रेरा अधिनियम, नियम आणि एफ.ए.क्यू.

Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६

& आणि

Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Recovery of Interest, Penalty, Compensation, Fine payable, Forms of Complaints and Appeal, etc.) Rules, 2017.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (व्याज, शास्ती, नुकसानभरपाई, देय दंड यांची वसुली; तक्रारी व अपील इत्यादींचे नमुने) नियम, २०१७

मा. पंतप्रधान श्री. नरेंद्र मोदींच्या महत्त्वकांक्षी योजनांमधील सर्वांसाठी घरे योजनेसाठी नवा गृहनिर्माण कायदा २०१५ मध्ये लागू करण्यात आला होता. देशातील बांधकाम व्यवसायाला शिस्त लावणे आणि ग्राहकांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी २००९ मध्ये राज्य आणि केंद्रशासित प्रदेशांसाठी एक कायदा पहिल्यांदा पारित करण्यात आला. केंद्राने जुन्या या कायद्यामध्ये बदल करुन नवा 'रिअल इस्टेट रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट' कायदा तयार केला. त्यामुळे केंद्राच्या कायद्यातील तरतुदींचा अंतर्भाव करुन नवा कायदा लागू करणे राज्य सरकारला आवश्यक होते. त्यानुसार राज्य सरकारनेही 'स्थावर संपदा अधिनियम २०१६' हा कायदा आणण्याचे निश्चित केले. केंद्राच्या या कायद्याला सकारात्मक प्रतिसाद देत १३ राज्ये व पाच केंद्रशासित प्रदेशांनीच 'रेरा' लागू करण्याची तयारी पूर्ण केली. या कायद्याच्या मसुद्यावर २५ मार्च २०१६ रोजी मा. राष्ट्रपतींची स्वाक्षरी झाल्यानंतर हा देशभरात लागू झाला. उत्तरप्रदेश, गुजरात, ओडिशा, आंध्रप्रदेश, महाराष्ट्र, मध्यप्रदेश, बिहार यांच्यासह तेरा राज्यांत तसेच अंदमान व निकोबार बेटे, चंदीगढ, दादरा व नगर हवेली, दमण व दीव, लक्षद्वीप या केद्रशासित प्रदेशांत हा कायदा लागू झाला आहे. महाराष्ट्र राज्यातील जनतेकडून मागवण्यात आलेल्या जवळपास ७५० सूचनांचा अंतर्भाव करुन नवा कायदा तयार केला असून त्याची अंमलबजावणी १ मे २०१७ पासून झाली आहे. त्यातील कलम ९२ नुसार ‘महाराष्ट्र गृहनिर्माण कायदा २०१४’ हा रद्द करण्यात आला आहे.

'रेरा' अधिनियमानुसार पाचशे चौरस मीटर प्लॉट तसेच आठ सदनिकांपेक्षा जास्त असलेल्या प्रकल्पांसाठी प्रकल्पाची नोंदणी करणे आवश्यक आणि सक्तीचे आहे. तसेच प्रकल्पाची नोंदणी केल्याशिवाय संबंधित बांधकाम व्यवसायिकांना सदनिकांची विक्री, जाहिरात किंवा गुंतवणूक करता येणार नाही. शिवाय प्रकल्पाची प्रसिद्धीही करता येणार नाही.

'रेरा' अधिनियमानुसार सदनिकांची विक्री ही कार्पेट एरियावर करावी लागेल. प्रवर्तक यापूर्वी बिल्ट-अप, सुपरबिल्ट-अप प्रमाणे आकारणी करायचे. परंतु बिल्ट-अप, सुपरबिल्ट-अप या क्षेत्रफळांची कोणतीही व्याख्या उपलब्ध नाही. प्रवर्तक म्हणेल ती पूर्व दिशा असायची. त्यामुळे नेमके किती क्षेत्रफळासाठी आपण पैसे भरत आहे आणि आपल्याला प्रत्यक्षात किती क्षेत्रफळ मिळणार आहे याबाबत संभ्रम होता. आता कार्पेट एरियावर विक्री होतांना कदाचित प्रतिचौरस फुटाचा दर अधिक असेल, पण नेमक्या क्षेत्रफळाबाबत संदिग्धता नसेल. तसेच दरवाढीचा फटका यापुढे ग्राहकाला बसणार नाही याची तरतूद या कायद्यात करण्यात आली आहे. करारात नोंदलेली रक्कमच प्रवर्तकाला देय राहील.

'रेरा' अधिनियमानुसार एक निर्णय अधिकारी (अॅडजुकेटिंग ऑफिसर) नियुक्त केला जाईल. हा न्यायिक अधिकारी सरकारतर्फे नेमला जाईल. त्याने दिलेल्या निर्णयावर आक्षेप असतील तर अपिलीय न्यायाधिकरणाची तरतुद करण्यात आली आहे. त्यांचा निर्णयदेखील मान्य नसेल तर उच्च न्यायालयात अपील दाखल करावे लागेल. अपील दाखल करण्यासाठी ६० दिवसांची मुदत देण्यात आली आहे.

☛ **<u>'रेरा' अधिनियमातील प्रमुख तरतुदी:</u>**

♦ प्रत्येक राज्याला स्थावर संपदा नियमन प्राधिकरणाची स्थापना करणे बंधनकारक असेल.

♦ कोणत्याही प्रवर्तकाविरोधात तक्रार असल्यास कारवाई करण्याचा प्राधिकरणाला अधिकार असेल.

♦ बांधकाम सुरु असलेले प्रकल्प 'रेरा' अधिनियमांतर्गत येणार आहेत.

♦ आठ अपार्टमेंटपेक्षा अधिक संख्या असलेल्या सर्व व्यावसायिक आणि निवासी स्थावर संपदा प्रकल्पांसाठी नोंदणी आवश्यक असेल. प्रवर्तकाने नोंदणी न केल्यास स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या १० टक्के रक्कम दंड म्हणून वसूल करण्यात येणार आहे. दुसऱ्यांदा अशा प्रकारचा गुन्हा घडल्यास थेट तुरुंगवासाची ही शिक्षा असेल.

