MahaRERA
Real Estate

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण महारेरा

स्थावर संपदा अभिकर्ता हस्तपुस्तिका

2022

https://maharera.mahaonline.gov.in

महाराष्ट्र स्थावर
संपदा नियामक प्राधिकरण महारेरा
स्थावर संपदा अभिकर्ता हस्तपुस्तिका
2022

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण महारेरा
6वा व 7वा मजला , हाऊसफिन भवन, भूखंड क्रमांक सी – 21, इ खंड,
वांद्रे कुर्ला संकुल, वांद्रे पूर्व, मुंबई 400 051.
दूरभाष क्रमांक: 022 68111600
संकेतस्थळ : www.maharera.mahaonline.gov.in

ऋणनिर्देश

स्थावर संपत्ती अभिकर्ते हे स्थावर संपत्ती उद्योगात महत्वाची भूमिका बजावतात व त्या क्षेत्रातील ते सर्वात महत्वाचे हितसंबंधी आहेत. हे ध्यानात ठेवून स्थावर संपत्ती अभिकर्त्यांना स्थावर संपत्ती (नियमन व विकसन) अधिनियम २०१६ मधील तरतुदींची सर्वांगीण व परिपूर्ण समज येण्यासाठी सदर पुस्तकाची निर्मिती केली आहे.

स्थावर संपत्ती (नियमन व विकसन) अधिनियम २०१६ हा स्थावर संपत्ती क्षेत्राचे विनियमन करणारा एक महत्वाचा अधिनियम असून या क्षेत्राची योग्य दिशेने वाढ व विकास करण्याचे त्याचे उद्दिष्ट व उद्देश आहे. त्यामुळे विविध कायदेशीर तरतुदींचे अनुपालन होण्यासाठी आणि त्यांच्या अशिलांना प्रभावी सेवा देण्यासाठी स्थावर संपत्ती अभिकर्त्यांनी सदर अधिनियमातील विविध तरतुदींची ओळख करून घेणे अतिशय महत्वाचे आहे. सदर अधिनियामावर सर्वांगीण दृष्टीक्षेप टाकून स्थावर संपत्ती अभिकर्त्यांना त्यातील कळीच्या तरतुदी व त्यातील ध्वन्यर्थ माहित व्हावा, हे सदर पुस्तकाचे उद्दिष्ट आहे.

बहुविध व्यक्ती व संस्थांनी दिलेल्या योगदानाची निष्पत्ती म्हणजे हे पुस्तक असून आम्ही त्या सर्वांचे मनापासून आभारी आहोत. सर्वात प्रथम सदर अभ्यासक्रम व प्रशिक्षण हस्तपुस्तिका तयार करण्यासाठी गठीत समितीपासून सुरवात करावी लागेल. सदर माहितीचे संकलन करून तिची मांडणी करण्यात समितीने महत्वाची भूमिका निभावली असून त्याबाबत त्यांनी समर्पित भावनेने केलेल्या मेहेनतीसाठी आम्ही त्यांची मनापासून प्रशंसा करतो.

अखिल भारतीय स्थानिक स्वराज्य प्रशासन संस्था या शासन मान्यता प्राप्त संस्थेने महासंचालक श्री जयराज पाठक यांच्या नेतृत्वाखाली या पुस्तकाचे विकसन व अंतिम संस्करण तयार करण्यात कळीची भूमिका बजावली आहे. १९२६ मध्ये स्थापित अखिल भारतीय स्थानिक स्वराज्य प्रशासन संस्थेने देशभरात स्थानिक स्वराज्य संस्थांना भक्कम पाठबळ दिले आहे. गेल्या आठ दशकाहून अधिक काळ नागरी प्रशासन, शिक्षण , संशोधन व क्षमता बांधणीसाठी त्यांनी तत्वे आणि प्रक्रिया विकसित केल्या आहेत व त्यात त्यांचे महत्वाचे योगदान आहे. त्यांनी प्रशिक्षण साहित्य व अभ्यासक्रम विपुल श्रेणीमध्ये संरचित व विकसित केले असून नागरी प्रशासन व नागरी सेवेतील विविध उपक्रमातील १५ लाखापेक्षा जास्त हितसंबंधीयांना प्रशिक्षित केले आहे.

अंतिमतः या पुस्तकाच्या निर्मितीत आणि त्यातील विषय समजून सांगण्यात योगदान दिलेल्या सर्व स्त्रोत आणि तज्ञांचे आम्ही आभारी आहोत. त्यांच्या संशोधन व दृष्टिकोनामुळे आमच्या विचारांना आकार येऊन हे पुस्तक साकार झाले आहे.

सदर पुस्तक हे आमच्या वाचकांसाठी एक महत्वाचा स्त्रोत ठरावा व त्यामुळे स्थावर संपदा उद्योगात अर्थपूर्ण योगदान होईल अशी आशा आहे. आपल्या सर्वांच्या पाठबळ आणि आपुलकी बद्दल मनपूर्वक आभार.

स्वामित्वाधिकारासह सर्व अधिकार हे प्रकाशकांकडे सुरक्षित आहेत.

सदर प्रकाशनात चूकभूल टाळण्यासाठी कसोशीने प्रयत्न करण्यात आला आहे. तरीही काही चूक अथवा त्रुटी आढळल्यास ती आमच्या नजरेस जरूर आणावी, म्हणजे पुढील आवृत्तीत सुधारणा करता येईल. सदर प्रकाशनामुळे कोणास कोणत्याही प्रकारे झालेल्या कोणत्याही हानीस प्रकाशक किंवा लेखक किंवा विक्रेते जबाबदार असणार नाहीत. वाचकाने प्रकाशनातील सर्व तत्थ्ये , कायदे व मजकूर मूळ शासकीय अधिसूचनांशी पडताळून पाहावा अशी विनंती वजा सूचना आहे. .

प्रकाशकांच्या लेखी परवानगी शिवाय पुस्तकातील कोणताही भाग हा आलेखी, इलेक्ट्रॉनिक किंवा यांत्रिक स्वरूपात छायाचित्रप्रत, ध्वनिमुद्रित , ध्वनिफीत किंवा माहिती पुनर्प्राप्ती प्रणालीच्या स्वरूपात पुनर्प्रस्तुत किंवा प्रतिलिपीत किंवा तबकडी, फीत, वेजीत माध्यम किंवा अन्य माहिती साठवणूक उपकरणाद्वारे पुनर्प्रस्तुत करू नये. सदर अटीचे उल्लंघन केल्यास ते कायदेशीर कार्यवाहीस पात्र असेल. .

सर्व वादविवाद हे मुंबई स्थित न्यायालये, न्यायाधिकरणे व मंच यांच्या अधिकारक्षेत्राच्या अधीन असतील.

Table of Contents

1. अभ्यासक्रम अभिमुखन **6**

1.1. परिचय 6

1.2. अभ्यासक्रमाची उद्दिष्टे व निष्पत्ती 6

2. स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 चा परिचय **7**

2.1. प्रस्तावना प्रयोजन व उद्दिष्टे 7

2.2.अधिनियमातील कलमे 8

2.3.अधिनियमाचे कळीचे घटक 9

3. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) **11**

3.1. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे (महारेरा) कळीचे स्तंभ 11

4. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) संकेतस्थळ समजून घेणे **15**

4.1. संकेतस्थळाचा आभासी दौरा 15

4.1.1 महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) मेनू व उप मेनू 20

5. स्थावर संपदा अभिकर्ता नोंदणी व जबाबदाऱ्या **36**

5.1. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणानुसार कोण स्थावर संपदा अभिकर्ता 36

5.2. अधिनियमाच्या कलम 9 नुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी 36

5.3. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांचे प्रकार 37

5.4. नोंदणीचा अर्ज आणि प्रक्रिया 38

5.5. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीचे नुतनीकरण 40

5.6. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची कार्ये 41

5.7. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीचे प्रत्याहृतन 43

5.8. अभिकर्त्यांच्या नोंदणीसाठी टप्प्यानुसार मार्गदर्शन 44

5.8.1. व्यक्तिगत अभिकर्ते 44

5.8.2. बिगर व्यक्तिगत अभिकर्ते 59

6. स्थावर संपदा प्रकल्प नोंदणी व प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्या **76**

6.1. स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी 77

6.2. नोंदणी अर्ज आणि प्रक्रिया 79

6.3. नोंदणीमध्ये मुदतवाढ 82

6.4. नोंदणीचे प्रत्याहृतन 82

6.5. प्रवर्तकाची कार्ये व कर्तव्ये 84

7. वाटपग्राही आणि त्याच्या जबाबदाऱ्या **87**

7.1. वाटपग्राहींचे अधिकार 87

7.2. वाटपग्राहींची उत्तरदायीत्वे 88

7.3. विवादांचे निराकरण 89

7.3.1. गाऱ्हाणी 89
7.3.2. अभिनिर्णयन 91
7.3.3. समेट 92
7.3.4 अपिले 93
7.4. दंडात्मक तरतुदी 94
7.4.1. प्रवर्तकांसाठी दंडात्मक तरतुदी 94
7.4.2. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी दंडात्मक तरतुदी 94
7.4.3. वाटपग्राहींसाठी दंडात्मक तरतुदी 95
7.4.4. कंपन्यांकडून होणारे गुन्हे 95

8. संपदा ची विक्री सुकर करण्यापूर्वी यथायोग्य तत्परता 96

8.1. महारेरा संकेतस्थळावर प्रकल्पाचा तपशील व प्रवर्तकाची खातरजमा करा 96
8.2. संपदा ची मालकी 96
8.3. बांधकाम मंजुऱ्या आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र 97
8.4. कर भरण्याची स्थिती 98
8.5. प्रकल्पाच्या विरुद्ध वादविवाद 98
8.6. वाटप पत्र व कराराचा नमुना 98
8.7. महारेरा चटई क्षेत्र 98

9. विक्री प्रक्रिया , अर्ज व करार 99

9.1. वाटप पत्र 99
9.1.1. नमुना वाटप पत्र 99
9.2. कराराचा आदर्श नमूना 106
9.3. सदनिका खरेदी करण्यासाठी उद्गम कर कपातीची लागुता 108
9.4. गृह व गहाण कर्जाचे मुलभूत ज्ञान 109

10. स्थावर संपदा चे परिगणन 111

10.1. कराधान / शासकीय शुल्क व कर 111
10.1.1. वस्तू व सेवा कर   (GST) 111
10.1.2. उद्गम कर कपात 112
10.1.3. नोंदणी शुल्क 112
10.1.4. मुद्रांक शुल्क 112
10.1.5. बाह्य विकसन शुल्क 112
10.2. किंमत पत्रिका नमुना व घटकांचे तपशील 113

1. Course Orientation

1.1. अभ्यासक्रम अभिमुखन

परिचय

स्थावर संपदा अभिकर्ते हे वाटपग्राही व प्रवर्तक यांना जोडणारे व बहुतांशी स्थावर संपदा व्यवहार सुकर करणारे महत्वाचे दुवे आहेत. त्यांच या क्षेत्रातील महत्व ओळखून स्थावर संपदा नियामक (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 ने वाटपग्राही व प्रवर्तकांच्या सोबतच स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना सुद्धा कळीचे हितसंबंधी म्हणून मान्यता दिली आहे. त्यानुसार कोणत्याही सदनिकेच्या विपणन, जाहिरात, खरेदी किंवा विक्रीशी संबंधित कोणत्याही उपक्रमात सहभागी होण्यापूर्वी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे स्वतःची नोंदणी करणे आवश्यक आहे. .

वाटपग्राहींसाठी स्थावर संपदा अभिकर्ते हे महत्वाचे हितसंबंधी आहेत आणि म्हणूनच वाटपग्राहींना योग्य ते मार्गदर्शन करून वादविवाद टाळण्यासाठी स्थावर संपदा व्यवहाराची सर्वांगीण समज स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना असणे आवश्यक आहे.

त्यामुळे स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या कार्यपद्धतीत विशिष्ट स्तरापर्यंत सातत्य असावे म्हणून व नियामक चौकट व कार्यपद्धतीचे ज्ञान व जागरुकता वाढावी म्हणून महराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने स्थावर मालमत्ता अभिकर्त्यांसाठी क्षमता बांधणी व प्रमाणपत्र योजना सुरु केली आहे.

1.2. अभ्यासक्रमाची उद्दिष्टे व निष्पत्ती

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना खालील बाबींवर ज्ञान व मार्गदर्शन करण्यासाठी सदर अभ्यासक्रमाची आखणी करण्यात आली आहे :

1) स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या दृष्टीकोनातून स्थावर संपदा नियामक अधिनियम व त्यांच्या लागुतेची सर्वांगीण समज

2) महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण व त्याची कार्ये समजून घेणे

3) स्थावर संपदा च्या मुलभूत बाबींशी संबंधित सर्व पैलू समजून घेणे, जेणेकरून स्थावर संपदा व्यवसायाचा एक सर्वांगीण दृष्टीकोन प्राप्त होऊन ज्ञानचा स्तर वाढेल व त्यामुळे कार्यक्षमतेत सुधारणा होईल.

4) स्थावर संपदा उद्योगाच्या परिमाणात्मक संकल्पनांचे ज्ञान

5 कायदेशीर व नैतिक दृष्ट्या विचारार्ह बाबींचा यशस्वी अभ्यास करून स्थावर संपदा उद्योगाच्या कळीच्या घटकांचे सर्वांगीण ज्ञान प्राप्त केल्यावर स्थावर संपदा व्यावसायिक म्हणून काम करण्याची क्षमता.

6) ऑनलाईन प्रमाणणासाठी उपस्थित होण्यासाठी स्थावर संपदा अभिकर्त्याला क्षमित करावे .

सदर प्रशिक्षण हस्तपुस्तिका ही स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी एक मार्गदर्शक आहे. स्थावर संपदा व्यवसायातील त्यांची महत्वाची भूमिका लक्षात घेता त्यांनी स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 चा सखोल अभ्यास करून तो समजून घेणे आवश्यक आहे. त्यायोगे सर्व गोष्टींच्या अद्ययावत व पूर्ण ज्ञानासह ते विश्वासाने व्यवसाय करू शकतील.

2. स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 चा परिचय

भारताच्या आर्थिक वाढीस चालना देणारा व अनेक नागरिकांना रोजगार देणारा स्थावर संपदा व्यवसाय हे एक अतिशय महत्वाचे क्षेत्र आहे. तरीही अपारदर्शक कार्यपद्धती व माहितीची असममिती यासह अनेक बाबींनी या क्षेत्राला पारंपारिकरित्या ग्रासले आहे. स्थावर संपदा व्यवहार हे विषमतोल होते व बव्हंशी विकासकांना अनुकूल पद्धतीने व्हायचे. विलंब बोकाळलेला होता आणि घरे खरेदी करणाऱ्यांना आपल्या गाऱ्हाण्यांचे निराकरण करण्यासाठी कुठलेही विश्वासार्ह व्यासपीठ उपलब्ध नव्हते. खालील उल्लेखित काही बाबी स्थावर संपदा व्यवसायावर विपरीत परिणाम करीत होत्या.

सदर आव्हानांवर मात करण्यासाठी केंद्र शासनाने स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (रेरा) अधिनियम 2016 आणून दिनांक 1 मे 2017 रोजी कार्यान्वित केला. अधिनियमातील काही कलमे दिनांक 1 मे 2016 रोजी अधिसूचित करण्यात आली होती व आपापले नियम व विनियम तयार करून व प्राधिकरण स्थापित करून अधिनियम कार्यान्वित करण्यासाठी सर्व राज्य शासनांना दिनांक 1 मे 2017 पर्यंत मुदत देण्यात आली होती. .

2.1. प्रस्तावना, प्रयोजन व उद्दिष्टे

कोणत्याही अधिनियमाच्या दुसऱ्या शीर्षकात अधिनियमाचे प्रयोजन व उद्दिष्टे स्पष्ट केलेली असतात. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियमाचे दुसरे शीर्षक खालील प्रमाणे आहे :

"स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियामक व प्रवर्तन होण्यासाठी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची स्थापना व यथास्थिती भूखंड, सदनिका, इमारत किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पाची कार्यक्षम व पारदर्शक पद्धतीने विक्री होण्यासाठी व स्थावर संपदा क्षेत्रातील ग्राहकांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करण्याच्या व गाऱ्हाण्यांचे त्वरेने निराकरण करण्यासाठी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची स्थापना व सदर प्राधिकरण व अभिनिर्णयन अधिकाऱ्यांच्या निर्णय निर्देश किंवा आदेहांच्या परिणामी उद्भवलेल्या अपिलांची सुनावणी करण्यासाठी अपिलीय न्यायाधिकारणाची स्थापना करण्याच्या व त्याच्याशी संबंधित किंवा अनुषंगिक बाबींच्या प्रयोजनार्थ सदर अधिनियम."

उपरोक्त दीर्घ शीर्षकाचे थोडे विश्लेषण केल्यास सदर अधिनियम का पारित करण्यात आला ते स्पष्ट होईल :

(a) स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण स्थापना करण्याच्या प्रयोजनार्थ सदर अधिनियम आहे. एखादे क्षेत्र नियमित करण्यासाठी देखरेख करणारे प्राधिकरण आणि सर्व हितसंबंधीयांसाठी नियमावली असल्यास ते त्या क्षेत्राच्या वाढीसाठी पोषक ठरते. सदर अधिनियमात तेच केले आहे. स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियामक व प्रवर्तन हेच सदर प्राधिकरणाचे प्रयोजन आहे. एखाद्या क्षेत्राचे नियामक केल्यास ते शिस्तबद्धपणे कार्यरत राहते व त्या क्षेत्राच्या वाढीसाठी ते आवश्यक असल्याची नोंद येथे घेणे आवश्यक आहे. त्यामुळे स्थावर संपदा क्षेत्राचे निकोप प्रवर्तन हे सदर अधिनियमाचे उद्दिष्ट आहे.

(b) भूखंड, सदनिका, इमारत, किंवा स्थावर संपदा ची कार्यक्षम व पारदर्शक पद्धतीने विक्री होईल याची सुनिश्चिती करणे हे प्राधिकरणाचे उद्दिष्ट असल्याचे दीर्घ शीर्षकात पुढे नमूद केले आहे. सदर बाबी अधिनियमात समाविष्ट असून त्यामधील सर्व व्यवहार हे (छुप्या रीतीने न होता) कार्यक्षम व पारदर्शक पद्धतीने सुनिश्चित करण्याचे उद्दिष्ट असल्याची नोंद घ्यावी.

(c) सदर क्षेत्रातील ग्राहकांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करणे व गाऱ्हाण्यांचे निराकरण करण्यासाठी यंत्रणेची तरतूद करणे सदर अधिनियमाचे उद्दिष्ट असल्याचे दीर्घ शीर्षकात पुढे नमूद केले आहे. प्राधिकरण किंवा त्याच्या अधिकाऱ्यांनी दिलेल्या निर्णयाच्या विरुद्ध अपिलीय प्राधिकरणाची तरतूद सुद्धा अधिनियमात केली आहे.

स्थावर संपदा क्षेत्रातील ग्राहकांच्या अधिकारांचे व हितसंबंधांचे संरक्षण व व्यावसायिक प्रघातांचे व व्यवहारांचे मानकीकरण व एकरूपता आणण्याचे अधिनियमाचे उद्दिष्ट आहे. ग्राहक व प्रवर्तक अशा दोघांवरही विशिष्ट जबाबदारी टाकून हितसंबंधांचे संतुलन साधण्याचा प्रयत्न केला आहे. प्रवर्तक व खरेदीदार यांच्यामध्ये माहितीतील समानता , कराराच्या अटी व शर्तींमध्ये पारदर्शकता , उत्तरदायित्वाची किमान मानके विहित करणे व विवादाचा त्वरेने निपटारा होण्यासाठी यंत्रणा स्थापित करण्याचे उद्दिष्ट आहे. तसेच बांधकाम व्यावसायिक व सदनिकांचे खरेदीदार यांच्यामधील विवादांवर कालबद्ध रीतीने अभिनिर्णयन करण्यासाठी प्राधिकरण स्थापन करण्याची तरतूद आहे.

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियम हा संपूर्ण भारताला लागू असून त्यातील तरतुदी या सर्व राज्यांसाठी सारख्याच आहेत. परंतु स्थावर संपदा चे नियामक हा राज्य सूचीतील विषय असल्यामुळे प्रत्येक राज्याचे आपापले स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण असणे अधिनियमात अपेक्षित आहे. प्रत्येक राज्यातील सदर प्राधिकरण अधिनियमातील तरतुदींच्या कार्यान्वियनासाठी व आपापल्या कामकाजासाठी स्वत:चे नियम व विनियम तयार करेल.

2.2. अधिनियमातील कलमे

स्थावर संपदा नियामक अधिनियम 2016 हा 10 प्रकरणात विभागला असून 92 परिच्छेदात वर्गवारीत आहे.

प्रस्तावनेने अधिनियमाची सुरवात होऊन त्यानंतर शीर्षक, व्याप्ती व प्रारंभ, स्थावर संपदा प्रकल्प व अभिकर्त्यांची नोंदणी, स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण, केंद्रीय सल्लागार परिषद, स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण, विविध गुन्हे, शास्ती व अभिनिर्णयन, वित्त, लेखा, लेखापरीक्षण, व अहवाल व अन्य संकीर्ण तरतुदींचा समावेश केला आहे.

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियमाची रूपरेषा तक्त्याच्या स्वरूपात दिली आहे-

The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

Chapter No.	Title of the Chapter	Sections Covered
I	Preliminary	1 and 2
II	Registration of Real Estate Project and Real Estate Agents	3 to 10
III	Function and Duties of Promoter	11 to 18
IV	Rights and Duties of Allottees	19
V	The Real Estate Regulatory Authority	20 to 40
VI	Central Advisory Council	41 and 42
VII	The Real Estate Appellate Tribunal	43 to 58
VIII	Offences, Penalties and Adjudication	59 to 72
IX	Finance, Accounts, Audit and Reports	73 to 78
X	Miscellaneous	79 to 92

2.3. अधिनियमातील कळीचे घटक

स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 मधील कळीचे घटक खालील प्रमाणे आहेत :

1. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण व अपिलीय न्यायाधिकरण

सदर अधिनियमान्वये समुचित शासनाने (म्हणजेच राज्य शासनाने) आपल्या राज्यातील / केंद्रशासित प्रदेशातील स्थावर संपदा चे नियामक व प्रवर्तन करण्याच्या प्रयोजनार्थ स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण स्थापित करणे आवश्यक आहे. भागगृहित, प्रवर्तक व स्थावर संपदा अभिकर्ते यांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करताना सशक्त, पारदर्शक, कार्यक्षम व स्पर्धात्मक स्थावर संपदा क्षेत्राच्या वाढ व प्रवर्तनासाठी प्राधिकरण प्रयत्नशील राहील. नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या अनुषंगाने उद्भवणाऱ्या गाऱ्हाण्याच्या जलद निराकरणासाठी अभिनिर्णयन यंत्रणा प्राधिकरण स्थापन करेल. प्राधिकरणाच्या कळीच्या जबाबदाऱ्या खालील प्रमाणे आहेत :

- प्रवर्तकांकडून स्थावर संपदा प्रकल्पांचे संपूर्ण प्रकटन होण्याची काळजी घेणे
- स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी
- स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी
- गाऱ्हाण्याचे निराकरण
- स्थावर संपदा क्षेत्राच्या विकसन व प्रवर्तनाशी संबंधित बाबींवर समुचित शासनास शिफारशी करणे

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या निर्णय, निर्देश किंवा आदेशांवर अपिलांची सुनावणी करण्यासाठी समुचित शासन अपिलीय न्यायाधिकरण स्थापन करेल. प्राधिकरणाच्या किंवा अभिनिर्णयन अधिकाऱ्यांच्या निर्णय, निर्देश किंवा आदेशांवर असमाधानी असणाऱ्या ग्राहकाने अपिलीय न्यायाधीकरणाकडे दाद मागावी व सदर अपील शक्य तेवढ्या त्वरेने सुनावणी घेऊन 60 दिवसांच्या कालावधीत निकाली काढण्याचा अपिलीय प्राधिकरणाचा प्रयत्न असेल..

2. स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी

खालील प्रकल्प वगळता सर्व व्यापारी व निवासी स्वरुपाच्या स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी अनिवार्य आहे

- विकसन प्रस्तावित असलेल्या जमिनीचे क्षेत्र 500 चौरस मीटर पेक्षा जास्त नसल्यास
- विकसन प्रस्तावित असणाऱ्या प्रकल्पात सर्व टप्प्यात मिळून आठ पेक्षा जास्त सदनिका नसल्यास
- सदर अधिनियम लागू होण्याच्या दिनांकापूर्वीच्या दिनांकास प्रवर्तकाच्या स्थावर संपदा प्रकल्पास पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झालेले असल्यास
- विपणन, जाहिरात विक्री किंवा नवीन वाटप नसलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती कोणत्याही सदनिका , भूखंड किंवा इमारतीच्या नुतनीकरण, दुरुस्ती किंवा पुनर्विकासन प्रयोजनार्थ

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा नोंदणी झाल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक महाराष्ट्र राज्याच्या कोणत्याही नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्प किंवा त्याच्या भागातील यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतिची जाहिरात, विपणन, आरक्षण , विक्री करणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही व्यक्तीला खरेदी करण्यासाठी देऊ करणार नाही. मान्यताप्राप्त आराखड्यानुसार बांधकाम सुरु असलेल्या ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पामध्ये किंवा विविध टप्पे असलेल्या ज्या इमारतींना भोगवटा किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाले नसेल , अशा सर्व इमारतींचे किंवा टप्प्यांमधील इमारतींची नोंदणी करणे प्रवर्तकांना अनिवार्य आहे.

कोणत्याही प्रवर्तकाने अधिनियमानुसार नोंदणी न केल्यास , एकूण अंदाजित प्रकल्प खर्चाच्या दहा टक्के पर्यंतची रक्कम शास्ती म्हणून भरण्यास संबंधित प्रवर्तक उत्तरदायी असेल. उल्लंघन सुरु राहिल्यास एकूण अंदाजित प्रकल्प खर्चाच्या दहा टक्के पर्यंतची रक्कम शास्ती किंवा तीन वर्षे कारावास किंवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतील .

नोंदणीच्या व्यतिरिक्त प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या अनुषंगाने त्रैमासिक अद्ययावत माहिती व सद्यस्थिती प्राधिकरणाला सादर करणे आवश्यक आहे.

3. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी

सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत सर्व स्थावर संपदा अभिकर्त्यांनी नोंदणी करणे आवश्यक आहे. सदर कलमाच्या अंतर्गत नोंदणी केल्याशिवाय कोणताही स्थावर संपदा अभिकर्ता कोणत्याही व्यक्तीच्या वतीने यथास्थिती स्थावर संपदा प्रकल्प किंवा त्याच्या भागातील कोणत्याही भूखंड , सदनिका अथवा इमारतीच्या खरेदी किंवा विक्री करण्यासाठी सुविधा देऊ शकणार नाही.

एखाद्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नोंदणी न केल्यास हलगर्जीपणा सुरु राहणाऱ्या प्रत्येक दिवसाला रुपये दहा हजार रक्कम शास्ती म्हणून लागू होईल व यथास्थिती ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची खरेदी किंवा विक्री करण्याची सुविधा पुरविली असेल, त्याच्या एकूण मूल्याच्या पाच टक्केपर्यंत सदर शास्तीत वाढ होऊ शकते.

4. तक्रार दाखल करणे

कोणत्याही नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पामध्ये अधिनियमातील तरतुदींचे किंवा त्यांतर्गत केलेल्या नियम व विनियमांचे उल्लंघन होत असल्यास कोणतीही व्यथित व्यक्ती यथास्थिती महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अथवा अभिनिर्णयन अधिकारी यांचेकडे तक्रार दाखल करु शकते. सदर तक्रारींचे त्वरेने निराकरण करण्यासाठी प्राधिकरण अभिनिर्णयन यंत्रणा स्थापित करेल.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अथवा अभिनिर्णयन अधिकारी यांच्या कोणत्याही निर्देश, निर्णय किंवा आदेशाने व्यथित झालेली कोणतीही व्यक्ती अपिलीय न्यायाधिकरण यांचेकडे दाद मागू शकते.

अपिलीय न्यायाधीकरणाच्या कोणत्याही निर्णय अथवा आदेशाने व्यथित झालेली कोणतीही व्यक्ती उच्च न्यायालयात दाद मागू शकते.

3. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा)

राज्यातील स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियामक करण्याच्या प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र शासनाने दिनांक 8 मार्च 2017 रोजी अधिसूचना क्रमांक 23 अन्वये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची स्थापना केली. त्यानंतर दमण, दिव, व दादरा नगर हवेली साठी सुद्धा नियामक म्हणून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची नियुक्ती करण्यात आली. .

त्यानंतर महाराष्ट्र शासनाने खालील नियम प्रख्यापित करून प्राधिकरणाच्या कार्याबाबत अधिक तपशिलवार स्पष्टता आणली आहे.:

- महाराष्ट्र स्थावर संपदा (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी, व्याजाचे दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिकारी व कर्मचारी (नियुक्ती व सेवा शर्ती) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा (व्याजाची वसुली, नुकसानभरपाई, देय शास्ती, तक्रार अर्जाचे स्वरूप व अपील) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण अधिकारी व कर्मचारी (नियुक्ती व सेवा शर्ती) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण (लेख्यांचे वार्षिक विवरण व वार्षिक अहवालाचे नमुने) नियम 2017

गत काही वर्षांमध्ये उपरोक्त नियमांमध्ये थोड्या दुरुस्त्या अधिसूचित करण्यात आल्या आहेत. सदर सर्व नियम संबंधित दुरुस्त्यांच्यासह महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध आहेत. .

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने खालील विनियम अधिसूचित केले आहेत :

- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसामान्य) विनियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (कर्मचारी भरती व सेवाशर्ती) विनियम 2017

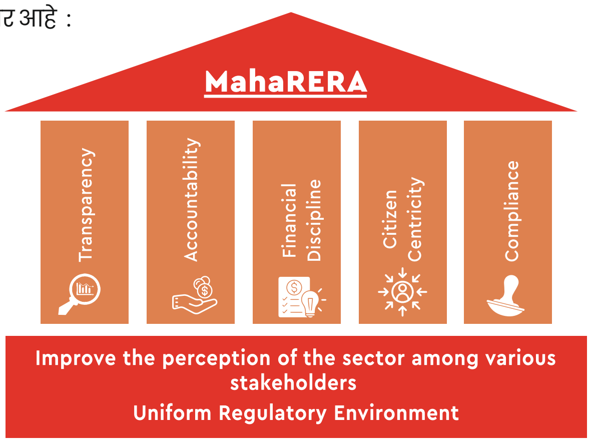
त्याचप्रमाणे उपरोक्त विनियमात थोड्या दुरुस्त्या हाती घेण्यात आल्या असून त्या महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध आहेत. .

3.1 महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाचे कळीचे स्तंभ

स्थावर संपदा क्षेत्राचा कायापालट करण्याचे त्यामध्ये अधिक पारदर्शकत व व्यावसायिकता यांचे नवीन युग सुरू होऊन सर्व हितसंबंधीयांच्या हिताचे रक्षण व्हावे हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे उद्दिष्ट आहे. तसेच अधिनियमाचे अक्षरशः व तत्वतः कार्यान्वियन करून पारदर्शकता, उत्तरदायित्व, वित्तीय अनुशासन, ग्राहक केंद्रितता व अनुपालन यास प्रोत्साहन देण्याचा महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचा मानस आहे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेले प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या व सदर क्षेत्राचे व्यवच्छेदक लक्षण बनलेल्या घरांच्या खरेदीदार व विकासक यांच्यामधील अविश्वासाच्या दुर्दैवी अभावाला सांधण्याचे प्रयोजनार्थ उपरोक्त नमूद 5 गुणविशेष हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या कार्यशैलीचे आधारस्तंभ असतील.

कळीच्या खालील आधारस्तंभांवर भर आहे :



ए. पारदर्शकता

स्थावर संपदा क्षेत्राचा कायापालट करण्यासाठी माहिती व व्यवहारात पारदर्शकता ही पहिली गरज आहे. सदर उद्दिष्ट ठेवून महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाने नोंदणी झालेले प्रकल्प, अभिकर्ते, न्यायादेश, आदेश इत्यादी बाबत माहिती आपल्या संकेतस्थळावर सार्वजनिक रित्या उपलब्ध असण्यची काळजी घेतली आहे.

सर्व नोंदणीकृत प्रकल्पांचे खालील तपशील नागरिकांना ऑनलाईन उपलब्ध आहे.:

- सक्षम प्राधिकरणाने विनिर्दिष्टपणे मंजूर केलेले बांधकाम व अभिन्यासाचे आराखडे
- संपूर्ण प्रकल्पाचे प्रस्तावित आराखडे व अभिन्यास आराखडे, आणि प्रवर्तकाने संपूर्ण प्रकल्पासाठी प्रस्तावित केलेला चटई क्षेत्र निर्देशांक वापर
- बांधकाम करावयाच्या इमारत (ती) किंवा भाग व मंजूर इमारत (ती) किंवा भाग यांची संख्या.
- पाणी, वीज व स्वच्छतेसारख्या शहरी पायाभूत सुविधांच्यासह प्रकल्प टप्प्याटप्प्याने पूर्ण करण्याचे वेळापत्रक.
- आरक्षित झालेल्या सदनिका किंवा भूखंडांचे प्रकार व संख्या याचे यथास्थिती त्रैमासिक अद्यतन
- आरक्षित झालेल्या आच्छादित वाहनतळ, गॅरेजची यादी व संख्या याचे यथास्थिती त्रैमासिक अद्यतन ;
- प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर प्राप्त केलेल्या व प्रलंबित मंजुऱ्या तसेच प्रकल्पाच्या सद्यस्थितीचे त्रैमासिक अद्यतन; तसेच महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने नियमावली मध्ये वेळोवेळी विनिर्दिष्ट केलेली अन्य माहिती व दस्तऐवज.
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या ज्या संकेतस्थळावर नोंदणी झालेल्या प्रकल्पाचे सर्व तपशील प्रविष्ट करण्यात आले आहेत आणि प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेला नोंदणी क्रमांक समाविष्ट आहे , त्याचा पत्ता विकासकाने प्रकाशित केलेल्या जाहिरातीत किंवा उद्देश पत्रिकेत सहजगत्या दिसून येईल अशा ठिकाणी नमूद करणे आवश्यक आहे
- महत्वाच्या समावेशन किंवा बदलासाठी विकासकाने किमान दोन तृतीयांश वाटपग्राहींची संमती मिळवणे आवश्यक आहे
- विकासक आपली मनमानी करून गाळे रद्दबातल करता येणार नाहीत.
- पूर्व नियोजित वेळापत्रकानुसार विकासकाने प्रकल्पाचे काम पूर्ण करून ग्राहकांच्या हाती सोपविला पाहिजे.
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे नोंदणी पूर्ण करण्यापूर्वी विकासक सदर प्रकल्पाची कोणतीही जाहिरात प्रसिद्ध करणार नाही.
- त्रयस्थ पक्षाच्या नावे सर्व अधिकार व हक्क हस्तांतरित करण्यापूर्वी विकासकाने किमान दोन तृतीयांश वाटपग्राहींची संमती मिळवणे आवश्यक आहे
- सदनिकेचा क्रमांक, प्रकार व चटई क्षेत्र विकासकाने अतिशय स्पष्टपणे व्याख्यीत करणे आवश्यक आहे

बी. उत्तरदायित्व

सदर अधिनियम लागू झाल्यामुळे ग्राहकांच्या मनात स्थावर संपदा क्षेत्राबाबत विश्वासाची भावना निर्माण होणे, हा सर्वात मोठा लाभ आहे. त्यामुळे स्थावर संपदा क्षेत्राचे पुनरुज्जीवन झाले असून मिळकती खरेदी करणाऱ्या गुंतवणूकदारांमध्ये अधिक विश्वास निर्माण झाला आहे. एखाद्या विकासकाने अनैतिक व्यावसायिक पद्धतीचे अनुसरण केल्यास :

- कंपनीचा कार्यभार किंवा जबाबदारी असलेला प्रत्येक अधिकारी कंपनीच्या वर्तणूकीसाठी उत्तरदायी असेल व दोषी असल्याचे मानण्यात येईल
- कंपनीच्या कोणत्याही संचालक, व्यवस्थापक , सचिव अथवा अन्य कोणत्याही अधिकाऱ्याच्या संमतीने किंवा मूकसंमतीने गुन्हा करणारा एखादा अधिकारी सुद्धा दोषी मानण्यात येईल.

सी. वित्तीय अनुशासन :

प्रकल्पासाठीच्या निधीचा ओघ दुसरीकडे वळणे टाळण्यासाठी व प्रत्येक प्रकल्पाचे लेखापरीक्षण होण्यासाठी अधिनियमाने विविध प्रवर्तनात्मक पुढाकार सुचविले आहेत. स्थावर संपदा क्षेत्रात वित्तीय अनुशासन मोठ्या प्रमाणावर असावे यासाठी सदर अधिनियमाच्या द्वारे प्रयत्न करण्यात आले आहेत. त्या प्रयोजनार्थ काही तरतुदी खालील प्रमाणे :

- कोणत्याही व्यक्तीशी विक्री करार लेखी स्वरूपात निष्पादित करून त्याची नोंदणी केल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक , यथास्थिती कोणत्याही सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या एकूण किमतीच्या 10 % पेक्षा जास्त रक्कम अग्रिम प्रदान म्हणून स्वीकारणार नाही.

स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या किमती पोटी भागप्रापकाकडून वेळोवेळी रकमांच्या पैकी सत्तर टक्के रक्कम ही बांधकामाचा व जमीन विकसित करण्याच्या खर्चाच्या प्रयोजनार्थ अधिसूचित बँकेत उघडलेल्या वेगळ्या खात्यात जमा करून त्याच प्रयोजनार्थ खर्च करणे आवश्यक आहे

- व्यवसायात कार्यरत अभियंता, वास्तूविशारद व सनदी लेखाकार यांनी प्रमाणित केलेल्या प्रकल्पाचे काम झालेल्या टक्केवारीच्या प्रमाणात सदर खात्यातून रकमांचे आहरण अनुज्ञेय असेल.
- कोणतेही खोटे किंवा चुकीचे विवरण केल्यास प्रवर्तकाने मिळकतीचे मूल्य हे व्याजासह खरेदीदाराला पूर्ण परतावा देऊन नुकसानभरपाई करणे आवश्यक आहे.
- प्रकल्पाच्या हिशेबांचे लेखापरीक्षण होणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाला प्रत सादर करणे आवश्यक आहे.
- अनुपालन न केल्यास प्रकल्पाचे बँक खाते गोठविण्याचा अधिकार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाला देण्याची तरतूद आहे.
- अनुपालन न केल्यास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणा कडून सख्त आर्थिक शास्तीची तरतूद आहे .

डी. ग्राहक केंद्रितता

ग्राहकांच्या हितसंबंधांचे रक्षण करणे हा नव्या राजवटीचा एक कळीचा आधारस्तंभ आहे. स्थावर संपदा क्षेत्रातील सर्व हितसंबंधीयांचा विश्वास व हिताचे रक्षण करण्याचे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे उद्दिष्ट आहे. ग्राहकांना न्याय्य आणि योग्य वागणूक मिळण्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकारणाने विशेष लक्ष केंद्रित केले आहे.

- नोंदणी झालेल्या प्रकल्पांशी संबंधित सर्व प्रकटने नागरिक महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर पाहू शकतील. यामुळे आधार सामग्रीवर आधारित माहितीपूर्ण निर्णय घेणे शक्य होईल. .

- प्रवर्तक वगळता प्रकल्पातील सदर इमारतीत सदनिका घेण्यास सहमती दिलेल्या दोन तृतीयांश खरेदीदारांनी पूर्वसंमती दिल्याशिवाय बांधकामाचे आराखडे व संरचनेत तसेच जोडणी खिळणी व सुविधांच्या स्वरूपात बदल करण्यापासून प्रवर्तकांना प्रतिबंधित करण्यात आले आहे.

विक्री कराराच्या अटी व शर्तीनुसार सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचे बांधकाम करण्यात किंवा ताबा देण्यात प्रवर्तक अयशस्वी ठरल्यास, विलंब झालेल्या प्रत्येक महिन्याला व्याज अदा करण्यास प्रवर्तक उत्तरदायी असेल. तसेच एखादा भागप्रापक प्रकल्पातून माघार घेऊ इच्छित असल्यास अन्य उपलब्ध उपायांना बाधा न येता भागप्रापकाकडून संकलित केलेली रक्कम व्याजासह परत देण्यास प्रवर्तक उत्तरदायी असेल

- प्रवर्तक विकसित करीत असलेल्या इमारत किंवा विभागातील सदनिका आरक्षित करणाऱ्या खरेदीदारांची संख्या एकूण खरेदीदारांच्या संख्येपैकी 51 % होईल, त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत सदर खरेदीदारांची सहकारी गृहनिर्माण संस्था, कंपनी, संघ, महासंघ इत्यादी तत्सम वैध अस्तित्व प्रवर्तकाने गठीत करणे आवश्यक आहे.

- भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्याच्या दिनांकापासून किंवा सदर इमारत किंवा विभागातील एकूण खरेदीदारांच्या पैकी 51 टक्के खरेदीदारांनी प्रवर्तकाकडे संपूर्ण मोबदला रक्कम जमा केल्यावर , यापैकी जे अगोदर घडेल त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत प्रवर्तकाने भागप्रापकाच्या नावे अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करणे अनिवार्य आहे.

इ. अनुपालन

- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोदणी होण्यापूर्वी सर्व मूलभूत मान्यता प्राप्त करून त्या सार्वजनिक व्यासपीठावर उपलब्ध आहे.

- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिकर्ते / दलाल यांची नोंदणी
- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रकल्पाची नोंदणी
- विकासकाचा कुठलाही दोष नसताना विलंब झाल्यास कमाल 1 (एक) वर्षाची मुदतवाढ
- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण व अपिलीय न्यायाधिकरणा समोर विवादांचे त्वरेने निराकरण

- गत पाच वर्षात सुरु केलेल्या प्रकल्पांचा तपशील व ते पूर्ण करण्यात विलंब झालेला असल्यास त्याच्या कारणांचा तपशील विकासकांनी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाला कळविणे आवश्यक आहे
- प्रकल्पाच्या हिशेबांचे सनदी लेखाकारांकडून वार्षिक लेखापरीक्षण
- वाटपग्राहींच्या संघांच्या नावे सामाईक क्षेत्रांचे अभिहस्तांतरण विलेख
- एकाच प्रकल्पातील वेगवेगळ्या टप्प्यांसाठी वेगळी नोंदणी
- कोणताही नवीन व सद्य प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी अनिवार्य
- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे प्रकल्प नोंदणीसाठी अर्ज सादर करताना सर्व मंजुऱ्या , प्रारंभ प्रमाणपत्र, मंजूर आराखडा, अभिन्यास आराखडा, विनिर्दिष्टे, विकसन कार्याचे नियोजन, प्रस्तावित सुविधा, वाटप पत्र, विक्री करार व अभिहस्तांतरण विलेखाचा नमुना इत्यादीच्या प्रामाणिकृत प्रती सादर करणे आवश्यक आहे

4. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ समजून घेणे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संपूर्ण परिचालन प्रयोजनार्थ संकेतस्थळावर आधारित ऑनलाईन प्रणाली कार्यान्वित करण्यात आली आहे. त्यानुसार संकेतस्थळावर आधारित ऑनलाईन प्रणाली स्थापित झाली असून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे कामकाज संपूर्णपणे अंकीय झालेले आहे.

https://maharera.mahaonline.gov.in हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ आहे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रत्येक हितसंबंधीयासाठी विविध वैशिष्ट्ये खालील प्रमाणे आहेत

1. **महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी उपलब्ध असलेल्या प्रमुख सेवा**

- स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी
- स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीचे नुतनीकरण
- दुरुस्त्या
- स्थावर संपदा प्रकल्पाचे तपशील पहा
- तक्रार करा
- प्राधिकरणाचे आदेश / न्यायादेशांचा शोध घ्या
- प्रकल्प / अभिकर्ते / तक्रारींचा शोध घ्या
- इत्यादी इत्यादी

2. **महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर स्थावर संपदा वाटपग्राहीसाठी उपलब्ध असलेल्या प्रमुख सेवा**

- नोंदणी झालेल्या सर्व स्थावर संपदा प्रकल्पाचे तपशील पहा
- तक्रार करा
- आदेश / न्यायादेशांचा शोध घ्या
- प्रकल्प / अभिकर्ते / तक्रारींचा शोध घ्या
- वाद सूची बघा
- नोंदणी नसलेल्या प्रकल्पाच्या विरुद्ध तक्रारी
- भौगोलिक माहिती प्रणालीवर प्रकल्प पहा
- इत्यादी इत्यादी

3. **महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रवर्तकांसाठी उपलब्ध असलेल्या प्रमुख सेवा**

- प्रकल्प नोंदणी
- प्रकल्पाची माहिती अद्ययावत ठेवणे
- प्रकल्पातील दुरुस्त्या
- प्रकल्पास मुदतवाढ
- महत्वाचे बदल
- तक्रार करा
- आदेश / न्यायादेशांचा शोध घ्या
- अर्ज व अर्जाचे नमुने डाऊनलोड करा
- इत्यादी इत्यादी

4.1. संकेतस्थळ वापराबाबतचे मार्गदर्शन

संकेतस्थळाच्या मुखपृष्ठाचा किंवा अवतरण पृष्ठाचा आढावा घेऊया. संस्थेबाबत आणि तिच्या सेवेबाबत अधिक माहिती समजून घेण्याच्या एकमेव प्रयोजनार्थ एखादा अभ्यागत संकेतस्थळाच्या ज्या पृष्ठावर प्रथम क्लिक करतो, त्याला अवतरण पृष्ठ म्हणतात.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे अवतरण पृष्ठ खालील प्रमाणे आहे. मूलतःच ते मराठीत आहे. इंग्लिश बटन वर क्लिक करून आपण त्याची इंग्रजी आवृत्ती पाहू शकता :

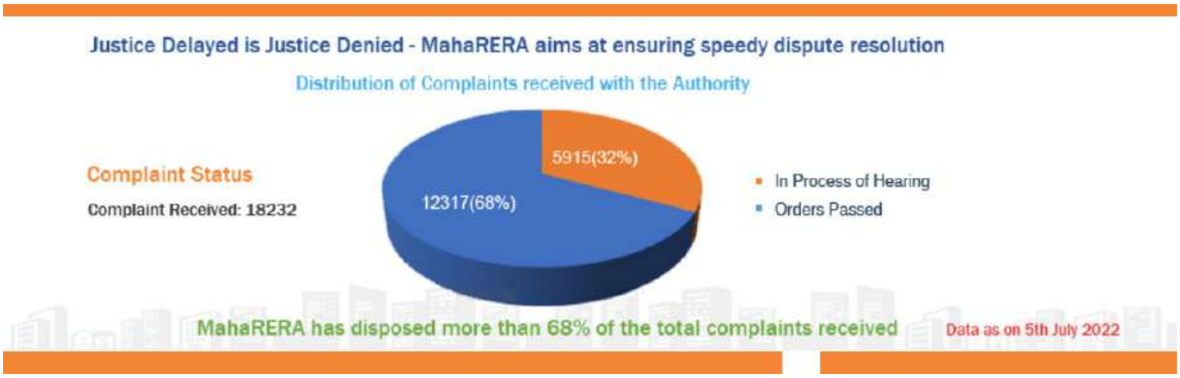
ही इंग्लिश आवृत्ती आहे :

अवतरण पृष्ठ दोन पानांचे असून स्क्रोल पट्टीवर खाली जात अवतरण पृष्ठाच्या दोन्ही भागातील मजकूर वाचता येईल.

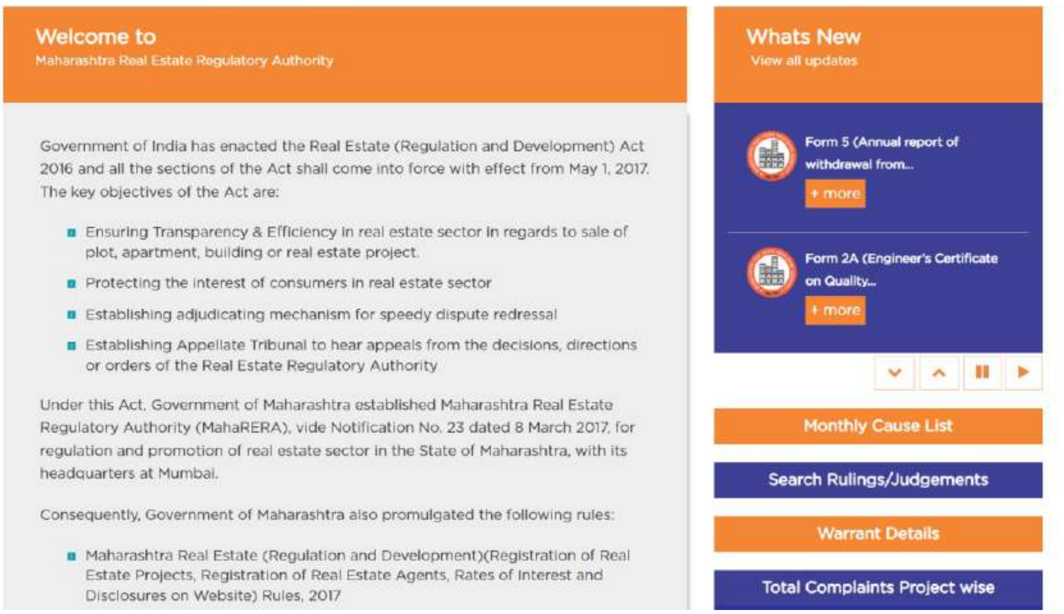
पहिला भाग : प्रथम मेनू व उपकरण फलक दिसतो. उपकरण फलक म्हणजे उपयोगकर्त्यांना कार्यसिद्धीचे कळीचे दर्शक एका दृष्टीक्षेपात दाखविणारा आलेखी निरूपक असतो. दुसऱ्या संदर्भात उपकरण फलक म्हणजे " प्रगती अहवालाचे " किंवा " अहवालाचे दुसरे नाव आहे आणि आधार सामग्रीच्या कल्पनाचित्रणाचा एक प्रकार मानण्यात येतो.

इच्छित माहिती प्राप्त करण्यासाठी सदर कळफलक विविध पर्याय दर्शविते. त्याच्या प्रत्येक शीर्षकाच्या खालील उपशीर्षकाच्या अंतर्गत प्रत्येक पर्याय आता आपण पाहणार आहोत.

सदर कळफलकाच्या खाली नोंदणी झालेले प्रकल्प, अभिकर्ते, तक्रारी आणि पारित आदेशांची संख्या इत्यादी कळीची कामगिरी दर्शविणारा उपकरण फलक मेनू फलकाच्या खाली आहे.



भाग 2 : इथे स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर डाव्या बाजूला आपले स्वागतपर संदेश आहे. उजव्या बाजूला असलेल्या "What's News – नवीन काय " यांतर्गत महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाने अपलोड केलेली अद्ययावत परिपत्रके / अधिसूचना दिसतील. मासिक वाद सूची, अधिनिर्णय व न्यायनिर्णय, जारी केलेले अधिपत्र, आणि प्रकल्पवार तक्रारी सुद्धा आपण येथे पाहू शकाल.



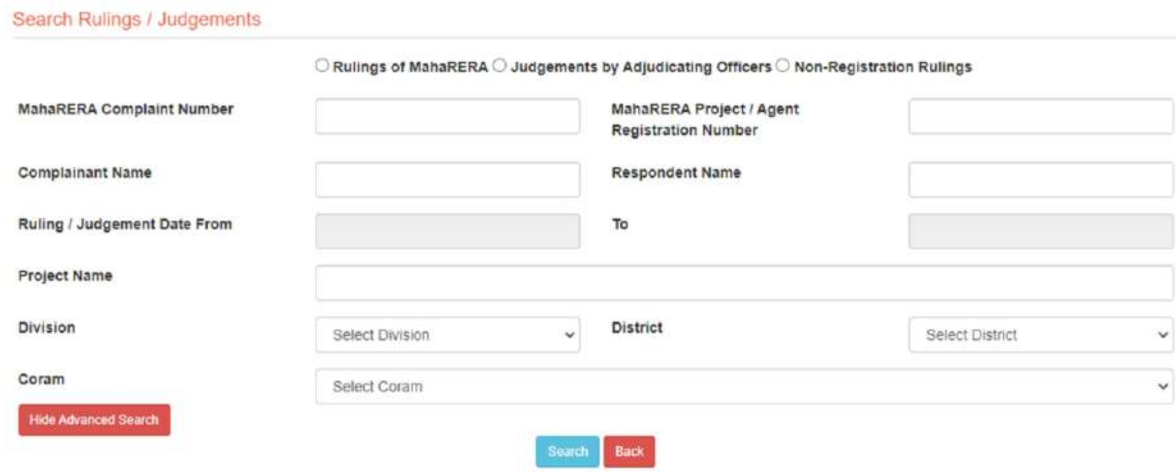
MONTHLY CAUSE LIST

मासिक वाद सूचित आपल्याला तक्रार क्रमांक, प्रकल्प नोंदणी क्रमांक , तक्रारदाराचे नाव, प्रतिवादीचे नाव, सुनावणीचा पुढील दिनांक, तक्रारीची सद्यस्थिती यासह मासिक प्रकरणाचे तपशील कळू शकतील. सुनावणी घेण्यासाठी विविध खंडपीठे असतील व उपरोक्त माहिती सोबतच सदर सर्व खंडपीठे आपणास दिसू शकतील .

यामुळे हितसंबंधीयांना आपल्या प्रकरणाची सद्यस्थिती बघून पुढील कार्यवाहीचा मार्ग ठरविता येईल सदर सर्व माहिती आता सार्वजनिकरित्या उपलब्ध आहे. वाटपग्राही, अभिकर्ते व प्रवर्तक प्रकरणवार कामकाज व अधिनिर्णय पाहू शकतील. ज्या प्रकल्पाच्या विक्री प्रक्रियेत स्थावर संपदा अभिकर्ते सहभागी होऊ इच्छितात, त्यामधील वादांच्या बाबत (असल्यास) ते अभिकर्त्यांना माहित असणे आवश्यक आहे. तसेच सर्वसामान्य ग्राहक ज्या प्रकल्पात गुंतवणूक करू इच्छितात, ते सुद्धा सदर प्रकल्पाच्या बाबत प्रलंबित असलेल्या विवादांची माहिती बघू शकतात. यामुळे स्थावर संपदा व्यवसायात पारदर्शकता येण्यास मदत होईल.

SEARCH RULINGS/JUDGEMENTS

"अधिनिर्णय शोध पर्याय" वर टिचकी मारल्यावर आपल्यासमोर तक्रार क्रमांक, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक व अन्य असे पर्याय येतील. अधिक खोलवर शोधासाठी विभाग, जिल्हा व कोरम इत्यादी गाळण्या निर्धारित करून आपण नेमकेपणाने शोध घेऊ शकता .