♦ अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांची अंमलबजावणी न केल्यास तीन वर्षांपर्यंत शिक्षा होऊ शकते.

♦ 'रेरा' अधिनियमामुळे प्रकल्प विहित वेळेत पूर्ण झाला नाही तर घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांनी भरलेल्या अतिरिक्त ई.एम.आय. वरील व्याज प्रवर्तकाला द्यावे लागणार आहे.

♦ प्रकल्पात काही दोष आढळल्यास, ग्राहकाने घराचा ताबा घेतल्यानंतरही विक्रीनंतरच्या सेवेची मागणी करण्याची 'रेरा' मध्ये तरतुद आहे.

♦ प्रवर्तकाने प्रकल्पासाठी अगेऊ आरक्षणासाठी ग्राहकांकडून गोळा केलेल्या रकमेपैकी ७० टक्के रक्कम शेड्युल्ड बँकेतच आणि स्वतंत्र बँक खात्यात ठेवावी लागेल. आणि ही रक्कम सुरू असलेल्या प्रकल्पातच गुंतवावी लागेल. त्यामुळे प्रवर्तकाला एका प्रकल्पातील पैसा दुसऱ्या प्रकल्पात गुंतवता येणार नाही. ही रक्कम काढण्यावरही निर्बंध आहेत. प्रकल्प किती टक्के पूर्ण झाला आहे त्या प्रमाणातच ही रक्कम काढता येईल. ही रक्कम काढण्यासाठी प्रकल्प पूर्णतेची टक्केवारी (१) अभियंता (२) वास्तुविशारद यांनी प्रमाणीत करून प्रमाणपत्र द्यायचे आहे. आणि सनदी लेखापाल यांनी, काढण्यात येत असलेली रक्कम, काम पूर्ण झालेल्या टक्केवारीतच काढण्यात येत आहे असे प्रमाणीत करावयाचे आहे.

♦ प्रवर्तकाला प्रकल्पाशी संबंधित सर्व माहिती जनतेसाठी प्राधिकरणाच्या वेब साईटवर उपलब्ध करुन द्यावी लागेल. यामध्ये प्रकल्पाची योजना, सरकारी परवानगी, जमिनीची माहिती, प्रकल्प पूर्ण करण्यास लागणारा कालावधी यांचा समावेश असेल.

♦ 'रेरा' अधिनियमानुसार प्रकल्पाचा प्रत्येक टप्पा हा एक वेगळा प्रकल्प मानला जाईल. प्रत्येक टप्प्याची स्वतंत्र नोंदणी करणे आवश्यक असेल.

♦ प्रवर्तकाला संबंधित प्रकल्पात कोणताही बदल ग्राहकांच्या लेखी मंजुरी शिवाय करता येणार नाही.

स्थावर संपदा क्षेत्राला उद्योगाचा दर्जा दिला जावा अशी मागणी अनेक वर्षांपासून होत असताना, 'रेरा' अधिनियम लागू करून त्या दिशेने सरकारने पावले उचलली आहेत. 'रेरा' अधिनियमात कायद्यात एकूण ९२ कलमांचा समावेश आहे. त्याचा स्वैर अनुवाद खालील प्रमाणे.

स्थावर संपदा (नियमन आणि विकास) अधिनियम, २०१६ (स्वैर अनुवाद)
Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

अधिक स्पष्टतेसाठी कृपया मूळ इंग्रजी भाषेतील कायद्याचा संदर्भ घ्यावा)

क्र. २०१६ चा १६
[२५ मार्च २०१६]

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण स्थापन करण्यासाठी आणि त्याचे नियमन करण्यासाठी आणि स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियमन करणे, त्याला प्रोत्साहन देणे आणि भूखंड, अपार्टमेंट किंवा इमारत यांच्या विक्री सुनिश्चित करणे किंवा यथास्थिति, स्थावर संपदा प्रकल्प विक्रीमध्ये एक कार्यक्षम आणि पारदर्शक पद्धती आणणे आणि स्थावर संपदेमधील ग्राहकांच्या हिताचे रक्षण करण्यासाठी आणि त्यातील विवादांची त्वरीत सोडवणूक करण्यासाठी एक निवाडा करणारी यंत्रणा स्थापन करणे तसेच स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण आणि निर्णय अधिकारी यांच्या आदेशांविरूध्द किंवा निर्णयांविरूध्द दाखल अपीलांच्या सुनावणीसाठी अपिलीय न्यायाधिकरणाची स्थापना करणे, त्यांना निर्देश देणे आणि त्यासोबत संबंधित किंवा प्रासंगिक प्रकरणांसाठीचा कायदा.

प्रकरण एक
प्राथमिक

१. (१) या कायद्याला स्थावर संपदा (नियमन आणि विकास) अधिनियम, २०१६ असे म्हणता येईल.
(२) याचा अंमल जम्मु आणि काश्मिर राज्ये वगळता संपूर्ण भारतात असेल.
(३) केंद्र शासन शासकीय राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे नेमील अशा तारखेस तो अंमलात येईल.
या कायद्याला दिनांक २६ मार्च २०१६ रोजी राष्ट्रपतींची मान्यता मिळाली आहे.

२. संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर या अधिनियमात,
(ए) 'निर्णय अधिकारी' ("adjudicating officer") म्हणजे या अधिनियमाच्या कलम ७१(१) अन्वये नेमलेला अधिकारी.
(बी) 'जाहिरात' ("advertisement") म्हणजे कोणत्याही माध्यमाद्वारे जाहिरात म्हणून वर्णन केलेले किंवा जारी केलेले दस्तऐवज आणि कोणत्याही सूचना, परिपत्रक किंवा इतर दस्तऐवज किंवा कोणत्याही स्वरुपात प्रसिद्धी करणे, व्यक्तींना स्थावर मिळकत प्रकल्पाबद्दल माहिती देणे किंवा भूखंड विक्रीसाठी देण्याची तयारी दर्शवणे, इमारत किंवा सदनिका किंवा अशा कोणत्याही भूखंडावर इमारत बांधण्यासाठी लोकांना आमंत्रित करणे किंवा अशा हेतूने आगाऊ रक्कम किंवा ठेवी स्वीकारणे.
(सी) 'विक्रीसाठी करार' ("agreement for sale") म्हणजे प्रवर्तक (promoter) आणि ग्राहक (allottee) यांच्यात झालेला करार.
(डी) 'ग्राहक' ("allottee") स्थावर संपदेच्या संदर्भात याचा अर्थ म्हणजे ज्या व्यक्तीला प्रवर्तकामार्फत यथास्थिती भूखंडाचे, सदनिकेचे किंवा इमारतीचे, वाटप केले गेले आहे, विकले गेले आहे (पूर्ण मालकीने किंवा भाडेपट्ट्याने) किंवा अन्यथा हस्तांतरीत केले गेले आहे आणि त्यात त्यानंतर विक्री, हस्तांतरण किंवा अन्यथा तो भूखंड, सदनिका किंवा इमारत घेणाऱ्याचा समावेश होतो. परंतु असा भूखंड, सदनिका किंवा इमारत भाडे कराराने घेणाऱ्याचा समावेश होणार नाही.
(इ) 'सदनिका ' ("apartment") म्हणजे ज्याला ब्लॉक, चेंबर, निवास युनिट, फ्लॅट, कार्यालय, शोरुम, दुकान, गोदाम, आवार, सूट, युनिट किंवा इतर कोणत्याही नावाने ओळखले जाते त्याचा कोणत्याही अचल मालमत्तेचा स्वतंत्र आणि स्वयंपूर्ण भाग ज्यात एक किंवा अधिक खोल्या किंवा असतील. एक किंवा त्यापेक्षा जास्त मजले किंवा त्याच्या

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

कोणत्याही भागावर असलेल्या खोल्या किंवा सोबत जोडलेली जागा असेल जो इमारतीच्या किंवा भूखंडाच्या एका किंवा अधिक मजल्यावर किंवा भागात स्थित असेल आणि ज्याचा कोणत्याही निवासी किंवा व्यावसायिक वापरासाठी वापरले किंवा वापरण्याचा उद्देश आहे असे निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम किंवा गोदाम किंवा कोणत्याही व्यवसाय, उद्योग, व्यवसाय किंवा व्यापारासाठी किंवा इतर कोणत्याही प्रकारच्या वापरासाठी सहायक म्हणून वापरला जात असेल.

(एफ) 'अपिलीय न्यायाधिकरण' ("Appellate Tribunal ") म्हणजे या अधिनियमाच्या कलम ४३ अन्वये स्थापित स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण.

(जी) 'उचित सरकार' ("appropriate Government") म्हणजे

(i) विधानमंडळाविना केंद्रशासित प्रदेश, केंद्र सरकार;

(ii) पुडुचेरीचा केंद्रशासित प्रदेश, केंद्रशासित प्रदेश सरकार;

(iii) दिल्लीचा केंद्रशासित प्रदेश, शहरी विकास मंत्रालय;

(iv) राज्य, राज्य सरकार;

यांच्याशी संबंधित प्रकरणे

(एच) 'वास्तु विशारद' ("architect") म्हणजे) वास्तु विशारद कायदा, १९७२ च्या तरतुदीन्वये नोंदणी झालेली व्यक्ती.

(आय) 'प्राधिकारी' ("Authority") म्हणजे या कायद्याच्या कलम २०(१) अन्वये स्थापित स्थावर संपदा नियामक प्राधिकारी.

(जे) 'इमारत' ("building") म्हणजे यात आवासीय, व्यावसायिक किंवा कोणत्याही कामासाठी, व्यवसायासाठी किंवा व्यापारासाठी किंवा कोणत्याही अन्य संबंधित उद्देशांसाठी असलेली कोणतीही रचना किंवा निर्मिती किंवा एखाद्या इमारतीचा भाग याचा समावेश होतो.

(के) 'चटई क्षेत्र' ("carpet area") म्हणजे इमारतीचे बाह्य भिंतीद्वारे आच्छादित क्षेत्र, सेवा शाफ्ट अंतर्गत असलेले क्षेत्र, विशेषत: बाल्कनी किंवा व्हरांडा, खुले टेरेस यांसाठी वापरण्यात आलेले क्षेत्र यांचे क्षेत्रफळ वगळता, निव्वळ वापरता येण्याजोगे मजला क्षेत्र. परंतु यात घराच्या अंतर्गत विभाजन भिंतींखालील क्षेत्र समाविष्ट असेल.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ 'विशेषत: बाल्कनी किंवा व्हरांडा यांचे क्षेत्र' म्हणजे यथास्थिती बाल्कनी किंवा व्हरांडा यांचे क्षेत्र जे एका सदनिकेसाठी वापरल्या जाणाऱ्या निव्वळ वापरण्यायोग्य मजल्याच्या क्षेत्राशी संलग्न आहे आणि जे फक्त सदनिका खरेदी करणाऱ्याच्याच वापरासाठी दिले गेले आहे. आणि 'विशेषत: खुल्या टेरेससाठी वापरण्यात आलेले क्षेत्र' म्हणजे खुल्या टेरेससाठी वापरण्यात आलेले असे क्षेत्र जे एका सदनिकेसाठी वापरल्या जाणाऱ्या निव्वळ वापरण्यायोग्य मजल्याच्या क्षेत्राशी संलग्न आहे आणि जे फक्त सदनिका खरेदी करणाऱ्याच्याच वापरासाठी दिले गेले आहे.