WARRANT DETAILS

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियमाच्या कलम 40 नुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या निगराणीखाली अपूर्ण प्रकल्पांच्या विकासकाकडून अदा न झालेल्या रकमांच्या वसुली प्रयोजनार्थ अधिपत्र आदेश जारी करण्याची तरतूद आहे. त्यानंतर मिळकतीवर टाच आणण्यासाठी प्रकरण जिल्हाधिकाऱ्यांच्याकडे वर्ग करण्यात येते व वसूल झालेली रक्कम यथास्थिती महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण / वाटपग्राही इत्यादींना अदा करण्यात येते.

सदर आधिपत्रामुळे खरेदीदारांना आपल्या रकमा परत मिळण्यास मदत होईल आणि यापुढे विकासक सुद्धा निधीचे योग्य ते नियोजन करून प्रकल्प पूर्ण करण्यावर भर देतील. अधिपत्रात वसुली करण्याची रक्कम व विवादित रक्कम नमूद केलेली असते. त्यामध्ये खालील प्रमाणे प्रकल्पवार किंवा जिल्हावार सारांश सुद्धा असतो.

List of Recovery Warrant - Palghar

List of Recovery Warrant - Pune

List of Recovery Warrant Pune					
Sr. No.	Respondent Name	Project No.	Complaint No.	Date of Dispatch	Amount to be Recovered (In Cr)
1	Amit Ashok Thepade	P52100012216	CC005000000023401	15-07-2021	0.30
2	Amol Dilip Tavildar	P52100015968	CC005000000023028	11-12-2020	0.05
3	Apl Yashomangal Developers	P52100001020	CC005000000011851	25-03-2019	0.09
4	Apl Yashomangal Developers	P52100001020	CC005000000010846	18-03-2021	0.22
5	Ark Prem Constructions	P52100000942	CC005000000000138	10-12-2018	0.38

TOTAL COMPLAINTS PROJECT WISE
DIVISION / DISTRICT

You are here : / Home / Registration / Complaints / Project Wise / Division Wise Print

Division Wise

Amaravti

Aurangabad

Konkan

Nagpur

उपरोक्त पर्यायाचा उपयोग करून आपण प्रकल्पांच्या बाबत विभागवार तक्रारी पाहू शकता. आपण + चिन्हावर टिचकी मारल्यास आपणास सर्व तक्रारी, प्रकल्पाचा क्रमांक, प्रवर्तकाचे नाव व प्रत्येक प्रकल्पाच्या बाबत तक्रारींची संख्या पाहण्यास मिळेल.

तसेच महिना, वर्ष व सद्यस्थिती इत्यादी अन्य तपशील सुद्धा दिसेल. सदर दस्तऐवज छपाई योग्य असतील.

आपल्या अशिलाला एखादा प्रकल्पाचा देकार देण्यापूर्वी अभिकर्त्याने सदर प्रकल्पाबाबतच्या तक्रारींची सद्यस्थिती जाणून घेणे अतिशय आवश्यक आहे.

You are here : / Home / Registration / Complaints / Project Wise / Division Wise Print

Division Wise

Amaravti

Aurangabad

Konkan

Nagpur

Name of Promoter	Project No.	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y/N)	Non Executio Order Uploade (Y/N)
P53500003259	[redacted] APARTMENTS	Nagpur	Nagpur	CC004000000020136	2019	Nov	Complete	N	N
				CC004000000050135	2019	Nov	Complete	N	N
				CC004000000050137	2019	Nov	Complete	Y	N
				CC004000000050138	2019	Nov	Complete	Y	N

TOTAL COMPLAINTS PROMOTER WISE

DIVISION / DISTRICT

अवतरण पृष्ठावरील पुढचा तपशील म्हणजे प्रवर्तकवार एकूण तक्रारींची यादी. जिल्हावार प्रवर्तकांची यादी व विशिष्ट प्रवर्तकाच्या विरुद्ध असलेल्या तक्रारी तपासण्यासाठी आपण जिल्ह्यावर टिचकी मारून उपरोक्त तपशील बघू शकता.

Nashik

Name of Promoter	Project No.	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y/N)	Non Execu Order Uploa (Y/N)
[redacted] Developers	P51600005186	Nashik	Nashik	CC001000000000057	2018	May	Complete	N	N
				CC0010000000010130	2020	Sep	Hearing Schedule	N	N
				CC0010000000010186	2021	May	Hearing Schedule	N	N

TENDERS

Tender

Search Here : Search Clear Search

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	Procurement of All In One Desktop, Multifunction Printers, Laser Printers, Laptops, Projectors, Xerox Machine and MS Office etc	10/01/2020	
2	Appointment of Agency for Housekeeping Work at Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, Mumbai	19/11/2019	
3	Tender for Hiring Vehicles	23/08/2018	
4	LICENSE OF COMMERCIAL OFFICE SPACE IN MUMBAI	27/02/2018	

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने प्रापण व भाडोत्री सेवा प्रयोजनार्थ जारी केलेल्या निविदा आपण निविदा सूचीमध्ये पाहू शकता. विविध उपयोगकर्ते आपल्या सेवा देण्यासाठी सदर सूची नियमितपणे बघू शकतात .

4.1.1 महारष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण – मेनू पट्टी व उपमेनू

आता आपण मेनू पट्टी पाहूया. आपण मुखपृष्ठ पाहिले व आता महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील प्रत्येक मेनू आणि उपमेनू आपण पाहू.

ए. आमच्या बाबत

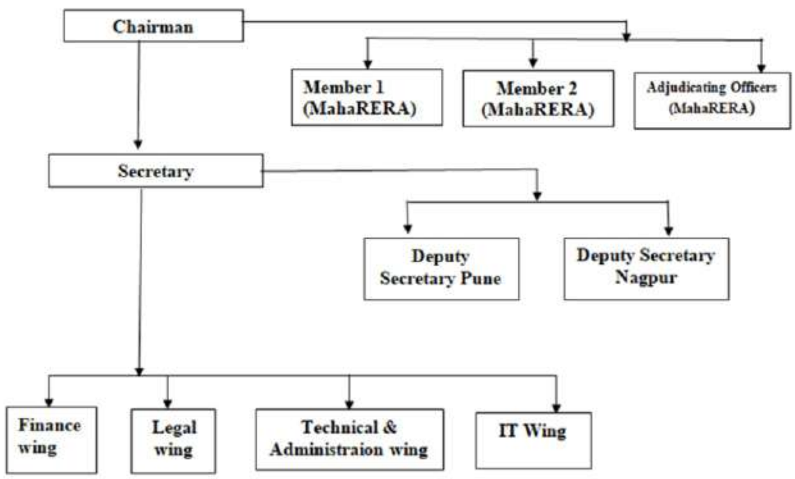
- परिचय या उप मेनूमध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांची संक्षिप्त पार्श्वभूमी , स्थापना व कळीच्या जबाबदाऱ्या यांची माहिती मिळते.
- संघटनात्मक संरचना : सदर उपमेनू मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांची संघटनात्मक संरचना खालील प्रमाणे दर्शविलेली आहे.

You are here : / Home / About Us / Organisation Structure

Organisation Structure

The Organization structure of MahaRERA is as follows:

Organogram for Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)

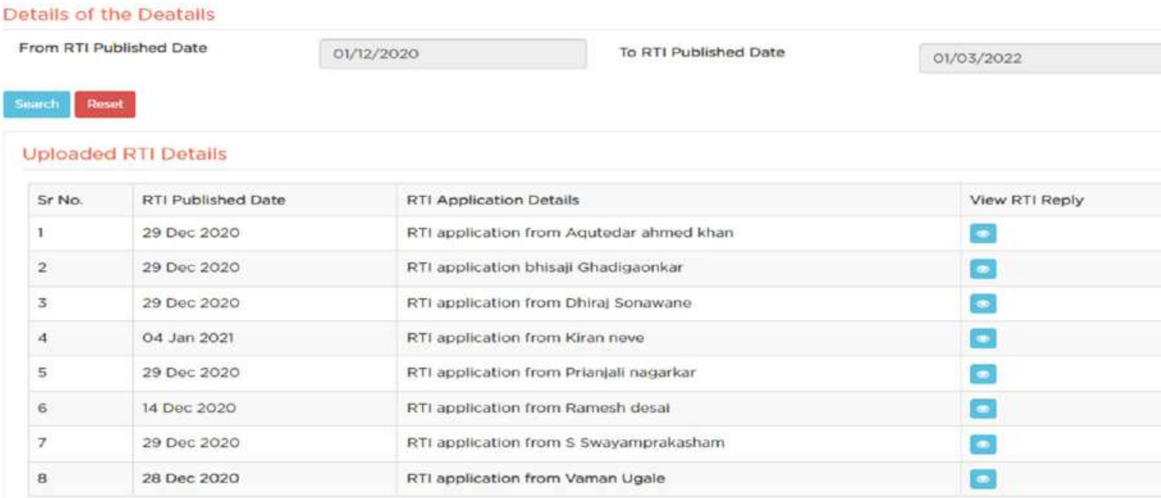


- आमच्याशी संपर्क साधा मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांच्या कार्यालयांचे तसेच मदत कक्षाचे संपर्क तपशील व इ मेल पत्ते दिले आहेत.
- **सुविधा** : सदर उपमेनू मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांनी प्रवर्तक, अभिकर्ते व नागरिकांसाठी प्रावधीत केलेल्या विविध सेवांचे तपशील दिले आहेत.
- **आमचे नेतृत्व** : सदर सूचीमध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण प्रशासित करणारे गृहनिर्माण मंत्री, राज्याची विधान परिषद , गृहनिर्माण राज्यमंत्री व गृहनिर्माण विभागाचे प्रधान सचिव यांची माहिती दिली आहे.

त्यासोबतच स्थावर संपदा नियामक अधिनियमांचे महाराष्ट्रामध्ये सुलभ कार्यान्वियन व अंमलबजावणी होण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे अध्यक्ष, सदस्य , सचिव यांचे देखील तपशील देण्यात आले आहेत .

- **माध्यम प्रदर्शनी** : सदर उपमेनू मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने साध्य केलेल्या महत्वाच्या टप्प्यांची छायाचित्रे व प्रतिमा सादर केल्या आहेत
- **माहितीचा अधिकार :**

सदर पर्यायामध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या जन माहिती अधिकारी व अपिलीय प्राधिकरणाचा तपशील अवाहरण योग्य धारिकेत नमूद केले आहेत. वेळोवेळी प्रकाशित करण्यात आलेल्या माहिती अधिकाराची सूची सुद्धा येथे उपलब्ध आहे. प्रकाशित माहिती अधिकाराचा तपशील पाहण्यासाठी खालील प्रतिमेचा आधार घ्यावा.



Sr No.	RTI Published Date	RTI Application Details	View RTI Reply
1	29 Dec 2020	RTI application from Aqutedar ahmed khan	
2	29 Dec 2020	RTI application bhisaji Ghadigaonkar	
3	29 Dec 2020	RTI application from Dhiraj Sonawane	
4	04 Jan 2021	RTI application from Kiran neve	
5	29 Dec 2020	RTI application from Prianjali nagarkar	
6	14 Dec 2020	RTI application from Ramesh desai	
7	29 Dec 2020	RTI application from S Swayamprakasham	
8	28 Dec 2020	RTI application from Vaman Ugale	

सदर अनुभागात महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची नागरीकांची सनद सुद्धा उपलब्ध आहे. .

बी. अवारोहण

आवाहरण प्रयोजनार्थ उपलब्ध असलेल्या महाराष्ट्र, दमण, दिव व नगर हवेलीतील सर्व दस्तऐवजांची सूची सदर संकेतस्थळावरील आवाहरण मेनू मध्ये उपलब्ध आहेत.

महाराष्ट्र उपमेनू मध्ये खालील तपशिलानुसार नऊ अनुभाग उपलब्ध आहेत :

1. अधिनियम

अधिनियम उपमेनू अंतर्गत उपरोक्त प्रतिमेवर सूचित केले आहेत व अधिक तपशिलात जाणून घेण्यासाठी पीडीएफ स्वरुपात अवारोहण योग्य स्वरूपात ते उपलब्ध आहेत .

1. स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016
2. अधिनियम लागू होण्याबाबत भारत सरकारचे दिनांक 26 एप्रिल 2016 रोजीची अधिसूचना
3. स्थावर संपदा अधिनियमातील समस्या दूर करण्याच्या प्रयोजनार्थ भारत सरकारचा दिनांक 28 ऑक्टोबर 2016 रोजीचा आदेश
4. अधिनियमाच्या कलम 20 अंतर्गत महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची स्थापना करण्याच्या प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र शासनाची दिनांक 8 मार्च 2017 रोजीची अधिसूचना
5. अधिनियम कार्यान्वित होण्याबाबत भारत सरकारची दिनांक 19 एप्रिल 2017 रोजीची अधिसूचना

2. नियम, शासन निर्णय व परीपत्रके

स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 च्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाने जारी केलेले नियम, शासन निर्णय व परिपत्रके सदर अनुभागात सूचिबद्ध करण्यात आले आहेत.

Rules

Search Here : [ ] Search | Clear Search

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	Constitution and Operations of Real Estate Regulatory Fund	19/12/2019	
2	Revenue and Forest Department Government Circular No. - Issue - 1/2 / Pr. No. 1/2 (Policy)	22/10/2019	
3	Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interests and disclosures on website) (Amendment) Rules, 2019	11/06/2019	

3. विनियम :

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने जारी केलेले विनियम त्यामधील दुरुस्त्यांसह सदर अनुभागात सूचीबद्ध करण्यात आले आहेत.

Regulations

Search Here : [ ] Search | Clear Search

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	MahaRERA General (Second Amendment) Regulations 2019.	31/10/2019	
2	MahaRERA General (Amendment) Regulations 2017.	11/10/2019	
3	MahaRERA General Regulations 2017	24/04/2017	
4	Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (Recruitment and Conditions of Service of Employees) Regulations 2017	05/05/2017	

4. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे अधिनिर्णय :

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे अधिनिर्णय हे संकेतस्थळाच्या भाग 2 मध्ये दर्शविल्या प्रमाणेच आहेत. तक्रार क्रमांक, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडील प्रकल्पाचा नोंदणी क्रमांक, व अन्य शोध पर्यायांचा उपयोग करून आपण सर्व अधिनिर्णय / न्यायनिर्णय पाहू शकता. अधिक खोलवर शोध घेण्यासाठी आपण विभाग, जिल्हा व गणपूर्ती अशी चाळणी लावून सुद्धा शोध घेऊ शकता. सदर अनुभागाच्या अंतर्गत – महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे अधिनिर्णय, अभिनिर्णयन अधिकाऱ्यांनी दिलेले न्यायनिर्णय व नोंदणी नसल्याबाबत अधिनिर्णय – असे 3 पर्याय उपलब्ध आहेत.

Search Rulings / Judgements

(•) Rulings of MahaRERA ( ) Judgements by Adjudicating Officers ( ) Non-Registration Rulings

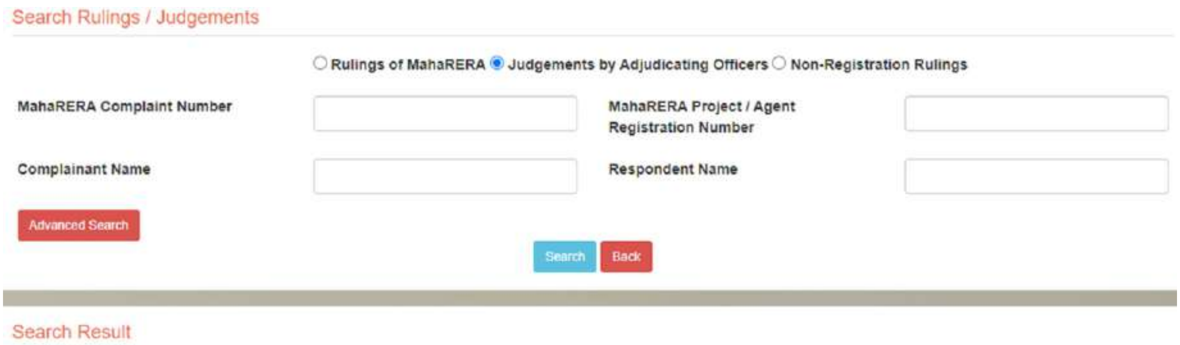
MahaRERA Complaint Number	[ ]	MahaRERA Project / Agent Registration Number	[ ]
Complainant Name	[ ]	Respondent Name	[ ]

Advanced Search

Search | Back

Search Result

Sr No.	Complaint Number	Complainant Name	Respondent Name	Maharera Registration Number	Heard By	View Judgement	View Interim Judgement



5. शंका निरसन

सदर अनुभागात महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने विविध हितसंबंधीयांच्या नेहमी उद्भवणाऱ्या विविध शंका व त्यावरील उत्तरे / उपाय सूचीबद्ध करण्याचा प्रयत्न केला आहे.

6. महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाद्वारे स्वाधिकारे आदेश

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने अनेक प्रकरणे स्वाधिकारे हाती घेतली आहेत. म्हणजे कोणतीही याचिका दाखल न होता किंवा कोणत्याही तक्रारदाराने केलेल्या तक्रारीद्वारे प्रकरण दाखल न होता, प्राधिकरणाच्या नजरेस आल्यामुळे हाती घेतलेले कुठलेही प्रकरण. विविध शासकीय अभिकरणे व विशेषतः न्यायालये एखाद्या बाबीची स्वतः होऊन दखल घेतात तेव्हा स्वाधिकारे हा शब्द वापरण्यात येतो. सार्वजनिक व्यवस्था अबाधित राहण्यासाठी, संवैधानिक उल्लंघन टाळण्यासाठी व गंभीर स्वरूपाच्य अन्यायावर उपाययोजना करण्यासाठी न्यायपालिका स्वाधिकारे एखादे प्रकरण हाती घेते.

सदर अनुभागात प्राधिकरणाने स्वाधिकारे दखल घेतलेल्या विविध प्रकरणात पारित आदेश समाविष्ट करण्यात आले आहेत.

7. वार्षिक अहवाल

सार्वजनिक स्थावर संपदा प्राधिकरण हे पारदर्शकतेशी संबंधित असल्यामुळे त्यांचे सर्व वार्षिक अहवाल अवाहरण करण्यासाठी उपलब्ध आहेत.

8. सर्वोत्तम कार्यपद्धतीचा संक्षेप संग्रह

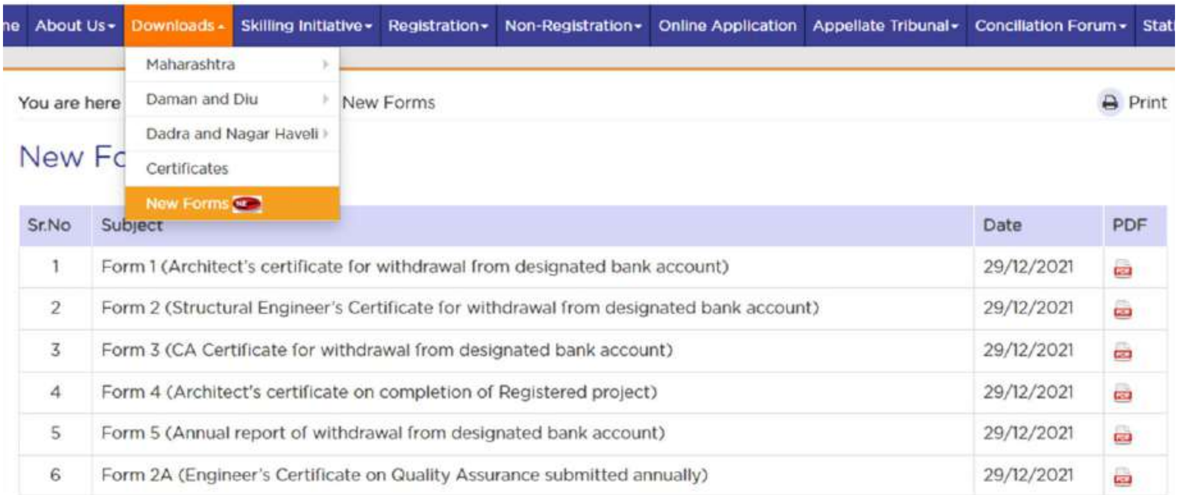
सदर अनुभागात महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या सर्वोत्तम कार्यपद्धती संक्षेप संग्रहित केल्या आहेत. ती अवाहरण योग्य पीडीएफ धारिका आहे.

9. दमण व दीव

खालील आकृतीत दर्शविल्यानुसार त्याच प्रमाणे दमण, दीव व दादरा नगर हवेली उपमेनू मध्ये अधिनियम, अधिनिर्णय व परिपत्रके आवाहरण करण्यासाठी उपलब्ध आहेत. :

10. नवीन अर्ज

नवीन अर्ज : आवहरण मेनुतील शेवटच्या पर्यायात प्रवर्तकांसाठी अर्ज क्रमांक 1 ते 5 व 2 अ हे संकेतस्थळावर (अपलोड) संक्रमित केले आहेत:

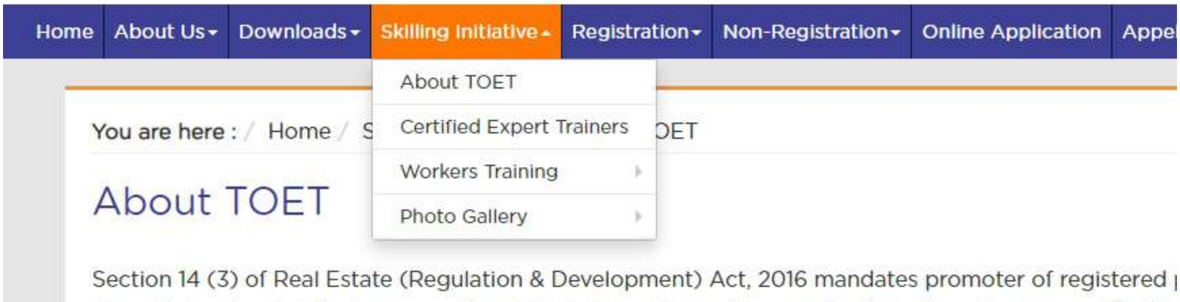


Sr.No	Subject	Date	PDF
1	Form 1 (Architect's certificate for withdrawal from designated bank account)	29/12/2021	
2	Form 2 (Structural Engineer's Certificate for withdrawal from designated bank account)	29/12/2021	
3	Form 3 (CA Certificate for withdrawal from designated bank account)	29/12/2021	
4	Form 4 (Architect's certificate on completion of Registered project)	29/12/2021	
5	Form 5 (Annual report of withdrawal from designated bank account)	29/12/2021	
6	Form 2A (Engineer's Certificate on Quality Assurance submitted annually)	29/12/2021	

सी. कौशल्यन उपक्रम

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेले सर्व प्रकल्प हे संरचनात्मक तसेच कारागिरीतील अन्य दोषांपासून मुक्त राहण्यासाठी प्राधिकरणाने मनुष्यबळाचे कौशल्य वाढविण्यासाठी पुढाकार घेतला असून एक सुधृड , पारदर्शक , कार्यक्षम व स्पर्धात्मक स्थावर संपदा उद्योग होण्यासाठी सुविहित प्रयत्न करीत आहे. .

कौशल्यन उपक्रमाचा तपशील व प्रगतीबाबत सदर उपविभागात माहिती देण्यात आली आहे.



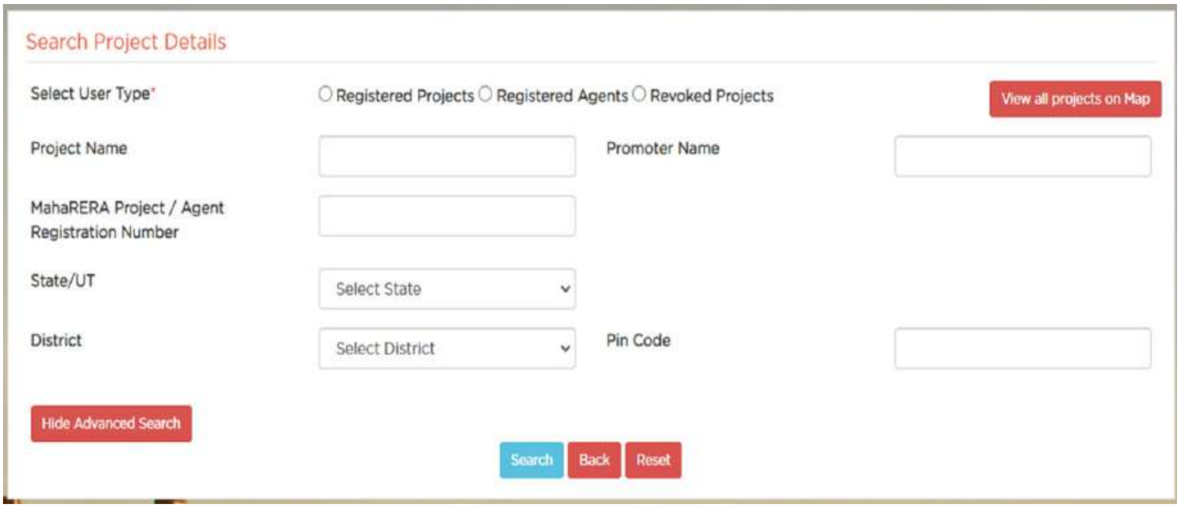
डी. नोंदणी

नोंदणी हा पुढील महत्वाचा मेनू आहे :

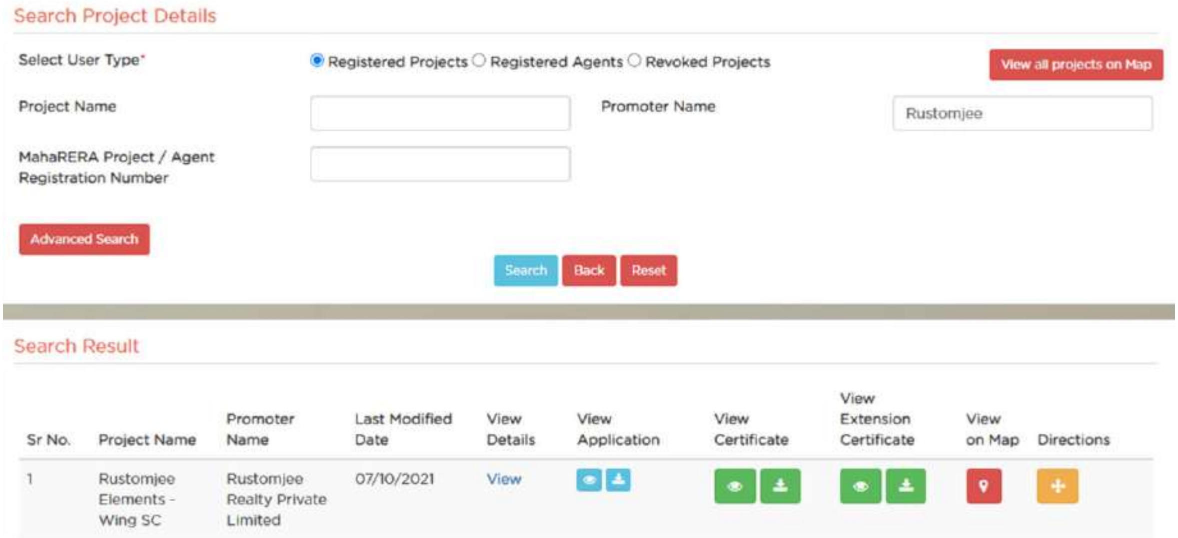
1. नोंदणी झालेले प्रकल्प

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना ते सुविधीत करीत असलेल्या प्रकल्पाच्या वैध अथवा व्यपगत नोंदणीसह विविध तपशील ठाऊक असणे आवश्यक आहे.

सदर उपमेनुच्या अंतर्गत स्थावर संपदा अभिकर्ते व सर्वसामान्य लोक महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेल्या सर्व प्रकल्पांची माहिती पाहू शकतील. याशिवाय प्रकल्पांची विक्री करण्यासाठी प्रवर्तकांनी सूचीबद्ध केलेल्या स्थावर संपदा अभिकार्त्यांची नावे सुद्धा आपण पाहू शकतो.



नोंदणी झालेल्या प्रकल्पांच्या बाबत आपण अधिक अन्वेषण करूया . इथे आपण रुस्तुमजी डेव्हलपर्स नावाच्या विकासकाचे उदाहरण घेतले आहे. आता रुस्तुमजी नावाने नोंदणी झालेल्या सर्व प्रकल्पांची व प्रवर्तकांची नावे इथे सूचीबद्ध होतील. त्याशिवाय प्रकल्पाशी संबंधित केलेला शेवटचा बदल केल्याचा दिनांक, दस्तऐवज, अर्ज व प्रमाणपत्रे सुद्धा आपण इथे पाहू शकतो :



Search Project Details

Select User Type* ◉ Registered Projects ○ Registered Agents ○ Revoked Projects [View all projects on Map]

Project Name [ ] Promoter Name [Rustomjee]

MahaRERA Project / Agent Registration Number [ ]

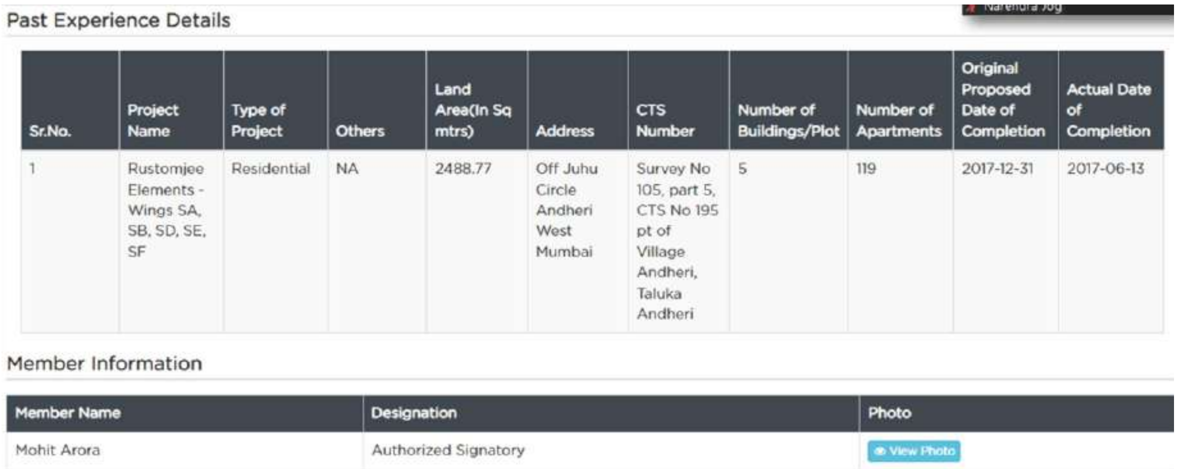
[Advanced Search]

[Search] [Back] [Reset]

Search Result

Sr No.	Project Name	Promoter Name	Last Modified Date	View Details	View Application	View Certificate	View Extension Certificate	View on Map	Directions
1	Rustomjee Elements - Wing SC	Rustomjee Realty Private Limited	07/10/2021	View					

आता एका प्रकल्पासाठी तपशील पाहण्याचा पर्याय आपण निवडू. सदर पृष्ठावर संघटनेचे नाव, प्रकार, पत्ता व संपर्क तपशील दिसेल. तसेच प्रवर्तक, प्रवर्तकांचे तपशील, प्रकल्पाची सद्यस्थिती व पूर्णत्वाची प्रस्तावित दिनांक अशी अन्य माहिती सुद्धा असे पृष्ठावर आपल्याला दिसू शकेल.



Past Experience Details

Sr.No.	Project Name	Type of Project	Others	Land Area(In Sq mtrs)	Address	CTS Number	Number of Buildings/Plot	Number of Apartments	Original Proposed Date of Completion	Actual Date of Completion
1	Rustomjee Elements - Wings SA, SB, SD, SE, SF	Residential	NA	2488.77	Off Juhu Circle Andheri West Mumbai	Survey No 105, part 5, CTS No 195 pt of Village Andheri, Taluka Andheri	5	119	2017-12-31	2017-06-13

Member Information

Member Name	Designation	Photo
Mohit Arora	Authorized Signatory	View Photo

सभासद माहितीमध्ये प्रकल्पाच्या विकसनात समाविष्ट असलेले व्यवस्थापकीय संचालक, संचालक, भागीदार किंवा प्राधिकृत स्वाक्षरीकर्ता यांची माहिती समाविष्ट आहे. सदर पर्याय वापरून आपण त्यांची छायाचित्रे सुद्धा पाहू शकता.

सदर पृष्ठावर पुढे आपणास प्रकल्पाचे पत्ते, नगर सर्वेक्षण क्रमांक, व प्रकल्पा बाबत अन्य माहिती मिळेल. त्यामध्ये चतुःसीमा, विवाद, विकसन कार्य, इमारतीचे तपशील, सदनिकांचे प्रकार व प्रकल्पात समाविष्ट अन्य कामे व त्यांची सद्यस्थिती व ती पूर्ण होण्याचा दिनांक अशी तपशीलवार व संबंधित सर्व माहिती इथे आपण पाहू शकता.

चारचाकी वाहनतळ, विकास कामातील प्रगती, इमारतींचे तपशील, सदनिकांची संख्या आणि त्यांचे आकार अशी अन्य माहिती सुद्धा उपलब्ध आहे.

Project

Project Name	Rustomjee Elements - Wing SG	Project Status	On-Going Project
Proposed Date of Completion	31/12/2018	Revised Proposed Date of Completion	31/12/2018
Litigations related to the project ?	Yes	Project Type	Residential
Are there any Promoter(Land Owner/ Investor) (as defined by MahaRERA Order) in the project ?	No		
Plot Bearing No / CTS no / Survey Number/Final Plot no.	Survey No. 106, part 5, CTS No. 195 pt	Boundaries East	Latitude 19d07m11pt824s Longitude 72d49m46pt751s
Boundaries West	Latitude 19d07m12pt565s Longitude 72d49m45pt470s	Boundaries North	Latitude 19d07m12pt36s Longitude 72d49m46pt748s
Boundaries South	Latitude 19d07m11pt897s Longitude 72d49m45pt357s	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Konkan	District	Mumbai Suburban
Taluka	Andheri	Village	Andheri
Street	D. N. Nagar	Locality	D. N. Nagar
Pin Code	400053	Area(In sqmts)	483.87

Litigations related to the project ?	No	Project Type	Residential
Are there any Promoter(Land Owner/ Investor) (as defined by MahaRERA Order) in the project ?	No		
Plot Bearing No / CTS no / Survey Number/Final Plot no.	PLOT NO 81 RADHESHWARI NAGAR SOCIETY WAGHOLI PUNE 412207	Boundaries East	PLOT NO 82
Boundaries West	9 MTRS INTERNAL SOCIETY ROAD	Boundaries North	PLOT NO 78
Boundaries South	9 MTRS INTERNAL SOCIETY ROAD	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Pune	District	Pune
Taluka	Haveli	Village	WAGHOLI
Street		Locality	
Pin Code	412207	Area(In sqmts)	925
Total Building Count	1		
Sanctioned Buildings Count	1	Proposed But Not Sanctioned Buildings Count	0
Aggregate area(In sqmts) of recreational open space	0		

Project Details

Name	Proposed	Booked	WorkDone(In %)
Number of Garages (In Numbers)	0	0	0
Covered Parking (In Numbers)	76	12	60

Development Work

Common areas And Facilities, Amenities	Available	Percent	Details
Internal Roads & Footpaths :	NO	0	NA
Water Conservation, Rain water Harvesting :	YES	100	Tanks/Pumps ready
Energy management :	NO	0	NA
Fire Protection And Fire Safety Requirements :	YES	86	Pumproom completed. Hydrant line pending

Building Details

Sr.No.	Project Name	Name	Proposed Date of Completion	Number of Basement's	Number of Plinth	Number of Podium's	Number of Slab of Super Structure	Number of Stilts	Number of Open Parking	Number of Closed Parking
1	Rustomjee Elements - Wing SG	AER	31/12/2018	2	1	1	14	1	0	76

Sr.No.	Apartment Type	Carpet Area (in Sqmts)	Number of Apartment	Number of Booked Apartment
1	5 BHK	263.00	12	10
2	3 BHK	150.20	12	6
3	5 BHK PREMIUM	276.95	1	1

Sr.No.	Tasks / Activity	Percentage of Work
1	Excavation	100
2	X number of Basement(s) and Plinth	100

सदर अनुभागात प्रकल्पाच्या कामात गुंतलेले अभियंते, वास्तूविशारद, कंत्राटदार व विक्रीत गुंतलेले अभिकर्ते अशा व्यावसायिकांची नावे आपल्याला दिसतील. यामुळे प्रकल्पात गुंतलेले लोक आणि प्रवर्तकाने व्यवहार प्रयोजनार्थ नियुक्त केलेले अभिकर्ते याबाबत वाटपग्राही निश्चिंत असतो.

Project Professional Information

Professional Name	MahaRERA Certificate No.	Professional Type
HM Raje Structural Consultants Private Limited	NA	Engineer
Synergy Facade Consultancy	NA	Other Professional
Miti Designers & Planners	NA	Architect
Strongbuilt Constructions Private Limited	NA	Contractor
SEW Engineering Private Limited	NA	Contractor
Toshiba Johnson Elevators India Private Limited	NA	Contractor
ELARA MARKETING SERVICES PRIVATE LIMITED	A51700000030	Real Estate Agent
Biju Reghu	A51700000125	Real Estate Agent
Govind Digamber Kale	A51700000220	Real Estate Agent
Ritesh Gulab Chand Gupta	A51700000406	Real Estate Agent

भूतकाळातील वादविवादांचे तपशील व दस्तऐवज हे अभिकर्ते व वाटपग्राही यांना पाहण्यासाठी उपलब्ध असतील व त्यावरून सदर विवादांची निष्पत्ती व न्यायनिर्णय समजून घेता येईल.

Litigations Details

Project Name	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Rustomjee Elements - Wing SG	High Court Bombay	3035	Civil	No	Writ Petition		2017	Pending Hearing for Admission	NA

जसे आपण सदर पृष्ठावर खाली घरंगळत जाल तसे सदर प्रकल्पाचे अपलोड केलेले सर्व दस्तऐवज, वास्तुविशारदाचे नाव, मालकीचे तपशील, इमारतीचे आराखडे, बोजे, घोषणापत्रे व प्रमाणपत्रे पाहू शकाल.

Uploaded Documents

Document Name	Uploaded Document
1 Copy of the legal title report	View Download
1 Details of encumbrances	View Download
1 Copy of Layout Approval (in case of layout)	View Download
1 Building Plan Approval (IOD)	View Download
1 Commencement Certificates / NA Order for plotted development	View Download
1 Declaration about Commencement Certificate	Not Uploaded
1 Declaration in FORM B	View Download
1 Certificates of Architect (Form 1)(Mandatory for only ongoing project)	View Download
1 Certificates of Engineer (Form 2)(Mandatory for only ongoing project)	View Download

2. नोंदणी झालेले अभिकर्ते : आता आपण एक उदाहरण म्हणून रोहन नावाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेल्या अभिकर्त्यांची माहिती पाहूया. यामध्ये रोहन या नावाने सुरु होणारे अभिकर्ते किंवा संस्था यांची नावे दर्शविण्यात येतील.

Search Project Details

Select User Type* ○ Registered Projects ● Registered Agents ○ Revoked Projects | View all projects on Map

Agent Name: Rohan

MahaRERA Project / Agent Registration Number:

Advanced Search

Search | Back | Reset

Search Result

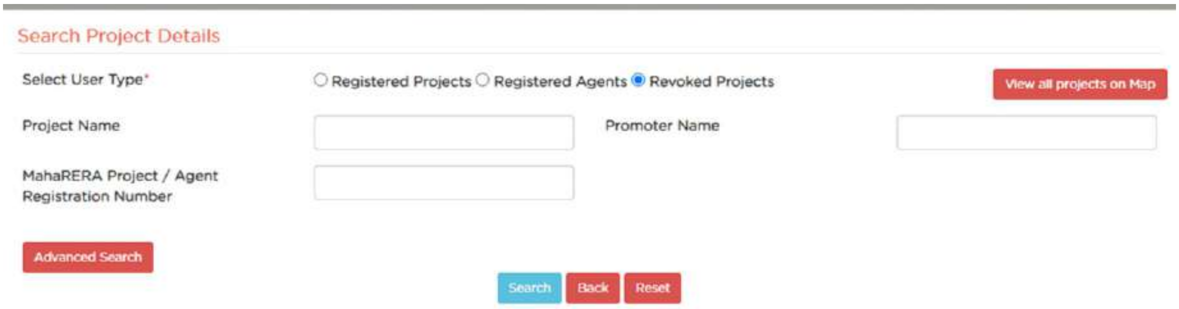
Sr No.	Agent Name	Certificate No.	View Details	View Application	View Certificate
1	Rohan Gandhi	A52100015555	View		
2	ROHAN KAMLAKAR RAIPURE	A50500010165	View		

सदर पृष्ठावर आपण अर्ज प्रमाणपत्रे याचे तपशील पाहू शकता. संपर्क तपशिलाच्या व्यतिरिक्त नाममुद्रित पत्र, रबरी शिक्का, त्यांच्या सेवांचा उपयोग केल्यापोटी पावतीची प्रत व अन्य गुन्हेगारी पार्श्वभूमीची माहिती आपण पाहू शकता.

Uploaded Documents

Document Name	Uploaded Document
Self-certified copy of letterhead rubber stamp	View Download
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent	View Download
Declaration about criminal proceedings	Not Uploaded
Other	Not Uploaded

3. प्रत्याहृत प्रकल्प: आता आपण प्रत्याहृत प्रकल्पांचे म्हणजे नोंदणी रद्द केलेल्या प्रकल्पांचे तपशील पाहूया. आपण शोध पर्यायावर टिचकी मारल्यास सदर प्रकल्प किंवा प्रवर्तक यांच्या प्रत्याहृत झालेल्या सर्व प्रकल्पांचे तपशील इथे सूचीबद्ध होतील.



Search Result

Sr No.	Project Name	Promoter Name	Last Modified Date	View Details	View Application	View Certificate	View Revocation Certificate	View on Map	Directions
1	DSK SADAPHULI	DSK WORLDMAN PROJECTS LIMITED	30/07/2017	View					
2	DSK SADAPHULI	DSKULKARNIANDCOMPANY	30/07/2017	View					

उपरोक्त संकेतचिन्हावर टिचकी मारून आपण अर्ज, प्रत्याहरण प्रमाणपत्र व संचालकांचे तपशील पाहू शकाल. प्रत्याहरण प्रमाणपत्राचे एक उदाहरण इथे दिले असून ते आवारोहित करता येते.

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

FORM 'D'
[Rule 8(1)]
INTIMATION OF
REVOCATION OF REGISTRATION OF PROJECT

To,
DSK WORLDMAN PROJECTS LIMITED
CTS NO. 1187/60 DSK HOUSE J M ROAD
SHIVAJINAGAR NEAR BAL GANDHARV RANG MANDIR
MAHARASHTRA Pune Pune City Pune (M Corp.) Pincode 411005

Application/Registration No : P52100003228
Dated : 05 Aug 2017

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoked as per the ruling of the Authority against complaint number **CC005000000011109, CC005000000011080, CC005000000010653, CC005000000022090, CC005000000010659, CC005000000011621, CC005000000022103, CC005000000011241, CC005000000011551, CC005000000011260, CC005000000023275, CC005000000010898, CC005000000011666, CC005000000011568, CC005000000012004, CC005000000011064, CC005000000010584**

5. प्रवर्तकात बदल : संवैधानिक आदेश / कायदेशीर प्रक्रियेनुसार दोन तृतीयांश वाटपग्राही व अन्य यांच्या संमतीमुळे प्रवर्तक बदललेल्या प्रकल्पांची सूची.

6. रद्दबातल झालेले नोंदणीकृत प्रकल्प व आदेश प्रत्याहृत झालेल्या प्रत्याहृत प्रकल्प येथे सूचीबद्ध असतात

7. व्यपगत प्रकल्प : खालील प्रकल्पांची महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडील नोंदणीची वैधता समाप्त झाली आहे. सदर पैकी कोणत्याही प्रकल्पात यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची जाहिरात, विपणन, आरक्षण, विक्री किंवा विक्रीचा देकार प्रयोजनार्थ व्यक्तींना प्रवर्तक आमंत्रित करु शकणार नाहीत.

8. तक्रारी : तक्रारींच्या अंतर्गत प्रकल्पवार किंवा प्रवर्तकवार असे दोन पर्याय आपणास उपलब्ध आहे आणि तक्रारींच्या बाबत अद्ययावत माहिती आपण पाहू शकाल.

Mumbai-Suburban

Project No.	Name of Project	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y / N)	Non Execution Order Uploaded (Y / N)	Total
Total										
P५१८००००००७८	KRISHNA CHAITANYA RAJBHAVAN CHSL	Konkan	Mumbai Suburban	CC००६००००००११८२०२	२०२१	Dec	Hearing Schedule	N	N	१
P५१८००००००७८ Total										१
P५१८००००११८	THE WINDSOR	Konkan	Mumbai Suburban	CC००६०००००००७९०७६	२०११	May	Complete	N	N	१

ए. नोंदणी झालेली नसल्यास माहिती द्या

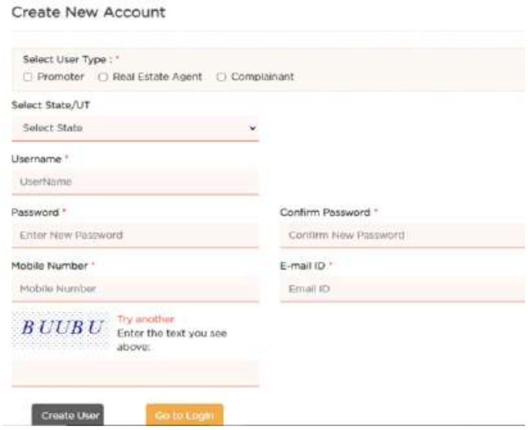
महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी न झालेल्या पण बांधकाम सुरु असलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पाची स्त्रोत तक्रार धारिकेत महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण आपल स्वागत करीत आहे.

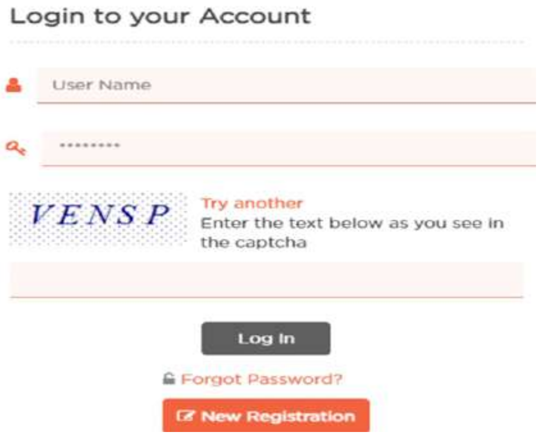
एखादा विशिष्ट स्थावर संपदा प्रकल्प महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी होणे आवश्यक आहे असे एखाद्याला वाटत असेल पण तो झालेला नसेल तर सदर व्यक्ती अशा प्रकल्पांची माहिती योग्य ती कार्यवाही होण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे सादर करु शकते. सदर तक्रारीवर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण योग्य ती कार्यवाही करेल. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने सदर नोंदणी न झालेली प्रकल्पांच्या बाबत केलेल्या तपासाचे तपशील , त्याची प्रगती व अधिनिर्णय आपण येथे पाहू शकाल.

एफ. ऑनलाईन अर्ज

आपण नवीन उपयोगकर्ते असल्यास व महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर आपले खाते सुरु करू इच्छित असल्यास नवीन नोंदणी पर्यायाचा उपयोग करून इथे आपण स्वतःची नोंदणी करू शकता. तीन पैकी कुठलाही एक पर्याय वापरून आपण नोंदणी करू शकता

उपयोगकर्ता प्रकार निवडा : * प्रवर्तक, स्थावर संपदा अभिकर्ता किंवा तक्रारदार.





प्रवर्तक व स्थावर संपदा अभिकर्ता विमानकात अनुक्रमे प्रवर्तक व स्थावर संपदा अभिकर्ता यांचे तपशील दिसू शकतील. .

सदर अनुभागात उपयोगकर्त्यांना सदर ऑनलाईन उपायोजनात मार्गनिर्देशन होण्यासाठी तपशीलवार हस्तपुस्तिका व मार्गदर्शक सूचना उपलब्ध आहेत. उपयोगकर्ता हस्तपुस्तिका अवहारीत करण्यापूर्वी शंका समाधान अवलोकित करणे कधीही उत्तम.

जी. अपिलीय न्यायाधिकरण

अधिनियमाच्या कलम 43 अंतर्गत महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण स्थापित करण्यात आले आहे. प्राधिकरणाच्या कोणत्याही निर्णय किंवा आदेशाने व्यथित झालेली व्यक्ती अपिलीय न्यायाधीकरणाच्या समक्ष दाद मागू शकते. सदर अनुभागात पुनावेदक ऑनलाईन दाद मागू शकतो, आदेश व परिपत्रके इत्यादी पाहू शकतो ग्राहक किंवा प्रवर्तक संघटनांनी स्थापित केलेल्या विवाद निराकरण मंचाद्वारे वाटपग्राही व प्रवर्तक यांच्यामधील विवादांमध्ये शांततापूर्ण समेट होण्यासाठी स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 मधील कलम 32 (ग) नुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने उपाययोजना करणे आवश्यक आहे.

H. सलोखा मंच

सदर उद्दिष्टाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने विवादांचे सलोख्याने निराकरण करून त्याद्वारे पक्षकारांचा कज्जेदलालीत वाया जाणारा वेळ व पैसे वाचवणारे व विधी प्रणाली व विवाद निराकरणाच्या बाबतीत लोकांचे अधिकाधिक समाधान करणारा महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण समेट व विवाद निराकरण मंच स्थापित केला आहे.

दोन्ही पक्षांमध्ये मध्यस्थ व पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणा म्हणून मंच भूमिका निभावतो. विवादांच्या निराकरणासाठी समेट मंच स्थापन करणारे महाराष्ट्र हे पहिले राज्य आहे.

समेट करण्यासाठी अर्ज, समेटकर्त्यांची यादी , विवाद सूची इत्यादी प्रक्रिया सदर अनुभागात तपशीलवार देण्यात आली आहे .

I. सांख्यिकी

शेवटचा मेनू सांख्यिकीचा असून त्यामध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर नोंदणी झालेले प्रकल्प, अभिकर्ते व महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळाबाबत अधिक तपशील यांची विश्लेषणात्मक आकडेवारी इथे दिसू शकेल.

MahaRERA Statistics

Registration in Maharashtra

Applicant Type	Applications Received	Registration Granted	Completed Projects as per Form 4
Promoter	35002	34280	9124
Agent	35370	34682	0
Total	70372	68962	9124

Registration in Daman & Diu and Dadra Nagar Haveli

Applicant Type	Applications Received	Registration Granted	Completed Projects as per Form 4
Promoter	166	163	43
Agent	2	2	0
Total	168	165	43

Complaint Registration and Redressal

Total complaints received	A	Complaints against registered projects	Orders passed against registered projects	Total orders passed
17185		16324	10721	11513
	B	Complaints against un-registered projects	Orders passed against un-registered projects	
		861	792	

MahaRERA Conciliation Forum

Conciliation received with consent from both parties	Conciliation in Process	Conciliation Completed
858	94	764

सांख्यिकीच्या अंतर्गत आपण सदर तपशील अधिक पाहू शकता आणि ते वेळोवेळी अद्ययावत करण्यात येते.

5. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी व जबाबदाऱ्या स्थावर संपदा नियामक अधिनियमानुसार कोण स्थावर संपदा अभिकर्ता आहे ?

5.1 रेरा नुसार अभिकर्ता म्हणजे कोण ?

अधिनियमाच्या कलम 2 (झेड एम) नुसार " स्थावर संपदा अभिकर्ता " म्हणजे एखाद्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील एखाद्या व्यक्तीच्या यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्री किंवा अंतरणाबाबत सदर व्यक्तीच्या वतीने दुसऱ्या व्यक्तीशी वाटाघाटी करून सदर सेवांपोटी पारिश्रमिक किंवा शुल्क किंवा अन्य कोणत्याही स्वरूपात मानधन घेणारी व्यक्ती व त्यामध्ये संभाव्य खरेदीदार व विक्रेते यांची यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्री किंवा अंतरण प्रयोजनार्थ कोणत्याही माध्यमातून गाठ घालून देणारी व्यक्ती समाविष्ट आहे, तसेच संपदा चे व्यवहार करणारे दलाल, मध्यस्थ इत्यादी तत्सम नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या व्यक्ती समाविष आहेत.

त्यामुळे उपरोक्त व्याख्येत बसणारी कोणतीही व्यक्ती किंवा संस्था यांचा स्थावर संपदा नियामक अधिनियमाच्या अंतर्गत स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून विचार केला जाईल व त्यानुसार त्यांची प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

5.2 अधिनियमाच्या कलम 9 नुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी

अधिनियमाच्या कलम 9 मध्ये स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीची प्रक्रिया व अपेक्षा यांचा तपशील दिला आहे. कलम 9 मधील तरतुदी खालील प्रमाणे आहेत :

" 9 (1) सदर कलमाच्या अन्वये नोंदणी प्राप्त केल्याशिवाय कलम 3 अन्वये नोंदणी झालेल्या कोणत्याही नियोजन क्षेत्रातील स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा त्याच्या कोणत्याही भागातील प्रवर्तकाने देऊ केलेल्या कोणत्याही यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारत यांची खरेदी किंवा विक्री कोणत्याही स्थावर संपदा अभिकर्त्याने कोणत्याही व्यक्तीच्या वतीने किंवा कोणत्याही व्यक्तीसाठी सुकर करू नये."

संबंधित स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे अभिकर्त्याने नोंदणी केल्याशिवाय तो कोणत्याही प्रकल्पातील भूखंड, सदनिका किंवा इमारत यांच्या खरेदी किंवा विक्री मध्ये प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे सहभागी असू नये अशी सख्त तरतूद करण्यात आली आहे.

"9 (2) प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यात व कालमर्यादेत अर्ज विहित शुल्क व दस्तऐवज यांचेसह प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नोंदणी प्रयोजनार्थ अर्ज सादर करावा."

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करण्याच्या प्रयोजनार्थ स्थावर संपदा अभिकर्त्यांनी विहित नमुन्यात अर्ज , आवश्यक दस्तऐवज व विहित केलेले शुल्क भरणे आवश्यक आहे. .

" 9 (3) विहित केलेल्या सर्व अटींची पूर्तता झाल्याची खात्री पटल्यानंतर प्राधिकरण विहित केलेल्या कालावधीत व पद्धतीने :

अ. स्थावर संपदा अभिकर्त्याला यथास्थिती संपूर्ण राज्य किंवा केंद्रशासित प्रदेशासाठी एकाच नोंदणी मंजूर करेल ;

ब. अधिनियम अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमातील तरतुदींशी सादर केलेला अर्ज सुसंगत नसल्यास त्यानुसार लेखी कारणे नोंदवून अर्ज नाकारेल. :"

अर्ज प्राप्त झाल्यावर अभिकर्ता हा सद्भावमूलक असल्याची प्राधिकरण खातरजमा करेल व लागू असलेला नोंदणी क्रमांक जारी करेल. सदर नोंदणीमुळे अभिकर्त्याला संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यात व्यवहार करू शकेल. नोंदणी अर्ज नामंजूर करावयाचा असल्यास प्राधिकरणाने सदरची कारणे अभिकर्त्याला लेखी स्वरूपात कळवणे आवश्यक आहे. अधिनियमाने विहित केलेले निकष पूर्ण न करणारे अर्जच नाकारता येतील.