(एल) 'अध्यक्ष' ("Chairperson") म्हणजे या अधिनियमाच्या कलम २१ अन्वये नेमलेला स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचा अध्यक्ष.

(एम) 'प्रारंभ प्रमाणपत्र' ("commencement certificate") म्हणजे प्रारंभ प्रमाणपत्र किंवा इमारत परवाना किंवा बांधकाम परवाना अशा नावाने ओळखले जाणारे प्रमाणपत्र, जे सक्षम प्राधिकरणामार्फत प्रवर्तकाला स्थावर संपदेच्या विकासनाचे काम, मंजूर केलेल्या नकाशानुसार सुरू करण्यास परवानगीसाठी देण्यात येते.

(एन) 'सामाईक क्षेत्र' ("common areas") म्हणजे –

(i) स्थावर संपदा प्रकल्पासाठीची संपूर्ण जमीन किंवा जेथे प्रकल्पाची उभारणी टप्प्याटप्प्याने केली जाते आणि या अधिनियमाअंतर्गत एक एक टप्प्यासाठी नोंदणी केली जाते त्या टप्प्यासाठीची संपूर्ण जमीन.

(ii) जीना, लिफ्ट, पायऱ्या आणि लिफ्टची मोकळी जागा (लॉबी), आगीच्या समयी बाहेर पडण्याची जागा आणि सामाईक प्रवेशद्वार आणि इमारतींच्या बाहेर पडण्याची जागा.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(iii) सामाईक तळघर, छप्पर, उद्याने, खेळण्याचे क्षेत्रे, खुल्या पार्किंगची जागा आणि सामाईक साठवणूक क्षेत्र.
(iv) व्यवस्थापनाने नेमलेल्या व्यक्तींच्या निवासस्थानाचे आवार, यात कर्मचाऱ्यांसाठीच्या निवासस्थानासाठी असलेल्या जागेचा समावेश होतो.
(v) केंद्रीय सेवेसाठी स्थापन/उभारण्यात आलेल्या जागा जसे वीज, गॅस,पाणी, वातानुकुलीत यंत्रणा, जलसंवर्धन व्यवस्था आणि नूतनीकरणक्षम ऊर्जा इत्यादी यांची जागा.
(vi) पाण्याची टाकी, पाण्याचा पंपाखालील जागा, मोटर्स, पंखे, कॉम्प्रेसर, नलिका आणि सर्व सामान्य वापरासाठी अधिष्ठानांशी जोडलेली उपकरणांखालील जागा.
(vii) स्थावर संपदा प्रकल्पात पुरविलेल्या सर्व समुदायीक आणि व्यावसायिक सुविधांखालील जागा.
(viii) प्रकल्पाच्या इतर सर्व आवश्यक सुविधांच्या देखभालीसाठी, सुरक्षा इत्यादीसाठी, सामाईक वापरासाठी असणारी जागा.

(ओ) 'कंपनी' ("company") म्हणजे कंपनी नोंदणी कायदा, २०१३ अंतर्गत समाविष्ट आणि नोंदणीकृत कंपनी ज्यात-
(i) कोणत्याही केंद्र सरकारच्या अधिनियम किंवा राज्य सरकारच्या अधिनियमाद्वारे किंवा त्याअंतर्गत स्थापन केलेले एक निगम
(ii) विकास प्राधिकरण किंवा कोणतेही सार्वजनिक प्राधिकरण ज्याची स्थापना सरकारच्या वतीने या कामासाठी त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये केलेली असेल
यांचा समावेश होतो.

(पी) 'सक्षम प्राधिकारी' ("competent authority") म्हणजे स्थानिक प्राधिकारी किंवा उचित शासनाद्वारे अस्तित्वात असलेल्या कोणत्याही अधिनियमानुसार स्थापित किंवा निर्माण केला गेलेला कोणताही प्राधिकारी ज्याचा त्याच्या अधिकारक्षेत्रात असलेल्या जमिनींवर अधिकार आहे आणि ज्याला स्थावर संपदेच्या विकासासाठी परवानगी देण्याचे अधिकार आहेत.

(क्यू) 'पूर्णत्व प्रमाणपत्र' ("completion certificate") म्हणजे सक्षम अधिकाऱ्यामार्फत दिलेले पूर्णत्व प्रमाणपत्र किंवा अन्य नावाने ओळखले जाणारे प्रमाणपत्र जे प्रमाणित करते की, स्थानिक कायद्यांतर्गत सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजूर केल्याप्रमाणे आणि मंजूर नकाशा, आराखडा यानुसार स्थावर संपदा प्रकल्प विकासित केला गेला आहे.

(आर) 'दिवस' ("day") म्हणजे संबंधित राज्य किंवा केंद्रशासित प्रदेशात, उचित सरकारद्वारे वेळोवेळी अधिसूचित करण्यात आलेला कामाचा दिवस.

(एस) 'विकास' ("development") म्हणजे त्याच्या व्याकरणातील फरक आणि संवादात्मक अभिव्यक्तींसह याचा अर्थ, स्थावर संपदेच्या जमिनीवर किंवा त्याखाली अभियांत्रिकी किंवा इतर कार्याच्या मदतीने विकास करणे किंवा त्यात कोणत्याही भौतिक परिवर्तनाच्या सुधारणा करणे. यात पुनर्विकासाचाही समावेश होतो.

(टी) 'विकासाची कामे' ("development works") म्हणजे स्थावर संपदेवर केलेलला बाह्य विकास आणि अंतर्गत विकास.

(यु) 'अभियंता' ("engineer") म्हणजे अशी व्यक्ती ज्याच्याकडे त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये मान्यता असलेल्या किंवा अखील भारतीय तांत्रीक शिक्षण परिषद किंवा इतर कोणत्याही मान्यता प्राप्त संस्था, विद्यापीठ यांनी प्रदान केलेली बॅचलरची किंवा समतुल्य पदवी आहे किंवा ज्याने त्यावेळी अंमलात असलेल्या एखाद्या कायद्यानुसार अभियंता म्हणून नोंदणी केलेली आहे.

(व्हि) 'स्थावर मिळकतीच्या प्रकल्पाचा अंदाजित खर्च' ("estimated cost of real estate project") म्हणजे स्थावर मिळकत विकसित करण्याचा प्रकल्पाचा एकूण अंदाजित खर्च. यात जमिनीची किंमत, कर, उपकर, विकासाचा खर्च आणि इतर शुल्क यांचा समावेश होतो.

(ड्ब्ल्यू) 'बाह्य विकास कामे' ("external development works") यात रस्ते आणि रस्ते प्रणाली लँडस्केपींग,

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

पाणी पुरवठा, सांडपाणी आणि निचरा प्रणाली, वीज पुरवठा, ट्रान्सफॉर्मर, सब स्टेशन, घनकचरा व्यवस्थापन आणि विल्हेवाट किंवा इतर कोणतेही काम जे प्रकल्पाच्या फायद्यासाठी, प्रकल्पाच्या आवारात किंवा बाहेरील बाजूस स्थानिक कायद्यान्वये कार्यान्वित करण्याची आवश्यकता आहे.

(एक्स) 'कुटुंब' ("family") यात पती, पत्नी, अज्ञान मुलगा आणि त्या व्यक्तीवर पूर्णत: अवलंबून असलेली अविवाहित मुलगी यांचा समावेश होतो.

(वाय) 'गॅरेज' ("garage") म्हणजे प्रकल्पातील अशी जागा ज्याच्या तीन बाजूंना भिंती आणि वर छत आहे आणि जीचा वापर वाहने उभी करण्यासाठी केला जातो. परंतु यात अनाच्छादित पार्किंगचा समावेश होत नाही. उदा. खुल्या पार्किंगची जागा.

(झेड) 'स्थावर संपदा' ("immovable property") यात जमिनी, इमारती, मार्गांचे अधिकार, दिवे किंवा जमिनीतील अन्य सुविधा आणि जमिनीला संलग्न असलेल्या इतर बाबी किंवा जमिनीत असलेल्या वस्तुंना कायमस्वरूपी जोडलेल्या इतर कोणत्याही बाबी यांचा समावेश होतो. परंतु जमिनीवर उभे असलेले लाकुड, पिके किंवा गवत यांचा समावेश होत नाही.

(झेडए) 'व्याज' ("interest") म्हणजे यथास्थिती प्रवर्तकाला किंवा ग्राहोला देय असलेला व्याजदर.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ –

(*i*) हलगर्जीपणा घडल्यास, प्रवर्तकामार्फत ग्राहकाला देय असणारा व्याजदर, ग्राहकामार्फत प्रवर्तकाला देय असणाऱ्या व्याजदराप्रमाणे असेल.

(*ii*) प्रवर्तकामार्फत ग्राहकाला देय असणारा व्याजदर, हलगर्जीपणा घडल्याच्या दिनांकापासून प्रवर्तकाने रक्कम किंवा रकमेचा भाग परतफेड केल्याच्या दिनांकापर्यंत लागू असेल आणि ग्राहकाने प्रवर्तकाला देय असणारे व्याज, त्याने प्रवर्तकाला देय असणारी रक्कम देण्यात हलगर्जीपणा केलेल्या दिनांकापासून देय रक्कम प्रवर्तकाला देण्याच्या दिनांकापर्यंत असेल.

(झेडबी) 'अंतर्गत विकास कामे' ("internal development works") म्हणजे रस्ते, फुटपाथ, पाणीपुरवठा, सांडपाणी आणि निचरा प्रणाली, उद्याने, वृक्षारोपण, रस्ते प्रकाश व्यवस्था, सामुदायिक जागेसाठी तरतूद, सांडपाणी आणि निचरा प्रणाली, घनकचरा व्यवस्थापन आणि विल्हेवाट, जलसंवर्धन, ऊर्जा व्यवस्थापन, अग्निशमन सुरक्षा आणि अग्निसुरक्षा, सामाजिक पायाभूत सुविधा जसे शैक्षणिक आरोग्य आणि इतर सार्वजनिक सुविधा किंवा मंजूर केलेल्या नकाशानुसार सुविधा आणि प्रकल्पातीच्या फायद्यासाठी इतर कामे.

(झेडसी) 'स्थानिक प्राधिकारी' ("local authority") म्हणजे महानगरपालिका किंवा नगरपालिका किंवा पंचायतीचा किंवा इतर स्थानिक संस्था जी त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याखाली, संबंधीत अधिकार क्षेत्रात महापालिकेच्या सेवा किंवा मूलभूत सेवा पुरविण्याची तयार करण्यात आली आहे.

(झेडडी) 'सदस्य' ("Member") म्हणजे स्थावर संपदा नियामक प्राधिकारणात, कलम २१ अन्वये नेमलेला सदस्य यात अध्यक्षाचाही समावेश होतो.

(झेडइ) 'अधिसूचना' ("notification") म्हणजे शासकीय राजपत्रात प्रकाशित केलेली अधिसूचना आणि "सूचित करणे" ("notify") या अभिव्यक्तीचा अर्थ तदनुसार लावला जाईल.

(झेडएफ) 'ताबा/वहिवाट प्रमाणपत्र' ("occupancy certificate") म्हणजे ताबा/वहिवाट प्रमाणपत्र किंवा असे अन्य प्रमाणपत्र कोणत्याही नावाने ओळखले जात असेल, जे स्थानिक कायद्यान्वये सक्षम प्राधिकाऱ्याने ताबा/वहिवाट परवानगी देणेकामी कोणत्याही इमारतीच्या बाबतीत जारी केलेले असेल जिथे नागरीकांसाठी पायाभूत सुविधा जसे पाणी, स्वच्छता आणि वीज यांची तरतूद आहे.