"अर्जदाराचा अर्ज नामंजूर करावयाचा असल्यास, त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज नाकारता येणार नाही अशी तरतूद करण्यात येते."

अर्ज नामंजूर करण्यापूर्वी कोणत्याही निरानुरूपणा बाबत स्पष्टीकरण सादर करण्याची संधी अभिकर्त्याला देण्यात आली पाहिजे. जर अभिकर्ता आवश्यक स्पष्टीकरण देण्यात अयशस्वी झाल्यास , अर्ज नामंजूर करता येईल.

" ९ (४) उपकलम (३) मधील नमूद कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर अर्जदारास अर्जातील त्रुटीबाबत किंवा नामंजूर होण्याबाबत काहीही संप्रेषण प्राप्त न झाल्यास, त्यांची नोंदणी झाल्याचे मानण्यात येईल."

मंजुरी प्रयोजनार्थ विहित कालावधीत अभिकर्त्याला नामंजुरीची सूचना प्राप्त न झाल्यास अभिकर्त्यांचा अर्ज मंजूर झाल्याचे मानण्यात येईल.

" ९ (५) सदर अधिनियमाच्या तरतुदी अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियम यानुसार नोंदणी झालेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्यास प्राधिकरणाकडून एक नोंदणी क्रमांक देण्यात येईल. सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत सुविधीत केलेल्या प्रत्येक विक्री व्यवहारात सदर नोंदणी क्रमांक नमूद करणे आवश्यक आहे."

मंजूर केलेल्या प्रत्येक अर्जास एकमेव नोंदणी क्रमांक देण्यात येतो. अभिकर्त्याने प्रत्येक व्यवहारात सदर नोंदणी क्रमांक नमूद करणे आवश्यक आहे.

" ९ (६) प्रत्येक नोंदणी विहित केलेल्या कालावधीसाठी वैध राहील व विहित शुल्क भरणा केल्यावर विहित पद्धतीने विहित कालावधीसाठी नुतनीकरणयोग्य असेल."

अभिकर्त्यांच्या नोंदणीची वैधता पाच वर्षे असेल व त्याचे नुतनीकरण आवश्यक असेल.

" ९ (७) सदर अधिनियमाच्या अन्वये नोंदणी मंजूर केलेल्या एखाद्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याकडून अधिनियमानुसार अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमांच्या अन्वये विहित अटींचे व शर्तींचे उल्लंघन झाल्यास किंवा संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याने फसवणूक किंवा दुर्व्यपदेशन करून सदर नोंदणी प्राप्त केल्याची प्राधिकरणाची खात्री पटल्यास, सदर अधिनियमातील कोणत्याही तरतुदीची बाधा न येता प्राधिकरण नोंदणी प्रत्याहृत करेल किंवा त्यांना उचित वाटेल अशा कालावधीसाठी नोंदणी निलंबित करेल. :

मात्र संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय प्राधिकरण सदर कोणतेही प्रत्याहरण किंवा निलंबन करणार नाही, अशी तरतूद करण्यात येते. "

अभिकर्त्याची यशस्वी रीतीने नोंदणी झाल्यावर , सदर अभिकर्त्याने खोटे दस्तऐवज व माहिती सादर केल्याचे किंवा अभिकर्त्याने अधिनियमातील तरतुदींचे उल्लंघन केल्याचे लक्षात आल्यास प्राधिकरण संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किवा निलंबित करू शकेल. मात्र संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किवा निलंबित करण्यापूर्वी त्याबाबत खुलासा सादर करण्याची संधी संबंधित अभिकार्त्याला दिली गेली पाहिजे.

5.3 स्थावर संपदा अभिकार्त्यांचे प्रकार

नोंदणीच्या दृष्टीकोनातून महरश्त्रक़ स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या दोन वर्गवारी केल्या आहेत. :

- व्यक्तिगत
- व्यक्तीच्या व्यतिरिक्त (कंपनी, भागीदारी संस्था, एकल मालकी, संस्था , अन्य) व्यक्तिगत स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणजे कोण ?

1. स्वतःच्या नावाने स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून व्यवसाय करणारी व कोणताही कर्मचारी न नेमलेली व्यक्ती .
2. सदर व्यक्ती ही प्रत्येक स्थावर संपदा विषयक व्यवहाराचे स्त्रोतन, पूर्वेक्षण, अवलोकन, व्यवहार पूर्ण करणे व अंतिमतः दलाली प्राप्त करण्यास जबाबदार असेल.
3. कायदेशीर दस्तऐवजांवर दिसणाऱ्या नावानेच सदर व्यक्तीची नोंदणी झाली आहे.
4. दस्तऐवजामध्ये दर्शिविल्यानुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने जारी केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र त्यांच्या व्यक्तिगत नावाने असेल.

बिगर व्यक्तिगत स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणजे कोण ?

1. एकल मालकत्व, भागीदारी संस्था, कंपनी, संस्था अन्य अशा प्रकारच्या आपल्या संस्थेद्वारे व्यवसाय करणाऱ्या व्यक्ती .

2. व्यवसाय संस्थेच्या नावे नोंदणी करण्यात आला आहे. .

3. विपणन, अवलोकन, कायदेशीर दस्तऐवजीकरण, लेखा अशा विविध भूमिका निभावणारे एक किंवा अधिक कर्मचारी असू शकतात.

4. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने जारी केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र संस्थेच्या नावाने असेल.

विभेदन महत्वाचे का आहे ?

प्रत्येक कर्मचाऱ्याने केलेल्या प्रत्येक कृती व अभिवेदनामुळे उद्‌भवणाऱ्या परिणामांना संस्था जबाबदार असेल. .

आपल्या प्रत्येक कर्मचाऱ्याने आचारसंहितेप्रमाणे वर्तन करण्यासाठी संस्था उत्तरदायी असेल. संस्थेच्या कर्मचाऱ्यांकडून पक्षकाराशी होणाऱ्या सर्व पत्रव्यवहारावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने दिलेला नोंदणी क्रमांक स्पष्टपणे लिहिणे बंधनकारक आहे .

5.4. नोंदणी अर्ज आणि प्रक्रिया

स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नोंदणीसाठी करावयाचा अर्ज आणि त्यास मंजूर करण्याच्या नोंदणी बाबतची प्रक्रिया व नियम हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकाटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 11 व 12 मध्ये तपशीलवार विहित करण्यात आली आहे. ती खालील प्रमाणे आहे :

" 11 (1) कुठल्याही सदनिकेच्या विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा खरेद्दी व्यवहाराशी संबंधित कुठलीही कृती करण्यापूर्वी आणि नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या बाबतीत प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्ता हा कलम 9 च्या उपकलम (2) नुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेला लेखी स्वरुपात अर्ज करेल."

कोणत्याही सदनिकेच्या विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा खरेद्दी व्यवहाराशी संबंधित कुठलीही कृती करण्यापूर्वी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने स्वतःची नोंदणी करणे अनिवार्य आहे.

" 11 (2) सदर अर्ज नमुना ग मध्ये करावा लागेल. अर्ज करताना खालील दस्तऐवज सादर करणे आवश्यक आहे :-

a. उपक्रमाचे नाव, व्यावासायाच्या ठिकाणाचा नोंदणीकृत पत्ता, स्वरूप (एकल मालकी, संस्था, भागीदारी, कंपनी इत्यादी) यासह तपशिलाचा गोषवारा ; ज्यान्वये वैधानिक प्राधिकरणाकडे विवरणे दाखल करावी लागतात असा यथास्थिती नोंदणी क्रमांक, स्थायी खाते संख्या, आधार कार्ड क्रमांक, संचालक सूची क्रमांक, ;

b. भागीदारी विलेख, संस्थापन समयलेख, संस्थापन नियमावली इत्यादीसह यथास्थिती अन्य कोणत्याही कायदे व नियम – विनियमांच्या अन्वये प्राप्त केलेल्या नोंदणीचे तपशील. ;

c. व्यक्तिगत असल्यास स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे आणि अन्य अस्तित्वाच्या बाबतीत स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या सर्व भागीदार, संचालक, न्यासी तसेच सेवेतील कर्मचारी किंवा स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे सोपविलेले अपेक्षित कार्य करणाऱ्या व्यक्तींचे अलीकडील रंगीत छायाचित्र;

d. अर्ज सादर करण्याच्या वर्षाच्या अगोदरच्या तीन वित्तीय वर्षांची आयकर विवरणे किंवा अर्ज सादर करण्याच्या वर्षाच्या अगोदरच्या तीन वित्तीय वर्षांपैकी एखाद्या वर्षात आयकर विवरण सादर करण्यापासून सूट मिळाली असल्यास तशा आशयाचे घोषणापत्र ;

e. व्यवसायाच्या मुख्य जागेच्या पत्त्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत, शाखा कार्यालयांची संख्या तसेच दूरभाष क्रमांक, अनुचित्र दूरध्वनी क्रमांक, इ मेल पत्ते ; आणि

f. मागील पाच वर्षात स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून ज्या स्थावर संपदा प्रकल्प व प्रवर्तकांच्या वतीने भूमिका निभावली, त्यांचे तपशील (असल्यास) ;

g. व्यक्तीच्या बाबतीत त्याच्या विरुद्ध व अन्य अस्तित्वाच्या बाबतीत त्यांचे भागीदार, संचालक, विश्वस्त इत्यादीच्या विरुद्ध प्रलंबित असलेले दिवाणी अथवा गुन्हेगारी प्रकरणांचे तपशील ;

h. स्थावर संपदा अभिकर्त्याने उपयोग करावयाच्या सर्व प्रस्तावित नाममुद्रित पत्रे ; रबरी शिक्क्याच्या प्रतिमा, पोहोच पावती यांच्या अधिप्रमाणित प्रती ;

i. विनियमानुसार विहित अन्य माहिती व दस्तऐवज."

स्थावर संपदा अभिकर्त्याने अर्जासोबत सादर करावयाचे आधारभूत दस्तऐवज व अन्य माहिती यांचा तपशील सदर नियमात विहित करण्यात आला आहे.

" 11 (3) अर्जदार व्यक्ती असल्यास रक्कम रुपये दहा हजार ; आणि

(ii) अर्जदार व्यक्तिगत वर्गवारीच्या व्यतिरिक्त असल्यास रक्कम रुपये एक लाख."

11 (4) स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणी प्रयोजनार्थ देय शुल्क हे राष्ट्रीय इलेक्ट्रोनिक निधी अंतरण (NEFT) / प्रत्यक्ष कालावधीतील ढोबळ चुकारा (RTGS) अथवा अंकीय व्यवहाराच्या अन्य कोणत्याही पद्धतिने भरणा करता येईल. "

स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणी प्रयोजनार्थ अर्जाचे देय असलेले शुल्क व प्रदानाची पद्धती सदर अनुभागात तपशीलवार देण्यात आली आहे.

" 11 (5) कलम 4 मधील उपकलम (2) मधील परिच्छेद (फ) अन्वये प्रवर्तकाने एखाद्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याला स्थावर संपदा प्रकल्प प्रयोजनार्थ कामावर नियुक्त केल्यावर सदर स्थावर संपदा अभिकर्त्याने सदर प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्प प्रयोजनार्थ वेगवेगळे हिशेबाची पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवणे आवश्यक आहे."

प्रकल्पांचे विपणन व विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ प्रवर्तकाने नियुक्त केलेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याने प्रत्येक प्रकल्पाच्या सर्व वित्तीय व्यवहारांच्या वेगळ्या नोंदी ठेवणे आवश्यक आहे.

" 12 (1) अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर व विहित सर्व अटींची पूर्तता झाली असल्यची खातरजमा झाल्यावर प्राधिकरण 30 दिवसांच्या आत,

a. अर्ज मंजूर करून स्थावर संपदा अभिकर्त्याला नोंदणी प्रमाणपत्र बहाल करेल. ;

b. कलम 9 सह नियम 11 मधील उपनियम 1 अन्वये स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणी झाल्यावर प्राधिकरण नमुना " H " मध्ये नोंदणी क्रमांकासह नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करेल.

नोंदणी अर्जाची छाननी करून मंजुरी दिल्यानंतर प्राधिकरण नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करेल. प्रत्येक नोंदणी प्रमाणपत्रावर एकमेव नोंदणी क्रमांक असेल.

" 12 (2) कलम 9 अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम किंवा विनियमांच्या अन्वये एखादा अर्ज नामंजूर केल्यास त्याची लेखी कारणे नमूद करून प्राधिकरण अर्जदाराला नमुना 'I' मध्ये त्याबाबतची माहिती कळवेल. मात्र प्रकरणी संबंधित अर्जदाराला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणीसाठीचा कोणताही अर्ज प्राधिकरण नामंजूर शकणार नाही."

प्राधिकरणाने नोंदणी अर्ज नामंजूर केल्यास त्यासाठीची कारणे लेखी नमूद करणे आवश्यक आहे. तसेच स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज नामंजूर करता येणार नाही.

" 12 (3) (अ) उपरोक्त उपनियम (1) मधील कालावधी समाप्त झाल्यावर अर्ज नामंजूर झाला नसल्यास प्राधिकरण सात दिवसांच्या कालावधीत अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक बहाल करेल. ;

(ब) अर्जामध्ये असलेल्या त्रुटीबाबत प्राधिकरणाने कोणतेही संप्रेषण न केल्यास सदर अर्ज मंजूर झाल्याचे व अर्जदाराची नोंदणी झाल्याचे मानण्यात येईल व त्यानुसार प्राधिकरण सदर अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक बहाल करेल.".

सदर कलमामुळे संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यात स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना मानीव नोंदणी शक्य झाली आहे. .

" 12 (4) सदर नियमाच्या अंतर्गत बहाल केलेली नोंदणी पाच वर्षे कालावधीसाठी वैध असेल :"

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीचा वैधता कालावधी पाच वर्षे आहे. सदर कालावधी पूर्ण झाल्यावर अभिकर्त्यांनी नोंदणीचे नुतनीकरण करून घेणे आवश्यक आहे.

" स्पष्टीकरण. – स्थानीय विशेष कायद्यांच्या अन्वये स्थापित सार्वजनिक प्राधिकरणाना त्यांच्या नियम किंवा विनियमानुसार सार्वजनिक सोडतीद्वारे सदनिका, इमारती किंवा भूखंड विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ सदर नियमांच्या अंतर्गत स्वतःची स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणी करण्याची गरज नाही."

सदर परिच्छेदानुसार सार्वजनिक प्राधिकरणाना स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणी करण्यापासून सूट देण्यात आली आहे.

5.5. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीचे नुतनीकरण

अगोदरच्या अनुभागात नमूद केल्यानुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीची वैधता पाच वर्षे कालावधीची आहे . सदर कालावधी पूर्ण झाल्यावर अभिकर्त्यांनी सदर नोंदणीचे नुतनीकरण करणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकाटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 13 अन्वये स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीच्या नूतनीकरणाच्या प्रक्रियेचा तपशील सदर अनुभागात नमूद केला आहे.

" 13 (1) कलम 9 अन्वये नोंदणी बहाल केलेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याने सदर नोंदणीचा कालावधी समाप्त होण्यापूर्वी किमान 60 दिवस अगोदर नोंदणी नुतनीकरण करण्यासाठी अर्ज सादर करणे आवश्यक आहे. सदर अर्ज नमुना " J " मध्ये सादर करून त्यासोबत सदर नियमांच्या अंतर्गत नवीन नोंदणीसाठी लागू शुल्क भरणे आवश्यक आहे. "

नोंदणीचा कालावधी समाप्त होण्यापूर्वी किमान 60 दिवस अगोदर स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नूतनीकरणाची प्रक्रिया सुरु करणे आवश्यक असल्याचे सदर अनुभागात अधोरेखित करण्यात आले आहे. नुतनीकरण अर्ज व शुल्क हे विहित केल्यानुसार असतील.

" 13 (2) नुतनीकरण प्रयोजनार्थ अर्ज सादर करताना स्थावर संपदा अभिकर्ता नियम 11 मधील उपनियम (2) मधील परिच्छेद (अ) ते (आय) मधील नमूद अद्ययावत दस्तऐवज सादर करेल. नोंदणीचे नुतनीकरण झाल्यास प्राधिकरण नमुना " K " मध्ये तसे संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला कळवेल व नोंदणी नुतनीकरण अर्ज नामंजूर झाल्यास प्राधिकरण " I " नमुन्यात तसे संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला कळवेल :

" प्राधिकरणाने नोंदणी नुतनीकरण अर्ज नामंजूर केल्यास त्यासाठीची कारणे लेखी नमूद करणे आवश्यक आहे. तसेच स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज नामंजूर करता येणार ."

नुतनीकरणासाठी आवश्यक दस्तऐवज सदर अनुभागात तपशीलवार नमूद केले आहेत. यशस्वी छाननी झाल्यावर प्राधिकरण स्थावर संपदा अभिकर्त्याला नुतनीकरण प्रमाणपत्र जारी करेल. अर्ज अंतिमतः नामंजूर करण्यापूर्वी अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी देणे आवश्यक आहे.

" 13 (3) अधिनियमातील तरतुदींचे व त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमांचे संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्ता अनुपालन करीत असल्यास सदर स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे नुतनीकरण बहाल करण्यात येईल."

अधिनियमातील तरतुदींचे व नियम व विनियमांचे संबंधित अभिकर्ता अनुपालन करीत असल्यासच सदर अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे नुतनीकरण करण्यात येईल.

" 13 (4) सदर नियमाच्या अंतर्गत स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नुतनीकरण करण्यात आलेली नोंदणी नुतनीकरण झाल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध राहील. "

अभिकर्त्याची एकदा नुतनीकरण झालेली नोंदणी नुतनीकरण झालेल्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध राहील.

5.6. स्थावर संपदा अभिकार्त्यांची कर्तव्ये

स्थावर संपदा अभिकर्ते हे महत्वाचे हितसंबंधी असल्यामुळे अधिनियम व नियमात स्थावर संपदा अभिकार्त्यांची महत्वाची कर्तव्ये व दायीत्वे सूचीबद्ध केली असून प्रत्येक अभिकर्त्याने त्यांचे अनुपालन करणे आवश्यक आहे.

(i) अधिनियमानुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्याची कर्तव्ये :

" 10. कलम 9 अन्वये नोंदणी झालेला प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्ता —

(a) कोणत्याही प्रवर्तकाच्या प्राधिकरणाकडे नोंदणी न झालेल्या नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा त्याच्या कोणत्याही भागातील यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची विक्री किंवा खरेदी व्यवहार सुविधीत करणार नाही. ;"

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेल्या प्रकल्पांचेच विपणन / विक्री / जाहिरात सुविधीत करण्याची काळजी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्ता घेऊल.

(b) विहित केलेली सर्व हिशेबाची पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवेल व जतन करेल ;"

प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने प्रत्येक प्रकल्पाची वेगळी हिशेब पुस्तके व सुविधीत व्यवहारांच्या नोंदी ठेवणे आवश्यक आहे.

(c) खालील पैकी कोणत्याही अनुचित व्यापार पद्धतीत स्वतः सहभागी होणार नाही :—

(A) सेवा विशिष्ट दर्जा किंवा प्रमाणातील असल्याचे चुकीच्या पद्धतीने भासवणे ;

(B) प्रवर्तक किंवा स्वतःकडे नसलेली कोणतीही मान्यता किंवा संलग्नता असल्याचे भासविणे ;

(C) सेवांच्या बाबत खोटे किंवा दिशाभूल करणारे प्रतिवेदन

(ii) यांचे तोंडी किंवा लेखी किंवा दृश्य प्रतीरुपण करण्याची कोणतीही प्रथा

(iii) ज्या सेवा देऊ करण्याचे कोणतेही उद्दिष्ट नाही अशा सेवांच्या जाहिराती कोणत्याही वर्तमानपत्रात छापून आणणे किंवा अन्यथा प्रकाशित करणे "

मौखिक किंवा लेखी स्वरूपात कोणत्याही प्रकारच्या दुर्व्यापदेशनासह कोणत्याही अनुचित व्यावसायिक प्रथेत सहभागी न होण्याची काळजी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने घेणे आवश्यक आहे. प्रवर्तकाने देऊ न केलेल्या सेवांच्या खोट्या जाहिराती स्थावर संपदा अभिकर्त्यांनी करू नयेत.

(d) यथास्थिती कोणताही भूखंड , सदनिका किंवा इमारत आरक्षित करताना वाटपग्राही हक्कदार असतील अशी सर्व माहिती व दस्तऐवज सुकरपणे त्यांच्या ताब्यात असतील असे पाहणे ;"

आरक्षण करताना जाणपूर्वक निर्णय सुकर होण्यासाठी वाटपग्राही हक्कदार असतील अशी सर्व संबंधित माहिती व दस्तऐवज त्यांच्या ताब्यात असतील याची स्थावर संपदा अभिकर्त्याने खातरजमा करणे आवश्यक आहे.

(e) विहित केलेल्या अन्य सर्व कर्तव्यांचे निर्वाहन ."

प्राधिकरणाने विहित केलेल्या सर्व कर्तव्ये व दायीत्वांचे स्थावर संपदा अभिकर्ते निर्वाहन करणे आवश्यक आहे.

(ii) नियम 14 नुसार नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची दायित्वे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 14 अन्वये नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी खालील प्रमाणे काही दायित्वे विहित करण्यात आली आहेत. :

14 (i) नोंदणी झालेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने आपले नोंदणी प्रमाणपत्र आपल्या व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणी आणि शाखांमध्ये सहजगत्या दिसेल अशा मोक्याच्या जागी प्रदर्शित करणे आवश्यक आहे. "

प्रत्येक अभिकर्त्याने आपले नोंदणी प्रमाणपत्र आपल्या व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणी आणि सर्व शाखांमध्ये सहजगत्या दिसेल अशा मोक्याच्या जागी प्रदर्शित करणे आवश्यक आहे.

14 (2) स्थावर संपदा अभिकर्त्याने जारी केलेल्या जाहिरात, विपणन, विक्री किंवा खरेदीशी संबंधित सर्व दस्तऐवजांवर स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणी प्रमाणपत्राच्या क्रमांका सोबतच आपला नोंदणी क्रमांक सुद्धा नमूद करणे आवश्यक आहे. "

तसेच प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने विकसित केलेल्या अनुषंगिक विपणन साहित्यामध्ये आपला नोंदणी क्रमांक स्पष्टपणे नमूद करणे महत्वाचे आहे.

(iii) नियम 16 नुसार हिशेबाची पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवणे , त्यांचे जतन करणे व प्रस्तुत करणे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 16 अन्वये खालील तरतुदी करण्यात आल्या आहेत :

16. नोंदणी झालेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने आयकर अधिनियम 1961 अथवा कंपनी अधिनियम 2013 अथवा त्यावेळी लागू असलेल्या अन्य कोणत्याही अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियमातील तरतूदिन्वये हिशेबाची पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवणे व त्यांचे जतन करणे आवश्यक आहे व नोंदणीस मंजुरी देताना किंवा नुतनीकरण करताना ते छाननी करण्यासाठी सादर करणे आवश्यक आहे. "

सर्व अभिकार्त्यांनी सर्व व्यवहारांच्या वित्तीय व कायदेशीर नोंदी साक्षेपाने ठेवणे महत्वाचे आहे. नुतनीकरण करण्याच्या वेळेस चौकशीच्या दरम्यान प्राधिकरण सदर नोंदी छाननी करण्यासाठी मागवू शकते.

(iv) नियम 17 नुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची अन्य कर्तव्ये

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 17 अन्वये खालील तरतुदी नमूद करण्यात आल्या आहेत:

17. यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीचे विपणन करताना स्थावर संपदा अभिकर्त्याने प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या वाटपग्राही व प्रवर्तकांना त्यांचे अधिकार वापरण्यासाठी व दायीत्वे निभावण्यासाठी मदत केली पाहिजे व खालील पैकी कोणत्याही अनुचित व्यापार प्रथेत त्यांनी सहभागी होऊ नये : -

(A) सेवा विशिष्ट दर्जा किंवा प्रमाणातील असल्याचे चुकीच्या पद्धतीने भासवणे ;

(B) प्रवर्तक किंवा स्वतःकडे नसलेली कोणतीही मान्यता किंवा संलग्नता असल्याचे भासविणे ;

(C) सेवांच्या बाबत खोटे किंवा दिशाभूल करणारे प्रतिवेदन

यांचे तोंडी किंवा लेखी किंवा दृश्य प्रतीरूपण करण्याची कोणतीही प्रथा

(ii) ज्या सेवा देऊ करण्याचे कोणतेही उद्दिष्ट नाही अशा सेवांच्या जाहिराती कोणत्याही वर्तमानपत्रात छापून आणणे किंवा अन्यथा प्रकाशित करणे

(iii) यथास्थिती कोणताही भूखंड , सदनिका किंवा इमारत आरक्षित करताना वाटपग्राही हक्कदार असतील अशी सर्व माहिती व दस्तऐवज सुकरपणे त्यांच्या ताब्यात असतील असे पाहणे

(iv) प्राधिकरणाच्या विनियमांच्या अन्वये विहित अन्य तत्सम कर्तव्यांचे निर्वहन करेल

कोणत्याही व्यवहारातील स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे महत्व सदर नियमात स्पष्टपणे अधोरेखित करण्यात आले आहे. प्रथमतः वाटपग्राहीचे सर्व आवश्यक माहिती व ज्ञानाने सबलीकरण करून त्यांना पूर्ण माहितीअंती निर्णय घेण्यास सहाय्यभूत होतात. दुसरे म्हणजे विकासकांची दायित्वे निभावण्यासाठी ते विकासकांना सुद्धा मदत करतात.

आपली दायित्वे निभावण्यासाठी कोणत्याही अनुचित व्यावसायिक प्रथांमध्ये सहभागी न होण्याची दक्षता प्रत्येक अभिकर्त्याने घेतली पाहिजे.

5.7. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत करणे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 17 अन्वये स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणीचे प्रत्याहरण करण्याची प्रक्रिया आणि तदनंतरचे त्याचे परिणामांचे तपशील नमूद करण्यात आले आहेत .

“15 (1) सदर अधिनियमाच्या अन्वये नोंदणी मंजूर केलेल्या एखाद्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याकडून अधिनियमानुसार अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमांच्या अन्वये विहित अटींचे व शर्तींचे उल्लंघन झाल्यास किंवा संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याने फसवणूक किंवा दुर्व्यपदेशन करून सदर नोंदणी प्राप्त केल्याची प्राधिकरणाची खात्री पटल्यास, सदर अधिनियमातील कोणत्याही तरतुदीची बाधा न येता प्राधिकरण नोंदणी प्रत्याहृत करेल किंवा त्यांना उचित वाटेल अशा कालावधीसाठी नोंदणी निलंबित करेल. :

मात्र संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय प्राधिकरण सदर कोणतेही प्रत्याहरण किंवा निलंबन करणार नाही, अशी तरतूद करण्यात येते. ”

(2) प्राधिकरणाने नोंदणी प्रत्याहृत केल्यास नमुना 'I' मध्ये संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला तशी सूचना देणे आवश्यक आहे. :

प्राधिकरणाने कोणत्याही स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत केल्यावर सदर अभिकर्त्यास स्वतःची नव्याने नोंदणी करण्यासाठी सहा महिन्यांच्या पर्यंत अर्ज करता येणार नाही अशी तरतूद करण्यात येते. ”

नियम 15 नुसार सदर अभिकर्त्याने खोटे दस्तऐवज व माहिती सादर केल्याचे किंवा अभिकर्त्याने अधिनियमातील तरतुदींचे उल्लंघन केले असल्याची तक्रार प्राप्त झाली असल्यास प्राधिकरण स्वाधिकारे संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किवा निलंबित करू शकेल. मात्र संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किवा निलंबित करण्यापूर्वी त्याबाबत खुलासा सादर करण्याची संधी संबंधित अभिकार्त्याला दिली गेली पाहिजे

कोणत्याही स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत केल्यावर सदर अभिकर्त्यास स्वतःची नव्याने नोंदणी करण्यासाठी सहा महिन्यांच्या पर्यंत अर्ज करता येणार नाही

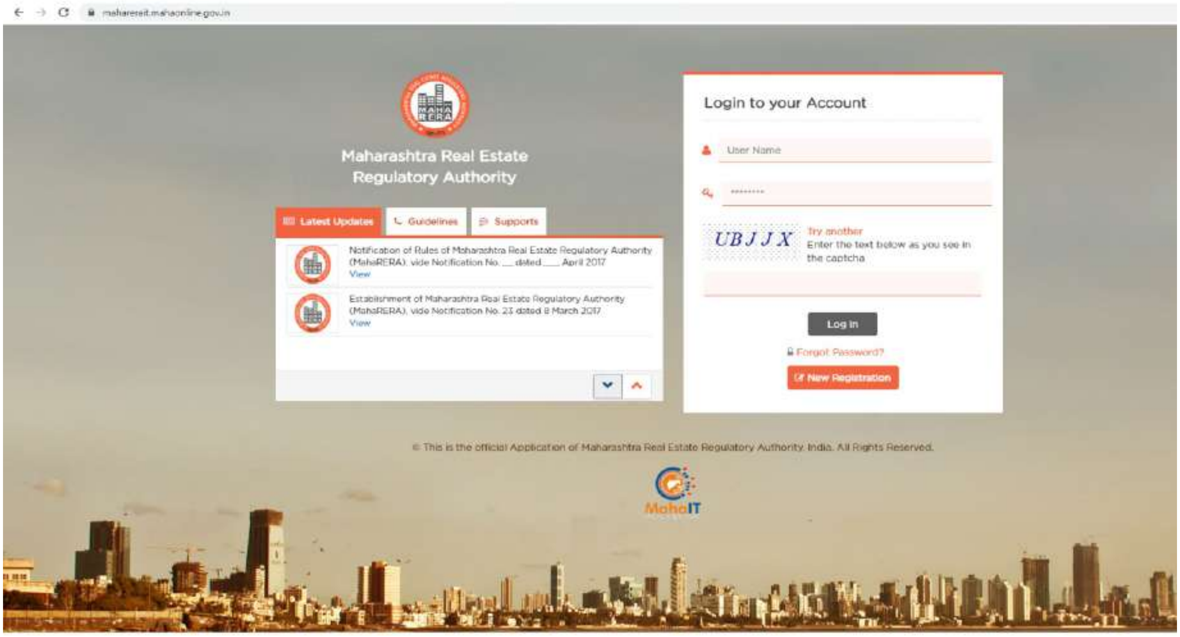
5.8. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिकर्ता नोंदणी प्रयोजनार्थ प्रत्येक टप्प्यासाठी मार्गदर्शक सूचना

5.8.1. व्यक्तिगत अभिकर्ते

1. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ उघडून ऑनलाईन अर्ज अग्रावर क्लिक करावे:- https://maharera.mahaonline.gov.in/

हे अवतरण (मुख्य) पृष्ठ असून इथे आपण नोंदणी प्रक्रियेची सुरवात करतो

2. नवीन नोंदणी बटनावर क्लिक करावे.



सदर पृष्ठावर आपण आपले लॉग इन ओळख व संकेतशब्द प्रविष्ट करतो

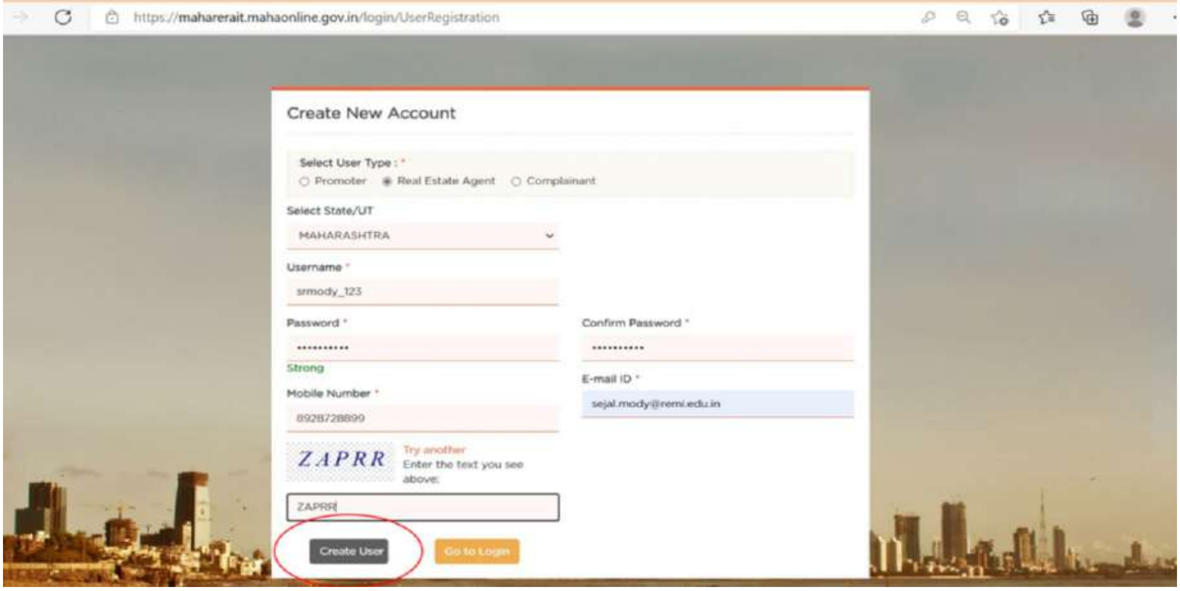
3. खालील टप्पे अनुसरून नवीन खाते निर्माण करा :-

a. उपयोगकर्ता प्रकारात स्थावर संपदा अभिकार्त्याचा प्रकार निवडा .

b. राज्य म्हणून महाराष्ट्र निवडा

c. उपयोगकर्ता नाव, संकेतशब्द, पुष्टी संकेतशब्द, भ्रमणध्वनी क्रमांक व ई मेल पत्ता नोंद करा .

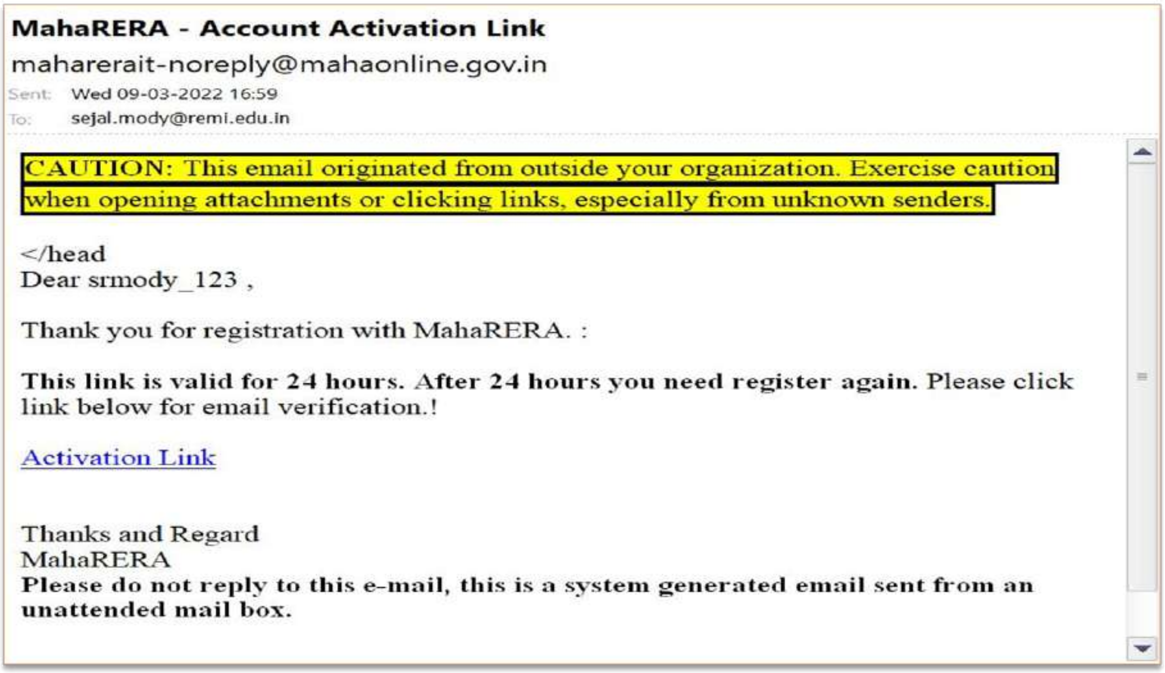
d. शेवटी अवतरण (लॉग इन) पृष्ठावरील कपच्या भरुन उपयोगकर्ता नोंद करा या बटनावर टिचकी मारा .



सदर पृष्ठावर आपले उपयोगकर्ता खाते निर्माण करण्यासाठी आपण मुख्य तपशील भरतो.

4. एकदा उपयोगकर्ता निर्माण केल्यावर आपल्या ई मेल खात्यावर पाठवलेल्या सक्रियण जोडणीची पुष्टी करण्यास सांगण्यात येईल.

a. सक्रियण जोडणीवर टिचकी मारल्यावर पुष्टी मागणारा संदेश व्युत्पन्न होईल. संदेश बॉक्स मध्ये ओके वर टिचकी मारा .



MahaRERA - Account Activation Link

maharerait-noreply@mahaonline.gov.in

Sent: Wed 09-03-2022 16:59

To: sejal.mody@remi.edu.in

CAUTION: This email originated from outside your organization. Exercise caution when opening attachments or clicking links, especially from unknown senders.

</head
Dear srmody_123 ,

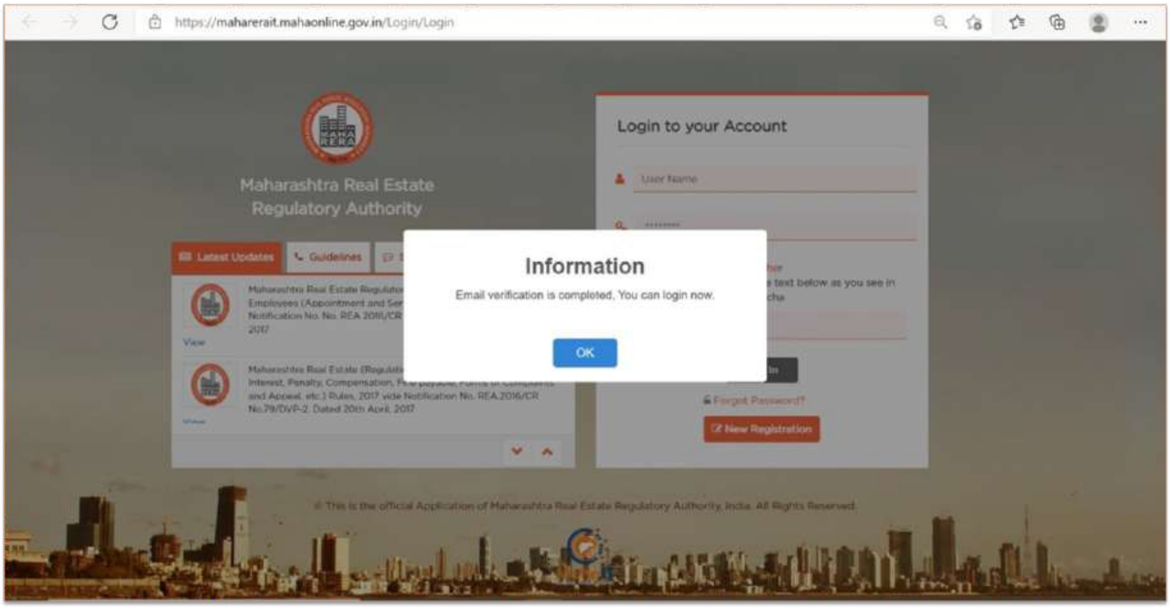
Thank you for registration with MahaRERA. :

This link is valid for 24 hours. After 24 hours you need register again. Please click link below for email verification.!

Activation Link

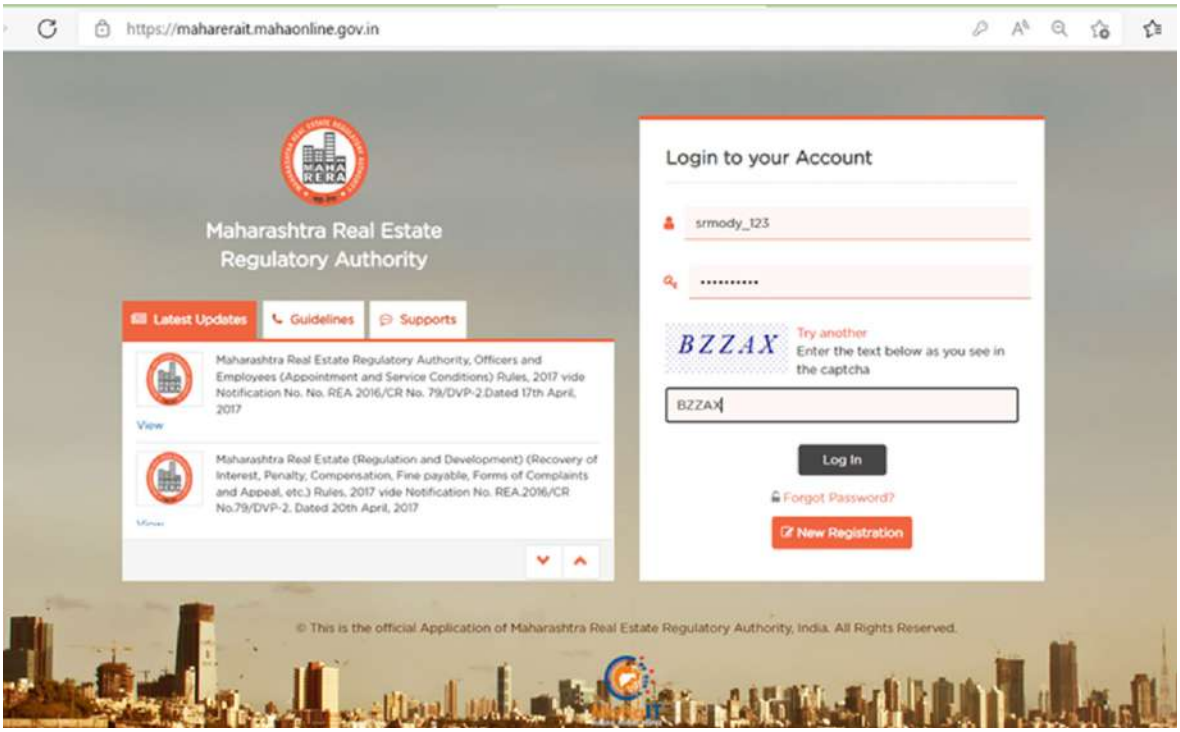
Thanks and Regard
MahaRERA
Please do not reply to this e-mail, this is a system generated email sent from an unattended mail box.

नोंदणीची पुष्टी करण्यासाठी आपल्याला सदर इ मेल पाठविला जातो. आपले खाते उघडताना आपण सदर इ मेल पत्त्याचा वापर केलेला असतो.



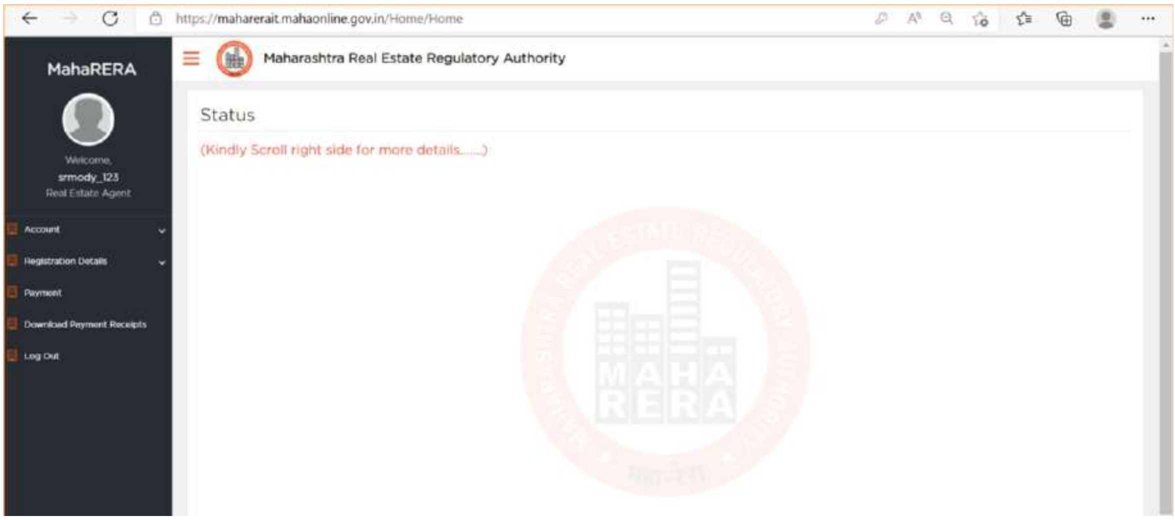
सदर संदेश आपणास प्राप्त झाल्यावर आपले खाते यशस्वीरित्या सुरु झाल्याची ही पुष्टी आहे.

5. आता आपली ओळख पटवून व पृष्ठावर दिलेला कपचा प्रतिलिपीत करून आपल्या खात्यात लॉग इन करा



हा लॉग इन पट असून इथे आपण आपली उपयोगकर्ता ओळख व संकेतशब्द प्रविष्ट करून आपली नोंदणी सुरु करता

6. एकदा आपण लॉग इन केल्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण संकेतस्थळाच्या मूळ पृष्ठावर आपल्यासाठी उघडले जाईल. त्यामधील बाजूच्या मेनू मध्ये अधिक तपशील भरणे आवश्यक आहे.



एकदा आपण लॉग इन केल्यावर आपणास सदर पृष्ठाकडे निर्देशित करण्यात येईल. इथे डाव्या बाजूला वेगवेगळे रकाने आपणास दिसतील. नोंदणीची प्रक्रिया पूर्ण करण्यासाठी सदर रकान्यांमध्ये आपण सर्व आवश्यक ती माहिती भरणे आवश्यक आहे. .

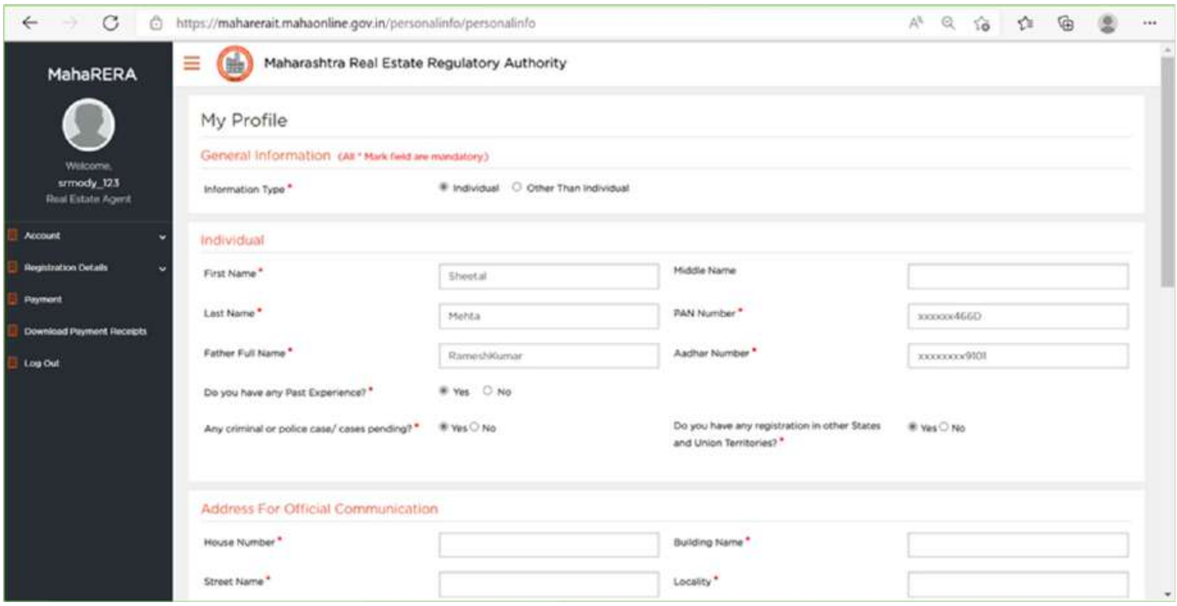
7. बाजूच्या मेनु मधील खाते व माझी रूपरेखा या जोडण्यावर टिचकी मारून वैयक्तिक स्थावर संपदा अभिकर्ता प्रकारातील सर्वसामान्य माहिती भरा. ओळखीच्या पुराव्यासह सर्व वैयक्तिक माहिती भरा.

a. पूर्वानुभव यासारखे अन्य तपशील (असल्यास) निवडा ,

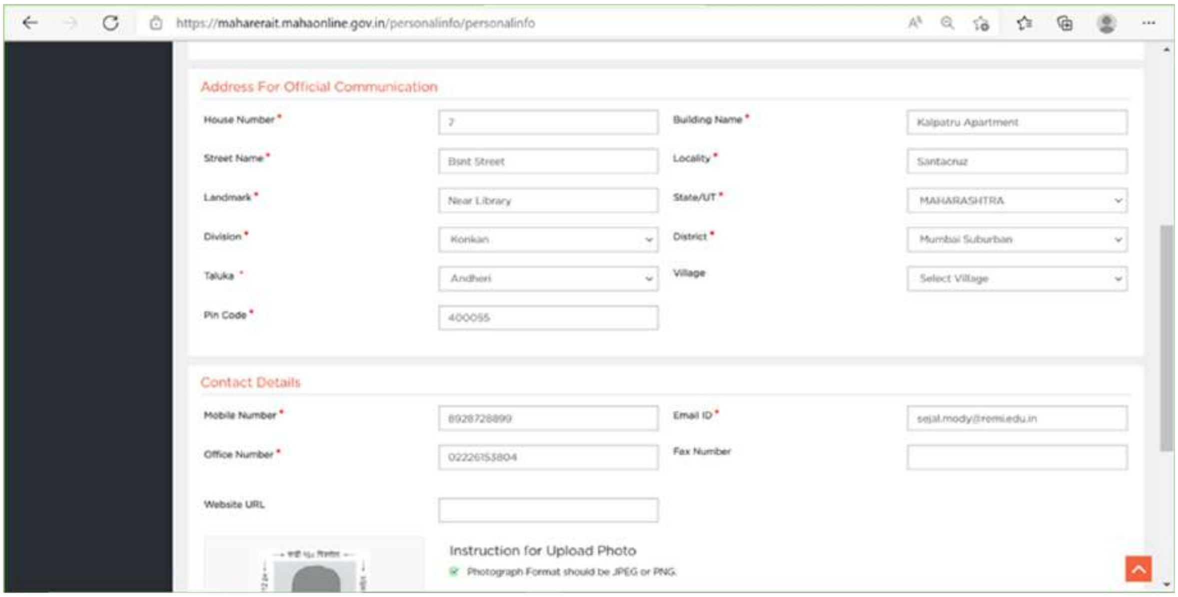
b. फौजदारी / पोलीस बाबी प्रलंबित असल्यास ,

c. अन्य राज्यांमध्ये अभिकर्ता म्हणून नोंदणी असल्यास त्याचा तपशील पुरविणे आवश्यक आहे.

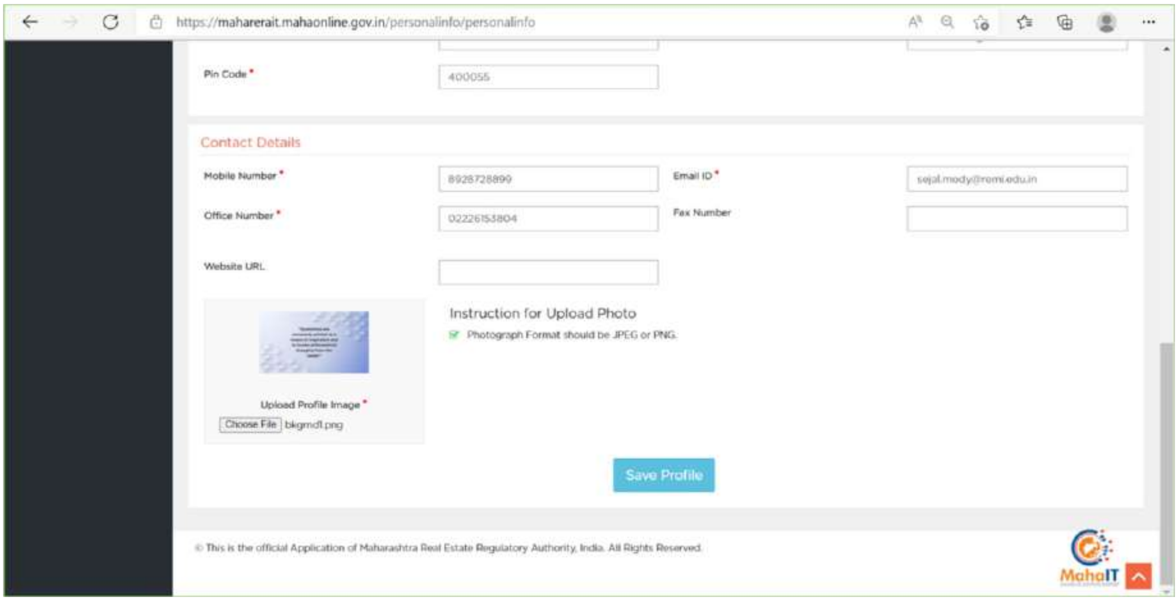
8. तसेच माझी प्रोफाईल पृष्ठावर छायाचित्रासह पत्ता व संपर्काचे अन्य तपशील खालील प्रमाणे भरा .



आपली माहिती आपण **" माझी रूपरेखा "** टॅब मध्ये भरता



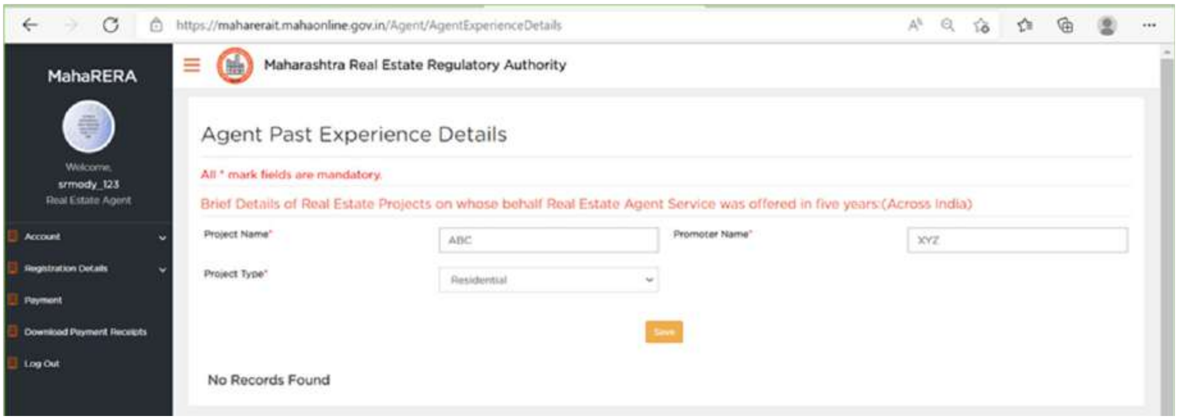
सदर अनुइभागात आपण आपल्या पत्त्याचा तपशील भरता



सदर अनुभागात आपण आपला संपर्क तपशील भरता

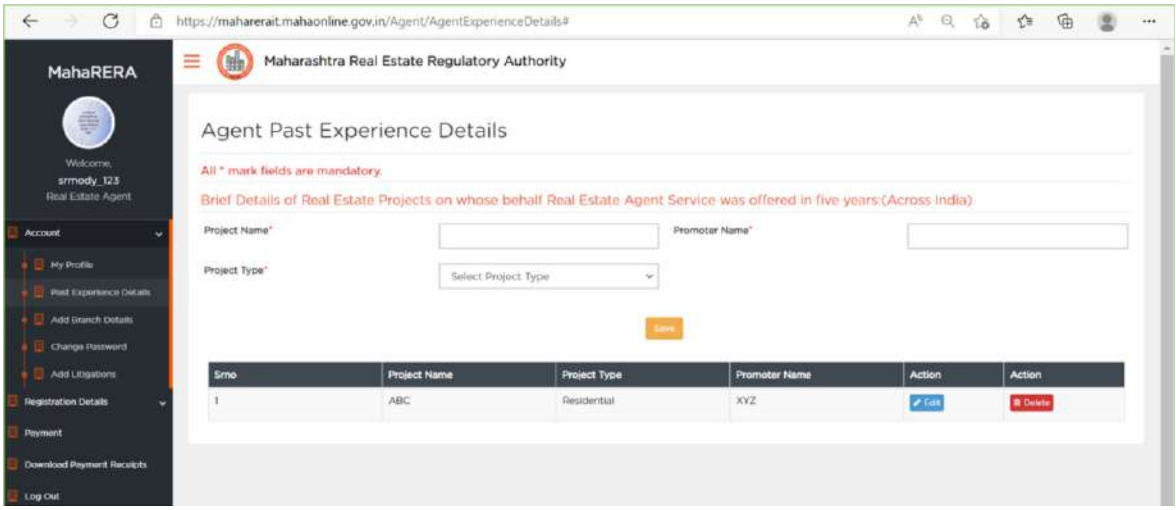
9. **हे सर्व एकदा केल्यावर वैयक्तिक स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून आपण भरलेली व्यक्तिगत माहिती सुरक्षितपणे साठवून ठेवण्यासाठी " रूपरेखा साठवून ठेवा " या बटनावर क्लिक करावे . " आपली रूपरेखा यशस्वीरीत्या साठवणूक करण्यात आली " अशी संदेश चौकट व्युत्पन्न होईल. सदर संदेश चौकटीत ओके वर क्लिक करावे .**

10. **" माझी रूपरेखा " पृष्ठावर पूर्वीचा अनुभव या रकान्यात आपण " होय " असा पर्याय निवडला असल्यास बाजूच्या मेनू मधील " अभिकर्त्याच्या पूर्वीच्या अनुभवाचा तपशील " या रकान्याकडे आपणास नेण्यात येईल. इथे स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून स्थावर संपदा प्रकल्पातील आपल्या पूर्वीच्या कार्यानुभवाचे तपशील इथे द्यावेत. ते साठवून.**



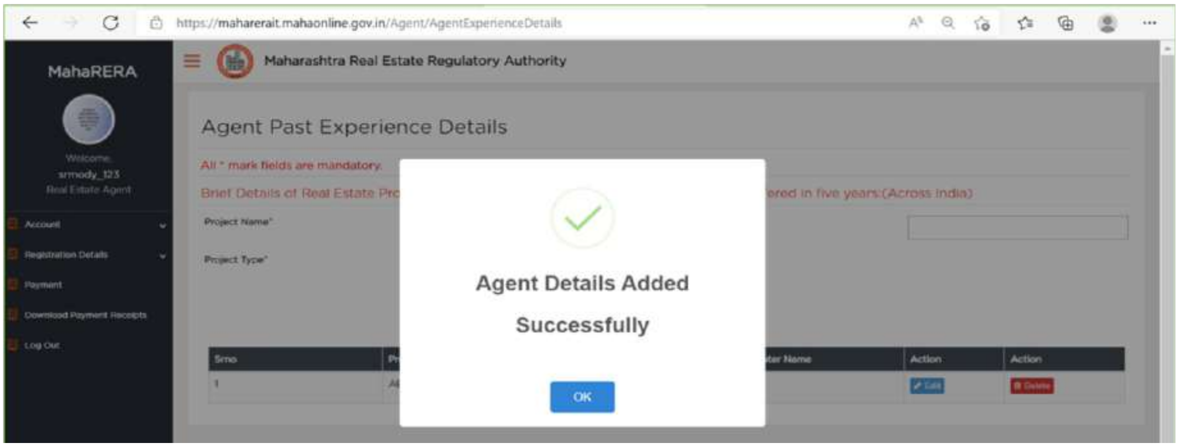
पूर्वी ज्या प्रकल्पांसाठी आपण अभिकर्ता म्हणून काम केले आहे त्याचा तपशील आपण सदर अनुभागात भरावयाचा आहे. .

11. गरज असल्यास प्रकल्पांचे तपशील संपादित करून आपण अन्य प्रकल्पांचे तपशील समाविष्ट करू शकता..



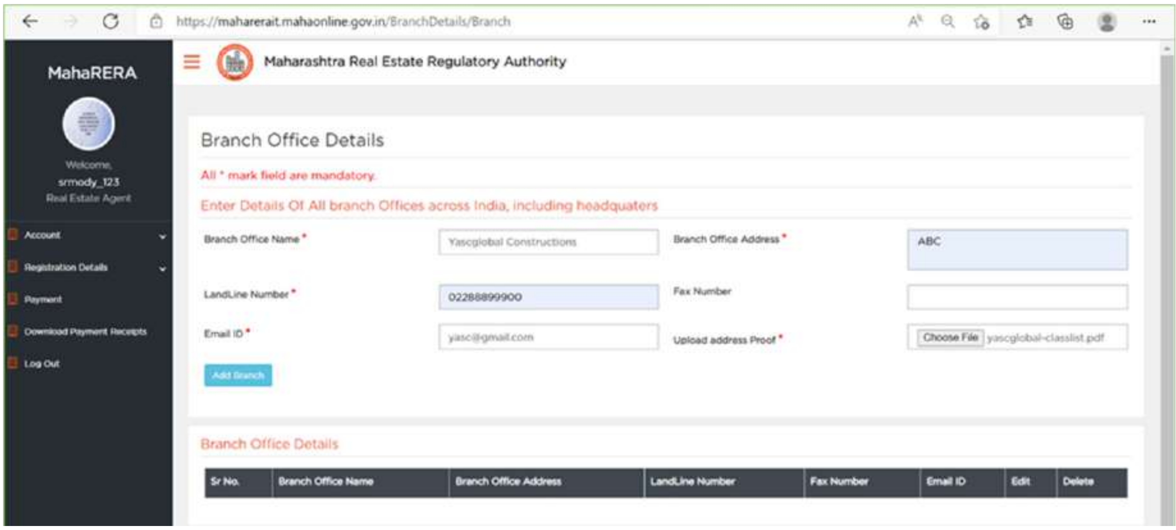
सर्व माहिती भरुन " सुरक्षित करा " पर्यायावर टिचकी मारल्यावर प्रकल्प समाविष्ट झाल्याचे आपणास दिसून येईल. .

12. "अभिकर्त्यांचे तपशील यशस्वीरित्या समाविष्ट " असा संदेश व्युत्पन्न होईल. पुढे जाण्यासाठी ओके वर क्लिक करा.



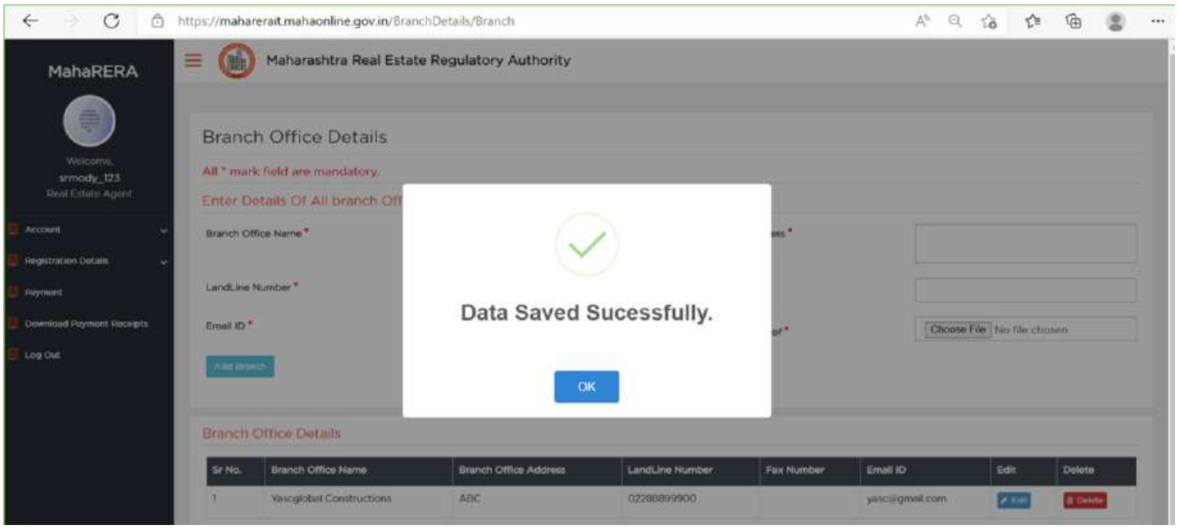
पूर्वीचा अनुभव समाविष्ट झाल्याची पुष्टी करण्यासाठी सदर खिडकी व्युत्पन्न होते

13. त्यानंतर " शाखांचे तपशील समाविष्ट करा " या बाजूच्या मेनूवर टिचकी मारून कृपया आपल्या शाखा कार्यालयांचे तपशील समाविष्ट करा



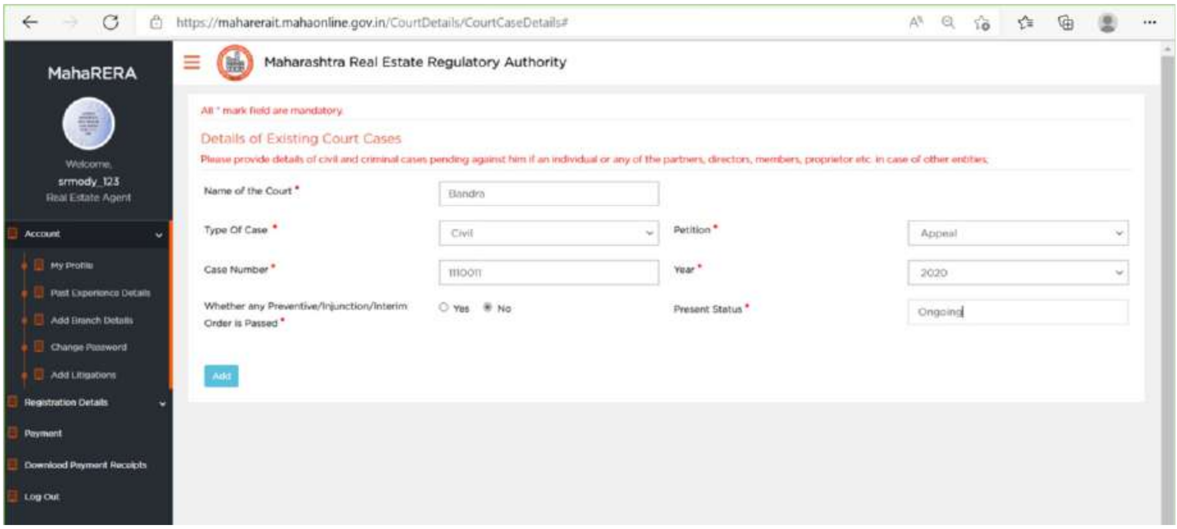
सदर अनुभागात आपण शाखा कार्यालयांचे तपशील भरणे आवश्यक आहे.

14. " माहिती यशस्वीरीत्या साठविला आहे " या संदेश चौकटीतील ओके वर टिचकी मारा. गरज भासल्यास " शाखा समाविष्ट करा " या बटन वर क्लिक करून सदर तपशील आपण संपादित तसेच नव्या शाखा समाविष्ट करू शकता.



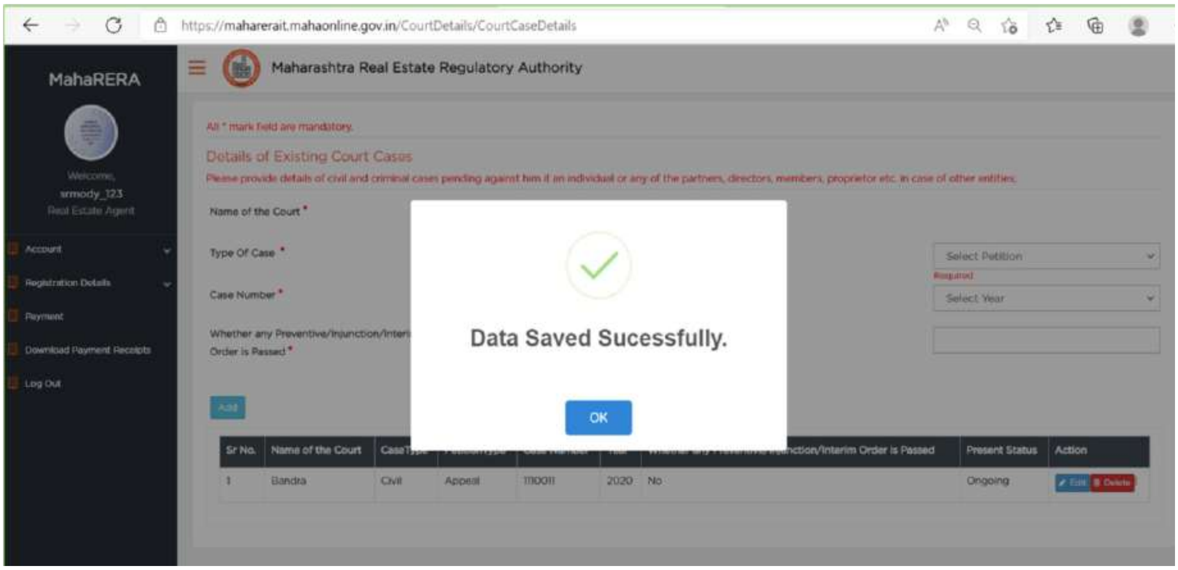
उपरोक्त पॉप झालेली चौकट आपली माहिती समाविष्ट झाल्याची पुष्टी करतात.

15. एखादी फौजदारी किंवा पोलीसशी संबंधित बाब प्रलंबित असल्यास "विवाद तपशील समाविष्ट करा" या बाजूच्या मेनूवर क्लिक करून खाली दर्शविल्याप्रमाणे आवश्यक ती सर्व माहिती भरा.



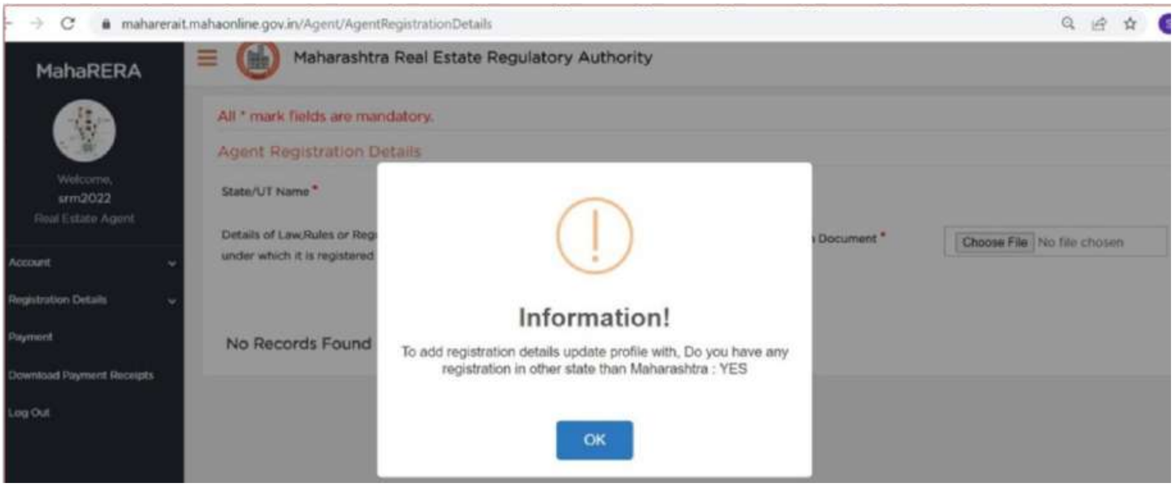
सदर अनुभागात आपल्या विरुद्ध नोंदणी झालेल्या कायदेशीर खटल्यांचा तपशील सादर करण्याची गरज आहे.

16. "माहिती यशस्वीरीत्या सुरक्षित झाली" या संदेश चौकटीतील ओके वर क्लिक करा. गरज असल्यास माहिती संपादित करून ती परत सुरक्षित करा.

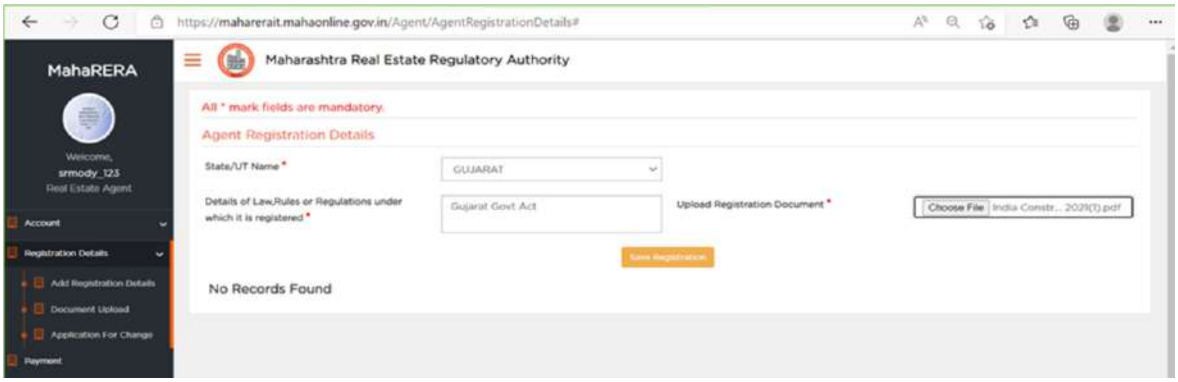


कायदेशीर खटल्यांचे तपशील समाविष्ट झाल्याचे उपरोक्त पॉप झालेली चौकट सांगते

17. आता नोंदणी तपशीलाच्या अंतर्गत उपमेनू मध्ये नोंदणीची भर घाला. महाराष्ट्राच्या शिवाय अन्य राज्यांमध्ये स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून आपली नोंदणी झाली असल्यास कृपया तेथील नोंदणी क्रमांक व दस्तऐवज यासह तपशील भरा . तपशील समाविष्ट होण्यासाठी संदेश चौकटीत ओके वर क्लिक करा.

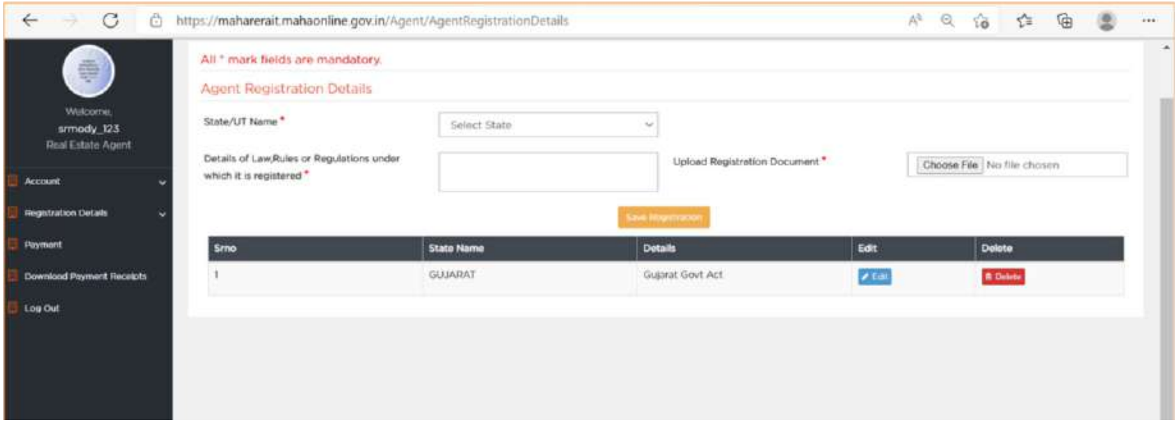


सदर अनुभागात आपण आपला महाराष्ट्र राज्याच्या बाहेरील कार्यानुभवाचे तपशील आपण इथे भरू शकता .



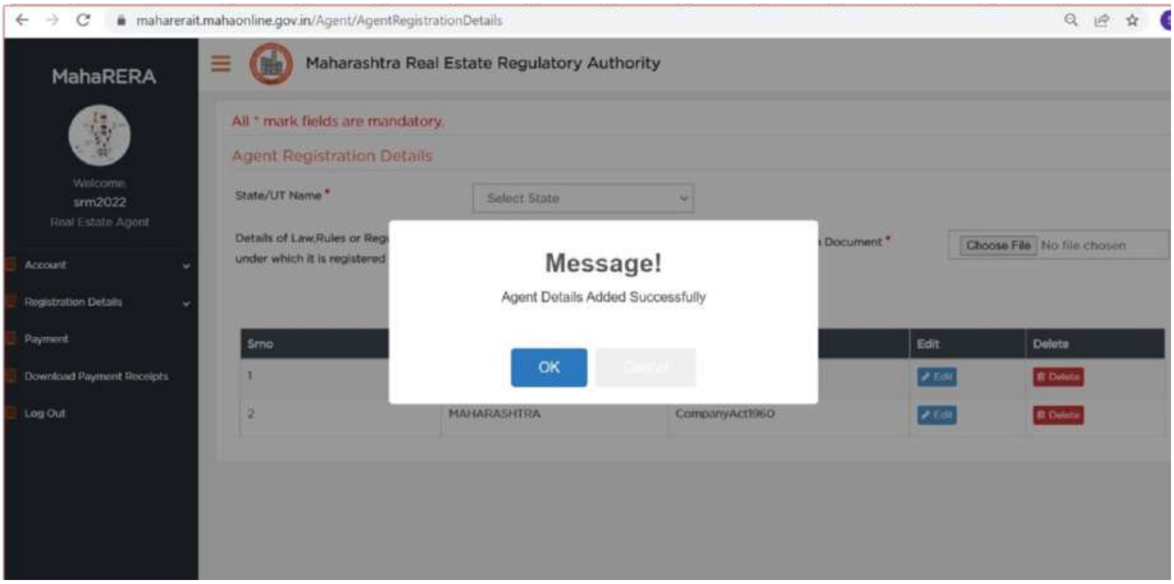
सदर तपशील यशस्वीरीत्या समाविष्ट करण्यासाठी आपण सेव्ह बटनावर टिचकी मारू शकता

18. नोंदणी सुरक्षित करा यावर क्लिक करा.



सदर खिडकीत आपण अन्य राज्यातील आपल्या नोंदणीचे तपशील समाविष्ट झाल्याचे पाहू शकता.

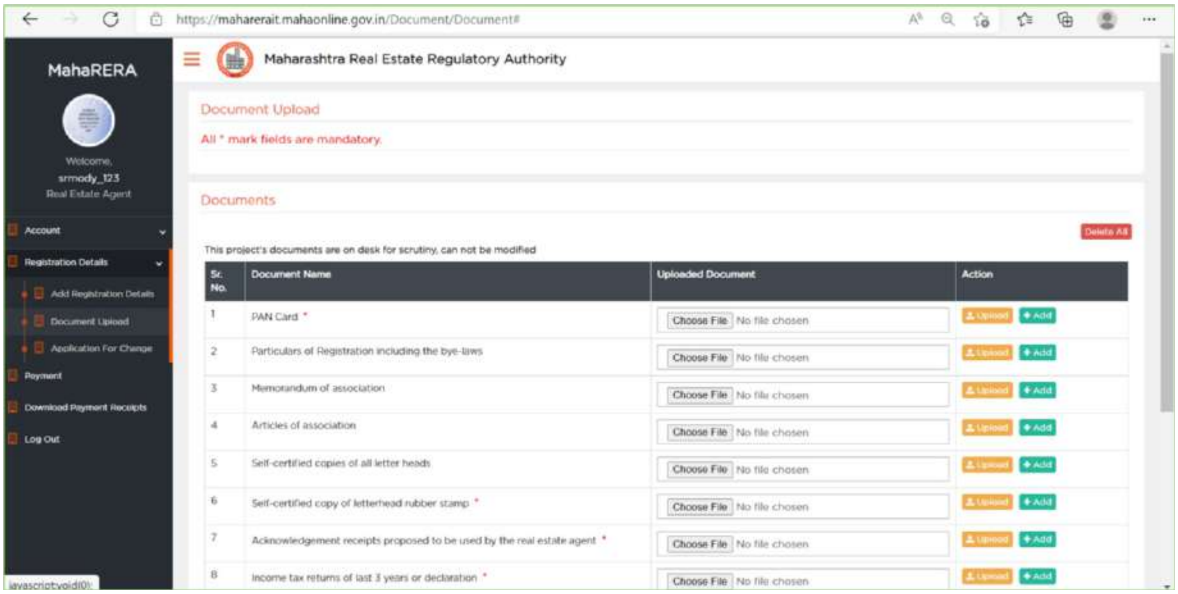
19. **सदर माहिती आपण संपादित करू शकता व गरज असल्यास अन्य राज्यातील अतिरिक्त तपशील समाविष्ट करू शकता. "अभिकार्त्यांचे तपशील यशस्वीरीत्या**



समाविष्ट " या संदेश चौकटीतील ओके वर टिचकी मारा ".

सदर पॉप झालेला संदेश म्हणजे तपशील यशस्वीरीत्या समाविष्ट झाला आहे.

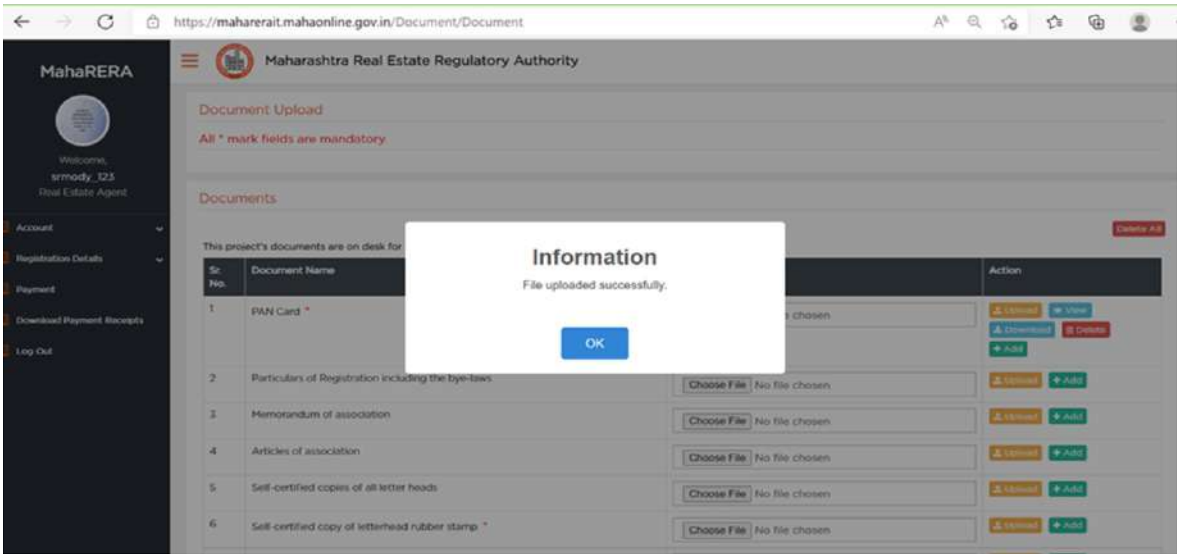
20. **त्यानंतरच्या मेनू मधून नोंदणी तपशीलवार क्लिक करा आणि "दस्तऐवज अपलोड" मेनुतून (*) म्हणून चिन्हित अनिवार्य दस्तऐवज "धारिका निवडा" या पर्यायाच्या द्वारे अपलोड करा. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील आपले**



दस्तऐवज सुरक्षित ठेवण्यासाठी अपलोड वर टिचकी मारा.

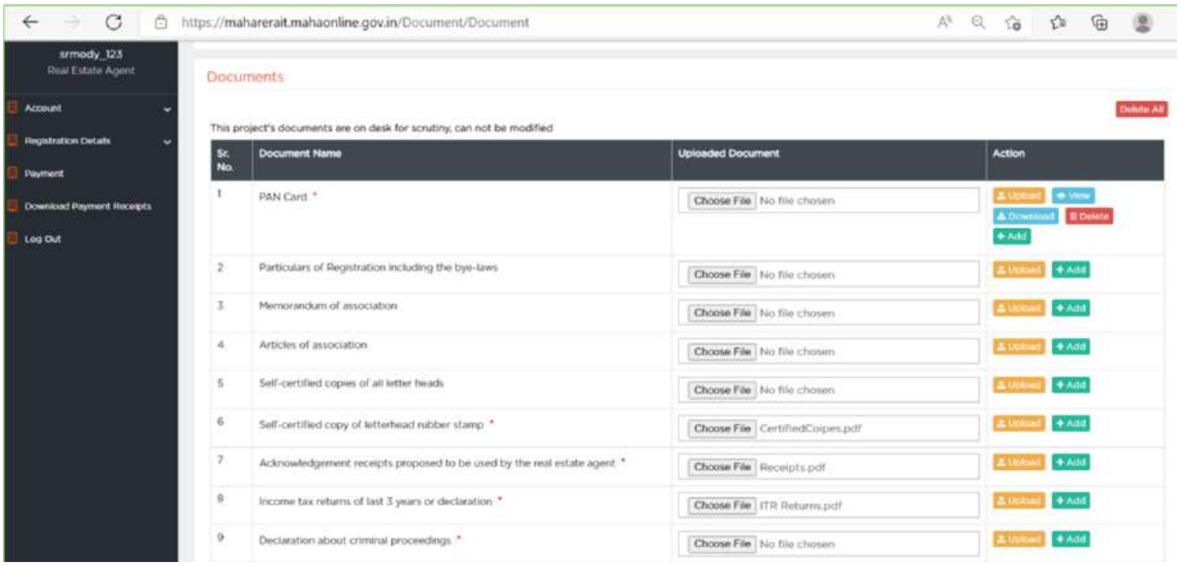
सदर अनुभागात अनिवार्य दस्तऐवज अपलोड करण्याबाबत तपशील देण्यात आला आहे. आपण लक्षपूर्वक योग्य ते दस्तऐवज अपलोड करणे आवश्यक आहे.

21. एकदा अपलोड झाल्यावर " धारिका यशस्वीरीत्या अपलोड झाली " या संदेश चौकटीतील ओके वर क्लिक करा.



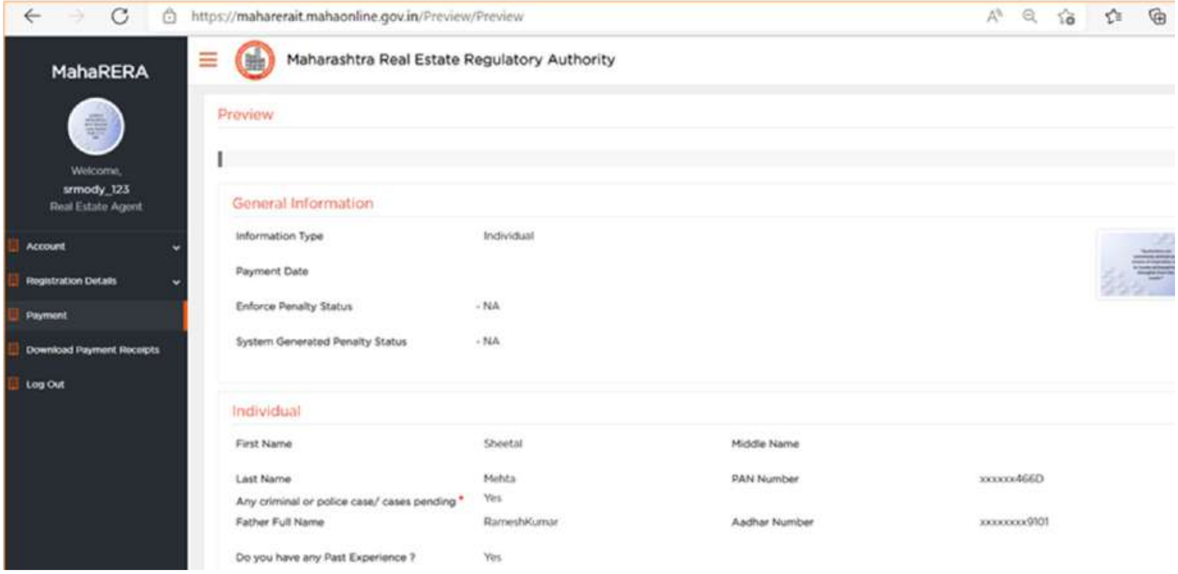
सर्व दस्तऐवज यशस्वीरीत्या समाविष्ट झाल्याची सदर पॉप झालेला संदेश पुष्टी करतो.

22. अपलोड करावयाच्या सर्व दस्तऐवजांच्या बाबतीत उपरोक्त टप्पे अनुसरण करा.

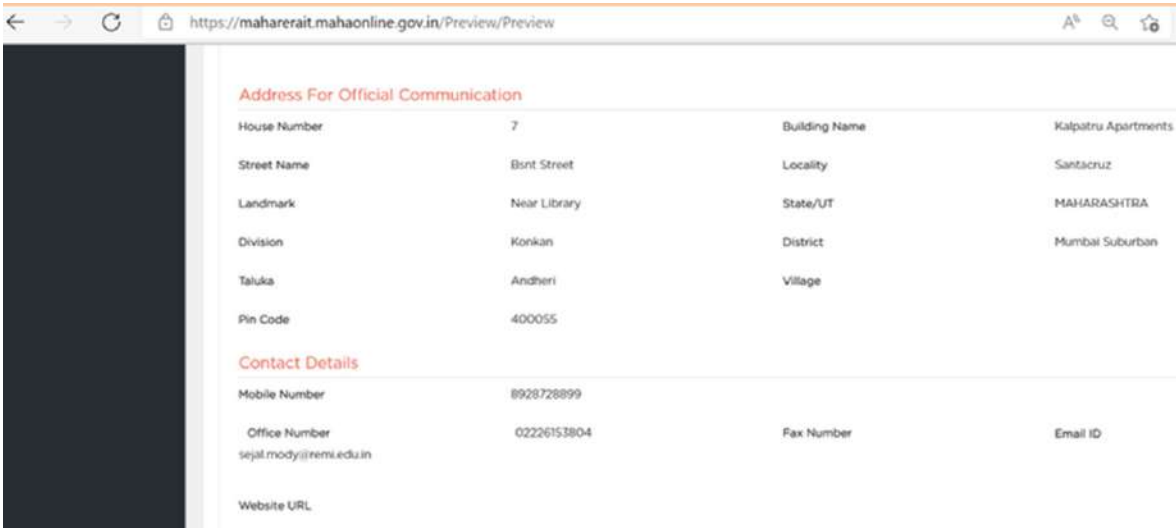


एक एक करून तुम्हाला सर्व आवश्यक कागदपत्रे येथे अपलोड करणे आवश्यक आहे.

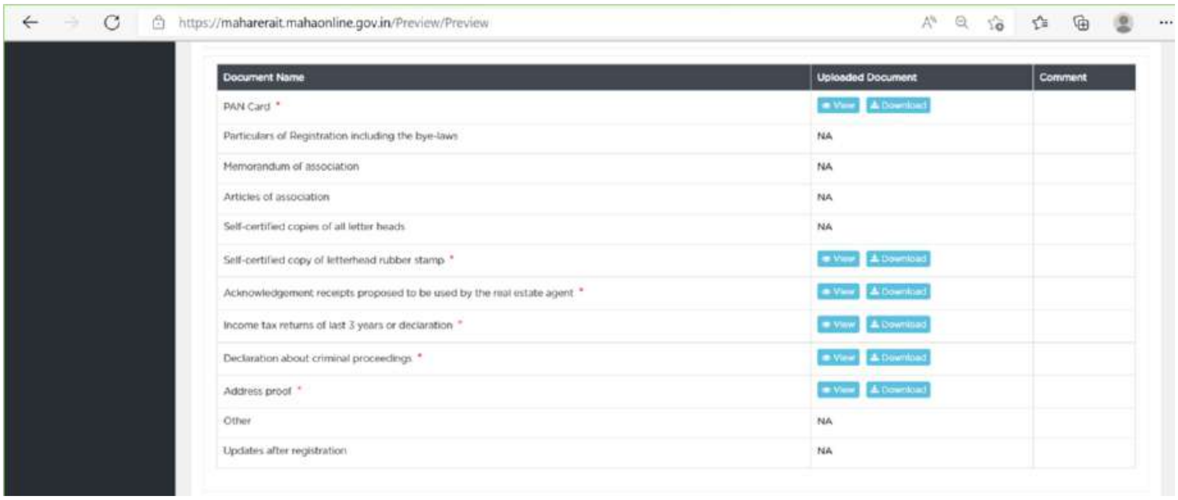
23. त्यानंतर बाजूच्या प्रदान मेनूवर क्लिक करा. आपण भरलेल्या तपशिलासह आपल्या रूपरेखेचा गोषवारा असलेले अंतरजाल पृष्ठ आपल्या पुष्टी करण्यासाठी व्युत्पन्न होईल.



एकदा आपण प्रदान या टॅब वर क्लिक केल्यावर आपण अगोदर भरलेली सर्व माहिती प्रदर्शित करण्यात येईल व ती वाचून त्यात कोणतीही चूक नसल्याची आपण पुष्टी करावयाची आहे.

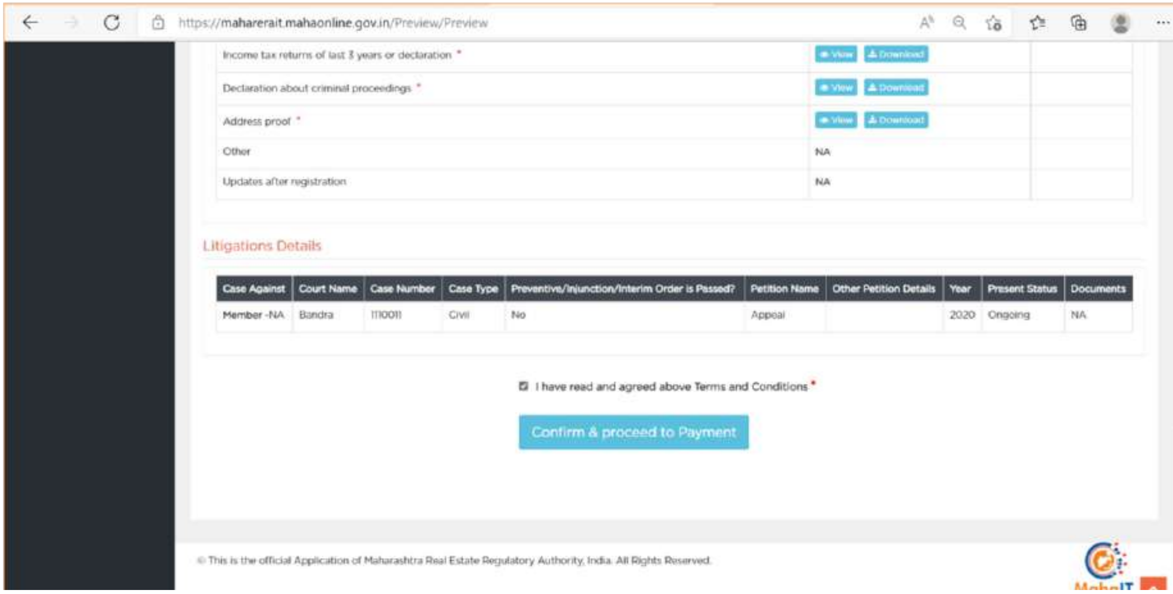


इथे पत्ता व संपर्क तपशील यांची खातरजमा करावी



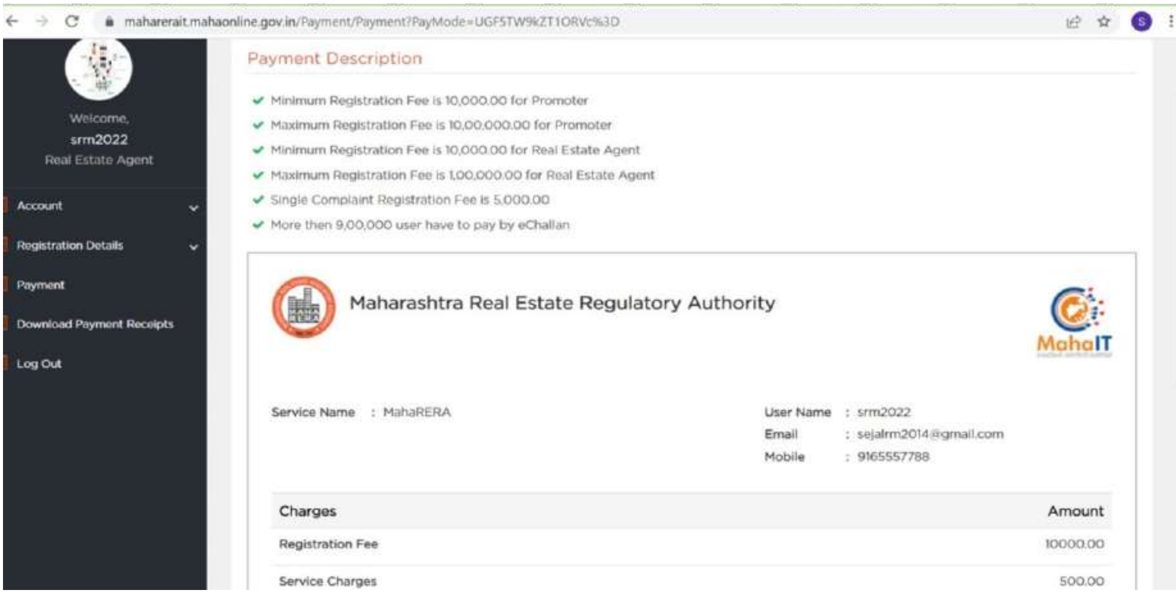
आवश्यक ते सर्व दस्तैवज अपलोड झाल्याची खातरजमा करा.

24. कराराच्या अटी व शर्ती यासाठी तपास चौकटीवर टिचकी मारा व " पुष्टी करून प्रदान करण्यासाठी पुढे जा " या बटन वर टिचकी मारा

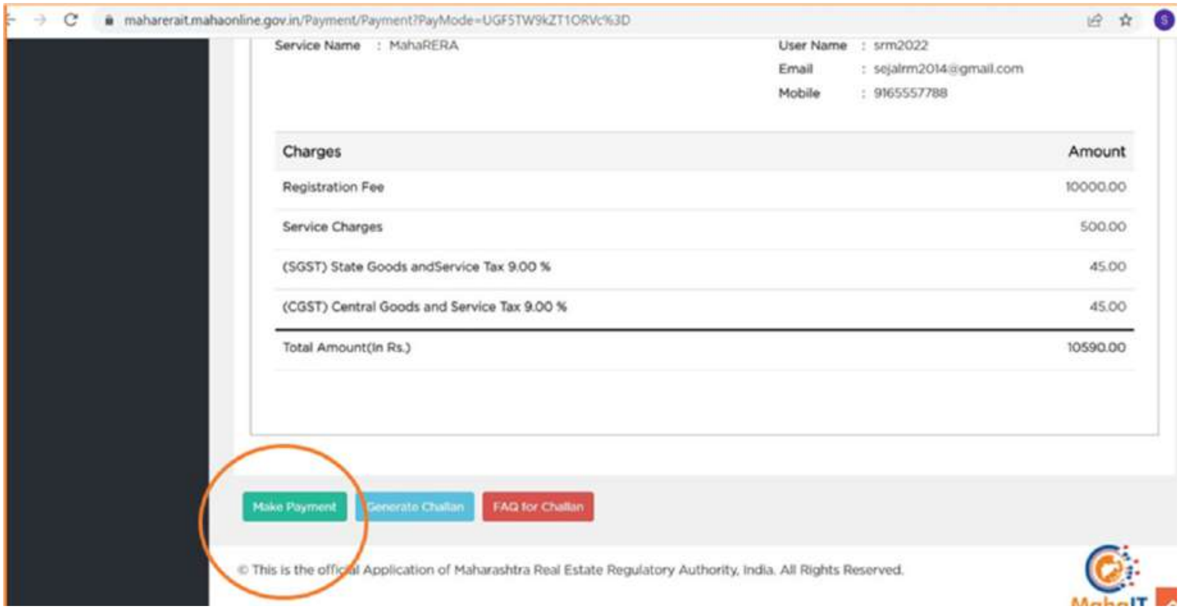


आपण प्रविष्ट केलेल्या सर्व कायदेशीर खटल्यांचे तपशील येथे दिसत असल्याची खात्री करा .

25. नोंदणी शुल्काचे प्रदान करण्यासाठी बाजूच्या मेनुतील "प्रदाने" पर्यायावर क्लिक मारल्यावर प्रदान विवरण पृष्ठ हे प्रदान करण्याच्या प्रयोजनार्थ प्रदान प्रक्रिया व स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या तपशिलासह व्युत्पन्न होईल. आपणास सोयीस्कर असेल त्यानुसार प्रदान करा या पर्यायावर टिचकी मारा किंवा चलन व्युत्पन्न करा .



सदर पृष्ठावर देय शुल्क आपणास दिसेल.



सदर पृष्ठ्र प्रदान करा या बटन वर टिचकी मारुन आपण शुल्क प्रदान करण्यासाठी पुढच्या टप्प्यावर जाऊ शकता.

26. एकदा आपण प्रदान करा या बटनवर क्लिक मारल्यावर आपणास महाऑनलाईन या संकेतस्थळावर आपणास नेण्यात येईल व त्यावर आपणास प्रदानाचा गोषवारा दिसेल. त्यानंतर आपण शुल्क प्रदान करण्यासाठी पुढे जाऊ शकता

देय शुल्काचा गोषवारा आपणास पुन्हा एकदा दिसेल. तो बरोबर असल्याची खातरजमा करून मग प्रदान करा या टॅबवर आपण टिचकी मारावयाची आहे.

27. आपली इच्छित प्रदान पद्धती निवड करून आपण नोंदणी शुल्काचे प्रदान करू शकता

सदर पृष्ठावर आपणास प्रदानाचे अनेक पर्याय उपलब्ध आहेत. आपण त्यापैकी कोणताही एक पर्याय निवडू शकता

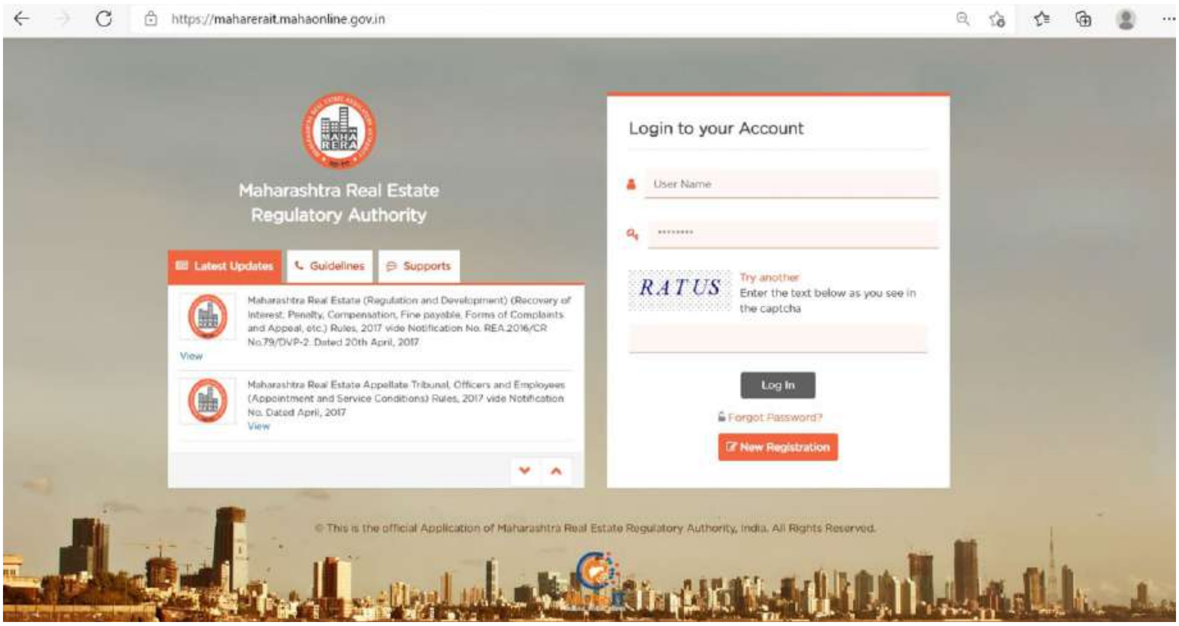
28. एकदा यशस्वीरित्या प्रदान केल्यवर व आपल्या अर्जाची छाननी व खातरजमा केल्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण आपणास स्थावर संपदा नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करेल. ते आपण " नोंदणी तपशील या अनुभागात पाहू शकता .

5.8.2. बिगर व्यक्तिगत अभिकर्ते

1. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ उघडून ऑनलाईन अर्ज अग्रावर क्लिक करावे:- https://maharera.mahaonline.gov.in/

हे अवतरण (मुख्य) पृष्ठ असून इथे आपण नोंदणी प्रक्रियेची सुरवात करतो

नवीन नोंदणी बटनावर टिचकी मारा.



सदर पृष्ठावरील नवीन नोंदणी वर टिचकी मारुन आपण नोंदणी प्रक्रियेची सुरवात करणे आवश्यक आहे.