(झेडजी) 'इसम' ("Person") यात-

(*i*) व्यक्ती

(*ii*) अविभक्त हिंदू कुटुंब

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(*iii*) कंपनी
(*iv*) यथास्थिती भारतीय भागीदारी कायदा, १९३२ किंवा मर्यादित दायित्व भागीदारी कायदा, २००८ अन्वये असणारी संस्था
(*v*) सक्षम प्राधिकारी
(*vi*) व्यक्तींची संघटना किंवा व्यक्तींचे मंडळ, मग ते कायदेशीर मान्यता असलेली कंपनी असो किंवा नसो
(*vii*) सहकारी संस्थेशी संबंधित कोणत्याही कायद्याअंतर्गत नोंदणीकृत असलेली सहकारी सोसायटी
(*viii*) उचित शासनाने किंवा त्याच्या वतीने अधिसूचनेद्वारे निर्दिष्ट केलेली कोणतीही अन्य संस्था यांचा समावेश होतो.
(झेडएच) 'नियोजन क्षेत्र' ("planning area") म्हणजे नियोजन क्षेत्र किंवा विकास क्षेत्र किंवा स्थानिक नियोजन क्षेत्र किंवा क्षेत्रीय विकास योजना क्षेत्र अशा कोणत्याही नावाने ओळखले जाणारे क्षेत्र किंवा कोणत्याही उचित सरकार किंवा कोणत्याही सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे निर्दिष्ट इतर क्षेत्र. आणि यात उचित सरकारने किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याने भविष्यातील नियोजित विकासासाठी त्या वेळी अंमलात असणाऱ्या शहर आणि ग्रामीण विकास कायद्यान्वये आणि वेळोवेळी सुधारणा करण्यात आलेल्या तरतुदीन्वये निर्दिष्ट केलेले कोणतेही क्षेत्र यांचा समावेश होतो.
(झेडआय) 'विहित' ("prescribed") म्हणजे या अधिनियमातील नियमान्वये विहित केलेले.
(झेडजे) 'प्रकल्प' ("project") म्हणजे खंड झेडएन मध्ये व्याख्या केलेले स्थावर संपदा प्रकल्प.
(झेडके) 'प्रवर्तक' ("promoter") म्हणजे-
(*i*) जी व्यक्ती स्वतंत्र बांधकाम करते किंवा स्वतंत्र इमारत किंवा सदनिका असणारी इमारत बांधण्यास कारणीभूत ठरते किंवा अस्तित्वात असलेल्या इमारतींचे किंवा त्याच्या भागाचे सदनिकेमध्ये, सर्व किंवा काही सदनिकांची इतर व्यक्तींना विक्री करण्यासाठी रुपांतरण करते अशी व्यक्ती आणि त्याने नेमलेल्या सर्व व्यक्ती किंवा
(*ii*) जी व्यक्ती एखादी जमीन प्रकल्प स्वरूपात विकासित करते. किंवा जी व्यक्ती अशा प्रकल्पातील सर्व किंवा काही भूखंड इतर व्यक्तींना विक्री करण्यासाठी, कोणत्याही भूखंडांवरील संरचनेसह किंवा संरचनेशिवाय भूखंड निर्माण करते. किंवा
(*iii*) कोणत्याही विकास प्राधिकरणाने किंवा इतर सार्वजनिक संस्थेने केलेले खालील वाटप –
(अ) अशा प्राधिकरणाने किंवा अशा प्राधिकरणाच्या मालकीच्या जमिनींवर बांधलेली किंवा सरकारद्वारे त्यांच्याकडे विल्हेवाटीसाठी दिलेल्या यथास्थिती इमारती किंवा सदनिका. किंवा
(ब) अशा प्राधिकरणाच्या किंवा संस्थेच्या मालकीचे भूखंड किंवा शासनाद्वारे विल्हेवाटीसाठी किंवा विक्रीसाठी त्यांच्याकडे दिलेले सर्व किंवा काही सदनिका, भूखंड. किंवा
(*iv*) एखाद्या सर्वोच्च राज्यस्तरीय सहकारी गृहनिर्माण वित्त संस्था आणि प्राथमिक सहकारी गृहनिर्माण संस्था जी त्यांच्या सदस्यांसाठी सदनिका किंवा इमारती बांधते आणि त्यांना त्यांचे वाटप करते. किंवा
(*v*) स्वत: बांधकाम व्यवसायीक, कॉलनीचे बांधकाम करणारा, कंत्राटदार, विकासक, स्थावर संपदा विकासीत करणारा म्हणून काम करणारी इतर कोणतीही व्यक्ती किंवा अन्य नावाने ओळखली जाणारी किंवा ज्या जमिनीवर इमारत किंवा सदनिका बांधण्यात आली आहे किंवा त्या जमिनीवरील भूखंड विकण्यासाठी विकासित केले आहे अशा जमिनीच्या मालकाचा मुखत्यार म्हणून दावा करणारी व्यक्ती. किंवा
(*vi*) अशी अन्य व्यक्ती जी सामान्य जनतेसाठी इमारत किंवा सदनिका बांधून त्यांना त्याची विक्री करते.
स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ –
जेव्हा एखादी व्यक्ती जी, इमारत बांधते किंवा इमारतीचे सदनिकांमध्ये रूपांतरण करते किंवा विक्रीसाठी एखादा भूखंड विकासित करते. आणि सदनिका किंवा भूखंड विकणारी व्यक्ती या वेगवेगळया व्यक्ती आहेत, तिथे अशा दोन्ही व्यक्ती प्रवर्तक आहेत असे मानण्यात येईल आणि या अधिनियमानुसार किंवा नियमांनुसार निर्दिष्ट केलेले कार्य आणि जबाबदाऱ्यांसाठी संयुक्तपणे जबाबदार राहतील.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(झेडएल) 'माहितीपत्रक' ("prospectus") म्हणजे माहितीपत्रक म्हणून वर्णन केलेला किंवा जारी केलेला कोणताही दस्तऐवज किंवा नोटीस किंवा परिपत्रकाद्वारे कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्प विक्रीसाठी देऊ करणे किंवा कोणत्याही व्यक्तीस अशा कारणासाठी आगाऊ रक्कम किंवा ठेवी देण्यासाठी आमंत्रित करणे.