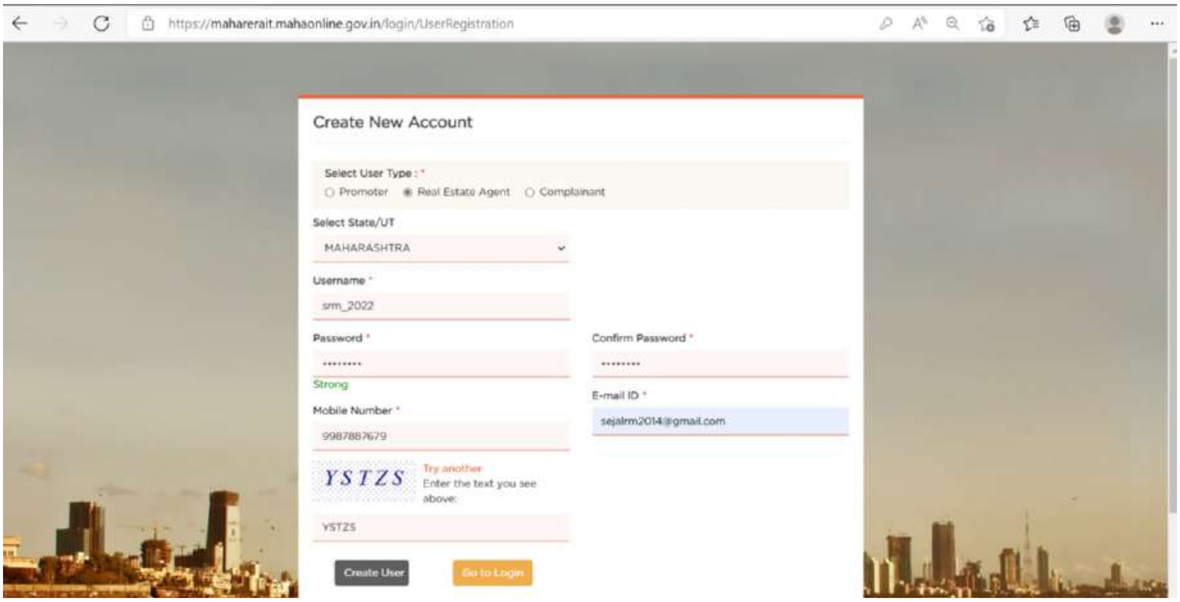
2. खालील टप्पे अनुसरून नवीन खाते निर्माण करा :-

a. उपयोगकर्ता प्रकारात स्थावर संपदा अभिकर्त्याचा प्रकार निवडा .

b. राज्य म्हणून महाराष्ट्र निवडा

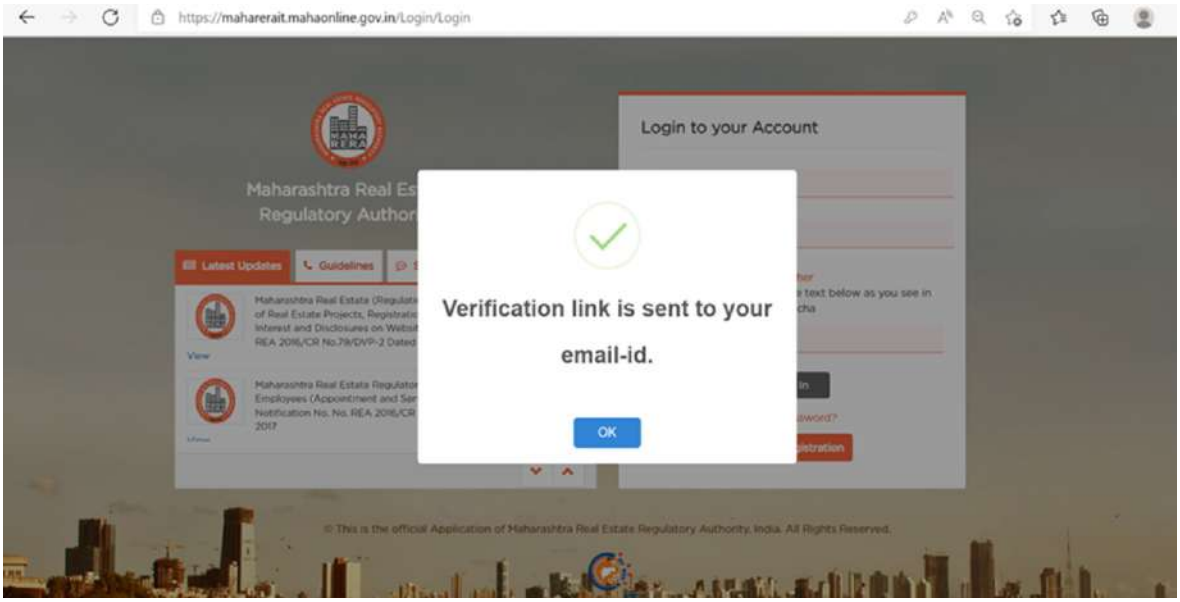
c. उपयोगकर्ता नाव , संकेतशब्द, पुष्टी संकेतशब्द, भ्रमणध्वनी क्रमांक व ई मेल पत्ता नोंद करा .

d. शेवटी अवतरण (लॉग इन) पृष्ठावरील कपच्या भरून उपयोगकर्ता नोंद करा या बटनावर टिचकी मारा

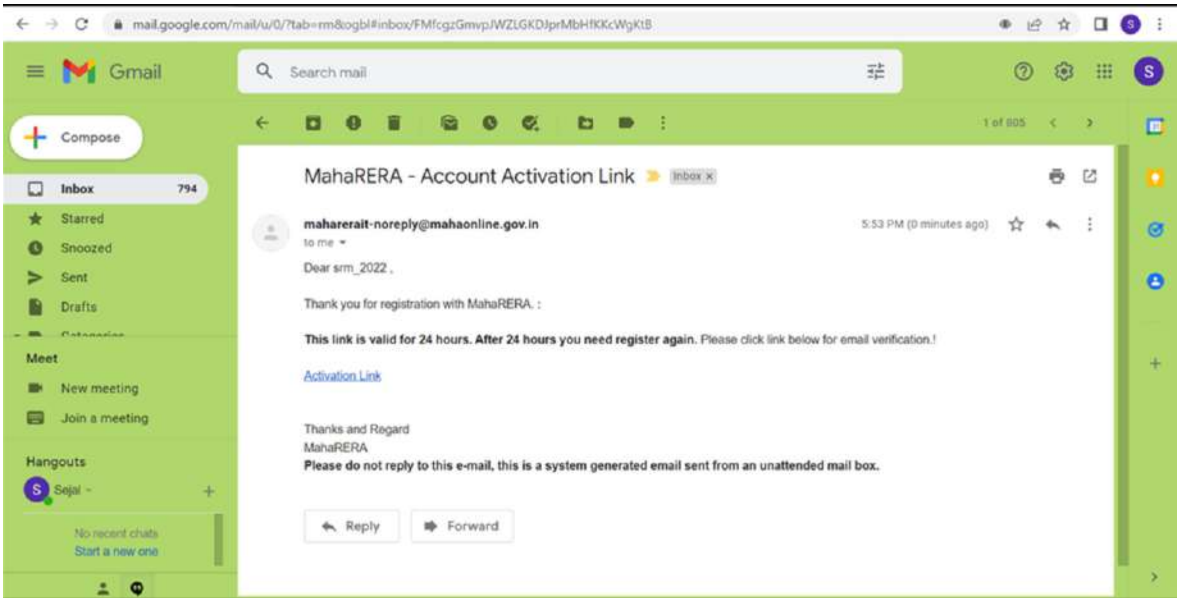


सदर पृष्ठावर आपले उपयोगकर्ता खाते निर्माण करण्यासाठी आपण मुख्य तपशील भरतो

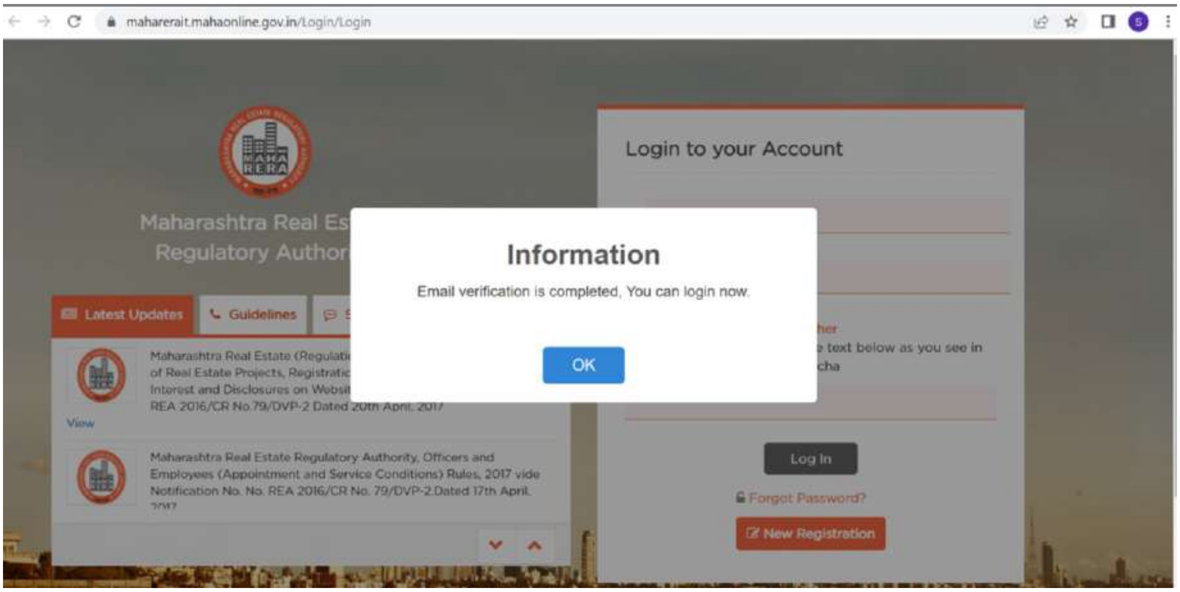
3. एकदा उपयोगकर्ता निर्माण केल्यावर आपल्या ई मेल खात्यावर पाठवलेल्या सक्रियण जोडणीची पुष्टी करण्यास सांगण्यात येईल.



4. सक्रियण जोडणीवर क्लिक केल्यावर पुष्टी मागणारा संदेश व्युत्पन्न होईल. संदेश चौकटीत ओके वर क्लिक करा.

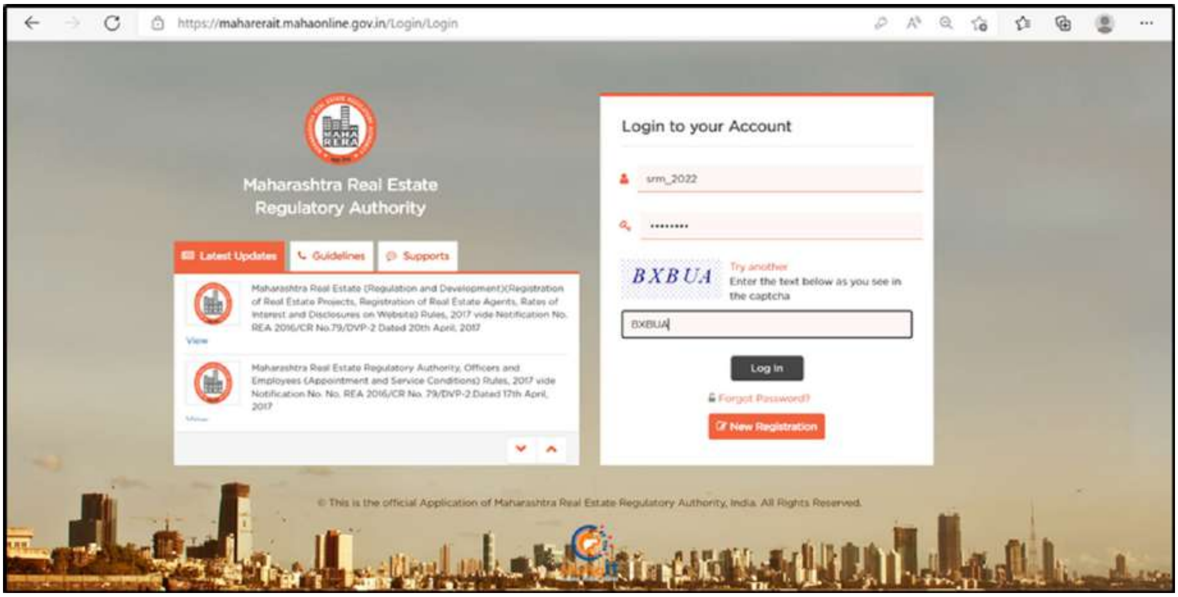


(आपण प्रविष्ट केलेल्या) आपल्या इ मेल खात्यात खाते सक्रियण जोडणी शोधा



उपरोक्त पॉप अप आपले सक्रियण पूर्ण झाल्याची पुष्टी करतो.

5. आता आपली ओळख पटवून व पृष्ठावरील कपचा प्रतीरुपित करुन आपल्या खात्यात आपण लॉग इन करु शकता.



आपले खाते निर्माण केल्यावर आपण जिथे लॉग इन करता, ते हे पृष्ठ आहे.

6. एकदा आपण लॉग इन केल्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण मुखपृष्ठावर नेले जाईल, तेव्हा बाजूच्या मेनूमधून अधिकचा तपशील उपलब्ध आहे.

संकेतस्थळाच्या मूळ पृष्ठावर आपल्यासाठी उघडले जाईल. त्यामधील बाजूच्या मेनू मध्ये अधिक तपशील भरणे आवश्यक आहे. या पृष्ठावर आपण निवड करुन नोंदणीची प्रक्रिया पुढे नेणे आवश्यक आहे.

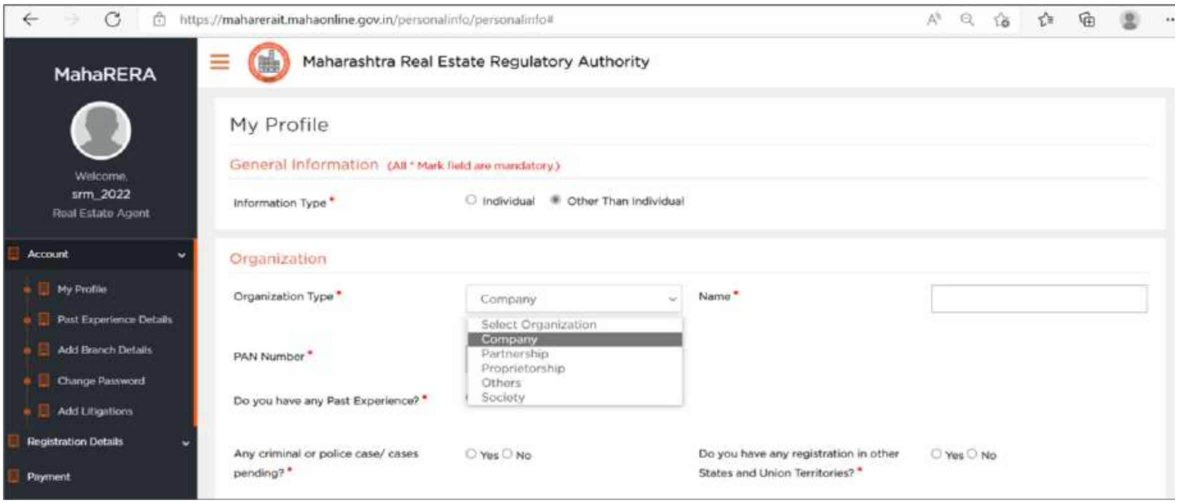
7. **बाजूच्या मेनु मधील खाते व माझी रूपरेखा या जोडण्यावर क्लिक करून "वैयक्तिक व्यतिरिक्त" स्थावर संपदा अभिकर्ता प्रकारातील सर्वसामान्य माहिती भरा. ओळखीच्या पुराव्यासह व छायाचित्रासह संस्थेची सर्व माहिती भरा .**

   a. पूर्वानुभव यासारखे अन्य तपशील (असल्यास) निवडा ,

   b. फौजदारी / पोलीस बाबी प्रलंबित असल्यास ,

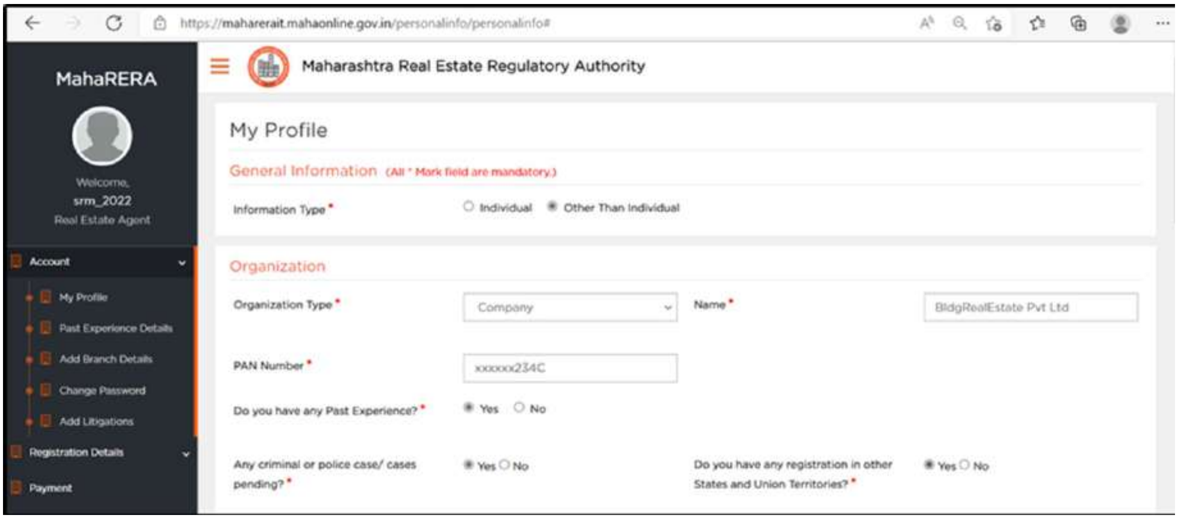
   c. अन्य राज्यांमध्ये अभिकर्ता म्हणून नोंदणी असल्यास त्याचा तपशील पुरविणे आवश्यक आहे.

8. **अवपात सुचितून संस्थेच्या प्रकारची निवड करून संस्थेच्या नाव व स्थायी खाते**

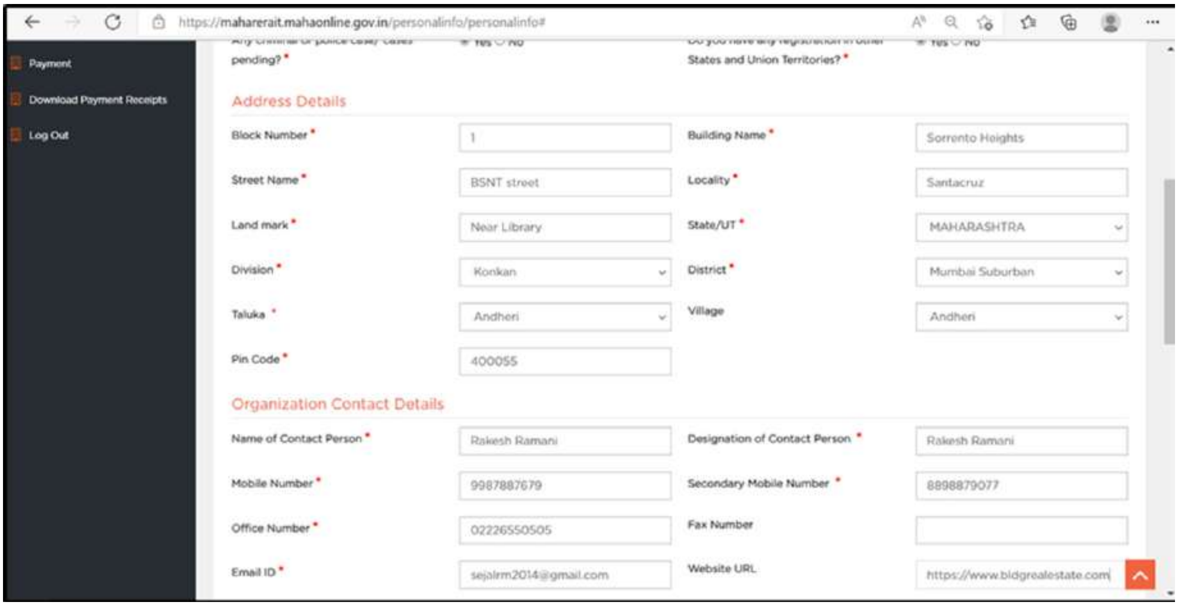


संख्येसह सर्व तपशील भरा .

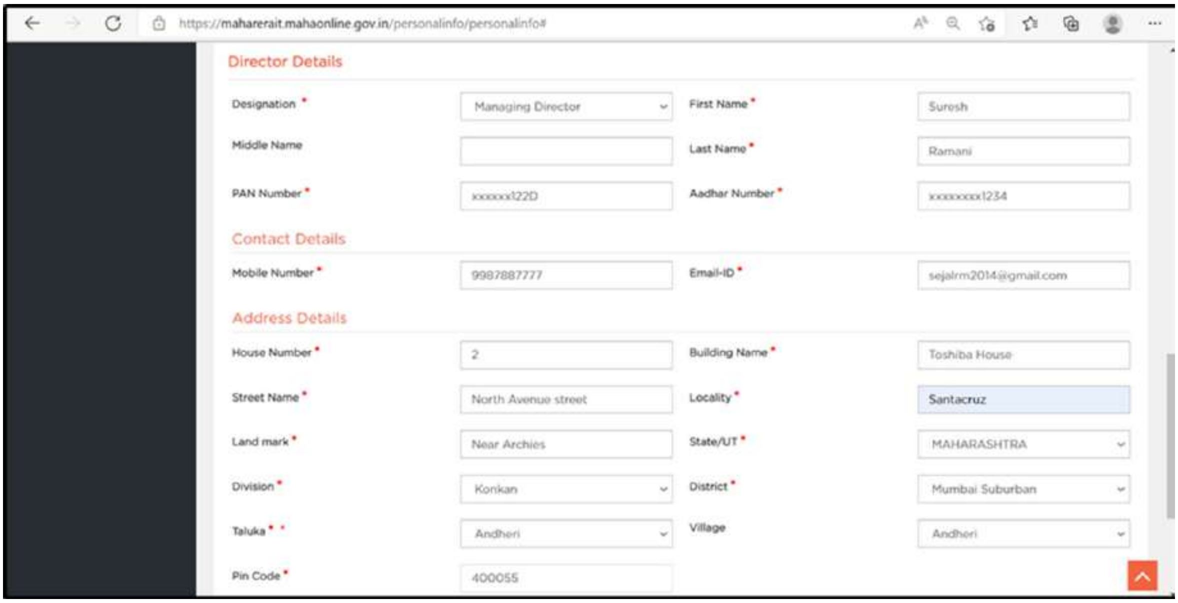
संबंधित तपशील निवड करून भरा



स्थावर संपदा अभिकर्ता संस्थेचा स्थायी खाते क्रमांक नमूद करणे आवश्यक आहे.

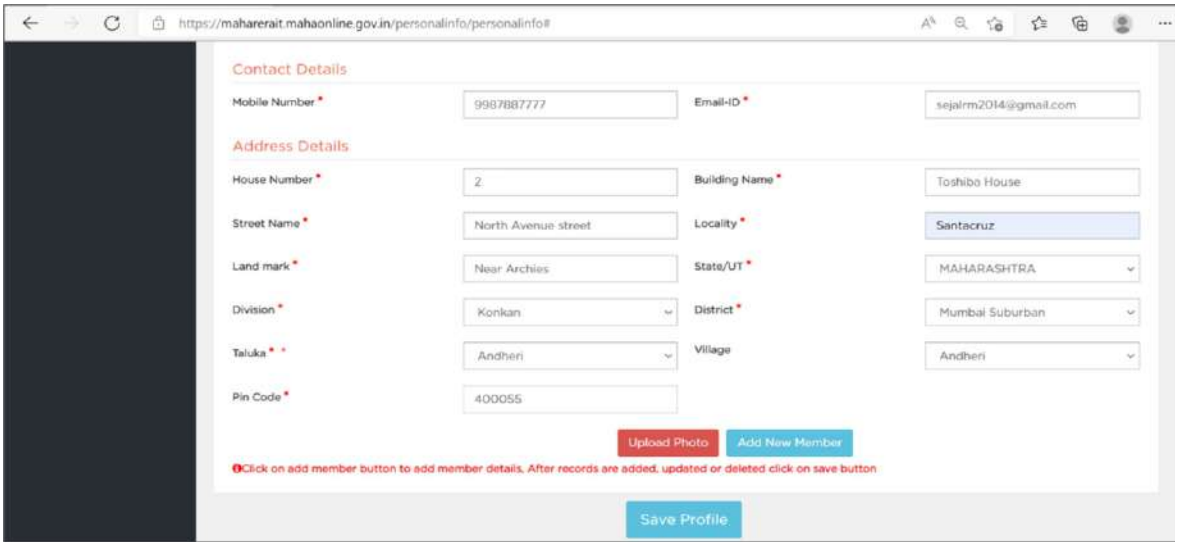


इथे व्यवसायाचा पत्ता व संपर्क तपशील प्रविष्ट करा



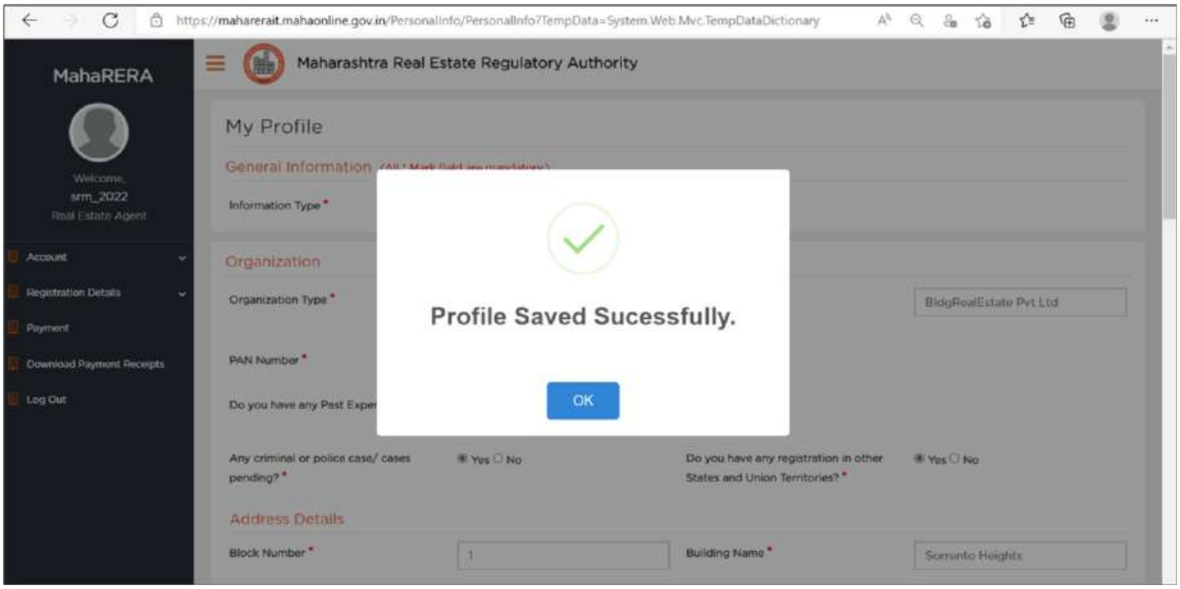
इथे मालक / संचालकांची नावे त्यांच्या संपर्क तपशिलासह भरणे आवश्यक आहे.

छायाचित्र अपलोड करा आणि " नवीन सभासद समाविष्ट करा " यावर टिचकी मारुन अन्य संचालक / मालक / भागीदार यांचे तपशील प्रविष्ट करून शेवटी ते सुरक्षित साठवून ठेवा.



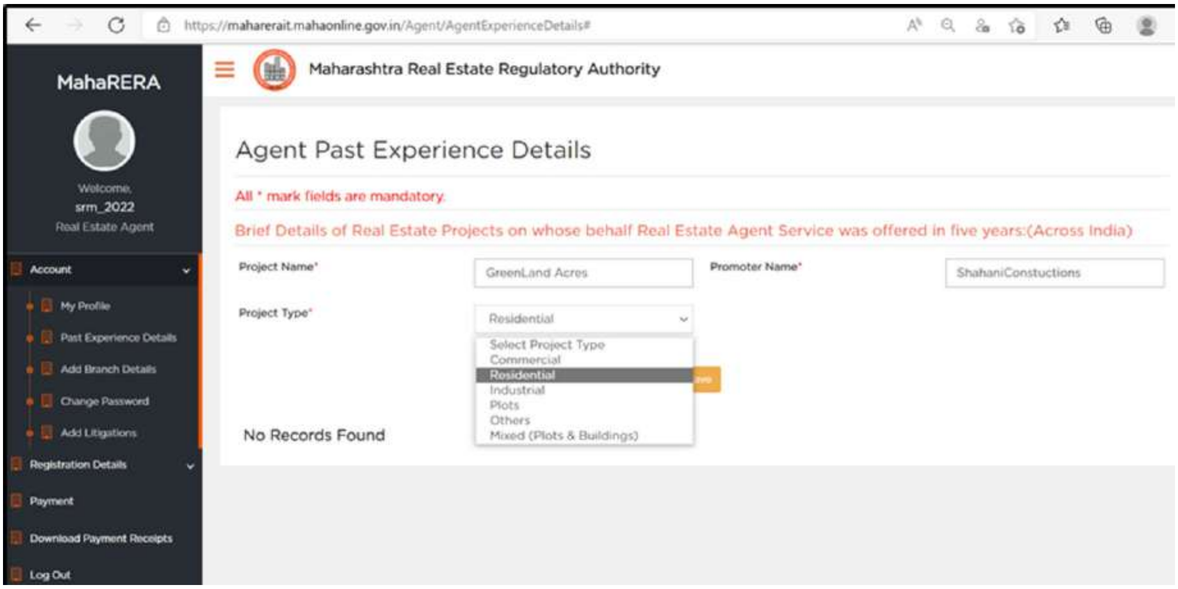
इथे सर्व आवश्यक तपशील प्रविष्ट करून पूर्ण करा

"रूपरेखा यशस्वीरीत्या सुरक्षित " अशी संदेश चौकट व्युत्पन्न होईल. सदर संदेश चौकटीतील ओके वर टिचकी मारा.

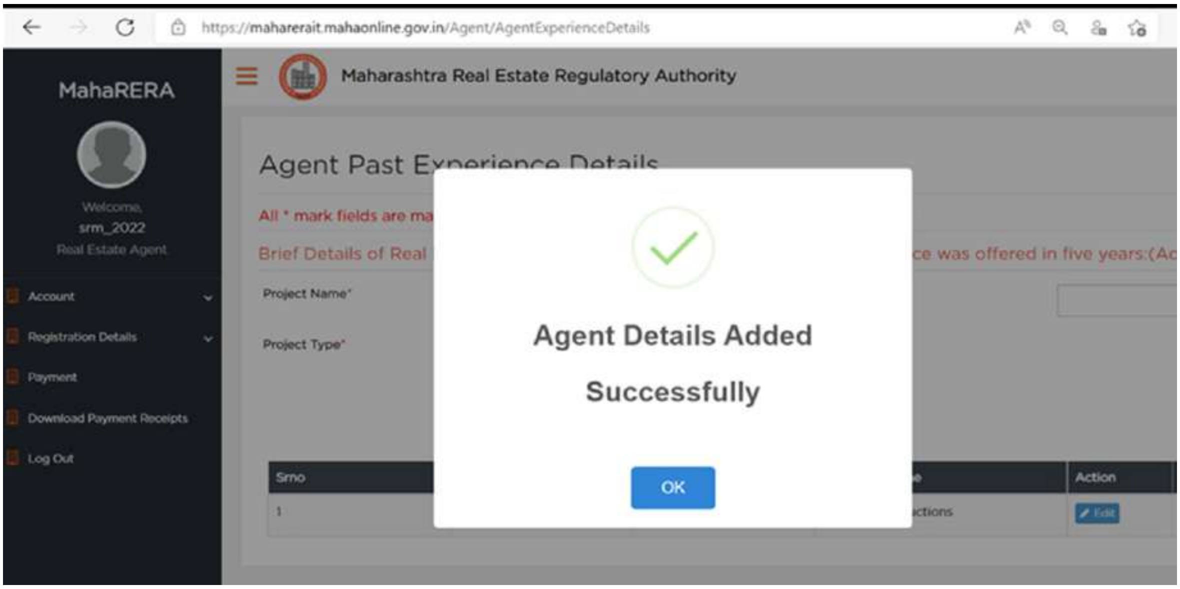


पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप प्रदर्शित होते.

9. **"माझी रूपरेखा" पृष्ठावर पूर्वीचा अनुभव या रकान्यात आपण "होय" असा पर्याय निवडला असल्यास बाजूच्या मेनू मधील "अभिकर्त्याच्या पूर्वीच्या अनुभवाचा तपशील" या रकान्याकडे आपणास नेण्यात येईल. इथे स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून स्थावर संपदा प्रकल्पातील आपल्या पूर्वीच्या कार्यानुभवाचे तपशील इथे द्यावेत. ते साठवून सुरक्षित करावेत.**

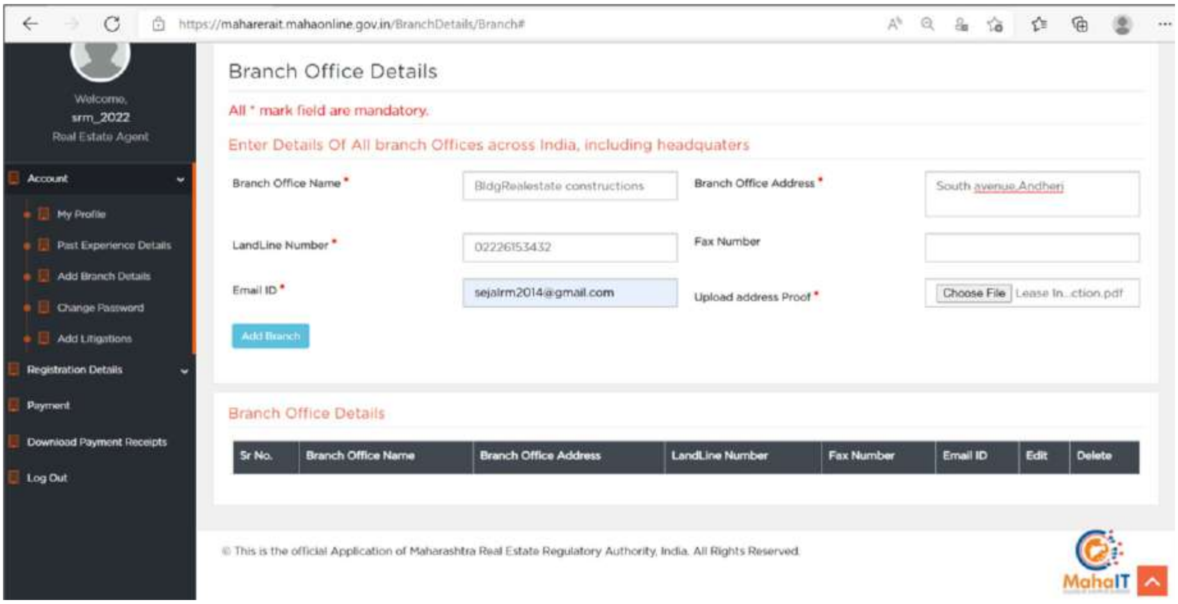


पूर्वीचे प्रकल्पाचे अनुभव आपण इथे प्रविष्ट करावयाचे आहेत



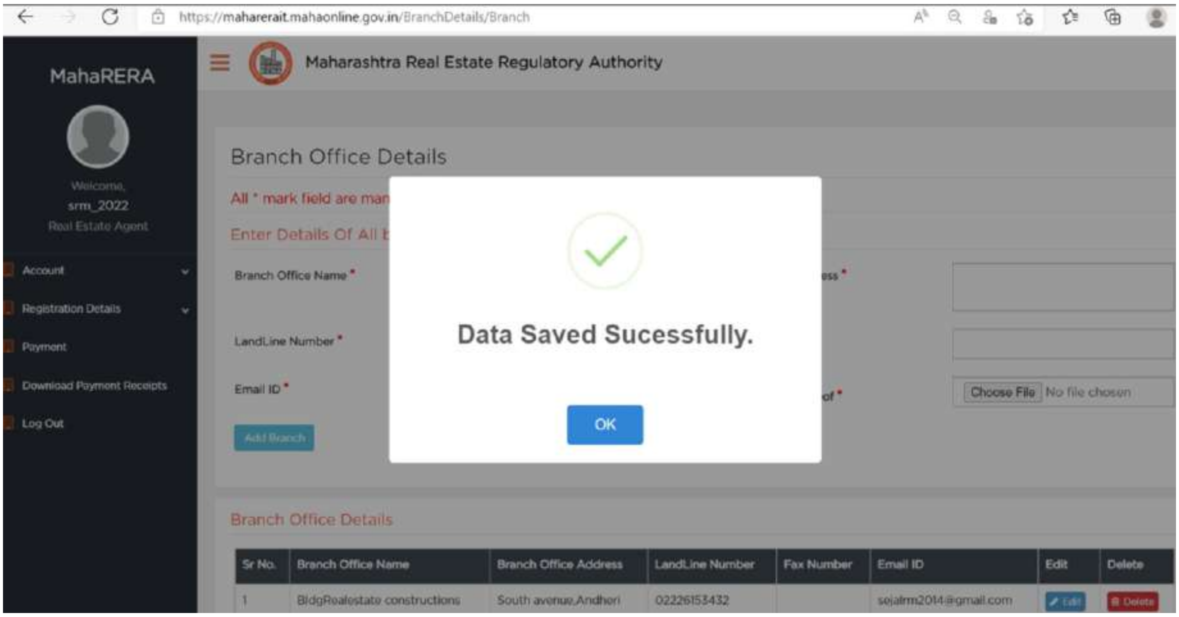
तपशील समाविष्ट होत असल्याची सदर पॉप अप पुष्टी करतो

खात्याच्या बाजुच्या मेनुतून शाखांचे तपशील प्रविष्ट करा.



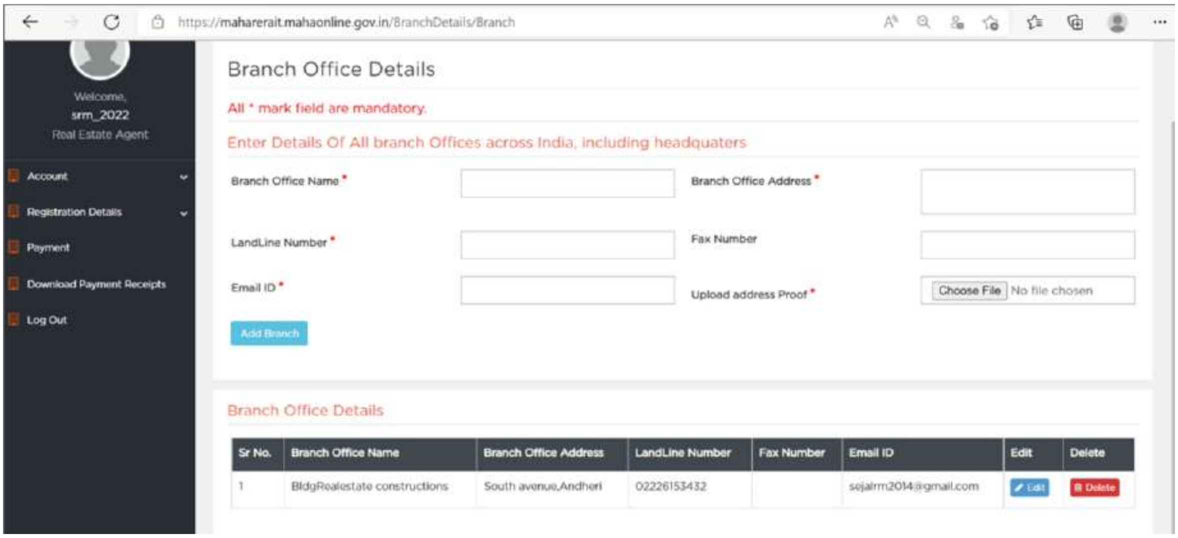
इथे शाखा कार्यालयांचे संपर्क तपशील प्रविष्ट करा.

10. सर्व माहिती यशस्वीरीत्या प्रविष्ट केल्यावर, संदेश चौकट व्युत्पन्न होते. ओके निवडा



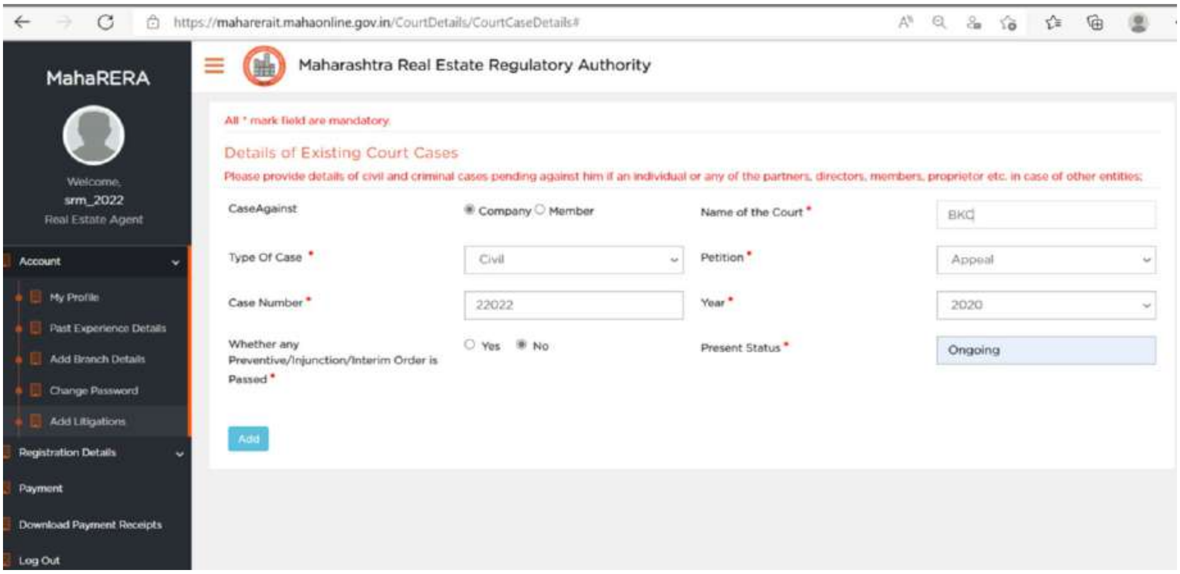
पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो.

11. गरज असल्यास अन्य शाखांचे तपशील सुद्धा प्रविष्ट करता येतात



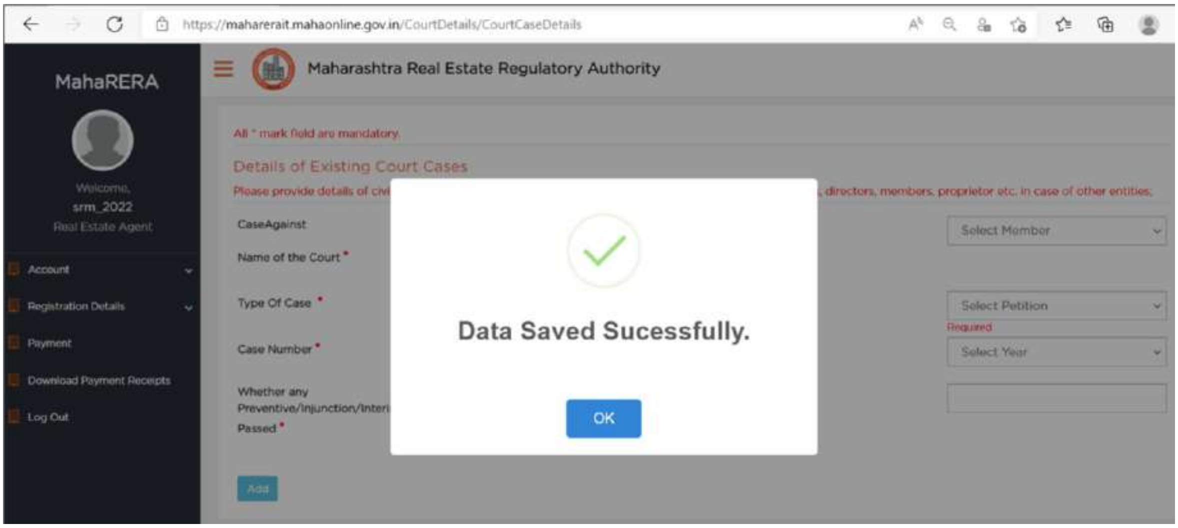
एकापेक्षा अधिक शाखा कार्यालये असल्यास शाखा प्रविष्ट करून तपशील प्रविष्ट करा. इथे आपण शाखांची सूची पाहू शकता.

12. एखादी फौजदारी किंवा पोलीसशी संबंधित बाब प्रलंबित असल्यास "विवाद तपशील समाविष्ट करा" या बाजूच्या मेनूवर क्लिक करून खाली दर्शविल्याप्रमाणे आवश्यक ती सर्व माहिती भरा".



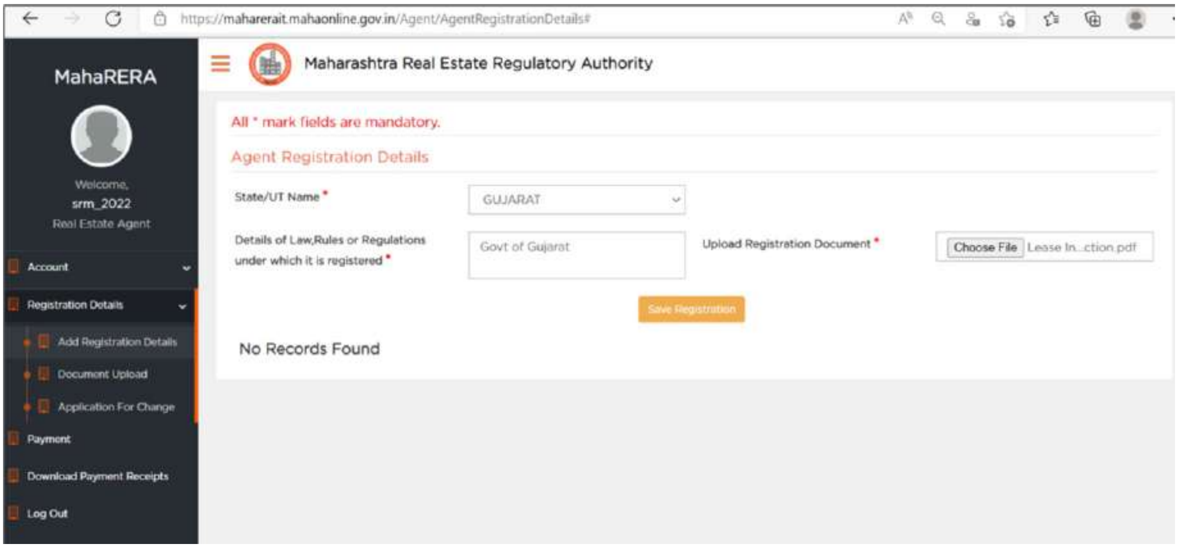
सदर अनुभागात आपल्या विरुद्ध नोंदणी झालेल्या कायदेशीर खटल्यांचा तपशील सादर करण्याची गरज आहे

13. "माहिती यशस्वीरीत्या सुरक्षित झाली" या संदेश चौकटीतील ओके वर क्लिक करा. गरज असल्यास माहिती संपादित करून ती परत सुरक्षित करा.



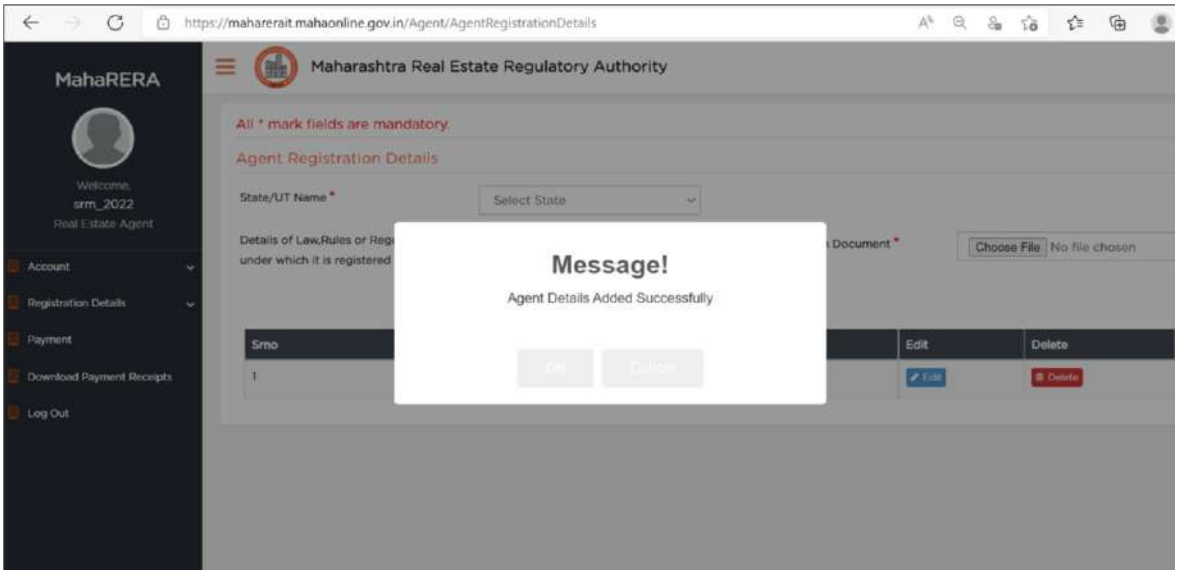
पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो

14. शिवाय अन्य राज्यांमध्ये स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून आपली नोंदणी झाली असल्यास कृपया तेथील नोंदणी क्रमांक व दस्तऐवज यासह तपशील भरा. तपशील समाविष्ट होण्यासाठी संदेश चौकटीत ओके वर क्लिक करा.



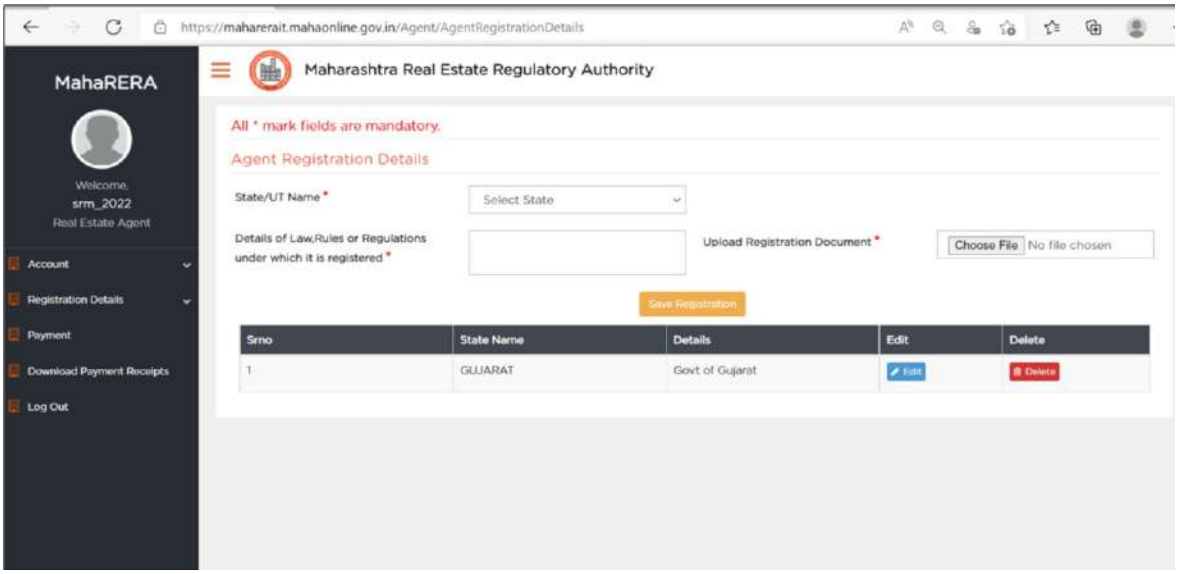
सदर अनुभागात आपण आपला महाराष्ट्र राज्याच्या बाहेरील ज्या राज्यांमध्ये संस्थेची स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणी झाली आहे त्याचे तपशील आपण इथे प्रविष्ट करू शकता

15. ओके वर क्लिक करा. एकदा अभिकर्ता तपशील यशस्वीरीत्या प्रविष्ट झाल्यावर संदेश चौकट व्युत्पन्न होते.



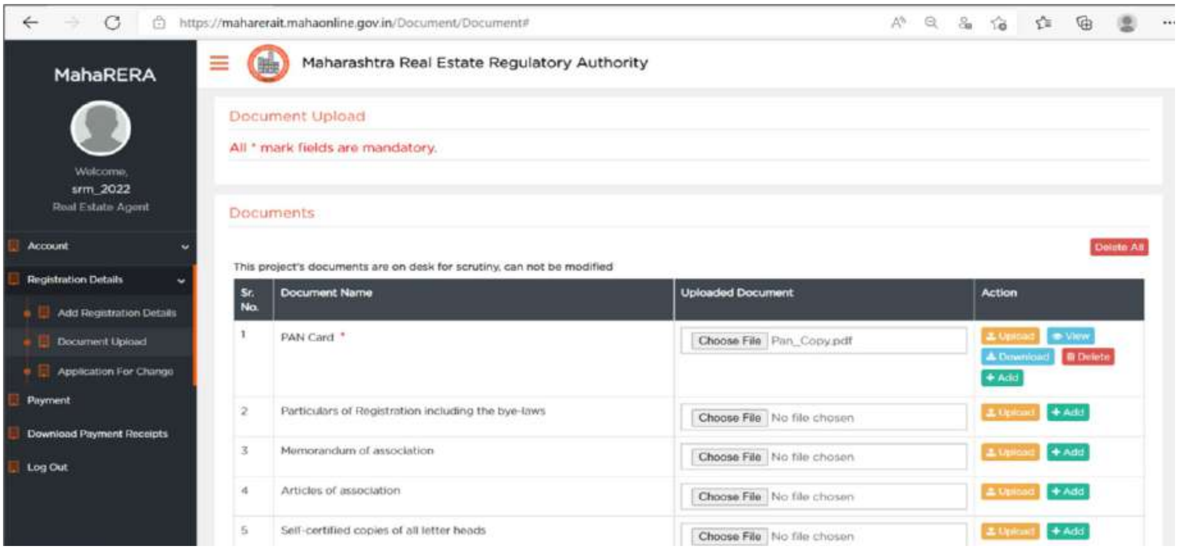
पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो

16. गरज असल्यास आपण नोंदणी तपशील संपादित करू किंवा वगळू शकता.



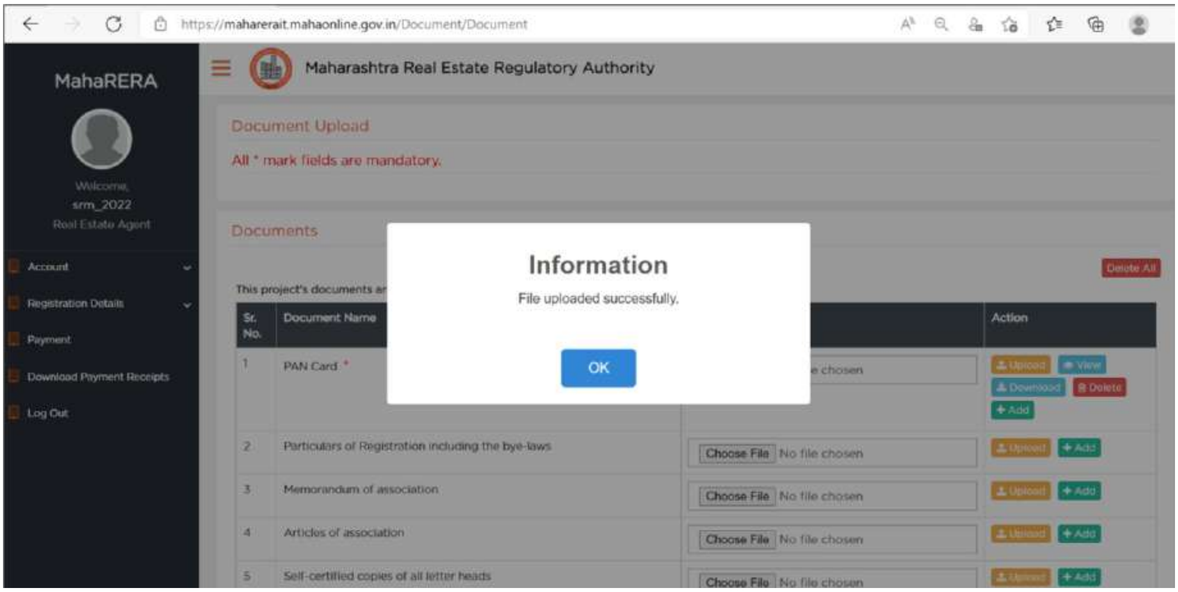
प्रविष्ट तपशील सदर पृष्ठावर सूचीबद्ध आहे.

17. **त्यानंतरच्या मेनू मधून नोंदणी तपशीलवार क्लिक करा आणि “दस्तऐवज अपलोड“ मेनुतून (*) म्हणून चिन्हित अनिवार्य दस्तऐवज “धारिका निवडा“ या पर्यायाच्या द्वारे अपलोड करा. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील आपले दस्तऐवज सुरक्षित ठेवण्यासाठी अपलोड वर टिचकी मारा**

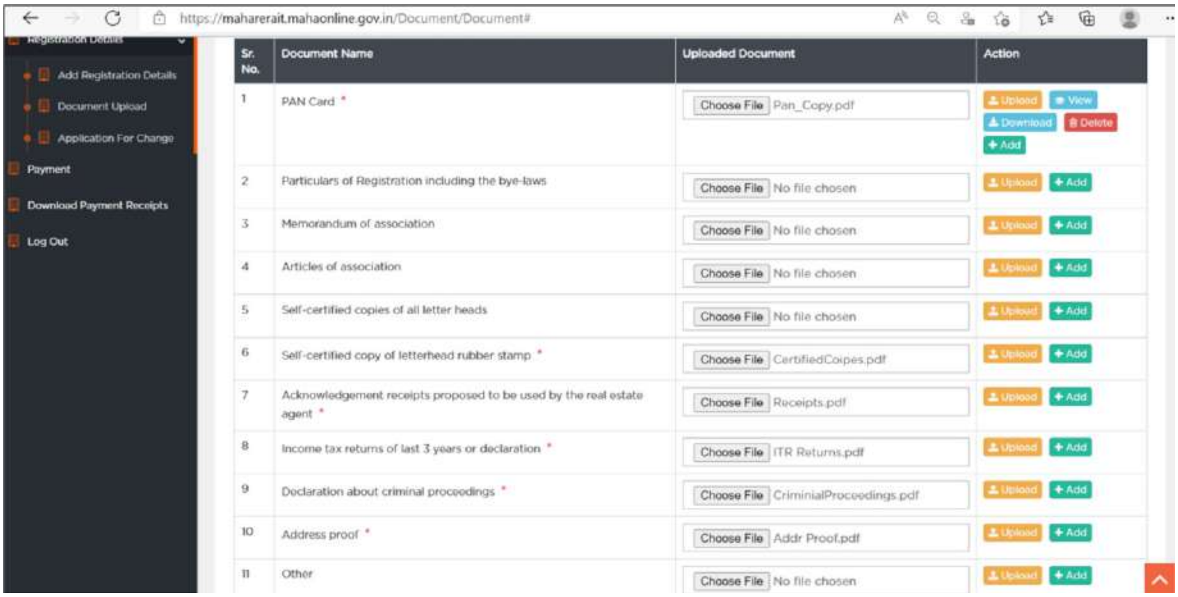


सदर पृष्ठावर आपण सर्व आवश्यक दस्तऐवज अपलोड करणे गरजेचे आहे.