(झेडएम) 'स्थावर संपदा प्रतिनिधी' ("real estate agent") म्हणजे एखादी व्यक्ती जी एखाद्या व्यक्तीच्या वतीने त्याच्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्री बाबतीत वाटाघाटी करते किंवा त्या मालकाच्या वतीने असे काम पाहते किंवा दुसऱ्या व्यक्तीबरोबर भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्री किंवा हस्तांतरणाच्या वाटाघाटी करते आणि अशा कामांबाबत मोबदला किंवा शुल्क किंवा अन्य रक्कम मिळवते मग ती दलाली असो किंवा इतर काही. यात जी व्यक्ती कोणत्याही माध्यमाद्वारे भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या संभाव्य खरेदीदार आणि विक्री करणाऱ्याची ओळख करून देते, वाटाघाटी करते यांचा समावेश होतो. त्यात प्रॉपर्टी डीलर्स, ब्रोकर, मध्यस्थ अशा नावांनी ओळखल्या जाणाऱ्या व्यक्तींचा समावेश होतो.

(झेडएन) 'स्थावर संपदा प्रकल्प' ("real estate project") म्हणजे सदनिका किंवा भूखंड किंवा इमारत यांचा संपूर्ण भाग किंवा काही भाग, विक्री करण्याच्या उद्देशाने इमारत किंवा इमारतीचा विकास करणे ज्यात सदनिका बनलेल्या आहेत किंवा अस्तित्वात असलेल्या इमारतीचा किंवा इमारतीचा भाग बदलणे किंवा सदनिका किंवा भूखंड किंवा सदनिकेमध्ये विकास करणे. यात सामाईक क्षेत्र, विकास कामे, सर्व सुधारणा आणि त्यावरील रचना आणि त्यांच्याशी संबंधित सर्व सुखसोयी, अधिकार आणि त्यास संलग्न बाबींचा समावेश होतो.

(झेडओ) 'नियमन' ("regulations") म्हणजे या अधिनियमान्वये प्राधिकरणाने केलेले नियमन.

(झेडपी) 'नियम' ("rule") म्हणजे या अधिनियमान्वये उचित सरकारने केलेले नियम.

(झेडक्यू) 'मंजूर नकाशा' ("sanctioned plan") म्हणजे साइट योजना, इमारत योजना, सेवा योजना, पार्किंग आणि अभिसरण योजना, लँडस्केप प्लॅन, लेआउट योजना, झोनिंग प्लॅन आणि अशा इतर योजना आणि स्ट्क्चरल डिझाइन, लागू असल्यास परवानग्या, जसे पर्यावरण परवानगी आणि अशा इतर अन्य परवानग्या, ज्या स्थावर संपदा प्रकल्प सुरू होण्याआधी सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केल्या आहेत.

(झेडआर) येथे वापरलेले शब्द आणि अभिव्यक्ती जे या अधिनियमामध्ये परिभाषित नाहीत आणि त्या काळासाठी अंमलात असलेल्या अन्य अधिनियमांत परिभाषित केले आहेत किंवा महापालिका कायद्यात किंवा उचित सरकारच्या इतर संबंधित कायद्यात परिभाषित केले आहेत, त्यांचा त्या कायद्यांतर्गत असणारा समान अर्थ घेण्यात यावा.

<u>प्रकरण दोन</u>

<u>स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी करणे आणि स्थावर संपदा प्रतिनिधींची नोंदणी करणे</u>

REGISTRATION OF REAL ESTATE PROJECT AND REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENTS

<u>३.</u> (१) कोणताही प्रवर्तक (promoter), या अधिनियमाद्वारे स्थापित 'स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण' कडे स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी केल्याशिवाय, कोणत्याही नियोजन क्षेत्रातील, कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा प्रकल्पाच्या कोणत्याही भागातील यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारत, कोणत्याही प्रकारे खरेदी करण्यासाठी जाहिरात करणार नाही, त्यांना बाजारात आणणार नाही, त्यांचे आगाऊ आरक्षण करणार नाही किंवा त्यांची विक्री करणार नाही किंवा त्यांच्या विक्रीसाठी प्रस्ताव सादर करणार नाही किंवा त्यासाठी कोणालाही आमंत्रित करणार नाही.

परंतु असे की, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकास चालू असलेले प्रकल्प आणि ज्यांच्यासाठी पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र जारी केलेले नाही अशा प्रकलपांच्या बाबतीत, या अधिनियमाच्या अंमलात येण्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत संबंधित प्रवर्तक अशा प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी उपरोक्त प्राधिकरणाकडे अर्ज करेल.

परंतु आणखी असे की, जर प्राधिकरणाला योग्य वाटल्यास, ग्राहकांच्या हितार्थ, नियोजन क्षेत्राबाहेर विकासित झालेल्या प्रकल्पांसाठी, परंतु स्थानिक प्राधिकरणाच्या आवश्यक परवानगीसह, आदेशान्वये, अशा प्रकल्पाच्या

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रर्वतकाला प्राधिकरणाकडे नोंदणी करण्याचे निर्देश दिसले जातील आणि अशा प्रकल्पाच्या त्या टप्प्याला या अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा नियम आणि त्याअन्वये केलेली नियमने लागू होतील.

(२) उपकलम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, खालील स्थावर संपदा प्रकल्पांना नोंदणी करण्याची आवश्यकता असणार नाही-

(ए) जिथे जमीन विकासनाच्या प्रस्तावाचे क्षेत्र पाचशे चौरस मीटरपेक्षा अधिक नसेल किंवा विकासित करण्यात येणाऱ्या सदनिकांची संख्या, सर्व टप्पे (phases) मिळून आठ पेक्षा अधिक असणार नाही.