18. **पीडीएफ नमुन्यातील आपण निवड केलेली धारिका यशस्वीरीत्या अपलोड झाल्यावर धारिक अपलोड झाल्याची संदेश चौकट व्युत्पन्न होईल.**

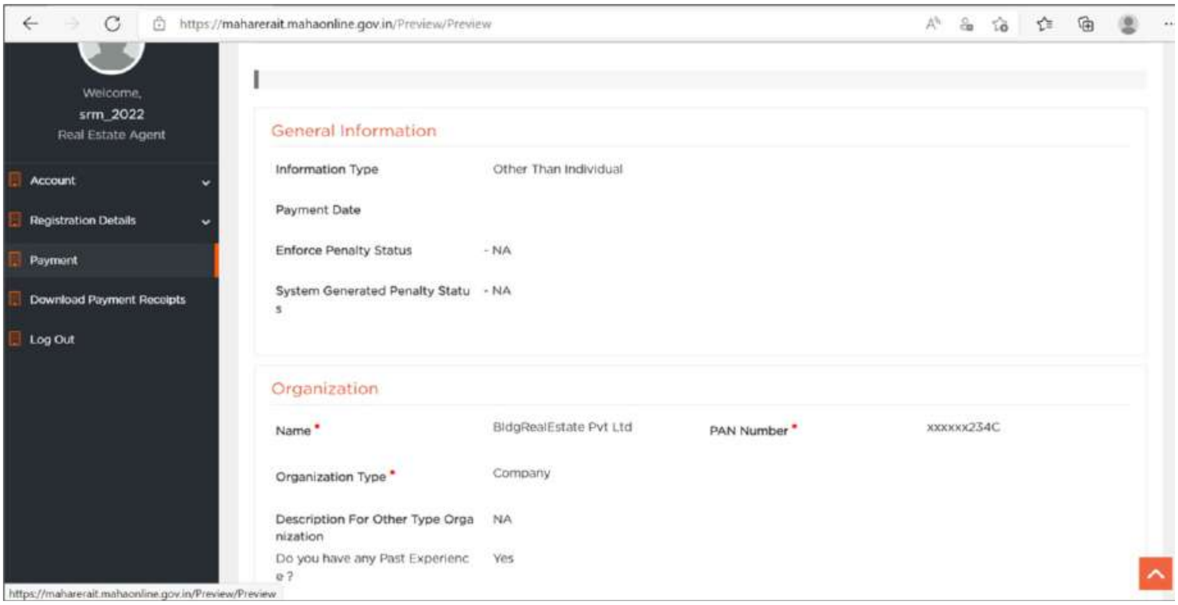


पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो

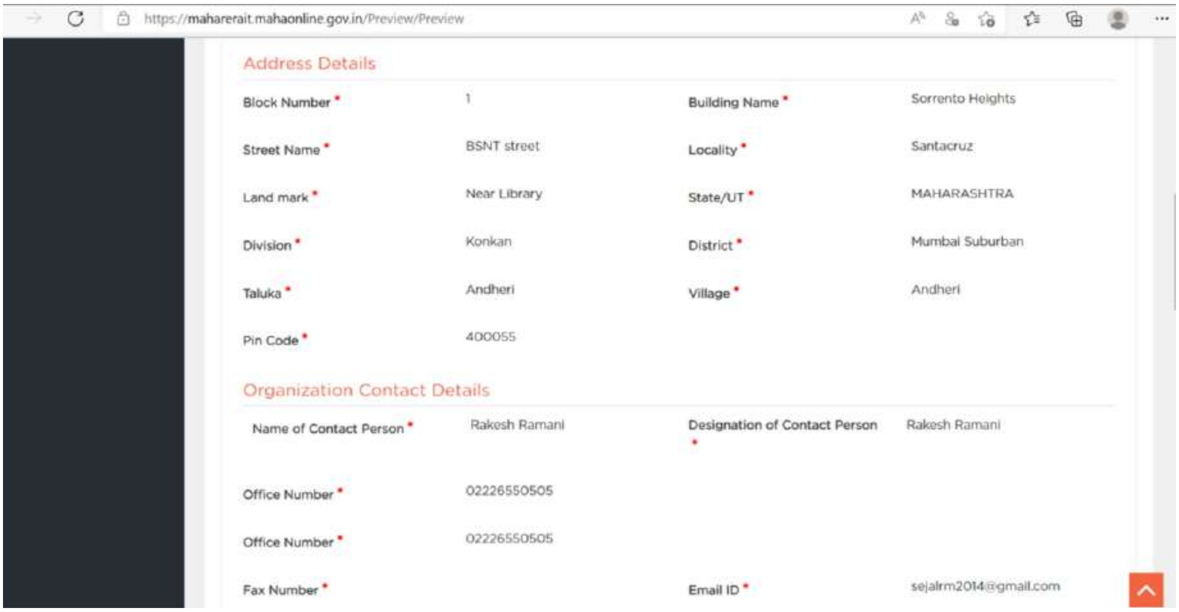


सर्व कागदपत्रे एक एक करून अपलोड करणे सुरु ठेवा.

19. एकदा सर्व धारिका अपलोड झाल्यावर आपण बाजूच्या मेनुतील प्रदानाचा पर्याय निवडल्यावर उपरोक्त दर्शविल्यानुसार प्रतिमा व अंतरजाल पृष्ठाचा गोषवारा व्युत्पन्न होईल.



सदर पृष्ठावर आपण प्रदान पर्याय निवडण्याची गरज असून प्रविष्ट केलेले तपशील इथे प्रदर्शित होतील.


https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

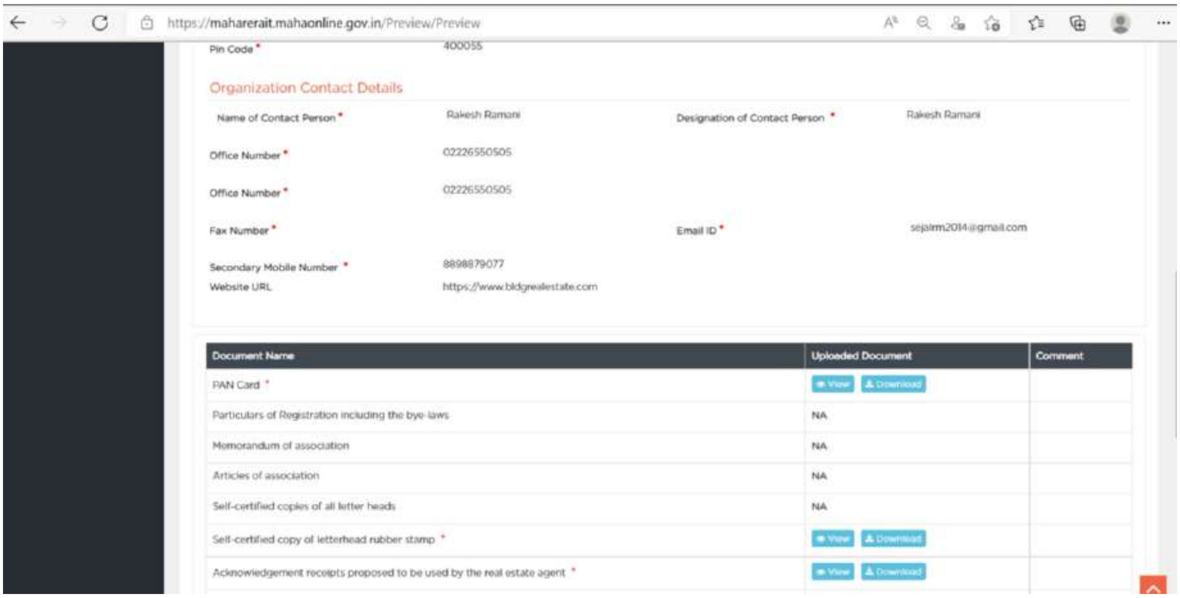
Address Details

Block Number *	1	Building Name *	Sorrento Heights
Street Name *	BSNT street	Locality *	Santacruz
Land mark *	Near Library	State/UT *	MAHARASHTRA
Division *	Konkan	District *	Mumbai Suburban
Taluka *	Andheri	Village *	Andheri
Pin Code *	400055		

Organization Contact Details

Name of Contact Person *	Rakesh Ramani	Designation of Contact Person *	Rakesh Ramani
Office Number *	02226550505		
Office Number *	02226550505		
Fax Number *		Email ID *	sejalrm2014@gmail.com

तपशील बरोबर असल्याची खातरजमा करा


https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

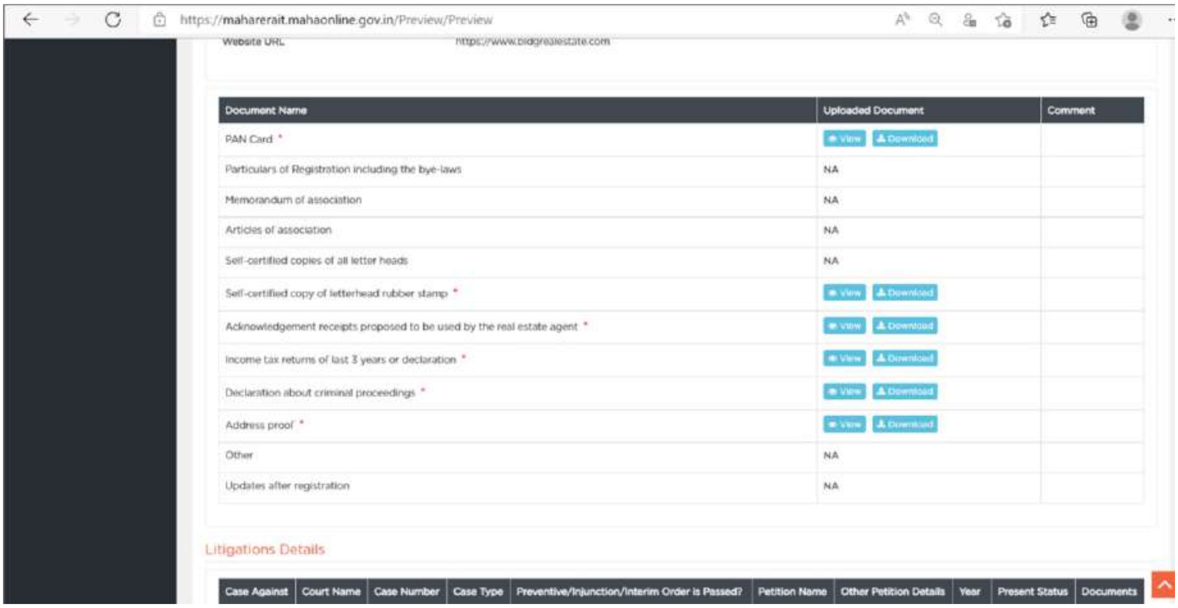
Pin Code * 400055

Organization Contact Details

Name of Contact Person *	Rakesh Ramani	Designation of Contact Person *	Rakesh Ramani
Office Number *	02226550505		
Office Number *	02226550505		
Fax Number *		Email ID *	sejalrm2014@gmail.com
Secondary Mobile Number *	8898879077		
Website URL	https://www.bldgrealestate.com		

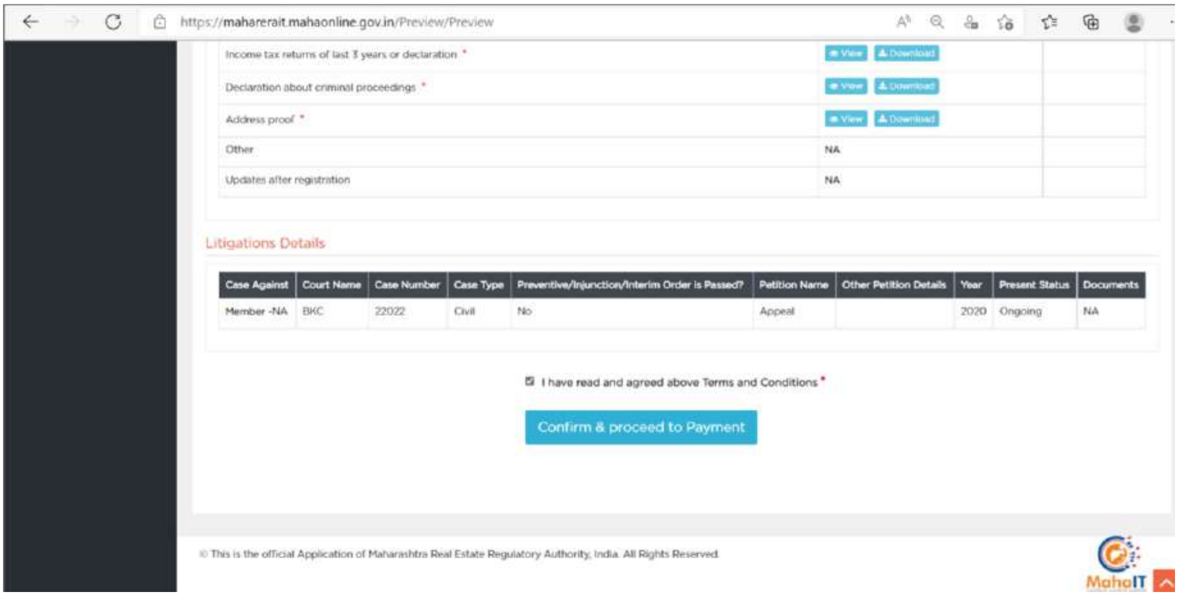
Document Name	Uploaded Document	Comment
PAN Card *	View Download	
Particulars of Registration including the bye-laws	NA	
Memorandum of association	NA	
Articles of association	NA	
Self-certified copies of all letter heads	NA	
Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	View Download	
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	View Download	

संस्थेच्या संपर्क तपशिलांची खातरजमा करा



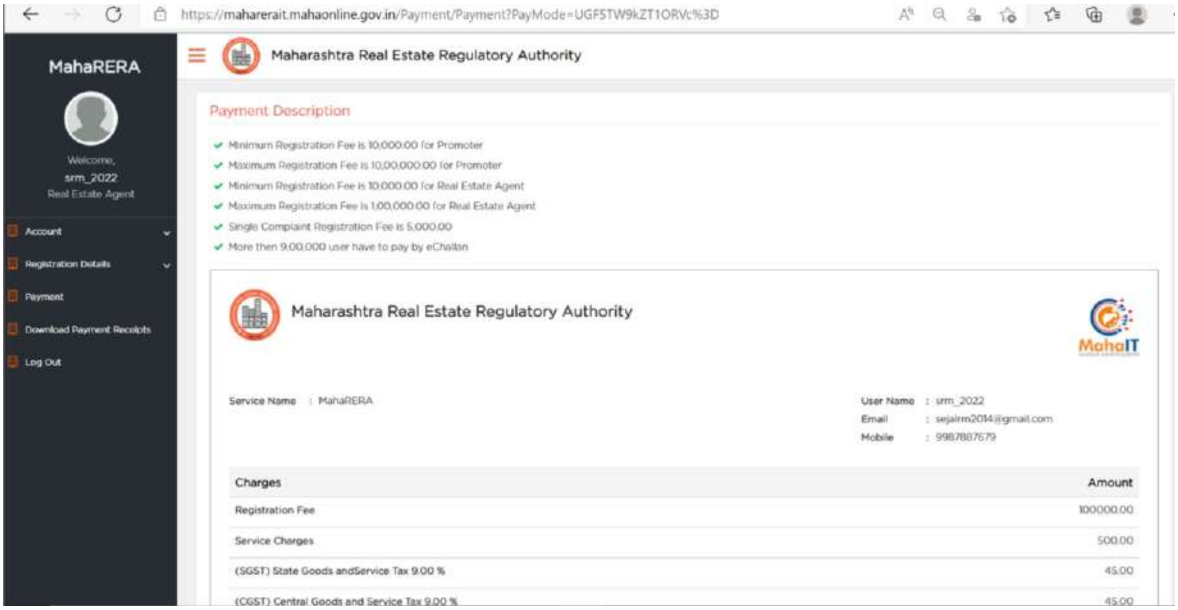
सर्व आवश्यक दस्तऐवज अपलोड झाल्याची खातरजमा करा

20. कराराच्या अटी व शर्तींयासाठी तपास चौकटीवर क्लिक करा व " पुष्टी करून प्रदान करण्यासाठी पुढे जा "या बटन वर क्लिक करा .

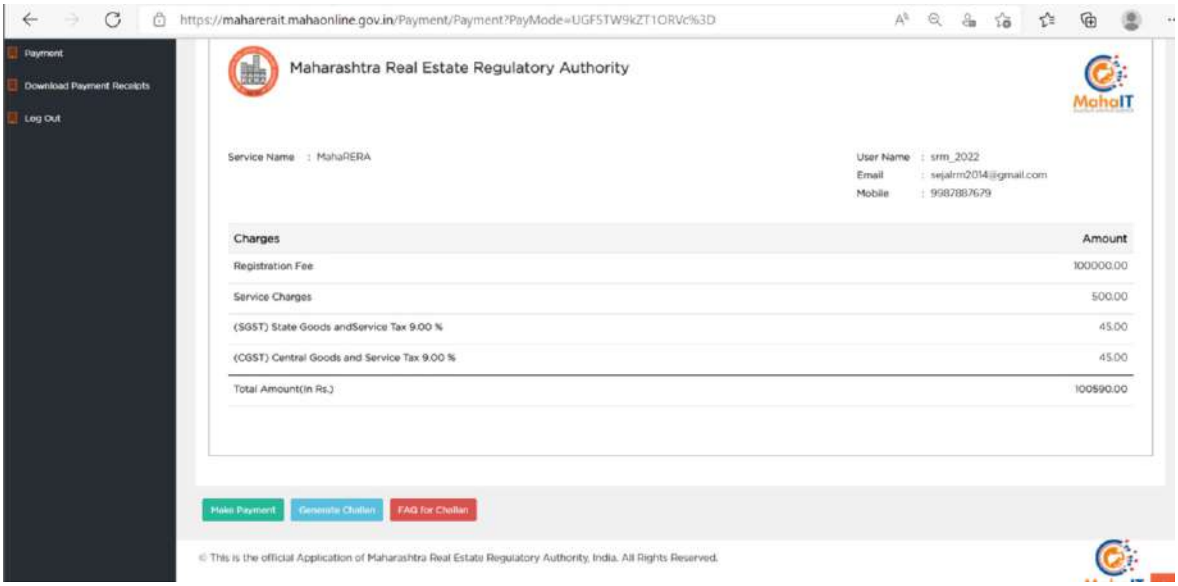


आपण प्रविष्ट केलेल्या सर्व कायदेशीर खटल्यांचे तपशील येथे दिसत असल्याची खात्री करा

21. पुढे, नोंदणी शुल्काच्या पेमेंटसाठी, “पेमेंट” साइड मेनूवर क्लिक केल्यानंतर, पेमेंट वर्णन पृष्ठ पेमेंट प्रक्रिया आणि रिअल इस्टेट एजंटला पेमेंट करण्यासाठी तपशीलांसह दिसेल. सोयीनुसार पेमेंट करा किंवा चलन तयार करा बटणावर क्लिक करा.

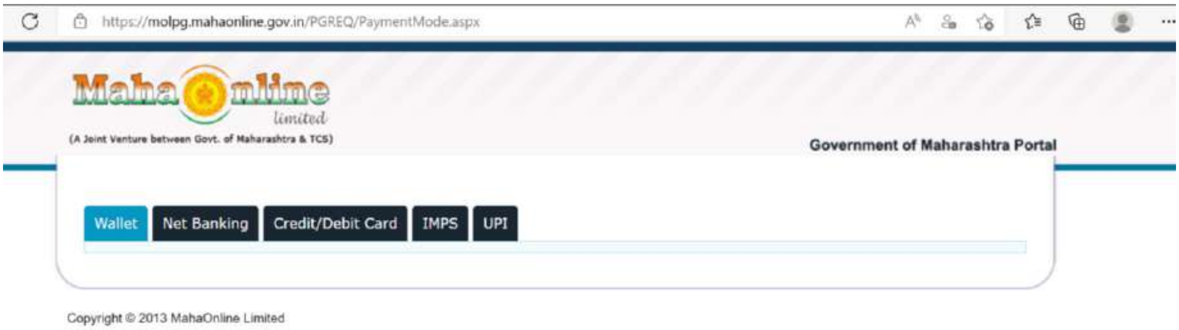


हे पृष्ठ भरावे लागणारे शुल्क दर्शविते



शुल्काचे तपशिलाची खातरजमा करून प्रदान करण्यावर क्लिक करा

22. एकदा आपण प्रदान करा या बटनवर क्लिक केल्यावर आपणास महाऑनलाईन या संकेतस्थळावर आपणास नेण्यात येईल व त्यावर आपणास प्रदानाचा गोषवारा



दिसेल. त्यानंतर आपण शुल्क प्रदान करण्यासाठी पुढे जाऊ शकता.

आता प्रदानाची पद्धत निवडून बिगर व्यक्तिगत नोंदणीची प्रक्रिया पूर्ण करण्यासाठी व्यक्तिगत नोंदणी प्रक्रियेतील प्रदान प्रक्रियेप्रमाणेच प्रदान करावे

अर्ज सादर झाल्यावर स्थावर संपदा अभिकर्ता आपल्या अर्जाची सद्यस्थिती आपल्या मुखपृष्ठावर पाहू शकतो.

6. स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी व प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्या

प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यातील व्यवहार सुकर करण्यासाठी स्थावर संपदा अभिकर्ता जबाबदार असतो. त्यामुळे प्रकल्पाची नोंदणी, प्रकल्पाचे अद्ययावत तपशील, मुदतवाढ इत्यादी सह अनेक बाबतीत प्रवर्तकाच्या विविध कर्तव्ये व दायित्वांच्या बाबत त्यांना माहिती असणे आवश्यक आहे. म्हणूनच स्थावर संपदा प्रकल्प नोंदणी व प्रवर्तकांच्या जबाबदाऱ्या याबाबत अभिकर्त्यांना संक्षिप्त स्वरुपात माहिती देण्यासाठी सदर हस्तपुस्तिकेत सदर प्रकरण समाविष्ट करण्यात आले आहे.

अधिनियमाच्या कलम 2 (झेड के) नुसार प्रवर्तकाची खालील प्रमाणे व्याख्या करण्यात आली आहे :

"(zk) "प्रवर्तक" म्हणजे ,—

(I) आपल्या अभिहस्तांकित व्यक्तिंसह अन्य व्यक्तींना विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ स्वतंत्र इमारत किंवा सदनिका असणाऱ्या इमारतीचे बांधकाम करणारी किंवा बांधून घेणारी किंवा एखादी अस्तित्वातील इमारत किंवा तिचा हिस्सा सदनिकांमध्ये परिवर्तीत करणारी व्यक्ती ; किंवा

(ii) जमिनीचे प्रकल्पात विकसन करणारी व्यक्ती - मग सदर प्रकल्पातील संरचना असलेल्या किंवा नसलेल्या सर्व किंवा काही भूखंडांवर अन्य व्यक्तींना विक्री प्रयोजनार्थ संरचनांचे बांधकाम करो अथवा न करो; किंवा

(iii)कोणतेही विकास प्राधिकरण किंवा वाटपग्राहीच्या बाबतीत अन्य सार्वजनिक संस्था —

(a) यथास्थिती सदर प्राधिकरणाने किंवा संस्थेने त्यांच्या मालकीच्या जमिनीवर किंवा शासनाने विनियोगार्थ ठेवलेल्या इमारती किंवा सदनिका ; किंवा

(b) सर्व किंवा काही भूखंड किंवा सदनिका विक्री प्रयोजनार्थ सदर प्राधिकरणाने किंवा संस्थेने त्यांच्या मालकीचे भूखंड शासनाच्या विनियोगार्थ ठेवलेले भूखंड ; किंवा

(iv)आपल्या सभासदांसाठी किंवा सदर सदनिका किंवा इमारतीच्या वाटपग्राहींसाठी सदनिका किंवा इमारती बांधणारी प्राथमिक सहकारी गृहरचना संस्था व राज्य स्तरावरील शीर्षस्थ सहकारी गृह वित्त संस्था ; किंवा

(v) बांधकाम व्यावसायिक, वसाहत तयार करणारा, कंत्राटदार, विकासक, संपदा विकासक किंवा अन्य कोणत्याही नावाने किंवा ज्या जमिनीवर इमारत किंवा सदनिका स्थित आहे किंवा भूखंड विक्री साठी विकसित केलेल्या जमिनीच्या मालकाकडून प्राप्त मुखत्यारनामा धारक म्हणून कार्यरत व्यक्ती; किंवा

(vi) सर्वसामान्य जनतेला विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ इमारती किंवा सदनिका बांधकाम करणारी अन्य व्यक्ती.

स्पष्टीकरण.— सदर परिच्छेदाच्या प्रयोजनार्थ, बांधकाम करणारी किंवा इमारतीचे सदनिकांमध्ये रुपांतर करणारी किंवा विक्रीसाठी भूखंड विकसित करणारी व्यक्ती व भूखंड किंवा सदनिका विक्री करणारी व्यक्ती या भिन्न व्यक्ती आहेत. दोघांनाही प्रवर्तक असल्याचे गृहीत धरण्यात येईल व सदर अधिनियम व त्याच्या अंतर्गत असलेल्या नियम व विनियम यानुसार विनिर्दिष्ट कार्ये व जबाबदाऱ्यासाठी दोघेही संयुक्तपणे उत्तरदायी असतील ;"

त्यामुळे प्रवर्तक या संकल्पनेत बांधकाम व्यावसायिक, वसाहतक, कंत्राटदार, विकासक, मालमत्ता विकासक इत्यादी असे स्थावर संपदा प्रकल्प विकसित व विक्री करण्यासाठी जबाबदार असे सगळेच समाविष्ट आहेत. .

अधिनियमाच्या कलम 2 (झेड एन) अन्वये स्थावर संपदा प्रकल्पाची खालील प्रमाणे व्याख्या करण्यात आली आहे :

" (zn) "स्थावर संपदा प्रकल्प " म्हणजे एखादी इमारत किंवा सदनिका असणाऱ्या इमारतीचे विकसन किंवा सद्य अस्तित्वातील इमारतीचे किंवा तिच्या हिश्श्याचे सदनिकांमध्ये रूपांतर किंवा यथास्थिती सदर सर्व किंवा काही सदनिका, भूखंड किंवा इमारती विक्री प्रयोजनार्थ जमिनीचे भूखंड किंवा सदनिकांमध्ये विकसन करणे व त्यामध्ये सर्व सामाईक क्षेत्रे, विकसन कार्ये, सुधारणा व त्यावरील संरचना व सर्व सुविधाधिकार व तदंगभूत हक्क समाविष्ट आहेत. ;"

सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत वापरण्यात आलेल्या " सदनिका " व " इमारत " या संकल्पनांमध्ये निवासीच नव्हे तर व्यावसायिक प्रकल्प सुद्धा समाविष्ट आहेत.

स्थावर संपदा क्षेत्रातील ग्राहकांचे हितसंबंधांचे संरक्षण करण्यासाठी व यथास्थित भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पाची विक्री कार्यक्षम व पारदर्शक पद्धतीने होण्यासाठी सदर अधिनियमात अनेक तरतुदी करण्यात आल्या आहेत.

6.1. स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी

स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी हा अधिनियमाचा कळीचा आधारस्तंभ आहे. काही अपवाद वगळता स्थावर संपदा प्रकल्प हे स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे. नोंदणी केल्याशिवाय प्रवर्तक कोणत्याही प्रकल्पाचे आरक्षण किंवा विक्री करू शकणार नाहीत. .

अधिनियमाच्या कलम 3 अन्वये प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी तपशीलवार नोंदी खालील प्रमाणे आहेत :

" 3 (1) महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा नोंदणी झाल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक महाराष्ट्र राज्याच्या कोणत्याही नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्प किंवा त्याच्या भागातील यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतिची जाहिरात, विपणन, आरक्षण , विक्री करणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही व्यक्तीला खरेदी करण्यासाठी देऊ करणार नाही:

अशी तरतूद करण्यात येते की सदर अधिनियम कार्यान्वित होण्याच्या दिनांकास मान्यताप्राप्त आराखड्यानुसार बांधकाम सुरू असलेल्या ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पामध्ये किंवा विविध टप्पे असलेल्या ज्या इमारतींना भोगवटा किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाले नसेल , अशा सर्व इमारतींचे किंवा टप्प्यांमधील इमारतींची सदर अधिनियम कार्यान्वित होण्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे प्रवर्तकांना अनिवार्य आहे :

पुढे तरतूद करण्यात येते की प्राधिकरणाला आवश्यक वाटल्यास , नियोजन क्षेत्राच्या बाहेर स्थानिक प्राधिकरणाच्या रीतसर परवानगीने विकसित होत असलेल्या प्रकल्पातील वाटपग्राहींचे हितसंबंध संरक्षित करण्यासाठी प्राधिकरण आदेश पारित करून सदर प्रकल्प प्राधिकरणाकडे नोंदणी करण्यासाठी प्रवर्तकाला निर्देश देऊ शकते व नोंदणीच्या त्या टप्प्यापासून सदर अधिनियम अथवा त्यांतर्गत तयार केलेले नियम व विनियम सदर प्रकल्पांना लागू होतील.

(2) उपकलम (1) मध्ये काहीही तरतूद केलेली असली तरीही खालील प्रकारच्या स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी करण्याची गरज नाही —

(a) विकसन प्रस्तावित असलेल्या जमिनीचे क्षेत्र 500 चौरस मीटर पेक्षा जास्त नसल्यास किंवा विकसन प्रस्तावित असणाऱ्या प्रकल्पात सर्व टप्प्यात मिळून आठ पेक्षा जास्त सदनिका नसल्यास:

अशी तरतूद करण्यात येते की समुचित शासनाला आवश्यक वाटल्यास ते सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत नोंदणीसाठी सुटीची अधोसिमा सर्व टप्पे मिळून यथास्थिती पाचशे चौरस मीटर किंवा आठ सदनिका पेक्षा कमी कमी करू शकतात ;

(b) सदर अधिनियम कार्यान्वित होण्यापूर्वी प्रवर्तकाने ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पाचे पूर्णत्व प्राप्त केले आहे, असे प्रकल्प ;

(c) विपणन, जाहिरात विक्री किंवा नवीन वाटप नसलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती कोणत्याही सदनिका , भूखंड किंवा इमारतीच्या नुतनीकरण , दुरुस्ती किंवा पुनर्विकासन प्रयोजनार्थ .

स्पष्टीकरण.— सदर कलमाच्या प्रयोजनार्थ , जिथे स्थावर संपदा प्रकल्प हा टप्प्यांमध्ये विकसित करावयाचा असल्यास , सदर प्रत्येक टप्पा हा एकल स्थावर संपदा प्रकल्प म्हणून विचारात घेण्यात येईल आणि त्यामुळे प्रवर्तकाने सदर अधिनियमानुसार प्रत्येक टप्प्यासाठी वेगवेगळी नोंदणी प्राप्त करणे आवश्यक आहे."

त्यामुळे सदर अधिनियमाच्या कलम 3 नुसार खालील प्रकारचे प्रकल्प वगळता भूखंडीत विकासनासह सर्व निवासी व व्यापारी स्थावर संपदा प्रकल्प महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे. :

- विकसन प्रस्तावित असलेल्या जमिनीचे क्षेत्र 500 चौरस मीटर पेक्षा जास्त नसल्यास

किंवा

- विकसन प्रस्तावित असणाऱ्या प्रकल्पात सर्व टप्प्यात मिळून आठ पेक्षा जास्त सदनिका नसल्यास

किंवा

- सदर अधिनियम कार्यान्वित होण्यापूर्वी प्रवर्तकाने ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पाचे पूर्णत्व प्राप्त केले आहे, असे प्रकल्प

तसेच संपूर्ण ग्रामीण व शहरी महाराष्ट्र राज्य हे महाराष्ट्र प्रादेशिक व शहरी नियोजन अधिनियमानुसार नियोजन क्षेत्र असल्यामुळे संपूर्ण राज्य महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या अखत्यारीत येते.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी केल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची कोणत्याही प्रकारे जाहिरात, विपणन, आरक्षण विक्री करणार नाही किंवा खरेदी कण्यासाठी व्यक्तींना निमंत्रित करणार नाही.

6.2. नोंदणीसाठी अर्ज आणि प्रक्रिया

प्रकल्प नोंदणी करण्याची संपूर्ण प्रक्रिया डिजिटल असून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने दिनांक 1 मे 2017 पासून ऑनलाईन नोंदणीची प्रक्रिया सुरु केली आहे. .

नोंदणीचा अर्ज व त्याच्या समर्थनार्थ सादर करावयाच्या दस्तऐवजांचे तपशील सदर अधिनियमाच्या कलम 4 मध्ये खालील प्रमाणे सूचीबद्ध केले आहेत. :

" 4 (1) प्राधिकरणाने विनियमामध्ये विहित केलेल्या पद्धतीने व स्वरुपात प्रत्येक प्रवर्तकाने स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी विहित शुल्कासह अर्ज करणे आवश्यक आहे.

(2) प्रवर्तकाने नोंदणी अर्जासह उपकलम (1) मधील नमूद खालील दस्तऐवज जोडणे आवश्यक आहे : —

(a) आपल्या उपक्रमाचे नाव, नोंदणीकृत पत्ता, उपक्रमाचे स्वरूप (एकल मालकी, संस्था, भागीदारी संस्था, सक्षम प्राधिकरण) नोंदणीचे तपशील आणि प्रवर्तकांची नावे व छायाचित्रे समाविष्ट असलेली उपक्रमाची संक्षिप्त महिती ;

(b) मागील 5 वर्षांमध्ये सुरु किंवा पूर्ण केलेल्या प्रकल्पांची त्यांच्या सद्यस्थितीसह संक्षिप्त माहिती, तसेच एखादा प्रकल्प पूर्ण करण्यात विलंब झालेला असल्यास संक्षिप्त माहिती, प्रलंबित खटल्यांचे तसेच प्रदानाचे व जमिनीच्या प्रकारचे तपशील ;

(c) अर्जात नमूद स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रयोजनार्थ सक्षम प्राधिकरणाकडून कायद्यानुसार प्राप्त झालेले बांधकाम सुरू करण्यासाठी प्रमाणपत्र व अन्य मंजुऱ्यांच्या अधिप्रमाणित प्रती व जिथे प्रकल्प टप्प्यांमध्ये विकसित करणे प्रस्तावित आहे, त्या बाबतीत प्रत्येक टप्प्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून कायद्यानुसार प्राप्त झालेले बांधकाम सुरू करण्यासाठी प्रमाणपत्र व अन्य मंजुऱ्यांच्या अधिप्रमाणित प्रती;

(d) सक्षम प्राधिकरणाने यथास्थिती संपूर्ण प्रकल्पातील प्रत्यक टप्प्यासाठी किंवा प्रस्तावित प्रकल्पासाठी मान्यता दिलेल्या अभिन्यास व बांधकाम आरखडा ;

(e) प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकसनाचे कार्य निष्पादित करण्याचा आराखडा व अग्निशमन व , पेयजल सुविधा, आपत्कालीन निर्वासिन सेवा, पुनर्नूतनीय उर्जेचा वापर यासह तरतूद करावयाच्या प्रस्तावित सुविधा ;

(f) प्रकल्पाच्या अंतिम बिंदूच्या लक्षांश व रेखांशासह प्रकल्प प्रयोजनार्थ प्रस्तावित जमिनीचे सुस्पष्ट सीमांकनासह प्रकल्पाच्या स्थानाचे ;

(g) वाटप पत्र व वाटपग्राही यांनी स्वाक्षरी करावयाचा प्रस्तावित विक्री करार व अभिहस्तांतरण विलेख यांचे नमुने ;

(h) प्रकल्पामध्ये विक्रीसाठी उपलब्ध सदनिकांची संख्या, प्रकार व चटई क्षेत्र तसेच (असल्यास) सज्जा किंवा छन्नमार्गाचे व अनन्य खुल्या गच्चीचे क्षेत्र ;

(I) प्रकल्पामध्ये विक्री प्रयोजनार्थ उपलब्ध वाहनघरांची संख्या व क्षेत्रफळ ;

(j) प्रस्तावित प्रकल्पासाठी नेमलेल्या (असल्यास) स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नावे व पत्ते ;

(k) प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकसनाशी संबंधित कंत्राटदार, वास्तुविशारद, संरचना अभियंता, (असल्यास) व अन्य व्यक्तींची नावे व पत्ते ;

(I) प्रवर्तक किंवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या व्यक्तीने खालील नमूद मुद्दे समाविष्ट असलेले व स्वाक्षरीत केलेले शपथपत्रासहचे घोषणापत्र :—

(A) ज्या जमिनीवर विकसन प्रस्तावित आहे, तिची मालकी अन्य व्यक्तीकडे असल्यास त्यांची मालकी कायदेशीर असल्याचे व सदर मालकीचे अधिप्रमाणन करणारे कायदेशीररीत्या वैध दस्तऐवज उपलब्ध आहेत ;

(B) यथास्थिती जमीन सर्व बोज्यांपासून मुक्त आहे किंवा बोजा असल्यास सदर जमिनीवरील किंवा जमिनीत हक्क, मालकी किंवा हितसंबंध असलेल्या पक्षकाराचे नाव व उपरोक्तपणे सदरचे तपशील ;

(C) यथास्थिती प्रकल्प किंवा टप्पा पूर्ण करण्यासाठी कालावधी ;

(D) वाटपग्राहींच्या कडून वेळोवेळी स्थावर संपदा प्रकल्प प्रयोजनार्थ वेळोवेळी प्राप्त रकमांच्या पैकी सत्तर टक्के रक्कम ही जमीन व बांधकामाचा खर्च भागविण्याच्या प्रयोजनार्थ उघडलेल्या अनुसूचित बँकेतील खात्यात जमा करण्यात येईल व तिचा उपयोग उपरोक्त उल्लेखित प्रयोजनार्थच करण्यात येईल. :

अशी तरतूद करण्यात येते की झालेल्या खर्चाची तोंडमिळवणी करण्यासाठी प्रवर्तक प्रकल्पाचे काम पूर्ण झाल्याच्या प्रमाणात सदर खात्यातून रकमा आहारीत करू शकेल. :

पुढे अशी तरतूद करण्यात येते की आहारण करण्याची प्रस्तावित रक्कम ही प्रकल्पाच्या पूर्ण झालेल्या कामाच्या प्रमाणात योग्य असल्याचे व्यवसायातील अभियंता, वास्तुविशारद व सनदी लेखाकार यांनी प्रमाणित केल्यावरच प्रवर्तक सदर बँक खात्यातून रक्कम आहरीत करू शकेल :

पुढे अशी तरतूद करण्यात येते की प्रवर्तकाने प्रत्येक वित्तीय वर्ष समाप्त झाल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत व्यवसायातील लेखापरीक्षकांकडून आपल्या लेख्यांचे लेखापरीक्षण करून घेणे आवश्यक आहे आणि सदर सनदी लेखापरीक्षकाने प्रमाणित व स्वाक्षरीत केलेले लेख्यांचे विवरण सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच विनिर्दिष्ट प्रकल्प प्रयोजनार्थ संकलित केलेली रक्कम ही त्याच प्रकल्पासाठी वापरण्यात आल्याची व बँक खात्यातून रकमांचे आहारण हे काम पूर्ण झाल्याच्या प्रमाणातच करण्यात आल्याची खातरजमा सदर लेखापरीक्षणाच्या दरम्यान करणे आवश्यक आहे. .

स्पष्टीकरण.— सदर परिच्छेदाच्या प्रयोजनार्थ " अनुसूचित बँक " म्हणजे भारतीय रिझर्व बँक अधिनियम 1934 च्या दुसऱ्या अनुसूचित समाविष्ट असलेली बँक. ;

(E) सक्षम प्राधिकरणाकडून सर्व प्रलंबित मंजुऱ्या वेळेवर प्राप्त करतील ;

(F) सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत संरचित नियम किंवा विनियम यानुसार विहित अन्य दस्तऐवज त्यांनी सादर केले आहेत. ; आणि

(m) विहित अन्य सर्व माहिती व दस्तऐवज .

(3) प्राधिकरणाची स्थापना झाल्यावर एक वर्षाच्या आत प्रकल्प नोंदणी प्रयोजनार्थ ऑनलाईन अर्ज सादर करण्यासाठी आंतरजाल आधारित प्रणाली कार्यान्वित करण्यात येईल."

प्रकल्प नोंदणी प्रयोजनार्थ प्रवर्तकाने सादर करावयाच्या माहिती व दस्तऐवज सदर कलमात सूचीबद्ध केले आहेत. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने (प्रवर्तकाची स्थायी खाते संख्या इत्यादी सारखी व्यक्तिगत माहिती वगळून) सदरची सर्व माहिती सार्वजनिक स्वरुपात संकेतस्थळावर उपलब्ध करून दिली आहे, जेणेकरून खरेदीदार संपूर्ण माहिती घेऊन निर्णय घेऊ शकतील. महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर सदर तपशील पाहण्यासाठीची तपशीलवार प्रक्रिया अगोदरच्या प्रकरणात विशद केली आहे. .

तसेच कलम 4 (2) (j) नुसार प्रकल्पातील सदनिकांचे आरक्षण किंवा विक्री सुकर करण्यासाठी नेमणूक केलेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची सूची प्रवर्तकाने सादर करणे अनिवार्य आहे. प्रवर्तकाने सदर कलमानुसार सूचीबद्ध केलेले स्थावर संपदा अभिकर्तेच स्थावर संपदा प्रकल्पाचे विपणन, जाहिरात किंवा विक्री सुकरीत करू शकतात . प्रवर्तक नियमितपणे सदर सूची अद्ययावत करू शकतात.

प्रकल्प नोंदणी प्रयोजानार्थ अर्ज सादर केल्यावर नोंदणी बहाल करण्यासाठी प्राधिकरण सदर अधिनियमाच्या कलम 5 मध्ये सूचीबद्ध केलेली प्रक्रिया अनुसरते.

5 (1) कलम 4 च्या उपकलम (1) अन्वये अर्ज प्राप्त झाल्यावर प्राधिकरण 30 दिवसांच्या कालावधीच्या आत

(a) अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियमातील तरतुदींच्या अधीन राहून नोंदणी बहाल करेल व प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिगम करून अंतरजाल पृष्ठ निर्माण करून त्यात प्रकल्पाचे सर्व तपशील नमूद करण्यासाठी अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक, लॉग इन ओळख व संकेतशब्द देईल. ; किंवा

(b) अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियमातील तरतुदींशी सदर अर्ज सुसंगत नसल्यास त्याबाबतची कारणे लेखी नोंदवून अर्ज खारीज करेल. :

अशी तरतूद करण्यात येते की अर्जदाराला सुनावणीची व आपली बाजू मांडण्याची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज खारीज करता येणार नाही.

(2) उपकलम (1) मधील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाने यथास्थिती नोंदणी अर्ज मंजूर अथवा नामंजूर न केल्यास प्रकल्पाची नोंद झाल्याचे समजण्यात येईल व प्राधिकरणाने उपरोक्त उपकलम (1) मधील नमूद तीस दिवसांचा कालावधी समाप्त झाल्यावर सात दिवसांच्या प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिगम करून अंतरजाल पृष्ठ निर्माण करून त्यात प्रकल्पाचे सर्व तपशील नमूद करण्यासाठी अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक, लॉग इन ओळख व संकेतशब्द देईल.

(3) सदर कलमान्वये बहाल केलेली नोंदणी ही यथास्थिती प्रकल्प किंवा टप्पा पूर्ण करण्यासाठी प्रवर्तकाने कलम 4 मधील उपकलम (2) मधील परिच्छेद (1) मधील उपपरिच्छेद (c) मधील कालावधीसाठी वैध असेल ."

अर्ज प्राप्त झाल्यावर प्राधिकरण अर्जाची छाननी करेल व सर्व अटी व शर्ती पूर्ण होत असल्यास प्रकल्पाची नोंदणी करेल. नोंदणी प्रमाणपत्र जारी केल्याच्या दिनांकापासून प्रवर्तकाने नोंदणी अर्जात नमूद केलेल्या प्रकल्प पूर्णत्वाच्या दिनांकापर्यंतच्या कालावधीसाठी नोंदणी वैध राहील.

सर्व बाबतीत पूर्ण अर्ज प्राप्त झाल्यावर 30 दिवसांच्या आत नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करण्यासाठी प्राधिकरण प्रयत्नशील असते. नोंदणी अर्ज सादर केल्यापासून 30 दिवसांचा कालावधी समाप्त होण्याच्या अगोदर व महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने नोंदणी अर्ज मंजूर करण्याच्या अगोदर प्रवर्तक नोंदणी अर्ज मागे घेण्यासाठी अर्ज करू शकेल. नोंदणी अर्ज मागे घेतल्यास रक्कम रु 5000 हे प्रशासकीय शुल्क ठेऊन घेतले जाते.

6.3. नोंदणीस मुदतवाढ

अधिनियमाच्या कलम 6 मधील तरतुदीनुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अपवादात्मक परिस्थितीत प्रकल्पाच्या नोंदणीच्या वैधतेस मुदतवाढ देते.

“6. दैवी आपत्ती कोसळल्यामुळे अर्जदाराने मुदतवाढीसाठी अर्ज केल्यास प्राधिकरणाने विनियमानुसार विहित स्वरूपात व शुल्क आकारून कलम 5 नुसार बहाल केलेल्या नोंदणीस मुदतवाढ द्यावी. :

अशी तरतूद करण्यात येते की प्रवर्तकाने कुठल्याही प्रकारची कसुरी केली नसल्यास व प्रत्येक बाबीत नमूद परिस्थितीनुसार कारणे लेखी स्वरूपात नोंदवून बहाल केलेल्या नोंदणीची वैधता प्राधिकरणाला योग्य वाटेल एवढ्या कालावधीसाठी वाढवावी; परंतु सदर कालावधी एक वर्षापेक्षा जास्त असणार नाही. :

अशी तरतूद करण्यात येते की प्रवर्तकाला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय नोंदणीच्या वैधतेची मुदतवाढ मागणारा कोणताही अर्ज नामंजूर केला जाणार नाही.

स्पष्टीकरण .— सदर कलमाच्या प्रयोजनार्थ “ दैवी आपत्ती ” म्हणजे युद्ध, पूर, दुष्काळ, आग, चक्रीवादळ भूकंप अथवा तत्सम नैसर्गिक आपत्ती मुळे स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नियमित विकासानावर विपरीत परिणाम होणे ”

दैवी आपत्ती कोसळल्यास आधारभूत दस्तऐवज व प्राधिकरणाने विहित केलेले शुल्क भरून प्रवर्तक प्रकल्प नोंदणीच्या वैधतेस मुदतवाढ मागणारा अर्ज सादर करू शकेल. छाननी केल्यावर समाधान झाल्यास प्राधिकरण एकूण एक वर्षापेक्षा जास्त नसलेल्या कालावधीसाठी नोंदणीस मुदतवाढ देऊ शकेल.

6.4. नोंदणीचे प्रत्याहरण

एखादा प्रवर्तक अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियम यांचे अनुपालन करीत नसल्यास प्राधिकरण प्रकल्प नोंदणी प्रत्याहृत करू शकते. नोंदणी प्रत्याहृत झाल्यावर प्रवर्तक प्रकल्पाचे विपणन, जाहिरात किंवा विक्री करू शकणार नाही. प्राधिकरण प्रकल्पाचे बँक खाते गोठवेल व संकेतस्थळावरील कसूरदारांच्या यादीत सूचीबद्ध होईल. .

अधिनियमाच्या कलम 7 अन्वये प्रत्याहरण प्रक्रिया होईल.:

7 (1) तक्रार प्राप्त झाल्यास अथवा स्वाधीकारे अथवा सक्षम प्राधिकरणाच्या शिफारशी नुसार प्राधिकरणाची खालील बाबत खात्री झाल्यास नोंदणी प्रत्याहृत होऊ शकते —

(a) सदर अधिनियम अथवा त्यांतर्गत संरचित नियम वा विनियम यानुसार काही करण्यास प्रवर्तकाने कसूर केल्यास ;

(b) सक्षम प्राधिकरणाने मंजुरीच्या विहित केलेल्या अटी किंवा शर्तींचे प्रवर्तक उल्लंघन करीत असल्यास ;

(c) प्रवर्तक कोणत्याही प्रकारच्या अनुचित पद्धतीचा अवलंब करीत किंवा गैरप्रकारात सहभागी असल्यास .

स्पष्टीकरण :- सदर परिच्छेदाच्या प्रयोजनार्थ “अनुचित पद्धती“ म्हणजे कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विक्री किंवा विकासनाचे प्रवर्तन करण्याच्या प्रयोजनार्थ खालील उल्लेखित पद्धतींच्यासह अनुसरलेली अन्य कोणतीही अनुचित पद्धती किंवा फसवी प्रथा ” :—

(A)सेवा विशिष्ट दर्जा किंवा प्रमाणातील असल्याचे चुकीच्या पद्धतीने भासवणे ;

(B) प्रवर्तक किंवा स्वतःकडे नसलेली कोणतीही मान्यता किंवा संलग्नता असल्याचे भासविणे ;

(C)सेवांच्या बाबत खोटे किंवा दिशाभूल करणारे प्रतिवेदन यांचे तोंडी किंवा लेखी किंवा दृश्य प्रतीरूपण करण्याची कोणतीही प्रथा

(ii) ज्या सेवा देऊ करण्याचे कोणतेही उद्दिष्ट नाही अशा सेवांच्या जाहिराती कोणत्याही वर्तमानपत्रात छापून आणणे किंवा अन्यथा प्रकाशित करणे

(d)प्रवर्तक अन्य कोणत्याही फसवणुकीत सहभागी असल्यास ”

प्राधिकरण स्वाधिकारे अथवा तक्रार प्राप्त झाल्यास प्रत्याहरण प्रक्रिया सुरू करू शकते. प्रवर्तकाने अधिनियम, नियम व विनियम यांचे उल्लंघन केले असल्यास किंवा अनुचित किंवा फसव्या पद्धती / प्रथा अनुसरल्यास प्रकल्पाची नोंदणी प्रत्याहृत करता येते .

स्थावर संपदा प्रकल्पाचे विकसन किंवा विक्री करण्यासाठी खालील प्रमाणे नमूद पद्धतीशिवाय अन्य फसव्या पद्धतीचा अवलंब केल्यास नोंदणीचे प्रत्याहरण करण्यासाठीचे ते कारण होऊ शकते -

- जाहिराती, जाहिरात फलक, माहिती पत्रके इत्यादीच्या द्वारे विशिष्ट दर्जाच्या सेवा उपलब्ध असल्याबाबत खोटे प्रतीवेदन .
- प्रवर्तकाने नसलेल्या मान्यता किंवा संलग्नता असल्याबाबत खोटे प्रतीवेदन .
- फसवणूक करणाऱ्या पद्धती / प्रक्रिया अवलंबणे .
- देऊ करावयाचे कोणतेही उद्दिष्ट नसलेल्या सेवांची जाहिरात करणे .

7 (2) प्राधिकरणाने प्रवर्तकाला नोंदणी प्रत्याहृत करण्याची कारणे विशद करणारी 30 दिवसांची लेखी सूचना दिल्याशिवाय व सदर सूचना कालावधीत प्रवर्तकाने प्रस्तावित प्रत्याहरणाच्या विरुद्ध दाखवून दिलेल्या कारणांचा विचार केल्याशिवाय प्राधिकरण कलम 5 नुसार प्रवर्तकाला बहाल केलेली नोंदणी प्रत्याहृत करू शकणार नाही. "

संपूर्ण प्रक्रिया रीतसर अनुसरल्याशिवाय प्रकल्पाची नोंदणी प्रत्याहृत करता येणार नाही. प्राधिकरणाने प्रवर्तकाला 30 दिवसांची सूचना देणे व प्रवर्तकाचे काही म्हणणे असल्यास त्याची सुनावणी करणे आवश्यक आहे.

7 (3) उपकलम (1) नुसार नोंदणी प्रत्याहृत करण्याऐवजी प्राधिकरणाला योग्य वाटेल अशा अस्तित्वातील व वाटपग्राहींचे हितसंबंध सुरक्षित राखण्यासाठी प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहतील अशा अतिरिक्त अटी व शर्तींच्या अधीन राहून प्राधिकरण नोंदणी पुढे सुरू ठेवण्यास परवानगी देऊ शकेल. "

तसेच नोंदणी प्रत्याहृत करण्याऐवजी प्राधिकरणाला योग्य वाटेल अशा अस्तित्वातील व वाटपग्राहींचे हितसंबंध सुरक्षित राखण्यासाठी व प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहतील व त्यांना कसोशीने पालन कराव्या लागतील अशा अतिरिक्त अटी व शर्तींच्या अधीन राहून प्राधिकरण नोंदणी पुढे सुरू ठेवण्यास परवानगी देऊ शकेल.

7 (4) नोंदणी प्रत्याहृत केल्यावर प्राधिकरण ,–

(a) संकेतस्थळावरील सदर प्रकल्पाशी संबंधित पृष्ठांना अभिगम प्रतीरोधीत करू शकेल व संकेतस्थळावरील कासुरदारांच्या सूचित नमूद करुन छायाचित्र संकेतस्थळावर प्रदर्शित करण्यात येईल व अन्य राज्ये व केंद्रशासित प्रदेशांच्या स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाना सदर प्रत्याहरणा किंवा नोंदणी बाबत सूचित करण्यात येईल. ;

(b) विकसनाची उर्वरित कार्ये कलम 8 मधील तरतुदीनुसार सुकर करेल. ;

(c) कलम 4 च्या उपकलम (2) मधील परिच्छेद (1) च्या उपपरिच्छेद (d) नुसार विनिर्देशीत प्रकल्पाचे बँक खाते गोठविण्याचे निर्देश ते धारण करणाऱ्या बँकेला देऊ शकेल व त्यानंतर कलम 8 मधील तरतुदीनुसार विकसनाची उर्वरित कार्ये सुकर करण्यासाठी सदर खाते पुनर्प्रचालीत करण्याचे आदेश देऊ शकेल.;

(d) वाटपग्राहीच्या हितसंबंधांचे संरक्षण किंवा सार्वजनिक हितार्थ आवश्यक वाटतील असे निर्देश देईल."

स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी प्रत्याहृत झाल्यावर खालील परिणाम होतील :

- संबंधित स्थावर संपदा प्रकल्पाचे विपणन, जाहिरात किंवा विक्री करू शकणार नाही.
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील माहितीला अभिगम प्रतिबंधित करण्यात येईल.
- प्रवर्तकाचे नाव महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील कसूरदारांच्या सूचित समाविष्ट करुन त्याचे छायाचित्र ठळकपणे प्रदर्शित करण्यात येईल. तसेच कसुरदार प्रवर्तकांची सूची भारतातील सर्व स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाशी सामायिक करण्यात येईल.
- प्राधिकरण प्रकल्पाचे बँक खाते गोठवेल व त्यातील निधीप्रती प्रवर्तकाला कोणताही अभिगम असणार नाही.

- ज्या प्रकल्पांची नोंदणी रद्द झाली आहे त्याची प्राधिकरण राज्य शासनाला माहिती देईल व त्याबाबत शासनाशी चर्चा करून प्रकल्प हा योग्य त्या प्राधिकरणाकडून किंवा वाटपग्राहींच्या संघटनेकडून पूर्ण करून घेण्याचा निर्णय घेईल. अधिनियमाच्या कलम 8 नुसार, प्रथमतः प्रकल्पाचा स्वयंविकसन करू इच्छित असल्याबाबत वाटपग्राहींना विचारणा करण्यात येईल व त्यांनी नकार दिल्यासच प्राधिकरण प्रकल्प पूर्ण करण्याची जबाबदारी अन्य सक्षम प्राधिकरणाकडे खालील प्रमाणे सोपवू सोपवेल.

"8. अधिनियमानुसार नोंदणी व्यपगत किंवा प्रत्याहृत झाल्यावर प्राधिकरणाने निर्धारित केल्यानुसार उर्वरित विकसन कार्य पूर्ण करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरण किंवा वाटपग्राहींच्या संघटना यांनी किंवा अन्य पद्धतीने पूर्ण करण्यासाठी प्राधिकरण समुचित शासनाशी सल्लामसलत करेल:

अशी तरतूद करण्यात येते की अधिनियमातील तरतुदीनुसारचा दाद मागण्याचा कालावधी समाप्त होईपर्यंत सदर कलमाच्या अंतर्गत दिलेला प्राधिकरणाचा कोणताही आदेश, निर्देश किंवा निर्णय कार्यान्वित होऊ शकणार नाही. :

पुढे अशी तरतूद करण्यात येते की सदर अधिनियमातील तरतुदीनुसार प्रकल्पाच्या नोंदणीचे प्रत्याहरण झाल्यावर उर्वरित विकसन कार्ये पूर्ण करण्यासाठी वाटपग्राहींच्या संघटनेला प्रथम नकाराचा अधिकार राहील."

6.5. प्रवर्तकाची कर्तव्ये व दायित्वे :

मध्यस्थ असल्यामुळे स्थावर संपदा अभिकर्त्याला प्रवर्तकाच्या कर्तव्ये व दायित्वांचे संपूर्ण ज्ञान असणे आवश्यक आहे. म्हणूनच सदर हस्तपुस्तिकेत सदर अनुभाग समाविष्ट केला आहे.

अधिनियमाचा उत्तरदायित्वावर जोर असल्यामुळे सर्व हितसंबंधीयांच्या जबाबदाऱ्या सूचीबद्ध केल्या आहेत. सदर अनुभागात आपण प्रवर्तकांची विविध कर्तव्ये व दायित्वे सूचिबद्ध करू.

(I) प्रकल्पाच्या प्रगतीचे त्रैमासिक अद्ययावत विवरण सादर करणे

गृह खरेदीदारांना प्रकल्पाची प्रगतीचा ऑनलाईन मागोवा घेता येण्यासाठी प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या प्रगतीबाबत अद्ययावत माहिती दर तिमाहीत सादर करणे आवश्यक आहे. नोंदणी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या विविध कामांबाबत अद्ययावत माहिती व तपशील सादर करणे आवश्यक आहे.

- यथास्थिती आरक्षित सदनिका किंवा भूखंडांची संख्या व प्रकार यांची सूची ;
- आरक्षण झालेल्या वाहनघरांच्या संख्येची यादी ;
- बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर घेतलेल्या व प्रलंबित असलेल्या मंजुऱ्याची सूची ;
- प्रकल्पाची वित्तीय व प्रत्यक्ष स्थिती
- प्रकल्पाची अन्य अद्ययावत माहिती
- प्राधिकरणाने विनिर्दिष्ट केलेली अन्य प्रकारची माहिती व दस्तऐवज

(ii) जाहिराती किंवा माहिती पत्रकातील मजकुराची सत्यता

प्रवर्तकाने स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी तयार केलेल्या विपणन साहित्यात महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने वाटप केलेला प्रकल्प नोंदणी क्रमांक ठळकपणे दिसेल अशा ठिकाणी नमूद करणे आवश्यक आहे, जेणे करून वाटपग्राही प्रकल्पाबाबत सर्व तपशीलाची ऑनलाईन खातरजमा करू शकेल.

जाहिरात किंवा माहितीपत्रकात चुकीची माहिती दिल्यामुळे वाटपग्राहीला विपरीत परिणाम भोगावा लागल्यास अधिनियमातील तरतुदीनुसार प्रवर्तकाने सदर वाटपग्राहीला नुकसानभरपाई अदा करणे आवश्यक आहे. तसेच सदरच्या चुकीच्या माहितीमुळे वाटपग्राहीला प्रकल्पातून बाहेर पडायची इच्छा असल्यास तो तसे करू शकतो व त्या परिस्थितीत त्याने केलेल्या गुंतवणुकीचा परतावा विहित व्याज दराने करणे प्रवर्तकास बंधनकारक आहे..

(iii) प्रकल्पाचे अभिहस्तांतरण होईपर्यंत अग्रतः जबाबदारी

सदर अधिनियम अथवा नियम व विनियम अंतर्गत खालील दायित्वे, जबाबदाऱ्या व कर्तव्ये निभावण्यासाठी प्रवर्तक जबाबदार असेल.

- विक्री करार, किंवा वाटपपत्रात तसेच अधिनियम, नियम व विनियम यानुसार यथास्थिती सर्व सदनिका, भूखंड किंवा इमारतींचे वाटपग्राहींना व सामाईक क्षेत्राचे वाटपग्राहींच्या संघटनेला अभिहस्तांतरण होईपर्यंत सर्व दायित्वे निभावणे व पूर्ण करणे.

  संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे

- स्थावर संपदा प्रकल्प हा भाडेपट्ट्यावरील जमिनीवर विकसित करण्यात येत असल्यास भाडेपट्टा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे, भाडेपट्ट्याचा कालावधी विनिर्दिष्ट करणे, व भाडेपट्ट्याच्या जमिनीच्या संदर्भात सर्व देय रकमा व शुल्क भरणा करण्यात आले आहेत.
- स्थावर संपदा प्रकल्पाचे वाटपग्राही किंवा वाटपग्राहींच्या संघटनेला प्रत्यक्ष ताबा व हस्तांतरण होईपर्यंत सर्व बहिर्गामी रकमांचे प्रदान करणे
- विक्री करार किंवा वाटप पत्रात व्याख्यीत अन्य दायित्वे

(iv) वाटपग्राहींची संघटना गठीत करणे

बहुतांश वाटपग्राही यांनी भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारत आरक्षित केल्यावर 3 महिन्यांच्या आत त्यांची संघटना गठीत करण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी आहे. ही एक महत्वाची जबाबदारी असून यामुळे वाटपग्राहींची संघटना प्रकल्प लवकरात लवकर पूर्ण होण्यासाठी प्रवर्तकासोबत अधिकृतपणे कार्यरत राहील.

(v) सामाईक क्षेत्रांचे अभिहस्तांतरण

सर्व सामाईक क्षेत्राचे वाटपग्राहींच्या संघटनेस किंवा सक्षम प्राधिकरणास अभिहस्तांतरित करण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी आहे.

भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्यावर तीस दिवसांच्या आत वाटपग्राहींच्या नावाने नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करून सामाईक क्षेत्राचा अविभाजित प्रमाणशीर हिस्सा देखील यथास्थिती वाटपग्राही किंवा सक्षम प्राधिकरणाच्या नावाने अभिहस्तांतरित करण्याची प्रवर्तकांची जबाबदारी आहे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या 2017 मधील नियम क्रमांक 9 (2) (ii) नुसार, प्रवर्तकाची मालकी वाटपग्राहींच्या कायदेशीर अस्तित्वास अभिहस्तांतरित करण्यासाठीच्या कालावधीवर मतैक्य नसल्यास, भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्याच्या दिनांकापासून किंवा सदर इमारत किंवा विभागातील वाटपग्राहींच्या एकूण संख्येपैकी 50 % वाटपग्राहींनी प्रवर्तकाला पूर्ण मोबदला प्रदान केल्यावर, यापैकी जे आधी असेल त्यानंतर तीन महिन्यांच्या आत प्रवर्तकाने अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करणे आवश्यक आहे.

(vi) वाटप रद्दबातल करणे

विक्री करारानुसारच प्रवर्तक वाटपग्राहीला केलेले वाटप रद्दबादल करू शकतात. याबाबत गाऱ्हाणे असल्यास वाटपग्राहीला प्राधिकरणाकडे दाद मागण्याचा अधिकार उपलब्ध आहे.

(vii) प्रथम विक्री करार न करता प्रवर्तक 10% पेक्षा जास्त रक्कम ठेव किंवा अग्रिम म्हणून स्वीकारू शकत नाही.

विक्री करार निष्पादित व नोंदणी न करता कोणताही प्रवर्तक कोणत्याही वाटपग्राही कडून सदनिकेच्या एकूण मूल्याच्या 10 % पेक्षा जास्त रक्कम अग्रिम / अर्जाचे शुल्क स्वरुपात स्वीकारू शकणार नाही .

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने नियमानुसार विहित केलेल्या नमुन्यात व पद्धतीने विक्री करार असेल. .

पूर्वसंमतीशिवाय प्रवर्तक प्रकल्पातील त्याचे बहुतांशी अधिकार व दायित्वे अभिहस्तांकित किंवा अंतरित करणार नाही.

(viii) आराखड्याशी अनुषक्ती

संबंधित वाटपग्राहीची पूर्वसंमती न घेता प्रवर्तक मंजूर आराखडे, अभिन्यास आराखडे व सदनिकेतील विनिर्दिष्ट बाबीत कोणत्याही प्रकारचे अधिकीकरण आणि / किंवा बदल करणार नाही.

तसेच (प्रवर्तकाच्या व्यतिरिक्त) किमान दोन तृतीयांश वाटपग्राहींच्या पूर्वसंमती शिवाय प्रवर्तक इमारतींचे किंवा सामाईक क्षेत्राचे मंजूर आराखडे, अभिन्यास आराखडे व इमारतींच्या विनिर्दिष्ट बाबीत कोणत्याही प्रकारचे अधिकीकरण आणि / किंवा बदल करणार नाही ;

(ix) पाच वर्षांचा दोष दायित्व कालावधी

दोष दायित्व कालावधी हा वाटपग्राहींना सदनिकेचा ताबा सोपविल्याच्या पासून 5 (पाच) वर्षे कालावधी पर्यंत असेल.

सदर पाच वर्षांच्या कालावधीत संरचनेत किंवा कारागीरीच्या गुणवत्तेत किंवा सेवा पुरविण्यात किंवा अन्य दायित्वे निभावण्यात दोष असल्यास वाटपग्राहीने तक्रार केल्यावर 30 दिवसांच्या आत सदर दोषांची दुरुस्ती करणे प्रवर्तकाला बंधनकारक आहे. .

(x) प्रकल्पाचे अभिहास्तांकन / अंतरण

प्राधिकरण व दोन तृतीयांश वाटपग्राहींच्या

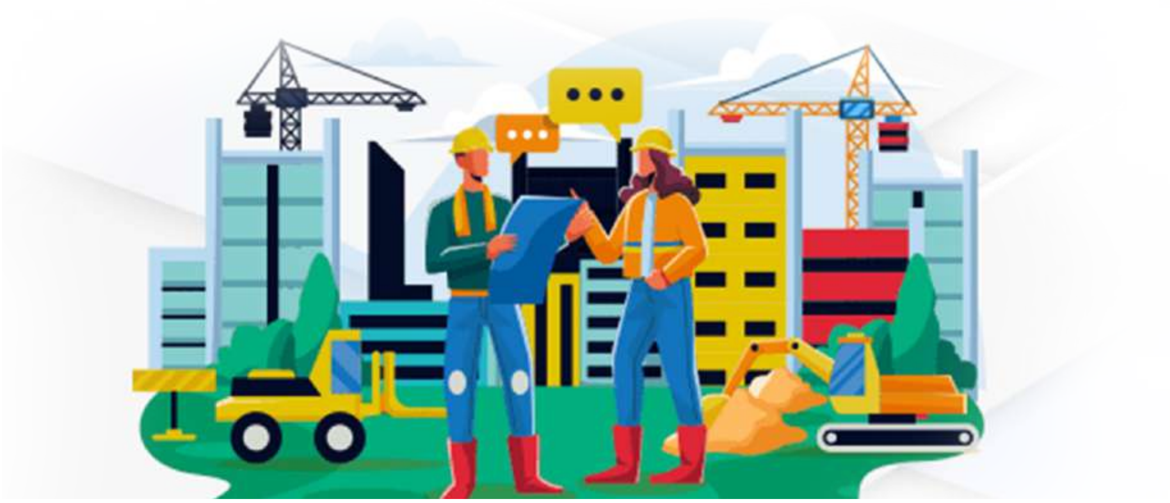
कोणत्याही अंतरण / अभिहस्तांकनामुळे मुदतवाढ मिळत नाही व नवीन प्रवर्तकाने भूतपूर्व प्रवर्तकांच्या सर्व प्रलंबित दायित्वांचे निर्वहिन करणे आवश्यक आहे आणि कसूर झाल्यास सदर नवीन प्रवर्तक हे उल्लंघन किंवा विलंबामुळे होणाऱ्या परिणामांना जबाबदार असतील,

(xi) विलंबित ताब्यासाठी व्याज

प्रकल्प पूर्ण होण्यात विलंब झाल्यास प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला विहित दराने दर महिन्याला व्याज अदा करणे बंधनकारक आहे .

जर ताबा मिळण्यात झालेल्या विलंबामुळे वाटपग्राही राहू इच्छित नसल्यास प्रवर्तक वाटपग्राहीने गुंतविलेली रक्कम विहित दराने व्याजासह त्यांना परत करेल.

7. वाटपग्राही आणि त्यांच्या जबाबदाऱ्या



ज्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या मार्फत सदनिका आरक्षित किंवा खरेदी केली आहे, त्यालाच वाटपग्राही हे कोणत्याही शंका किंवा समस्येसाठी प्रथम संपर्क साधतील. त्यावर उपाययोजना करण्यासाठी किंवा विवादाचे निराकरण करण्यासाठी अभिकर्त्याने हस्तक्षेप करून वाटपग्राहीला मार्गदर्शन करण्याची गरज पडू शकते. त्यामुळे वाटपग्राहींच्या अधिकार व कर्तव्यांच्या बाबत स्थावर संपदा अभिकर्ते सजग असणे आवश्यक आहे.

स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 नुसार प्रवर्तकाने ज्याला भूखंड, सदनिका किंवा इमारत वाटप, विक्री किंवा अंतरित केली आहे अशी व्यक्ती म्हणजे वाटपग्राही. सर्वसामान्य बोलीभाषेत आपण त्यांना खरेदीदार किंवा घर खरेदी करणारे असे संबोधतो. तद्नंतर वाटप, विक्री किंवा अंतरण याद्वारे सदर नियतवाटप संपादित करणारी व्यक्तीसुद्धा यामध्ये समाविष्ट आहे. परंतु जमीन किंवा सदनिका भाड्याने दिलेली व्यक्ती " वाटपग्राही " या व्याख्येत समाविष्ट होत नाही.

7.1. वाटपग्राहींचे अधिकार

वाटपग्राहींचे विविध अधिकार व कर्तव्ये खालील प्रमाणे आहेत :

(i) माहितीस अभिगम

वाटपग्राहींना प्रकल्पाच्या बाबतीत खालील माहिती प्राप्त करण्याचा अधिकार आहे

- सक्षम प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले बांधकाम आराखडे, अभिन्यास आराखडे व त्यामधील विनिर्दिष्ट यांची माहिती ,
- विक्री करारातील पाणी, स्वच्छता वीज व अन्य सुविधा व सेवा प्रावर्धीत करण्याबाबत असलेल्या तरतुदी व प्रकल्पाचे टप्प्यानुसार पूर्णत्वाची माहिती .

प्रवर्तकाने ऑनलाईन उपलब्ध केलेली सर्व माहितीला महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने वाटपग्राहींना ऑनलाईन अभिगम देऊ केला आहे.

(ii) भोगवटा / पूर्णत्व प्रमाणपत्र

सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा / पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त करून ते वाटपग्राहींना उपलब्ध करून देणे ही प्रवर्तकाची जबाबदारी आहे.

(iii)नियतवाटप चुकीच्या पद्धतीने रद्दबातल केल्यास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे दाद मागण्याचा अधिकार : खालील अटींची पूर्तता झाली असल्यासच प्रवर्तकाने केलेले रद्दीकरण चुकीचे ठरते

a. ते विक्री करारानुसार नसल्यास

b. ते एकतर्फी असल्यास म्हणजे पक्षाकारांमधील परस्परातील कराराद्वारे नसल्यास

c. पुरेशा कारणाशिवाय असल्यास.

प्रवर्तकाने करार चुकीच्या पद्धतिने रद्दबातल केल्यास त्याविरुद्ध वाटपग्राही प्राधिकरणाकडे दाद मागू शकतात.

(iv) नुकसानभरपाई आणि व्याज दावित करण्याचा अधिकार

अनुसूची नुसार किंवा विक्री करारानुसार प्रवर्तक ताबा देत नसल्यास किंवा प्रवर्तकाने विक्री करारातील अटी व शर्तींचे उल्लंघन केले असल्यास गुंतवणूक केलेली रक्कम व्याज व नुकसानभरपाईसह परत मिळण्याचा वाटपग्राहींचा अधिकार आहे. विहित दरानुसार व्याज देय असेल व अधिनियमाच्या कलम 19 (4) नुसार नुकसानभरपाईचे परिगणन करण्यात येईल.

विक्री करारातील अटी व शर्तींनुसार प्रवर्तक प्रत्यक्ष ताबा सोपविण्यात अयशस्वी ठरल्यास आणि तरीही वाटपग्राही प्रकल्पात राहू इच्छित असल्यास प्रवर्तक हा स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने विहित केलेल्या दराने वाटपग्राहीला दर महिन्याला व्याज देण्यास बांधील आहे.

(v) सदोष मालकीहक्कामुळे झालेल्या नुकसानीपोटी नुकसानभरपाई दावित करण्याचा अधिकार

प्रवर्तकाचे मालकी हक्क सदोष असलेल्या जमिनीवर प्रकल्पाचे विकसन झाले असल्यामुळे वाटपग्राहींना काही नुकसान झाल्यास प्रवर्तकाला त्यापोटी नुकसानभरपाई द्यावी लागेल आणि सदर नुकसानभरपाई दावित करण्यासाठी परिसीमन कायद्याचा कोणताही अडथळा असणार नाही.

(vi) नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करण्याचा अधिकार

वाटपग्राही यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचा ताबा दावित करण्यास व वाटपग्राहींची संघटना सामाईक क्षेत्रांचा ताबा दावित करण्यास हक्कदार असतील.

7.2. वाटपग्राहींची दायित्वे

अधिनियमानुसार वाटपग्राहींची काही दायित्वे आहेत आणि ती त्यांनी निभावणे आवश्यक आहे. :

- विक्री करारानुसार नमूद वेळापत्रकानुसार आवश्यक ती प्रदाने वेळेवारी करण्याची वाटपग्राहींची जबाबदारी आहे

- नोंदणी शुल्क, नगरपालिका कर, पाणी व वीज शुल्क, देखभाल शुल्क, भूभाडे व अन्य शुल्कातील आपला हिस्सा प्रदान करण्याची देखील वाटपग्राहींची जबाबदारी आहे.

- वाटपग्राहीने विलंबाने प्रदाने केल्यास ते विहित दराने व्याज भरण्यास उत्तरदायी आहेत.

- वाटपग्राहींच्या गठीत करण्यात येणाऱ्या संघटनेत प्रत्यक वाटपग्राहीने सहभागी होणे आवश्यक आहे.

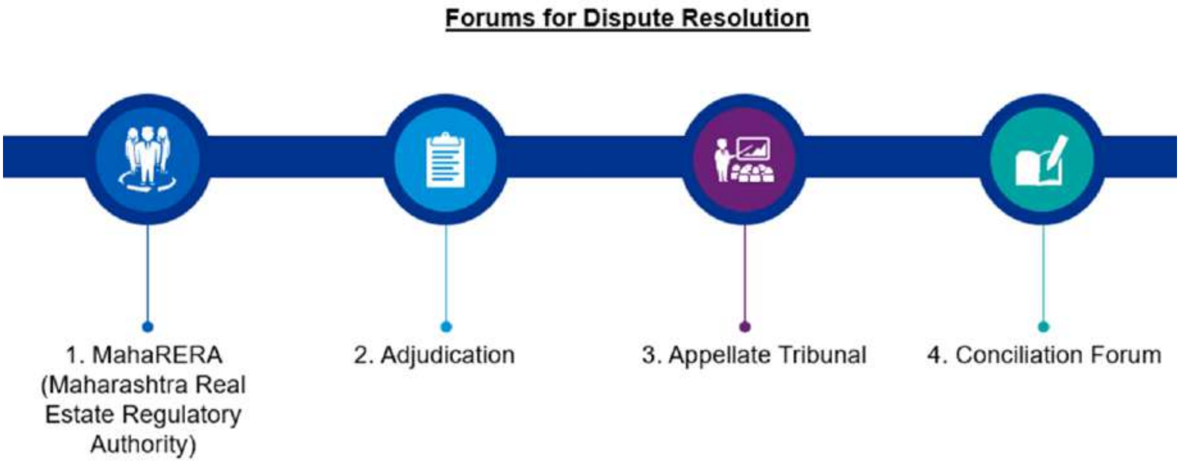
- भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्याच्या दिनांकापासून 2 महिन्यांच्या कालावधीत आपल्या सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्याची प्रत्येक वाटपग्राहीची जबाबदारी आहे.

- अभिहस्तांतरण विलेखाच्या नोंदणीमध्ये प्रत्येक वाटपग्राहीने सहभागी होणे आवश्यक आहे.

- अधिनियम, नियम व अधिनियमातील तरतुदी व प्राधिकरणाने वेळोवेळी जारी केलेल्या आदेशांचे प्रत्येक वाटपग्राहीने पालन करणे आवश्यक आहे.

7.3 विवादाचे निराकरण

विवादांचे त्वरेने निराकरण हे अधिनियमाचे कळीचे उद्दिष्ट आहे. त्यामुळे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने विवाद निराकरण प्रयोजनार्थ तक्रारी, अधिनिर्णयन, समेट व अपील या चार मंचांची निर्मिती केली आहे. सदर मंचाचे तपशील खालील अनुभागात विशद केले आहेत.



7.3.1 तक्रारी

अधिनियमाच्या कलम 31 (1) नुसार प्रवर्तक, वाटपग्राही किंवा स्थावर संपदा अभिकर्त्याने अधिनियम किंवा त्यांतर्गत संरचित नियम आणि विनियमाचे उल्लंघन किंवा व्यतिक्रमण केल्यास कोणतीही पिडीत व्यक्ती त्यांच्या विरुद्ध प्राधिकरणाकडे तक्रार दाखल करू शकते.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी असलेल्या प्रकल्पाच्या बाबतच्याच तक्रारी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे स्वीकारल्या जातात.

पिडीत व्यक्ती तक्रारी ऑनलाईन दाखल करू शकते. तक्रार दाखल करण्यासाठी रु 5000 शुल्क आहे. राष्ट्रीय इलेक्ट्रोनिक निधी अंतरण (NEFT) / प्रत्यक्ष कालावधीतील ढोबळ चुकारा (RTGS) अथवा अंकीय व्यवहाराच्या अन्य कोणत्याही पद्धतिने भरणा करता येईल.

वाटपग्राही, प्रवर्तक आणि स्थावर संपदा अभिकर्त्यासह कोणतीही हितसंबंधी पक्षकार तक्रारी दाखल करू शकतो.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यात पिडीत व्यक्ती ऑनलाईन अर्ज दाखल करू शकते. त्यामध्ये खालील तपशील समाविष्ट असणे आवश्यक आहे :

- ज्या प्रकल्पाशी तक्रार संबंधित आहे, त्याचा नोंदणी क्रमांक
- तक्रारदार व प्रतिवादी यांचे तपशील
- तक्रारीसंबंधी तत्थ्ये
- इच्छित अनुतोष
- अनुलग्नकांची सूची इत्यादी

यथास्थिती तक्रारदार स्वतः हजर राहून युक्तिवाद करू शकतात किंवा एक किंवा अधिक सनदी लेखाकार किंवा कंपनी सचिव किंवा विधी व्यावसायिक किंवा त्यांचे कोणीही अधिकारी (यानंतर उल्लेख " प्राधिकृत प्रतिनिधी " असा केला आहे) यांना प्राधिकरणाच्या किंवा अधिनिर्णयन अधिकाऱ्यांच्या समक्ष आपले प्रकरण सादर करण्यासाठी प्राधिकृत करू शकतात.

तक्रार दाखल करण्यासाठी तपशीलवार एसओपी (स्टँडर्ड ऑपरेटिंग प्रोसिजर) खालीलप्रमाणे आहे:

टप्पे	विवरण	तपशील
पहिला टप्पा	महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या https://maharerait.mahaonline.gov.in/ या संकेतस्थळाद्वारे तक्रारदार ऑनलाईन तक्रार दाखल करतो.	- नोंदणी झालेल्या सदर प्रकल्पात हितसंबंध असणाऱ्या पिडीत व्यक्तीच नोंदणी झालेल्या प्रकल्पाच्या विरुद्ध तक्रार करणे आवश्यक आहे - तक्रार दाखल करताना तक्रारदाराने सर्व संबंधित दस्तऐवज व आधारभूत कागदपत्रे उपलोड करणे आवश्यक आहे.
दुसरा टप्पा	एकदा तक्रार ऑनलाईन प्राप्त झाल्यावर आज्ञावली द्वारे ती आपोआप अध्यक्ष, सदस्य क्रमांक 1 व सदस्य क्रमांक 2 यांच्याकडे सोपविण्यात येते	- अध्यक्ष , सदस्य क्रमांक 1 व सदस्य क्रमांक 2 यांना प्रत्येकाला एक विधी अधिकारी नेमून देण्यात येईल - एखाद्या व्यक्तीने स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 मधील कलम 12, 14, 18 व 19 अन्वये नुकसानभरपाईची मागणी करीत असल्यास प्रकरण सुनावणीसाठी अधिनिर्णयन अधिकाऱ्याकडे अंतरित करण्यात येईल. - एकाच प्रवर्तकाच्या विरुद्ध समान तत्थ्यावर आधारित व समान अनुतोष मागणी करणाऱ्या अनेक तक्रारी असल्यास सदरच्या सर्व तक्रारी एकत्रित करून सुनावणीसाठी एकाच पीठाकडे सुपूर्द करण्यात येईल
तिसरा टप्पा	महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचा विधी विभाग सुनावणीचा पहिला दिनांक निश्चित करून पक्षकारांना (तक्रारदार व प्रतिवादी) संप्रेषित करेल	- पक्षकारांना (तक्रारदार व प्रतिवादी) सुनावणीची सूचना जारी करण्यात येईल - तक्रारदार व प्रवर्तकाच्या उपकरण फलकावर तक्रारीचे तपशील उपलब्ध असतील.
चौथा टप्पा	सुनावणी नंतर प्राधिकरणाचा अधिनिर्णय अपलोड करून पक्षकारांना मेलद्वारे पाठविण्यात येईल.	त्या त्या नोंदणी झालेल्या प्रकल्पा समोर आदेश अपलोड करण्यात येतील
पाचवा टप्पा	सुनावणी तहकुब झाल्यास तिसऱ्या व चौथ्या टप्प्याची पुनरावृत्ती होईल.	

7.3.2 अभिनिर्णय

कलम 12, 14, 18 व 19 अन्वये नुकसानभरपाईचे अभिनिर्णयन करण्याच्या प्रयोजनार्थ चौकशी करण्यासाठी प्राधिकरणाने अभिनिर्णय अधिकारी नेमले आहेत.

अधिनियम अथवा नियम व विनियम यांचे उल्लंघन किंवा व्यातीक्रमण झाल्यास पिडीत व्यक्ती नुकसानभरपाईच्या दाव्यासह तक्रार प्राधिकरणाकडे सादर करू शकते आणि ज्या प्रकरणी अधिनियमाच्या कलम 12, 14, 18 व 19 अन्वये नुकसानभरपाईचे अभिनिर्णयन करावयाचे असेल तर सदर प्रकरणे अभिनिर्णय अधिकाऱ्यांकडे सुपूर्द करण्यात येतील.

नुकसानभरपाईचे अभिनिर्णयन करण्याचा अर्ज हा अभिनिर्णय अधिकारी शक्य तितक्या लवकर निकाली काढतात

7.3.3 समेट

स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) प्राधिकरण अधिनियम 2016 मधील कलम 32 (ग) नुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने प्रवर्तक आणि वाटपग्राही यांच्यातील विवादांचे ग्राहक किंवा प्रवर्तक संघटनांनी स्थापित केलेल्या विवाद निराकरण मंचाच्या द्वारे सलोख्याने निराकरण सुकर होण्यासाठी उपाययोजना करणे आवश्यक आहे.

सदर उद्दिष्ट डोळ्यासमोर ठेवून विवादांचे सलोख्याने निराकरण सुकर होण्यासाठी आणि पक्षकारांचा काज्जेदालालीत होणारा खर्च व वेळ वाचविण्यासाठी आणि विधी प्रणाली व विवाद निराकरणाबाबत सार्वजनिक विश्वासार्हता वाढविण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण समेट व विवाद निराकरण मंच स्थापित करण्यात आला आहे. .

विवादांचे सलोख्याने निराकरण हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण समेट व विवाद निराकरण मंच स्थापित करण्याचे कळीचे उद्दिष्ट आहे. त्यामध्ये खालील बाबी सुद्धा समाविष्ट आहेत

a) ग्राहक व प्रवर्तकांच्या संघटनाचे प्रतिनिधित्व करणारे नामवंत समेटकांची नामिका स्थापित / गठित करणे

b) विविध पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणेचा उपयोग करून स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 च्या संदर्भाने उद्भवणाऱ्या विवादांचे सलोख्याने व प्रभावी निराकरण प्रवर्तित करून लोकप्रिय करणे .

c) व्यावसायिक विवादांचे माफक खर्चात सत्वर निराकरण करण्याचे प्रभावी साधन म्हणून समेट हे साधन लोकप्रिय करणे .

d) सुविधांची स्थापना करून आणि प्रशासकीय सेवा पुरवून विविध पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणेचे कामकाज समन्वित करणे / त्यात सहाय्य करणे.

e) अंतिमतः विविध पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणेसाठी उत्तम मंच उपलब्ध करून देणे.

1) समेटाचे निबंधन आणि स्थान

सुरवातीला म्हणजे जानेवारी 2018 मध्ये 15 समेट पीठे स्थापन करण्यात आली होती व त्यापैकी 10 पीठे मुंबई महानगर प्रदेशात व 5 पीठे पुणे प्रदेशात स्थापन करण्यात आली. प्रत्येक पिठात ग्राहकांच्या व प्रवर्तकांच्या संघटनांचे प्रतिनिधित्व करणारे प्रत्येक एक एक समेटक आहेत.

सदर उपक्रमाचे लाभ लक्षात आल्यावर अन्य शहरांमध्ये सुद्धा समेट पीठे स्थापन करण्याची व त्यात वाढ करण्याची मागणी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाली. त्यानुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने पिठाची संख्या वाढविली आहे.

2) समेटाची प्रक्रिया

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण समेट व विवाद निराकरण मंचाकडे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने संदर्भित केलेल्या समेट प्रकरणांची (ऑनलाईन तक्रारी) सुनावणी करण्याची प्रक्रिया खालील प्रमाणे विहित करण्यात आली आहे, जेणेकरून तक्रारींची त्वरेने विल्हेवाट साध्य करता येईल.

1) स्थावर संपदा (विकसन व नियामक) अधिनियम 2016 व त्यांतर्गत नियम व विनियम यांच्या कक्षेत येणारे प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यामधील विवादच मंचाकडे अनुज्ञेय आहेत.

2) ऑनलाईन अर्ज व तद्नंतर समाप्ती प्रयोजनार्थ खालील विहित प्रक्रिया असेल .

Online Cancellation Process

- वाटपग्राहीने समेट मंच उपयोजन संकेतस्थळावर नोंदणी करणे आवश्यक आहे. .
- लॉग इन यशस्वीरीत्या झाल्यावर त्याने / तिने समेटासाठीचा विनंती अर्ज पूर्णपणे भरून सादर करणे आवश्यक आहे.
- अन्य पक्षकाराला लघुसंदेश व इ मेल द्वारे विनंतीबाबत सूचित करण्यात येईल. विनंती प्राप्त झाल्यावर त्यांनी पुष्टी जोडणीवर टिचकी मारणे आवश्यक आहे. .
- पुष्टी प्राप्त झाल्यावर वाटपग्राहीच्या समेट विनंतीवर प्रदानाचा पर्याय उपलब्ध करून देण्यात येईल.
- प्रदान यशस्वी झाल्यावर उपलब्धतेनुसार समेट मंचाचे वाटप करण्यात येईल. दोन्ही पक्षकारांना लघु संदेश व इ मेल द्वारे तसे सूचित करण्यात येईल.
- यशस्वीरित्या समेट झाल्यास, समेट सुनावणी झाल्यावर पक्षकारांनी समेट करारावर स्वाक्षऱ्या करणे आवश्यक असून समेटाची विनंती निकाली काढण्यासाठी ते अपलोड करण्यात येईल.

3) समेटकाची भूमिका

- विवादाचे सलोख्याने निराकरण करण्याच्या दोन्ही पक्षकारांच्या प्रयत्नात समेटकांनी पक्षकारांना स्वतंत्रपणे व निष्पक्ष सहाय्य करावयाचे आहे. .
- समेटकांनी वस्तुनिष्ठता, रास्तपणा व न्यायबुद्धीने मार्गदर्शन करणे आवश्यक असून अन्य बाबींच्या सोबतच पक्षकारांचे अधिकार व दायीत्वे , संबंधित व्यवसायातील प्रथा व पद्धती व विवादातील परिस्थिती तसेच पक्षकारांच्या पूर्वीच्या व्यावसायिक प्रथा व पद्धती देखील विचारात घेणे आवश्यक आहे.
- प्रकरणातील परिस्थिती , समेटकांनी मौखिक जबाब ऐकून घेण्यासह पक्षकारांनी व्यक्त केलेल्या इच्छा व विवादाचे त्वरेने निराकरण होण्याची गरज लक्षात घेऊन समेटकांनी समेटाचे कामकाज परीचालीत करावे .
- समेटक समेट कामकाजाच्या दरम्यान कधीही विवादाचे निराकरण होण्यासाठी प्रस्ताव ठेवू शकतात. सदर प्रस्ताव लेखी स्वरुपातच असण्याची गरज नाही आणि त्याप्रीत्यर्थ कारणांचे विवरण देण्याची सुद्धा गरज नाही.

4) विवादाचे निराकरण

- विवादाचे निराकरण झाल्यावर पक्षकारांमध्ये सहमती झाल्यास त्यांनी समझौत्याच्या अटी व शर्ती लेखी स्वरुपात तयार करून स्वाक्षरीत कराव्यात .
- पक्षकारांनी समझौता करारावर स्वाक्षऱ्या केल्यावर ते अंतिम व पक्षकारांवर व त्यांच्यातर्फे दावा करीत असलेल्या व्यक्तींवर बंधनकारक असेल.
- समेटकांनी समझौता कराराचे अधिप्रमाणन करून प्रत्येक पक्षकाराला त्याची एक प्रत हवाली करावी. .

5) अननुपालन – संबंधित पक्षकारांनी समझौत्याच्या अटी व शर्तींचे अनुपालन करणे आवश्यक आहे. कोणत्याही पक्षकाराने अनुपालन न केल्यास दुसऱ्या पक्षकारास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे दाद मागण्याचा अधिकार प्राप्त होईल. पक्षकारांनी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे त्याच प्रकरणी तक्रार केल्यास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण सहमती झालेल्या समेटाच्या अटी व शर्तींची दखल घेईल.

6) लवाद किंवा न्यायालयीन कार्यवाही अंगीकारणे – आपल्या अधिकारांचे जतन करण्यासाठी न्यायालयीन कार्यवाहीचा आधार घेणे गरजेचे असल्याचे एखाद्या पक्षकाराचा अभिप्राय वगळता , समेट कार्यवाहीच्या दरम्यान दोन्ही पक्षकारांनी सदर समेट कार्यवाहीच्या प्रकरणातील विषयी कोणत्याही लवाद किंवा न्यायालयीन कार्यवाही सुरु करु नये.

7.3.4 अपील

राज्य शासनाने दिनांक 8 मे 2018 रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधीकारणाची कायमस्वरुपी स्थापना केली आहे. प्रथम न्यायाधीकरणाचा शपथविधी समारंभ दिनांक 24 डिसेंबर 2018 रोजी संपन्न झाला.

अधिनियमातील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाच्या किंवा अभिनिर्णयन अधिकाऱ्याच्या कोणत्याही निर्देश किंवा आदेश किंवा निर्णयामुळे पिडीत अशी कोणतीही व्यक्ती त्याविरुद्ध अपिलीय न्यायाधीकरणाकडे दाद मागू शकते.

प्राधिकरण किंवा अभिनिर्णयन अधिकाऱ्यांचा निर्देश किंवा आदेश किंवा निर्णयाची प्रत प्राप्त झाल्यावर साठ दिवसांच्या आत पिडीत

व्यक्तीने अपिलिय न्यायाधिकरणाकडे दाद मागणे आवश्यक आहे. तसेच सदर कालावधीत दाद न मागण्यास पर्याप्त कारण असल्याची न्यायाधीकरणाची खातरजमा झाल्यास अपिलीय न्यायाधिकरण साठ दिवसांच्या कालावधी पश्चात सुद्धा अपील दाखल करून घेऊ शकते .

अपील अर्ज प्राप्त झाल्यावर व पक्षकारांना सुनावणीची संधी दिल्यावर अपिलीय न्यायाधिकरण त्यांना योग्य वाटतील असे आदेश / अंतरिम आदेश देईल

अपिलीय न्यायाधीकरणाच्या आदेशाने पिडीत व्यक्ती उच्च न्यायालयात अपील दाखल करू शकते.

7.4 दंडात्मक तरतुदी.

अधिनियमातील तरतुदींचे अनुपालन न केल्यास प्रवर्तक, अभिकर्ते व वाटपग्राहींच्यासह विविध हितसंबंधीयांसाठी अधिनियमात दंडात्मक तरतुदी करण्यात आल्या आहेत.

7.4.1 प्रवर्तकांसाठी दंडात्मक तरतुदी

प्रवर्तकांसाठी अधिनियमात 5 मुख्य प्रकारच्या दंडात्मक तरतुदीं करण्यात आल्या आहेत. :

(I) स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी न केल्यास शिक्षा : एखाद्या प्रवर्तकाने प्रकल्पाची नोंदणी न करता प्रकल्पाचे विपणन, जाहिरात किंवा विक्री केल्यास प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 10 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.

तरतुदींचे उल्लंघन सुरुच राहिल्यास आणि सदर प्रकरणी प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास प्रवर्तकाला तीन वर्षे कालावधी पर्यंत कारावास किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण खर्चाच्या 10 % पर्यंत रकमेपर्यंत दंड किंवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतात .

(ii) नोंदणी अर्जात खोटी माहिती सादर केल्यास शिक्षा : एखाद्या प्रवर्तकाने नोंदणी अर्जामध्ये खोटी माहिती सादर केल्यास प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 5 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.

(iii) अधिनियमातील तरतुदींचे उल्लंघन केल्यास दंड : जर एखाद्या प्रवर्तकाने अधिनियम किंवा त्यांतर्गत संरचित नियम किंवा विनियमांचे उल्लंघन केल्यास सदर प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 5 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.

(iv) प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन करण्यात प्रवर्तक अयशस्वी ठरल्यास : जर एखाद्या प्रवर्तकाने प्राधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे उल्लंघन केल्यास किंवा अनुपालन न केल्यास, सदर कसुरी सुरू राहिल्याच्या प्रत्येक दिवसासाठी सदर प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 5 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.

(v) अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन करण्यात प्रवर्तक अयशस्वी ठरल्यास : जर एखाद्या प्रवर्तकाने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे, निर्देशांचे किंवा निर्णयांचे उल्लंघन केल्यास किंवा अनुपालन न केल्यास , प्रवर्तकाला तीन वर्षे कालावधी पर्यंत कारावास किंवा सदर कसुरी सुरू राहिल्याच्या प्रत्येक दिवसासाठी स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण खर्चाच्या 10 % पर्यंत रकमेपर्यंत दंड भरण्यास किंवा दोन्ही शिक्षा भोगण्यास उत्तरदायी असेल.

7.4.2 स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी दंडनीय तरतुदी

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी अधिनियमात तीन मुख्य प्रकारच्या दंडनीय तरतुदी आहेत :

(i) नोंदणी न करण्यासाठी व अधिनियमातील तरतुदींचे उल्लंघन करण्यासाठी शिक्षा : स्थावर संपदा अभिकर्त्याने स्वतःची नोंदणी न केल्यास किंवा अधिनियमातील तरतुदींचे उल्लंघन केल्यास किंवा अनुपालन न केल्यास कसुरीचे सदर कृत्य सुरु असलेल्या प्रत्येक दिवसाला रु दहा हजार दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असतील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खरेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या पाच टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते.

(ii) अभिकर्त्याने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखाद्या अभिकर्त्याने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास कसुरीचे सदर कृत्य सुरु असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असतील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खरेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या पाच टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते.

(iii) अभिकर्त्यांने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखाद्या अभिकर्त्याने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास त्यास एक वर्षापर्यंत कारावासाची शिक्षा किंवा कसुरीचे सदर कृत्य सुरु असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असतील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खरेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या दहा टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते.

7.4.3 वाटपग्राहींसाठी दंडाच्या तरतुदी

वाटपग्राहींसाठी अधिनियामामध्ये मुख्यत्वे दोन प्रकारच्या दंडनीय तरतुदी करण्यात आल्या आहेत :

(i) वाटपग्राहीने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखाद्या वाटपग्राहीने प्राधिकरणाच्या आदेश, निर्णय किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास, कसुरीचे सदर कृत्य सुरु असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असतील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खरेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या पाच टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते..

(ii) वाटपग्राहीने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखाद्या वाटपग्राहीने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास त्यास एक वर्षापर्यंत कारावासाची शिक्षा किंवा कसुरीचे सदर कृत्य सुरु असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असतील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खरेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या दहा टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते .

7.4. 4 कंपन्यांकडून होणारे गुन्हे

एखाद्या कंपनीने सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत कोणताही गुन्हा केला असल्यास, तो गुन्हा घडत असताना कंपनीचा व्यवसाय किंवा कारभार सांभाळण्यास जबाबदार असणारी प्रत्येक व्यक्ती तसेच सदर कंपनी सुद्धा घडलेल्या गुन्ह्यासाठी जबाबदार असल्याचे गृहीत धरून त्याप्रमाणे त्यांच्याविरुद्ध कार्यवाही होऊन त्यानुसार शिक्षा होईल. .

एखाद्या कंपनीने सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत कोणताही गुन्हा केला असल्यास आणि सदर कंपनीच्या कोणत्याही संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा अन्य कोणत्याही अधिकाऱ्याने हलगर्जीपणा किंवा कानाडोळा केल्यामुळे किंवा संमतीने झाल्याचे सिद्ध झाल्यास, सदर प्रत्येक संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा अन्य कोणताही अधिकारी सुद्धा घडलेल्या गुन्ह्यासाठी जबाबदार असल्याचे गृहीत धरून त्याप्रमाणे त्यांच्याविरुद्ध कार्यवाही होऊन त्यानुसार शिक्षा होईल.

8. मिळकतीची विक्री सुकर करण्यापूर्वीची यथायोग्य तत्परता

स्थावर संपदा अभिकर्ते व घरे खरेदी करणारे ग्राहक यांना स्थावर संपदा प्रकल्पांची पूर्ण माहिती देऊन त्यांना माहितीपूर्ण निर्णय घेण्यास सक्षम करणे हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे एक कळीचे उद्दिष्ट आहे. कोणत्याही प्रकल्पाची विक्री सुकर करण्यापूर्वी स्थावर संपदा अभिकर्त्याने प्रकल्पांच्या कोणत्या पैलूंची कशी छाननी करावी याची तपशीलवार माहिती सदर प्रकरणात सादर केली आहे. सदर सर्व माहिती महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध असून तिथे सुद्धा आपण तो पाहू शकता.

8.1 महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रकल्पाच्या तपशीलाची आणि प्रवर्तकाची च्या खातरजमा करा

प्रकल्पाच्या सर्व विपणन साहित्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडील प्रकल्प नोंदणी क्रमांक नमूद करणे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने अनिवार्य केले आहे.

कोणतीही विक्री सुकर करण्यापूर्वी प्रवर्तकाने नमूद केलेल्या महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडील प्रकल्प नोदणी क्रमांकावरून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रकल्पाचा नमूद केलेल्या तपशिलाची अभिकर्त्याने खातरजमा करणे आवश्यक आहे.

प्रवर्तकाच्या ओळखीची खातरजमा करून वाटपग्राहीला दिलेली सर्व माहिती ही संकेतस्थळावर अपलोड केलेल्या माहितीशी मिळतीजुळती असल्याची खातरजमा करून घेतली पाहिजे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रवर्तका कडून आश्वासित केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा असल्याची प्रवर्तकाने काळजी घेतली पाहिजे.

8.2 मिळकतीच्या मालकीचे अधिकार

मालकी ही विधी संकल्पना आहे ; मालकी म्हणजे मिळकतीवरील मालकी अधिकार . मालकी हा मालकीच्या अधिकाराचा पुरावां किंवा आधार आहे.

मिळकतीची स्पष्ट मालकी हा खरेदी करण्यापूर्वी विचारात घ्यावयाचा एक सर्वात महत्वाचा घटक आहे. प्रवर्तकाच्या मालकी अधिकाराचे अस्तित्व , स्वरुप, विपणनयोग्यता, आणि स्पष्ट, विपणनयोग्य व बोजारहित मालकी अधिकार अभिहस्तांतर करण्याची

प्रवर्तकाची क्षमता याबाबत घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांनी यथायोग्य तत्परता बाळगणे आवश्यक आहे.

कायदेशीर मालकी अधिकाराचा अहवाल तयार करण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने एक नमुना विहित केला असून सदर अहवाल खालील दस्तैवजांच्या आधारे तयार केला जातो. :

- मिळकतीचे वर्णन.
- भूखंडाच्या वाटपाचे दस्तऐवज.
- सक्षम प्राधिकरणाने जारी केलेले 7 – 12 उतारे किंवा मिळकत पत्रिका
- 30 वर्षांचा शोध अहवाल ; इत्यादी इत्यादी

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील कायदेशीर मालकी अधिकार अहवालात प्रवर्तकाच्या स्पष्ट, विपणनयोग्य व बोजरहित मालकी अधिकाराचा तपशील देण्यात येतो. बोजा असल्यास त्याचे तपशील मालकी अधिकार अहवालात देण्यात येतात.

त्यामुळे कोणताही व्यवहार करण्यापूर्वी वाटपग्राहीने मालकी अधिकार अहवालाचे अवलोकन करणे आवश्यक आहे.

8.3 बांधकाम मंजुऱ्या व बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र

स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विकासनासाठी बहुविध मंजुऱ्या घेण्याची गरज असते. त्यापैकी काही मंजुऱ्या खालील प्रमाणे :

- **जमीन वापराच्या बदलाची परवानगी:** वाढत्या शहरीकरणामुळे आणि महसुली जमिनींच्या नागरी समूहातील विलीनीकरणामुळे मिळकतीचे बिगर शेती प्रयोजनार्थ रुपांतरण व वापर यास महत्व येते. अशा प्रकरणी प्रवर्तकाने शेत जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनार्थ रुपांतरण व उपयोग करण्याची परवानगी संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडून प्राप्त करणे आवश्यक आहे.

  दुसरे म्हणजे खरेदी करणाऱ्याने बृहद आराखड्याची छाननी करून मिळकत ही निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक / निम्न सार्वजनिक, उद्याने व मोकळ्या जागा – अशा परिमंडलन आराखड्याप्रमाणे विकसित केली जात असल्याची खातरजमा करून घेणे आवश्यक आहे. अधिसूचित परिमंडलना पेक्षा प्रत्यक्षातील उपयोग भिन्न असल्यास नगर नियोजन प्राधिकरणाकडून जमिनीच्या वापरातील बदल अनुज्ञेय करणारा आदेश प्राप्त करणे अनिवार्य आहे.

- **अभिन्यासास मान्यता :** प्रवर्तकाने अभिन्यास आराखडा संबंधित प्राधिकरणाकडून मंजूर करून घेणे आवश्यक आहे. अभिन्यास आराखड्यात प्रकल्प जमिनीवरील इमारतींची संख्या, विविध सुविधा, खुली जागा, उद्याने इत्यादीसह जमिनीच्या विकसनाचा सर्वसाधारण अनुरेखन सादर केलेले असते.

- नामंजुरीची सूचना म्हणजे विविध शासकीय विभाग व प्राधिकरणाच्या ना हरकत प्रमाणपत्रे प्राप्त करण्याच्या अटीसारख्या काही अटींच्या अधीन राहून प्रस्तावित इमारतीच्या बांधकाम आराखड्याला दिलेली परवानगी. प्रवर्तकाने सर्व ना हरकत प्रमाणपत्रे प्राप्त केल्यावर व नामंजुरी सूचनापत्रातील सर्व अटींची पूर्तता झाल्यावर बांधकाम करण्यासाठी अंतिम परवानगी (बांधकाम सुरु करण्याची परवानगी) जारी करण्यात येईल. महत्वाच्या ना हरकत प्रमाणपत्रांची यादी खाली सूचीबद्ध केली आहे :

  a) बिगर शेती परवानगी
  b) वृक्ष प्राधिकरण
  c) पावसाळी पाणी व निचरा विभाग
  d) सांडपाणी विभाग
  e) द्रव अभियांत्रिकी विभाग
  f) पर्यावरण विभाग (राडारोडा व्यवस्थापनाशी संबंधित)
  g) स्थापित व परीचालीत करण्यासाठी सहमती
  h) प्राचीन स्मारके
  i) भारतीय विमानतळ प्राधिकरण

j) मुख्य अग्निशमन अधिकारी (अग्निशमन ना हरकत प्रमाणपत्र)

k) संरचना आराखडा मंजुरी इत्यादी

– कार्यारंभ प्रमाणपत्र : सर्वसामान्य भाषेत बोलायचे तर कार्यारंभ प्रमाणपत्र म्हणजे बांधकाम सुरू करण्यास परवानगी. कार्यारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक कोनशीला बसवून बांधकाम सुरु करु शकत नाही.

तसेच कार्यारंभ प्रमाणपत्र मिळाल्याशिवाय महराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी अनुज्ञेय नाही .

कार्यारंभ प्रमाणपत्रे टप्प्यानुसार म्हणजे जोत्यापर्यंत / शून्य चटई क्षेत्र निर्देशांक / किंवा विशिष्ट मजल्याच्या स्तरापर्यंत कार्यारंभ प्रमाणपत्र अशी प्राप्त करता येतील.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे प्रकल्पाची नोंदणी करताना कार्यारंभ प्रमाणपत्रासह " नमुना ड " मधील विहित केलेले घोषणापत्र अपलोड करणे आवश्यक आहे.

तसेच पुढील प्रत्येक टप्प्यावर प्रवर्तकाने प्राप्त केलेली कार्यारंभ प्रमाणपत्रे / मंजुऱ्या अद्ययावत करणे आवश्यक आहे.

– भोगवटा प्रमाणपत्र : बांधकाम पूर्ण झाल्यावर भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे अनिवार्य आहे. यामुळे प्रवर्तकाने मान्यताप्राप्त आराखड्यानुसार इमारतीचे बांधकाम केले असल्याची खातरजमा होते .

प्रवर्तकाने प्राप्त केलेल्या सर्व मंजुऱ्यांचे वाटपग्राहीने अवलोकन करावे. सदर मंजुऱ्या महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध आहेत . त्यानंतरच घर खरेदीबाबत योग्य तो निर्णय घ्यावा.

8.4 कर भरण्याची स्थिती

मिळकत कराचा भरणा केला नसल्यास मिळकतीवर त्याचा बोजा चढून विपणन योग्यतेवर परिणाम होतो. त्यामुळे मिळकत कराचा भरणा करण्यात प्रवर्तकाने कसूर केला नसल्याची घर खरेदी करणाऱ्याने खातरजमा करून घ्यावी. प्रवर्तकाने भरणा केलेल्या सुविधांच्या देयकांची पावती जरूर मागून घ्यावी.

8.5 प्रकल्पाच्या विरुद्ध विवाद

प्रकल्पाच्या विरुद्ध असलेल्या विवादांची संपूर्ण सूची प्रवर्तकाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर सादर केलेली असते. सदनिका खरेदीचा निर्णय करण्यापूर्वी सदर सूचीचे अवलोकन करावे

8.6 वाटप पत्र व कराराचा नमुना मसुदा

वाटप पत्र / विक्री करार हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील विहित नमुना वाटप पत्र / विक्री कराराच्या अनुरूप असल्याची खातरजमा वाटपग्राहीने करणे आवश्यक आहे.

8.7 महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण चटई क्षेत्र

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अस्तित्वात येण्यापूर्वी सदनिकेच्या क्षेत्रफळाच्या परिगणन प्रयोजनार्थ संपूर्ण उद्योगात प्रमाणित अशी व्याख्या नव्हती. आता छाती क्षेत्र परीगणित करण्यासाठी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने एक प्रमाणित सूत्र विहित केले आहे. .

आता महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण चटई क्षेत्रफळावर आधारित सदनिकांची विक्री करणे प्रवर्तकांना अनिवार्य करण्यात आले आहे.

अधिनियमानुसार चटई क्षेत्र म्हणजे बाह्य भिंती, सेवा कुपाच्या अंतर्गत क्षेत्र, अनन्य सज्जा किंवा पडवी आणि अनन्य खुल्या गच्चीचे क्षेत्र वगळून पण सदनिकेच्या अंतर्गत विभाजन भिंतीचे क्षेत्रफळ समाविष्ट करून येणारे सदनिकेचे निव्वळ प्रयोज्य तल पृष्ठ .

चटई क्षेत्रफळाचे अशा पद्धतीने प्रमाणीकरण केल्यामुळे घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांची दिशाभूल होण्याचे टळेल. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अस्तित्वात येण्यापूर्वी भारण घट खुप जास्त होता. त्यामुळे विक्रीयोग्य क्षेत्रफळ वाढवून सांगण्यात येत असे. परिणामी विक्रीयोग्य क्षेत्रफळावरील प्रती चौरस फुटाचा दर कमी व्हायचा. चटई क्षेत्रफळासाठी उपरोक्त नमूद प्रमाण वापरल्यास वापरयोग्य क्षेत्रफळात अधिक स्पष्टता येईल. त्यामुळे प्रती चौरस फुट खर्चाचे विश्लेषण करण्यास सुद्धा मदत होईल. दोन प्रकल्पांच्या मधील तुलना सुद्धा सोपी होईल.

त्यामुळे विचाराधीन सदनिकेचे चटई क्षेत्रफळ वाटपग्राहींनी व्यवस्थित माहिती करून घ्यावे.

9. विक्री प्रक्रिया , नमुने व करार

9.1 वाटप पत्र

सदनिकेच्या खरेदी मध्ये वाटप पत्र हा महत्वाचा दस्तऐवज असतो. जर वाटपग्राही एखादी बांधकामाधीन मिळकत खरेदी करत असेल तर प्रवर्तक संभाव्य वाटपग्राहींना वाटप पत्र देतो. खरेदीदाराने मिळकतीच्या मूल्याच्या 10 % रक्कम प्रवर्तकाला अदा केल्यावर ते जारी करण्यात येते. .

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने खालील तपशील असलेले प्रारूप वाटप पत्र विहित केले आहे :

- प्रस्तावित सदनिका / भूखंडाचे तपशील
- वाटप केलेल्या वाहनतळाच्या जागेचे तपशील (असल्यास)
- प्रवर्तकाने प्राप्त केलेली प्रदानाची रक्कम
- मान्यताप्राप्त आराखडे, पूर्णत्वाचे टप्पेवार वेळापत्रक इत्यादी समाविष्ट दस्तऐवज
- बोज्यांची सूची
- ताब्याची प्रस्तावित तारीख
- करार रद्द करण्यासाठी अटी
- वाटप पत्र शासित करणाऱ्या अन्य अटी व शर्ती

प्रकल्पाची नोंदणी करताना प्रवर्तक वाटप पत्राचा तर्जुमा अपलोड करतील व वाटपग्राही ते अवलोकन करु शकतात.

प्राधिकरणाने विहित केलेला प्रारूप वाटप पत्राचा तर्जुमा खालील प्रमाणे आहे :

9.1.1 आदर्श वाटप पत्र

प्रति , ---

श्रीमान / श्रीमती / कुमारी राहणार : ---

पत्ता : ---

दूरध्वनी / भ्रमणध्वनी क्रमांक : --

स्थायी खाते क्रमांक : --

आधार कार्ड क्रमांक : --

इ मेल पत्ता ---:---

विषय : महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक .... असलेल्या .... नामक प्रकल्पातील सदनिका / व्यापारी जागा / भूखंड वाटप करण्याच्या आपल्या विनंतीबाबत

महोदय / महोदया ,

1. सदर गाळ्याचे वाटप :

उपरोक्त विषयावरील आपल्या संदर्भित विनंतीचा संदर्भ घ्यावा. सदर संदर्भाने आपणास कळविण्यास आनंद वाटतो की .... जिल्ह्याच्या .... तालुक्यातील .... गावातील सर्वेक्षण क्रमांक .... / नगर भूमापन क्रमांक .... / अंतिम भूखंड क्रमांक .... / सर्वेक्षण क्रमांक .... / हिस्सा क्रमांक .... / गट क्रमांक .... / खसरा क्रमांक .... / भूखंड क्रमांक .... वरील महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक .... असलेल्या .... नामक प्रकल्पाच्या इमारत / टॉवर / विभाग / खंड क्रमांक .... मधील ...... मजल्यावरील ...... महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण क्षेत्रफळाच्या (समकक्ष क्षेत्रफळ ...... चौरस फुट) ..... खोली (खोल्या) , दिवाणखाना व स्वयंपाकघर असलेली सदनिका / व्यापारी जागा / भूखंड क्रमांक .... (यापुढे " सदर गाळा असा उल्लेख केला आहे) आपणास रु ...... (अक्षरी रुपये .... ; मोबदल्याच्या (सदर मोबदला रक्कम वस्तू व सेवा कर, नोंदणी शुल्क व मुद्रांक शुल्क वगळून आहे) बदल्यात वाटप करण्यात येत आहे.

किंवा

उपरोक्त विषयावरील आपल्या संदर्भित विनंतीचा संदर्भ घ्यावा. सदर संदर्भाने आपणास कळविण्यास आनंद वाटतो की .... जिल्ह्याच्या .... तालुक्यातील .... गावातील सर्वेक्षण क्रमांक .... / नगर भूमापन क्रमांक .... / अंतिम भूखंड क्रमांक .... / सर्वेक्षण क्रमांक .... / हिस्सा क्रमांक .... / गट क्रमांक .... / खसरा क्रमांक .... / भूखंड क्रमांक .... वरील महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक .... असलेल्या .... नामक प्रकल्पातील .... क्षेत्रफळाचा (समकक्ष क्षेत्रफळ ...... चौरस फुट) भूखंड क्रमांक .... आपणास रु ...... (अक्षरी रुपये . ...; मोबदल्याच्या (सदर मोबदला रक्कम वस्तू व सेवा कर, नोंदणी शुल्क व मुद्रांक शुल्क वगळून आहे) बदल्यात वाटप करण्यात येत आहे.

2. वाहनतळाच्या जागांचे वाटप Allotment of Parking Space(s)

तसेच मला / आम्हाला आपणास हे कळविण्यास आनंद वाटतो की सदर गाळ्याच्या सोबत आपणास .... चौरस मीटर / समकक्ष .... चौरस फुट क्षेत्रफळाचे वाहनघर क्रमांक .... / .... स्तराच्या तळमजल्यावरील / स्तंभाधारा वरील वाहनतळ क्रमांक .... / घोडेकाठी वरील .... चौरस मीटर / समकक्ष .... चौरस फुट क्षेत्रफळाचे वाहनतळ क्रमांक . ... / .... चौरस मीटर / समकक्ष .... चौरस फुट क्षेत्रफळाचे यांत्रिक वाहनतळ क्रमांक .... हे आपल्या दरम्यान निष्पादित करण्यात आलेल्या विक्री करारातील अनुगणित अटी व शर्तीवर वाटप करण्यात येत आहे.

किंवा

तसेच मला / आम्हाला आपणास हे कळविण्यास आनंद वाटतो की खुल्या वाहनतळ क्रमांक

.... ची जागा आपणास विना मोबदला वाटप करण्यात येत आहे.

3. अंशतः मोबदला भरणा केल्याची पावती

आपण दिनांक........(दिनांक / महिना / वर्ष) रोजी........ (प्रदानाची पद्धत) द्वारे सदर गाळ्याच्या आरक्षण रक्कम / अग्रिम प्रदानापोटी रक्कम रुपये........(अक्षरी रुपये................) (सदर रक्कम सदर गाळ्याच्या एकूण किमतीच्या 10 % पेक्षा जास्त नसेल) प्राप्त झाल्याची मी / आम्ही पुष्टी करतो.

किंवा

अंशतः मोबदल्याची पावती

अ) आरक्षण / अग्रिम रकमेचे प्रदान टप्प्यानुसार करण्याची आपण आम्हास केलेली विनंती आम्ही मान्य केली असून त्यानुसार दिनांक.................... रोजी ... . (प्रदानाची पद्धती) सदर गाळ्याच्या एकूण मोबदला रकमेपैकी....... ....% म्हणजेच रु.............(आकड्यात) (रुपये (शब्दामध्ये)....... ....) रक्कम ही आरक्षण / अग्रिम रकमेच्या प्रदानापोटी आपणाकडून प्राप्त झाल्याची मी / आम्ही पुष्टी करीत आहोत. उर्वरित .... % आरक्षण / अग्रिम रक्कम आपण खालील पद्धतीने प्रदान करणे आवश्यक आहे.

अ) दिनांक................. रोजी किंवा पूर्वी रक्कम रु......... (आकड्यात) (रुपये (शब्दामध्ये)...........................)

ब) दिनांक................. रोजी किंवा पूर्वी रक्कम रु.......... (आकड्यात) (रुपये (शब्दामध्ये)...........................)

क) दिनांक................. रोजी किंवा पूर्वी रक्कम रु..........(आकड्यात) (रुपये (शब्दामध्ये)...........................)

ड) दिनांक................. रोजी किंवा पूर्वी रक्कम रु........(आकड्यात) (रुपये (शब्दामध्ये)..............................)

टीप: सदर परिच्छेदाच्या अंतर्गत स्वीकृत एकूण रक्कम ही सदर गाळ्याच्या एकूण मोबदला रकमेच्या 10 % पेक्षा अधिक असणार नाही.

ब)............. % उर्वरित आरक्षण / अग्रिम रक्कम आपण उपरोक्त नमूद कालावधीत प्रदान करण्यात अयशस्वी ठरल्यास खालील कलम 12 मध्ये नमूद पुढील कार्यवाही आम्ही आपणाविरुद्ध करू.

4.माहितीचे प्रकटन :

मी / आम्ही आपणास खालील प्रमाणेची माहिती उपलब्ध करून दिली आहे :

i) सक्षम प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले बांधकाम आराखडे, अभिन्यास आराखडे हे विनिर्दिष्टासह प्रकल्पस्थळी प्रदर्शित करण्यात आले आहेत व महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर सुद्धा अपलोड करण्यात आले आहेत.

ii) पाणी, स्वच्छता व वीज या नागरी पायाभूत सुविधांच्यासह प्रकल्पाच्या टप्पेवार पूर्णत्वाचे वेळापत्रक सोबत सलग्न जोडपत्र अनुसार असेल आणि

iii) महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळाचा पत्ता https://maharera.mahaonline.gov .in असा आहे

5. बोजे :

सदर गाळा हा सर्व बोज्यांपासून मुक्त असल्याची व भविष्यात त्यावर कोणत्याही प्रकारचा बोजा निर्माण करण्यात येणार नाही, याची मी / आम्ही याद्वारे पुष्टी करीत आहोत.

किंवा

मी / आम्ही सदर गाळ्यावर खालील अनुगणित प्रकारचे सावधान पत्र जोडलेले बोजा / बोजे निर्माण केले आहेत .

a)

b)

c)

6. पुढील प्रदाने :

सदर गाळा तसेच वाहनघर / आच्छादित चारचाकी वाहनतळ जागेच्या मोबदल्यपोटीची पुढील प्रदाने ही आमच्या व तुमच्या दरम्यान निष्पादित करण्यात आलेल्या विक्री करारातील नमूद / अनुगणित केलेल्या पद्धती , वेळ , अटी व शर्तीनुसार आपणास प्रदान करावी लागतील.

7. ताबा :

सदर गाळा तसेच वाहनघर / आच्छादित चारचाकी वाहनतळाच्या पोटी देय मोबदल्याच्या रकमेची पुढील प्रदाने ही आमच्या व तुमच्या दरम्यान निष्पादित करण्यात आलेल्या विक्री करारातील नमूद / अनुगणित केलेल्या पद्धती , वेळ , अटी व शर्तीनुसार आपणास प्रदान करावी लागण्याच्या अधीन राहून सदर गाळा तसेच वाहनघर / आच्छादित चारचाकी वाहनतळाचा ताबा आपणास दिनांक......... पूर्वी किंवा रोजी सोपविण्यात येईल.

8. व्याजाचे प्रदान :

आपणाकडून प्रदाने होण्यात विलंब झाल्यास आपण भारतीय स्टेट बँकेच्या कमाल सीमांत कर्ज व्याज दर + 2 % दराने व्याज प्रदान करण्याचे दायित्व आपणावर असेल.

9. वाटप रद्द करणे

I) आपण आरक्षण रद्द करू इच्छित असल्यास खालील कोष्टकात नमूद केलेली रक्कम वजा करून उर्वरित देय रक्कम आपले सदर आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त झाल्यावर 45 दिवसांच्या आत बिनव्याजी परत करण्यात येईल.

क्रमांक	आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त होण्याचा कालावधी	कपात करावयाची रक्कम
1	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 15 दिवसांच्या आत	निरंक
2	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 16 ते 30 दिवसांच्या आत	सदर गाळ्याच्या किमतीच्या 1 %
3 .	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 31 ते 60 दिवसांच्या आत	सदर गाळ्याच्या किमतीच्या 1.5 % ;
4.	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 61 दिवसांच्या नंतर	सदर गाळ्याच्या किमतीच्या 2 % ;

- कपात केलेली रक्कम ही उपरोक्त कोष्टकात नमूद केलेल्या रकमेपेक्षा जास्त असणार नाही

ii) उपरोक्त परिच्छेद 9 (12) मधील नमूद देय व प्राप्तव्य रक्कम आपले आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून 45 दिवसांच्या आत आपणास न मिळाल्यास आपणास उर्वरित रकमेवर भारतीय स्टेट बँकेच्या कमाल सीमांत कर्ज व्याज दर + 2 % दराने व्याज दरासह प्राप्त करण्याचा अधिकार प्राप्त होईल. .

10. अन्य प्रदाने :

लागू असलेले वस्तू व सेवा कर, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क तसेच विक्री करारात विनिर्दिष्टपणे नमूद अन्य प्रदाने आपणास करावी लागतील. तसेच खालील परिच्छेद क्रमांक 11 नुसार कराराचा मसुदा आपल्या माहितीसाठी सोबत जोडला आहे.

11. विक्री कराराचा मसुदा व त्याची बंधनकारकता :

आम्ही आणि तुमच्या दरम्यान निष्पादित करावयाच्या विक्री कराराचा मसुदा व नमुना आपल्या संदर्भार्थ सोबत जोडला आहे. विक्री कराराचा मसुदा व नमुना अग्रेषित केला असला तरीही आपण परिच्छेद 12 मध्ये नमूद महादेशाचे अनुपालन करीत नाही तोवर

आम्ही व तुम्ही यांच्यात कोणत्याही प्रकारचे बंधनकारक दायित्व निर्माण होत नाही .

12. विक्री कराराचे निष्पादन व नोंदणी :

i) सदर पत्र जारी झाल्याच्या दिनांका पासून दोन महिन्यांच्या आत किंवा आपणास कळविण्यात आलेल्या कालावधीत आपणास संबंधित दुय्यम निबंधकांच्या समक्ष हजर होऊन विक्री करार निष्पादित व नोंदणी करावा लागेल. सदर दोन महिन्यांचा कालावधी आपल्या आपसातील सामंजस्याने अधिक वाढविता येईल.

*आरक्षण रक्कम टप्प्याटप्प्याने भरणा केली असल्यास आणि वाटपग्राहीने पुढील टप्प्याचे प्रदान न केल्यास प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस नोटीस देऊन पुढील टप्प्याचे प्रदान करण्यास कळवावे व 15 दिवसात सदर प्रदान न केल्यास प्रवर्तकांना हे वाटपपत्र रद्दबातल करण्याचा अधिकार असेल. सदर वाटप पत्र रद्दबातल केल्यावर वाटपग्राहीने भरणा केलेली अथवा रकाना क्रमांक 9 मधील नमूद रक्कम यापैकी कमी असलेली रक्कम जप्त करण्याचा अधिकार प्रवर्तकांना असेल . कोणत्याही परिस्थितीत जप्त होणारी सदर रक्कम उपरोक्त संदर्भित ताक्त्यामधील रकमेपेक्षा जास्त असणार नाही . उपरोक्त वगळता ज्या बाबतीत आरक्षण रक्कम टप्प्याटप्प्याने जमा करण्यात आली असेल त्या बाबतीत सुद्धा सदर वाटप पत्रामध्ये नमूद अटी व शर्ती लागू राहतील.

ii) सदर पत्र जारी झाल्याच्या दिनांका पासून दोन महिन्यांच्या आत किंवा आपणास कळविण्यात आलेल्या कालावधीत आपणास संबंधित दुय्यम निबंधकांच्या समक्ष हजर होऊन विक्री करार निष्पादित व नोंदणी न केल्यास संबंधित दुय्यम निबंधकांच्या समक्ष हजर होऊन विक्री करार निष्पादित व नोंदणी करण्यास सांगण्याचा अधिकार मला / आम्हाला प्राप्त होईल आणि 15 दिवसांच्या आत त्याचेही अनुपालन न केल्यास सदर वाटप पत्र रद्द करण्याचा व सदर गाळ्याच्या एकूण किमतीच्या 2 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम जप्त करण्याचा व देय असलेली उर्वरित रक्कम 45 दिवसात आपणास बिनव्याजी परत अदा करण्याचा अधिकार मला प्राप्त होईल,

iii) उपरोक्त परिच्छेद 12 (ii) मध्ये नमूद देय व प्राप्तव्य रक्कम आपले आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून 45 दिवसांच्या आत आपणास न मिळाल्यास आपणास उर्वरित रकमेवर भारतीय स्टेट बँकेच्या कमाल सीमांत कर्ज व्याज दर + 2 % दराने व्याज दरासह प्राप्त करण्याचा अधिकार प्राप्त होईल.

13. वाटप पत्राची वैधता :

तुम्ही व आम्ही यांच्यात विक्री करार निष्पादित व नोंदणी झाल्यावर आपले अधिकार व हितसंबंध मर्यादित झाल्याचा अन्वयार्थ सदर वाटपपत्रातून प्रतीत होणार नाही. तद्नंतर विक्री केलेल्या गाळ्याच्या वाटपाचे रद्दीकरण हे नोंदणी झालेल्या सदर दस्तऐवजांत नमूद अटी व शर्तींनी शासित होईल.

14. शीर्षके :

समाविष्ट शीर्षके ही सोयीपुरती असून सदर वाटप पत्रातील परिच्छेदांच्या शब्द रचनेवर त्याचा कुठलाही परिणाम होणार नाही.

स्वाक्षरी : ______________________________________

नाव : ________________ ____________________

(प्रवर्तक / प्राधिकृत स्वाक्षरीकर्ता

(इ मेल पत्ता) : __________________________________

दिनांक : ______________ स्थान : _________________ _

पुष्टी व पोहोच पावती

सदर वाटप पत्र व जोडपत्रातील मजकूर मी / आम्ही वाचला असून मला / आम्हास तो समजला आहे. मी / आम्ही याद्वारे सदर वाटपपत्रातील नमूद अटी व शर्तींना संमती देत असून त्या मान्य करीत आहोत. .

स्वाक्षरी ___________________

नाव _____________________

(वाटपग्राही)

दिनांक : ______________________

स्थान : _______________________

जोडपत्र – अ

प्रकल्प पूर्ण होण्यासाठी तप्पेवार वेळापत्रक

क्रमांक	टप्पा	पूर्ण होण्याचा दिनांक
1	खोदकाम	
2	तळमजला (असल्यास)	
3	स्तंभाधार (असल्यास)	
4	जोते	
5	घोडेकाठी (असल्यास)	
6	अधिसंरचनेचा लादी तल	
7	अंतर्गत भिंती , अंतर्गत गिलावा, फारशी व खिडक्यांची कामे पूर्ण करणे	

क्रमांक	टप्पा	पूर्ण होण्याचा दिनांक
8	सदर गाळ्यातील स्वच्छता सामान व विद्यत पूरवठा जोडण्या	
9	प्रत्येक मजल्याच्या स्तरावरील जिने, उद्वाहक कूप व लघुमार्ग व भूमिगत पाण्याच्या टाक्या	
10	बाह्य नळकाम व गिलावा, गच्चीचे जलनिरोधन व उन्नयन	
11	उद्वाहक, पाण्याचे पंप, अग्निरोधक जोडसाधने व उपकरणे, विद्युत जोडण्या, यांत्रिक उपकरणे यांचे अधिष्ठापन, प्रवेश लघुमार्गांचे काम पूर्ण करणे, इमारतीला / विभागाला लागत जोत्याच्या क्षेत्रांचे संरक्षक फरसबंदी, सीमाभिंत बांधणे व विक्री करारातील विनिर्दिष्ट बाबी पूर्ण करण्यासारखी अन्य कार्ये , अन्य कामे	
12	अंतर्गत रस्ते, पदपथ, दिवे	
13	पाणी पुरवठा	
14	सांडपाणी (चेंबर , मलकुंड , सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प)	
15	पावसाळी पाणी वाहिन्या	
16	सांडपाणी व मलजल यावर प्रक्रिया व विल्हेवाट	
17	घनकचरा व्यवस्थापन व विल्हेवाट	
18	जल संवर्धन / पावसाच्या पाण्याची साठवण	
19	विद्युत मीटर खोली, उपकेंद्र, ग्रहण केंद्र	
20	अन्य	

प्रवर्तक / प्राधिकृत स्वाक्षरीकर्ता

9.2 कराराचा प्रारूप नमुना

विक्री करार म्हणजे प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीला मिळकत अंतरित करण्यासाठीचा करार. स्थावर संपदा च्या व्यवहाराच्या अटींची रूपरेषा निर्धारित करणारा कायदेशीर दस्तैवज आहे.

संपदा च्या व्यवहारांसाठी सदर दस्तऐवज अतिशय महत्वपूर्ण असून त्यामुळे प्रत्येक वाटपग्राहीने त्यातील सर्व समाविष्ट अटी व शर्ती समजून घेणे गरजेचे आहे व संपूर्ण विक्री प्रक्रियेत त्याचे अनुपालन करणे आवश्यक आहे. .

- प्रवर्तकाने विशिष्ट अटी व शर्तींवर विशिष्ट मिळकत परस्परात सहमती झालेल्या किमतीला वाटपग्राहीला विकण्याबाबतचा सदर दस्तऐवज हा प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यामधील कायदेशीर करार आहे. .
- भारतीय संविदा अधिनियम 1872 अन्वये नोंदणी झालेला सदर विक्री संविदा करार दोन्ही पक्षकारांवर कायद्याने बंधनकारक आहे. .
- मिळकतीचा भविष्यातील व्यवहार कसा पूर्ण होणार याचा तो आखून दिलेला नकाशा आहे.
- दस्तऐवजाचे कायदेशीर पावित्र्य कायम राहण्यासाठी दोन्ही पक्षकारांनी संविदेत समाविष्ट करावयाच्या परिच्छेदांच्या बाबत आपसात सहमती करणे आवश्यक आहे.
- सदर संविदेतील अटी व शर्तींचे अनुपालन न केल्यास देय रकमा कोणी भरणा करायचा, व्यवहार रद्द करण्याचा अधिकार इत्यादी बाबींशी सदर परिच्छेदांचा संबंध जोडता येतो.
- सदर करारात प्रवर्तक व वाटपग्राही यांची नावे आणि मिळकतीचा आकार, दिशा, चटई क्षेत्रफळ आणि अन्य आवश्यक माहिती स्पष्टपणे नमूद करणे आवश्यक आहे.
- दोन्ही पक्षकार हे दोन साक्षीदारांच्या उपस्थितीत दस्तऐवज स्वाक्षरी करून दिनांकित करत असतात.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, व्याजाचे दर आणि संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 अन्वये विक्री कराराचा प्रारूप नमुना विहित केला आहे. विक्री कराराच्या सदर प्रारूप नमुन्यातील विहित अटी व शर्तींनुसार प्रवर्तकांनी अनुपालन करणे आवश्यक आहे. .

अभिकर्ता आणि वाटपग्राही यांनी प्रारूप विक्री करारातील खालील कळीच्या तपशिलांचे पुनरावलोकन करण्याची गरज आहे :

i. प्रकल्पाचे, मान्यताप्राप्त आराखडे, सदनिकांचा अभिन्यास इत्यादीचा तपशील.

ii. चटई क्षेत्रफळ, वाटप झालेली वाहनतळाची जागा इत्यादीसह प्रस्तावित सदनिकेचे तपशील.

iii. प्रदानाच्या वेळापत्रकासह सदनिकेसाठी अदा करावयाचा एकूण मोबदला. प्रारूप करारात प्रदान करण्याचे टप्पे पुढीलप्रमाणे विहित करण्यात आले आहे.

क्रमांक	**प्रदानाचे वेळापत्रक**	**बांधकामातील महत्वाचे टप्पे**
1	एकूण मोबदल्याच्या 10 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	विक्री कराराचे निष्पादन होण्यापूर्वी
2	एकूण मोबदल्याच्या 30 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	विक्री कराराचे निष्पादन झाल्यानंतर
3	एकूण मोबदल्याच्या 45 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिका स्थित असलेल्या इमारतीच्या किंवा भागाच्या जोत्याचे काम पूर्ण झाल्यावर
4	एकूण मोबदल्याच्या 70 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिकेच्या भिंती, अंतर्गत गिलावा, फरशी, दरवाजे आणि खिडक्यांची कामे पूर्ण झाल्यावर
5	एकूण मोबदल्याच्या 80 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिकेच्या स्वच्छतेच्या जोडण्या, जिने, उद्वाहक कूप, सदनिकेच्या समतल स्तरापर्यंत लघुमार्गाचे काम पूर्ण झाल्यावर
6	एकूण मोबदल्याच्या 85 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिका स्थित असलेल्या इमारतीच्या किंवा भागात बाह्य नळकाम, बाह्य गिलावा, उन्नयन, जलनिरोधनासह गच्चीचे काम पूर्ण झाल्यावर
7	एकूण मोबदल्याच्या 95 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिका स्थित असलेल्या इमारतीच्या किंवा भागात उद्वाहक, पाण्याचे पंप, विद्युत जोडण्या, विद्युत, यांत्रिक आणि पर्यावरण विषयक गरजा, प्रवेशाचे लघुमार्ग, जोत्याचे संरक्षण आणि तदंगभूत क्षेत्रफळाची फरसबंदी व विक्री करारात विहित केलेल्या अन्य सर्व गरजा यांची कामे पूर्ण झाल्यावर
8	उर्वरित रक्कम	वाटपग्राहीला सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा सोपविण्याच्या वेळेस किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर .

iv. वाटपग्राही किंवा प्रवर्तक यांनी करार समाप्त करण्यासाठी असलेल्या अटी व शर्ती

v. सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्याची प्रक्रिया

vi. वाटपग्राही आणि प्रवर्तक यांचे अधिकार व कर्तव्ये

"वाटपग्राही आणि प्रवर्तक यांच्यामध्ये निष्पादित झालेल्या कराराच्या अनुषंगाने झालेला व्यवहार हा नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याने सुकर केला असल्यास सदर स्थावर संपदा अभिकर्त्याला (करांसह) देय असलेले पारिश्रमिक / शुल्क / सेवा शुल्क / आडत / दलाली ही प्रदानाच्या अटी व शर्तीनुसार यथास्थिती प्रवर्तक / वाटपग्राही यांनी / दोघांनीही संयुक्तपणे अदा करावयाची आहे " असे कराराच्या प्रारूप नमुन्यात नमूद करण्यात आले आहे .

उपरोक्त परिच्छेद हा कराराच्या प्रारूप नमुन्यात समाविष्ट होईल याची खबरदारी स्थावर संपदा अभिकर्त्यांनी घेतली पाहिजे. प्राधिकरणाने प्रारूप विक्री कराराचा मसुदा विहित केला आहे.

9.3 सदनिकेची खरेदी आणि दलालीच्या प्रदानास उद्गम कर कपातीची लागुता.

जेव्हा एखादी मिळकत विकली / खरेदी केली जाते तेव्हा उद्गम कर कपात करणे आवश्यक आहे. खरेदीदाराने उद्गम कर कपात करून उर्वरित रक्कम विक्रेत्याला अदा केली पाहिजे. कपात करावयाची रक्कम विक्रेत्याच्या निवासी स्थितीवर अवलंबून आहे.

शासनाने आताच पुढ्यात ठेवलेल्या कायद्यांमुळे उद्गम कर कपात करण्याचा अधिकार विक्रेत्याकडे नसून खरेदीदाराकडे आहे. खरेदीदाराने आपल्या कर्तव्याचे निर्वाहिन न केल्यास त्यांना दंडित करण्यात यावे.

समाविष्ट केलेल्या मिळकती

आयकर अधिनियमाच्या कलम 194 (1) (अ) नुसार " (शेत जमिनीच्या व्यतिरिक्त) अन्य कोणतीही स्थावर संपदा मोबदला भरून हस्तांतरित करून घेणारी कुठलीही हस्तांतरीती व्यक्ती सदर मोबदल्याचे प्रदान हस्तांतरकाच्या खात्यात जमा करताना किंवा रोख स्वरूपात किंवा धनादेश / धनाकर्षा द्वारे अथवा अन्य मार्गाने हस्तांतरकाला अदा करताना त्यावर 1 % दराने आयकराची रक्कम कपात करेल."

खरेदी केलेल्या मिळकतीवरील उद्गम कपात कर रु 50.00 लाख किंवा त्यापेक्षा जास्त असल्यासच खरेदीदाराने 1 % रक्कम कपात करावी असे कलमांत नमूद केले आहे. सदर कलमान्वये निवासी व व्यापारी मिळकती व जमिनी समाविष्ट आहेत, परंतु शेत जमीन वगळली आहे.

तसेच अनिवासी भारतीय नागरिकांच्या बाबतीत शासन भांडवली लाभ कर व उद्गम कर कपात संकलित करीत असल्यामुळे अनिवासी भारतीयांसाठी मालमत्ता खरेदी वरील उद्गम कर कपात निराळी असल्याची नोंद घ्यावी .

उद्गम कर कपात कधी करावी आणि सदर रकमेचा भरणा कसा करावा ?

खरेदीदार जेव्हा अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करीत असेल किंवा अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करण्यापूर्वी अग्रिम रक्कम अदा करत असेल तेव्हा ; अशा दोन प्रसंगापैकी कधीही उद्गम कर कपात करू शकतो. खरेदीदाराने उद्गम कर कपातीची रक्कम कपात केल्यावर 30 दिवसांच्या आत केंद्र शासनाच्या खात्यात जमा करणे आवश्यक आहे. मिळकत खरेदी केल्यावर उद्गम कर कपातीचे विवरण भरताना आपण अर्ज वजा चलन स्वरुपातील फॉर्म क्रमांक 26 क्यू बी भरणे आवश्यक आहे. एकापेक्षा अधिक विक्रेते / खरेदीदार असल्यास आपण सर्व आवश्यक तपशिलासह फॉर्म क्रमांक 26 क्यू बी भरणे आवश्यक आहे .

उद्गम कर कपातीचा भरणा करताना आवश्यक तपशील

उद्गम कर कपात करणाऱ्या प्रत्येक व्यक्तीने कर कपात खाते क्रमांक प्राप्त करणे आवश्यक आहे. परंतु स्थावर संपदा वर उद्गम कर कपात करण्यासाठी कर कपात स्थायी क्रमांक प्राप्त करणे गरजेचे नाही. विवरण भरताना खरेदीदार व विक्रेता यांचे नाव, पत्ता, स्थायी खाते क्रमांक , दूरध्वनी क्रमांक, इ मेल पत्ता व मोबदला रकमेचा तपशील आपण सादर करणे आवश्यक आहे. आपण उद्गम कर कपातीचे शासनाला इंटरनेट बँकिंग सुविधेचा वापर करून किंवा बँकेत प्रत्यक्ष जाऊन सुद्धा प्रदान करू शकता .

मिळकतीनुसार वेगवेगळ्या प्रकारची उद्गम कर कपात

मिळकत खरेदी केल्यावर कमी उद्गम कर कपात केल्यास

काही तरतुदीनुसार विक्रेता आयकर अधिकाऱ्यांना विनंती करून कमी किंवा निरंक दराने कर कपात होण्यासाठी प्रमाणपत्र प्राप्त करू शकतो. तसे न केल्यास विक्रेता निरंक उद्गम कर कपातीचे घोषणापत्र सादर करू शकतो. स्थावर संपदा खरेदी केल्यापोटी उद्गम कर कपात करायची गरज नाही. परंतु खरेदी केलेल्या मिळकतीवरील उद्गम कपात कर रु 50.00 लाख पेक्षा जास्त असल्यासच खरेदीदाराने 1 % रक्कम कपात करण्याची गरज आहे.

सन 2021 च्या केंद्रीय अर्थसंकल्पानुसार एका वर्षात 50 लाखापेक्षा अधिक मिळकतीच्या खरेदीवर 0.1 % दराने उद्गम कर कपात करण्यासाठी 194 क्यू हे नवीन कलम समाविष्ट करण्यात आले. त्यानुसार 10 कोटी पेक्षा अधिक उलाढाल असलेल्या व्यक्तीवरच सदर कपातीची जबाबदारी असेल.

अशा प्रकारे खरेदीदाराने मिळकत खरेदीच्या संपूर्ण रकमेवर उद्गम कर कपात करण्याची गरज आहे.

स्थावर मिळकत खरेदी केल्यावर उद्गम कर कपात

निवासी भारतीय व्यक्तीकडून मिळकत खरेदी करणाऱ्या प्रत्येकाला हे लागू होते. सदनिका, जमीन व इमारती व सुविधा व सदनिका युक्त जमिनीची खरेदी केल्यास उद्गम कर कपात लागू होते.

फक्त शेतजमीन हा अपवाद आहे. विक्रेता भारतीय निवासी असावा. कर विवरण जमा करण्याच्या विहित दिनांकाच्या पूर्वी 15 दिवस अगोदर खरेदीदाराने विक्रेत्याला उद्गम कर कपात प्रमाणपत्र हवाली करणे आवश्यक आहे.

अनिवासी भारतीय व्यक्तीकडून मिळकत खरेदी केल्यास उद्गम कर कपात

जेव्हा एखादा अनिवासी भारतीय व्यक्ती मिळकतीची विक्री करते, तेव्हा खरेदीदार अनिवासी भारतीय व्यक्तीकडून मिळकत खरेदी केल्यास 20 % उद्गम कर कपात करता येते. खरेदी केल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या कालावधीत मिळकतीची विक्री केल्यास 30 % दराने उद्गम कर कपात करणे आवश्यक आहे. भारतामध्ये अनिवासी भारतीयांसाठी विहित केलेल्या आयकराच्या दरानुसार अल्पकालीन भांडवल लाभ कर व 20% दराने दीर्घकालीन भांडवली लाभ कर आकारण्यात येतो .

उद्गम कर कपातीबाबत लक्षात ठेवण्याच्या काही कळीच्या बाबी

- रु 50 लाखाच्या वरील मिळकत खरेदीवर खरेदीदाराने उद्गम कर कपात करून शासनाकडे भरणा करणे आवश्यक आहे.
- उद्गम कर कपात करण्याचा अधिकार व जबाबदारी विक्रेत्याची नसून खरेदीदाराची आहे. .
- खरेदीदाराने आपल्या जबाबदाऱ्यांचे निर्वाहिन न केल्यास प्राधिकरणे त्यांना दंड ठोठावू शकतात .
- उद्गम कर कपात जमा करण्यासाठी खरेदीदाराने नमुना अर्ज 26 क्यू बी भरणे आवश्यक आहे .
- एका पेक्षा अधिक विक्रेते व खरेदीदार असल्यास प्रत्येक पक्षाकारासाठी बहुविध भरणे आवश्यक आहे. .

9.4 गृह कर्ज व तारण कर्जाचे मुलभूत ज्ञान

वित्त व्यवस्थेत कर्ज म्हणजे एक किंवा अधिक व्यक्ती संस्था किंवा अन्य अस्तित्वाने अन्य व्यक्ती संस्था इत्यादीना उसन्या रकमा देणे. रक्कम प्राप्तकर्ता (म्हणजेच कर्जदार) कर्ज घेतो आणि मुद्दलाची पूर्णपणे परतफेड होईपर्यंत व्याज देण्यास उत्तरदायी असतो.

कर्जाच्या दस्तऐवजांत (उदाहरणार्थ वचनचिठ्ठी) कर्जाऊ घेतलेली मुद्दलाची रक्कम , कर्जदाता आकारणार असलेला व्याजदर आणि परतफेडीचा दिनांक नमूद केलेला असतो. कर्ज व्यवहारात कर्जदाता आणि कर्जदार यांचेमध्ये काही कालावधीसाठी अस्तींचे फेरवाटप ओढवते.

व्याजामुळे कर्जदात्याला कर्जात गुंतवणूक करण्यास प्रोत्साहन मिळते. कायदेशीर कर्जात सदर दायीत्वे व बंधने संविदेद्वारे अमलात येतात व कर्ज प्रसंविदे द्वारे कर्जदारावर अतिरिक्त बंधने घालता येतात. सदर लेखात मौद्रिक कर्जावर लक्ष केंद्रित करण्यात आले असले तरीही प्रत्यक्षात कोणतीही भौतिक वस्तू कर्जाऊ देता येते.

बँक व क्रेडीट कार्ड कंपन्या यांचा कर्ज देणे हा मुख्य व्यवसाय आहे अन्य संस्थांसाठी रोख्यान्सारख्या कर्ज संविदा जारी करणे हा निधी जमवण्याचा प्रातिनिधिक स्त्रोत आहे.

स्थावर संपदा मध्ये गृह कर्जाद्वारे सगळ्यात स्वस्त मार्गाने वित्त पुरवठा होत असतो.

गृह कर्ज

जेव्हा एखाद्याला कर्ज घ्यावयाचे असते, तेव्हा गृह कर्जासाठी अर्ज करून व कर्ज घेऊन आर्थिक नड मोठ्या प्रमाणावर पूर्ण करता येते. कर्जामुळे वाटपग्राहीला वित्तीय आधार मिळून घर खरेदी करण्यास त्याचा उपयोग होतो. सर्वसामान्यपणे गृह कर्जे दीर्घ मुदतीची (20 ते 30 वर्षे) असतात. देशातील काही आघाडीच्या बँकाची गृह कर्जे 6.30 % दरापासून सुरु होतात. धनकोने कर्जाची विनंती मंजूर करण्यापूर्वी वाटपग्राहीचा पत प्राप्तांक तपासण्यात येतो. वाटपग्राहीचा पत प्राप्तांक उत्तम असल्यास त्याला कमी व्याज दराने कर्ज मिळण्याची शक्यता वाढते.

नवीन घर खरेदी करण्यासाठी गृह कर्ज घेण्यात येते. मात्र घराचे नवीनीकरण, विस्तार करण्यासाठी तसेच जमीन खरेदी व बांधकामाधीन घरे विकत घेण्यासाठी सुद्धा सदर कर्ज घेतले जाते.

बँका आणि बिगर बँकिंग वित्तीय कंपन्या गृहकर्जे देऊ करतात. धनको मुद्दलाची तरतूद करून त्यावर व्याज आकारतो. परवडणाऱ्या मासिक हप्त्यांमध्ये कर्जाची परतफेड करता येते. मिळकत ही संपर्श्विक तारण असते व कर्ज पूर्णपणे परतफेड होईपर्यंत ती पूर्णपणे धनकोच्या ताब्यात असते. त्यामुळे कर्ज मुदतीत धनकोचा मिळकतीवर कायदेशीर अधिकार असतो आणि

कर्जदाराने कर्जाची परतफेड करण्यात कसूर केल्यास घराचा ताबा घेऊन त्याचा लिलाव करण्याचा अधिकार धनकोला असतो.

कर्जावरील व्याज दराचे प्रकार

स्थिर किंवा तरते व्याज दरांची निवड करून कर्जाची परतफेड करता येते. आता दोन्ही प्रकारच्या व्याज दराचे अर्थ समजून घेऊ.

- स्थिर व्याज दर : नावाप्रमाणेच स्थिर व्याजदर हा कर्जाच्या संपूर्ण मुदतीसाठी कायम राहतो. वाटपग्राहीने कमी मुदतीचा परतफेड पर्याय निवडल्यास त्याने स्थिर व्याजदराचा पर्याय निवडावा जर वाटपग्राही दीर्घ मुदतीच्या परतफेड पर्यायाचा विचार करीत असेल तर तो कदाचित स्थिर व्याज दराचा लाभ घेऊ शकणार नाही. .
- तरता व्याज दर : प्रचलित बाजार दरानुसार व्याज दरांचे समायोजन करण्यात येते. व्याजदराबाबत नेमका अंदाज वर्तविता येत नसला तरीही धनकोच्या संकेतस्थळावरून सद्य व्याजदराची कल्पना येऊ शकते. सदर व्याजदर कालांतराने बदलत असतो व सामासिक निधी मूल्यावर आधारित कर्जदराशी थेट जोडलेला असतो. .

गृहकर्जाची वैशिष्ट्ये

गृहकर्ज आणि त्याच्याशी संबंधित व्याजदर म्हणजे काय हे आता आपल्याला माहित आहे. आता आपण महत्वाची वैशिष्ट्ये पाहूया .

- धनको कर्ज देण्यासाठी कोणत्याही प्रकारच्या मिळकती अथवा अन्यथा सर्व स्थावर संपदा स्वीकारीत नाहीत.
- मिळकतीला विपणनयोग्य मूल्य असणे व ती बोजरहित म्हणजे मिळकतीच्या मालकाला मिळकतीतील मालकी हस्तांतरित करण्याचा पूर्ण अधिकार असणे आवश्यक आहे.
- तुमची मिळकत संपार्श्विक तारण म्हणून घेऊन धनको आपल्याला कर्ज देतो आणि गृहकर्ज हे सुरक्षित कर्ज गणले जाते.
- गृहकर्जे तीस वर्षापर्यंतच्या दीर्घ मुदतीसाठी असतात व परवडणाऱ्या समिकृत मासिक हप्त्यांमध्ये परतफेड करता येते.
- आपल्या गरजांप्रमाणे गृहकर्जाची रचना करता येते

10. स्थावर संपदा विषयक परिगणन

अभिकर्ते हे स्थावर संपदा बाबत विविध प्रकारचे व्यवहार सुकर करीत असल्यामुळे सदर व्यवहारातील परिगणन कसे करावे यावर सदर प्रकरणात मार्गदर्शन करण्यात आले आहे.

10.1 कराधान / शासकीय शुल्क व वसुली

नोंदणी आणि मुद्रांक शुल्क हे परिचित कर आहेतच, पण त्या व्यतिरिक्त कर सुद्धा आहेत. घर खरेदी प्रक्रियेत गुंतलेल्या विविध कर घटक समजून घेऊया.

10.1.1 वस्तू व सेवा कर (जी एस टी)

बांधकामाधीन मिळकतींसाठी

केंद्र शासनाने कार्यान्वित केलेल्या नवीन एकीकृत कराधान प्रणालीत बांधकामाधीन गाळ्यांवर सुरवातीला 18 % कर आकारला जात होता. विकासकाने आकारलेल्या एकूण रकमेतून एक तृतीयांश एवढी जमिनीचे मूल्य वजा करण्याची तरतूद केंद्र शासनाने समाविष्ट केली. त्यामुळे वस्तू व सेवा कारचा दर 12 % पर्यंत घसरला. मात्र त्यानंतर फेब्रुवारी 2019 मध्ये केंद्र शासनाने कराच्या दरांचा पुनर्विचार करत बांधकामाधीन गाळ्यांसाठी 5 % व परवडण्याजोग्या घरांसाठी 1 % कराचा दर (निविष्टी कर भरपाई शिवाय) निश्चित केला.

मिळकतीचा प्रकार	मार्च 2019 पर्यंत वस्तू व सेवा कारचा दर	एप्रिल 2019 पासून वस्तू व सेवा कारचा दर
परवडण्याजोगी घरे	8 % (निविष्टी कर भरपाई सह)	1 % (निविष्टी कर भरपाई शिवाय)
अन्य घरे	12 % (निविष्टी कर भरपाई सह)	5 % (निविष्टी कर भरपाई शिवाय)

बांधकामाधीन घरांच्या खरेदीवर वस्तू व सेवा कराशिवाय मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क सुद्धा आकारण्यात येते कारण सदर दोन्ही कर हे राज्य शासनाचे आहेत, याची इथे नोंद घेणे आवश्यक आहेत. .

वापरास योग्य मिळकतीच्या बाबतीत

देशभरातील सर्व वापरास योग्य मिळकती या वस्तू व सेवा कारच्या कक्षेबाहेर आहेत.

10.1.2 उद्गम कर कपात (TDS)

स्थावर संपदा च्या हस्तांतरणाच्या अनुषंगाने आकारण्यात येणारे क्लब सदस्यत्व शुल्क, चारचाकी वाहनतळ शुल्क, वीज अथवा पाणी सुविधा शुल्क, देखभाल शुल्क, अग्रिम शुल्क अथवा तत्सम स्वरूपाची निवासी संस्था आधारित शुल्के उद्गम कर कपातीच्या प्रयोजनार्थ समाविष्ट करण्यासाठी शासनाने आयकर अधिनियमातील कलम 194 – 1 अ मध्ये दुरुस्ती केली आहे. मिळकतीचे मूल्य रु 50.00 लाख पेक्षा अधिक असल्यास दिनांक 1 सप्टेंबर 2019 पासून 1 % उद्गम कर कपात करण्यात येते.

वित्त अधिनियम 2013 अन्वये आयकर अधिनियम 1961 मधील कलम 194 (अ) समाविष्ट करून उद्गम कर कपातीची तरतूद करण्यात आली. एखाद्या व्यक्तीने विक्री व्यवहार केल्यावर प्राप्त केलेल्या रकमेवर काही टक्के कर कपात करण्यात येते. सदर कलमानुसार शेत जमीन वगळता कोणतीही मिळकत अंतरणाद्वारे खरेदी करणाऱ्या कोणत्याही व्यक्तीने विक्रेत्याला मोबदला रक्कम अदा करण्यापूर्वी उद्गम कर कपात करणे आवश्यक आहे. मिळकतीच्या विक्रेत्याच्या नावाने उद्गम कर कपात दाखल करणे आवश्यक आहे. .

10.1.3 नोंदणी शुल्क

नोंदणी प्रक्रियेत नोंदणी अधिकाऱ्याच्या समक्ष विक्री दस्तऐवजांची नोंदणी समाविष्ट आहे. भारतीय नोंदणी अधिनियम 1908 मधील कलम 17 नुसार एखाद्या मिळकतीच्या हस्तांतरण, विक्री किंवा भाडेपट्ट्याबाबतच्या दस्तऐवजाची नोंदणी करणे अनिवार्य आहे. नुसार कायद्यानुसार मिळकतीच्या दस्तऐवजांची रीतसर नोंदणी न केल्यास मालक न्यायालयात कोणताही खटला लढवू शकणार नाहीत. सदर दस्तऐवज म्हणजे दोन पक्षकारांच्या दरम्यान स्वाक्षऱ्या केलेला अंतिम करार असतो व त्यामुळे खरेदीदार हा

मिळकतीचा हक्कदार मालक होत असतो. सदर दस्तऐवजांमुळे खरेदीदाराचे संशयास्पद व्यवहाराच्या व फसवणुकीच्या अनुषंगाने संरक्षण होते.

महाराष्ट्रामध्ये रु 30.00 लाखापेक्षा कमी मूल्य असलेल्या मिळकतींसाठी एकूण खर्चाच्या 1 % नोंदणी शुल्क असून रु 30.00 लाखाच्या वर मूल्य असणाऱ्या मिळकतीसाठी सदर शुल्क रु 30000 ची कमाल मर्यादा विहित करण्यात आली आहे. .

10.1.4 मुद्रांक शुल्क

महाराष्ट्र मुद्रांक शुल्क अधिनियम 1958 मध्ये पारित करण्यात आला असून अनुसूची 1 मधील नमूद व राज्यास मुद्रांक शुल्क देय असणार्या सर्व प्रकारच्या लेख व संलेखांना लागू होतो. सदर अधिनियमाला मुंबई मुद्रांक शुल्क अधिनियम असे सुद्धा म्हटले जाते. महाराष्ट्र शासनाला देय मुद्रांक शुल्काचा तपशील देखील अधिनियमात नमूद करण्यात आला आहे. मिळकतीबाबतच्या व्यवहारांची नोंदणी करण्यापूर्वी खरेदीदाराने निर्देशित बँकेत किंवा केंद्रात त्याचा भरणा करायचा असतो आणि भरणा करण्यात विलंब झाल्यास दंड लागू शकतो. राज्य शासनाने जारी केलेल्या शीघ्र मूल्यगणक तक्त्याच्या आधारे सदर मुद्रांक शुल्काचे परिगणन करण्यात येते व त्याचे प्रदान केल्याशिवाय मिळकतीच्या कोणत्याही व्यवहाराला कायदेशीर स्वरूप प्राप्त होत नाही. सदर कर हा दस्तऐवजांच्या अदलाबदली व लेख – संलेखांच्या निष्पादन प्रसंगी भरण्यात येतो.

महाराष्ट्र मुद्रांक शुल्क अधिनियमानुसार मुंबईमध्ये मुद्रांक शुल्क आकारण्यास योग्य असलेले व महाराष्ट्रात निष्पादित झालेले सर्व लेख – संलेख हे निष्पादन करण्यापूर्वी किंवा करण्याच्या वेळेस किंवा निशापादन केल्यानंतरच्या पुढील लगतच्या दिवशी मुद्रांकित करणे अनिवार्य आहे.

महाराष्ट्रातील मुद्रांक शुल्क 5 % ते 7 % पर्यंत असून विविध घटकांवर अवलंबून आहे. गृह मिळकतीचे अंतरण किंवा विक्री विलेखाची नोंदणी महिलांच्या नावाने केल्यास महाराष्ट्रातील प्रचलित मुद्रांक शुल्कात महिला खरेदीदारांना 1 % सवलत देण्यात येते.

10.1.5 बाह्य विकसन शुल्क

रस्ते, वीज / पाणी पुरवठा, सांडपाणी इत्यादी अशा नागरी सुविधांसाठी विकासकाने शासनाला बाह्य विकसन शुल्क भरणे आवश्यक आहे. सदर बाह्य विकसन शुल्क हे स्थानिक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येते व मिळकतीच्या बांधीव क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात खरेदीदारांकडून वसूल करण्यात येते. करारात बाह्य विकसन शुल्काचा स्पष्ट उल्लेख केलेला असतो.

सर्वसामान्य परिस्थितीत ही समस्या येत नाही कारण बांधकाम व्यावसायिक स्थानिक प्राधिकरणाकडे बाह्य विकसन शुल्क भरणा करत असतात. परंतु बांधकाम व्यावसायिक स्थानिक प्राधिकरणाकडे बाह्य विकसन शुल्क भरणा केला नसल्यामुळे अनेक प्रकल्प समस्यांच्या गर्तेत अडकलेले आढळून आले आहे. बाह्य विकसन शुल्क वेळेवर न भरल्यास दंड वसूल करण्यात येतो. काही विकासक सदर दंडाची रक्कम देखील खरेदीदारांकडूनच वसूल करतात. हे अतिशय चुकीचे आहे.

10.2 खर्च कोष्टकाचा नमुना व त्यात समाविष्ट घटकांचे तपशील

खर्च कोष्टक म्हणजे व्यावसायिक प्रचालनाच्या विविध टप्प्यांवर सोसलेले विविध खर्चांचे कोष्टकाच्या स्वरूपातील सादरीकरण किंवा विवरण .

नमुना1:

Rustomjee Seasons		
Price Summary		
Asset Configuration	3 BHK Residence (1st to 5th Floor)	
Asset Identity	1 or 8	
Payment Plan Reference	CLP	
Carpet Area	Sq. ft.	Sq. mt.
	996.42	92.57
Exclusive Areas Appurtenant to the Unit	60.39	5.61
Agreement Value		55,165,482
Stamp Duty *		-
Registration Charges		30,000
Scanning Charges		4,000
Central Goods & Service Tax (CGST) on Agreement Value		1,379,137
State Goods & Service Tax (SGST) on Agreement Value		1,379,137
Statutory Taxes on Agreement Value		2,792,274
Share Money		600
Legal Charges		60,000
Electric, Water Meter & Gas Connection Charges		50,000
Corpus Fund		2,000,000
Pre Possession Charges		2,110,600
Central Goods & Service Tax (CGST) on Pre-Possession Charges		9,900
State Goods & Service Tax (SGST) on Pre-Possession Charges		9,900
Statutory Taxes on Pre-Possession Charges		19,800
Asset Valuation		60,088,156
Car Parking Space Included in the Offer		2

1 Sq. mtr = 10.764 Sq. ft.

* Stamp Duty to be borne by Rustomjee

Please Note:

1. Taxes have been computed on the basis of rates applicable on the day of booking and are subject to change as per government
2. Property tax will be computed as on date of possession.
3. Refundable Fit Out Deposit of Rs.1lakh will be payable along with pre-possession charges.
4. On Cancellation 10% of the Sale Consideration will be forfeited and adjusted towards liquidated damages.
5. Registration to be concluded within 7 days from payment of 9.99% of the Agreement Value.
6. Token cheque in favour of "Keystone Realtors Pvt Ltd Wing D1 Master Collection Escrow Account"

MahaRERA Registration No. : Wing D - P51800021028

नमुना 2

Rustomjee

CROWN

PRABHADEVI

Commercial Proposal		
Tower	B	
Asset Identity	4502	
Configuration	4 BHK TYPE -1	
1 Sq. Mtr. = 10.764 Sq. Ft.	Sq. Mts.	Sq. Ft.
RERA Carpet Area	184.94	1,9
Foyer Area	13.49	14
Net Usable Area	198.43	2,13
Flat Cost* - (I)	127,144,08	
Stamp Duty @ 5% of Flat Cost		
Registration Charges	40,00	
SGST @ 6% of Flat Cost	7,628,64	
CGST @ 6% of Flat Cost	7,628,64	
Total Statutory Taxes - (II)	15,297,29	
Utility Charges for Electric, Water Meter & Gas Connection	150,00	
Legal charges	40,00	
Condominium Formation charges	25,00	
Club House Building charges	1,500,00	
Development charges	2,077,80	
GST applicable on Pre-Possession charges	468,03	
Total Pre-Possession charges inclusive of GST - (III)	4,260,83	
Gross Asset Value (I+II+III)	146,702,21	
Advance maintenance at the rate of Rs 30 psf on RERA carpet area for 24 months	1,433,30	
Deposit at the rate of Rs 750 psf on RERA carpet area	1,493,02	
Number of Car Parks		

Statutory Remarks :

1. Terms & conditions as per the Application form
2. Taxes have been computed on the basis of rates applicable on the day of booking and are subject to change as per government notification.
3. Property tax will be computed as on date of Occupation certificate and payable along with pre-possession charges.
4. GST input credit has already been adjusted in the Flat Cost and there will be no additional benefit due on accord of the same
5. * Flat Cost is arrived at after factoring the benefit of GST input credit available to us. In the event, such benefit is not available, there would be an increase in the flat Cost and Agreement Value
6. Development charges are subject to change & linked to the ready reckoner rate
7. Following maintenance related amounts shall be additionally payable at the time of possession :
   a) Advance maintenance at the rate of Rs 30 psf on RERA carpet area for 24 months
   b) Deposit at the rate of Rs 750 psf on RERA carpet area
8. Interest Free Refundable Security Deposit for Fit-Outs to be charged on possession
9. The above pricing is for a Bareshell Residence
10. Rustomjee Crown - Phase 1 (Towers A & B) registered with MahaRERA under Registration No. P51900003268.
    Rustomjee Crown - Phase II (Tower C) registered with MahaRERA under Registration No. P51900006367.
11. Payments towards flat cost: Cheque in favor of Real Gem Buildtech Pvt Ltd - A & B Master RERA a/c
12. Payments towards taxes: Cheque in favor of Real Gem Buildtech Pvt Ltd
13. Rate Valid till 14-04-2022

Date of Proposal: 7-Apr-2022

प्रदाने कशी करण्यात येतात आणि एखादी मिळकत खरेदी करताना कोणते कोणते घटक समाविष्ट असतात, ते समजण्यासाठी उपरोक्त दोन्ही खर्च कोष्टकांचे नमुने सादर केले आहेत

महाराष्ट्र स्थावर
संपदा नियामक प्राधिकरण महारेरा
स्थावर संपदा अभिकर्ता हस्तपुस्तिका
2022

https://maharera.mahaonline.gov.in

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)
6th & 7th Floor, Housen Bhavan, Plot No. C - 21, E - Block,
Bandra Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai 400051
Tel. No. 022 68111600
Website: www.maharera.mahaonline.gov.in

Deaign & Print by:
www.rubyprint.in | 09004 990 990