तथापि, उचित सरकार, आवश्यक वाटल्यास, या अधिनियमाच्या अंतर्गत नोंदणी करण्यापासून सूट देण्यासाठी यथास्थिती पाचशे चौरस मीटर क्षेत्राची मर्यादा किंवा सर्व टप्पे समाविष्ट करून आठ सदनिकांची मर्यादा कमी करू शकेल.

(बी) जेथे या अधिनियमाची अंमलबजावणी सुरू होण्यापूर्वी प्रवर्तकाला स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाले आहे.

(सी) नूतनीकरण किंवा दुरुस्ती किंवा पुनर्विकासासाठी जेथे स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती कोणत्याही सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या विपणनाचा, विक्रीसाठी जाहिरातीचा किंवा नवीन वाटपाचा समावेश नाही.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, जेथे स्थावर संपदा प्रकल्पाचा विकास टप्प्याने होणार असेल तेथे असा प्रत्येक टप्पा स्वतंत्र स्थावर संपदा प्रकल्प आहे असे मानण्यात येईल आणि प्रर्वतकाला प्रत्येक टप्प्यासाठी या अधिनियमान्वये स्वतंत्र नोंदणी करावी लागेल.

<u>४.</u> (१) प्रत्येक प्रवर्तकाने स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी प्राधिकरणला अशा स्वरूपात, रीतीने, कालमर्यादेत आणि विहित शुल्कासह प्राधिकरणाच्या नियमांत निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे अर्ज करावा.

(२) प्रवर्तकाने उपकलम (१) मधील संदर्भानुसार अर्जासोबत खालील कागदपत्रे जोडावीत:-

(ए) त्याच्या संस्थेची थोडक्यात माहिती, त्याचे नाव, नोंदणीकृत पत्ता, संस्थेचा प्रकार (मालकी, मंडळ, भागीदारी, कंपनी, सक्षम प्राधिकारी) आणि नोंदणीचे विवरण, आणि प्रवर्तकाची नावे आणि छायाचित्रे.

(बी) गेल्या पाच वर्षांत, त्याच्याद्वारे सुरू केलेल्या प्रकल्पाची थोडक्यात माहिती, आधीच पूर्ण झालेले प्रकल्प किंवा चालू स्थितीत असणारे प्रकल्प, प्रकल्पाची सध्यस्थिती आणि प्रकल्प पूर्ण होण्यात विलंब, प्रलंबित प्रकरणांची माहिती, जमिनीच्या प्रकाराचा तपशील आणि प्रलंबित असलेली रक्कम.

(सी) नूतनीकरण किंवा दुरुस्ती किंवा पुनर्विकासासाठी जेथे स्थावर मिळकत प्रकल्पातील कोणत्याही सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या विपणनाचा, विक्रीसाठी जाहिरातीचा किंवा नवीन वाटपाचा समावेश नाही.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, जेथे स्थावर संपदा प्रकल्पाचा विकास टप्प्याने होणार असेल तेथे असा प्रत्येक टप्पा स्वतंत्र स्थावर संपदा प्रकल्प आहे असे मानण्यात येईल आणि प्रर्वतकाला प्रत्येक टप्प्यासाठी या कायद्यान्वये स्वतंत्र नोंदणी करावी लागेल.

(बी) गेल्या पाच वर्षांत, त्याच्याद्वारे सुरू केलेल्या प्रकल्पाची थोडक्यात माहिती, आधीच पूर्ण झालेले प्रकल्प किंवा चालू स्थितीत असणारे प्रकल्प, प्रकल्पाची सध्यस्थिती आणि प्रकल्प पूर्ण होण्यात विलंब, प्रलंबित प्रकरणांची माहिती, जमिनीच्या प्रकाराचा तपशील आणि प्रलंबित असलेली रक्कम.

(सी) अर्जात नमुद प्रकल्पासाठी कायद्यानुसार आवश्यक असलेली, सक्षम अधिकाऱ्यांकडून प्राप्त केलेल्या मंजूरीची प्रमाणीकृत प्रत आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र आणि जर सदर प्रकल्प टप्प्याने विकासित होण्याकरिता प्रस्तावित असेल तर अशा प्रत्येक टप्प्यासाठी सक्षम अधिकाऱ्यांकडून प्राप्त केलेल्या मंजूरीची प्रमाणीकृत प्रत आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(डी) सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केलेला योजना नकाशा, आराखडा आणि प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशील किंवा त्याच्या टप्प्याचा तपशील आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केलेल्या संपूर्ण प्रकल्पाचा तपशील.

(इ) प्रस्तावित प्रकल्पात करण्यात येणाऱ्या विकासकामाची योजना आणि देण्यात येणाऱ्या प्रस्तावित सोयी ज्यात अग्निशामन सुविधा, पिण्याच्या पाण्याची सुविधा, आपत्कालीन स्थलांतर सेवा, नवीकरणीय ऊर्जा वापर यांचा समावेश असेल.

(एफ) प्रकल्पासाठी समर्पित असलेल्या जमिनीच्या स्थानाचा स्पष्ट हद्दीसह तपशील, ज्यात प्रकल्पाच्या शेवटच्या टोकाच्या अक्षांश आणि रेखांश यांचा समावेश असेल.

(जी) ग्राहकांबरोबर करण्यात येणाऱ्या प्रस्तावित वाटप पत्र (allotment letter), विक्री करार (agreement for sale) आणि हस्तांतरण दस्त (conveyance deed) यांचे नमुने (pro forma).

(एच) प्रकल्पात विक्रीसाठी असलेल्या सदनिकांची संख्या, प्रकार आणि चटई क्षेत्र ज्यात विशेषत: बाल्कनी किंवा व्हरांडा यांचे क्षेत्र आणि सदनिकेसोबत असलेल्या खुल्या टेरेसचे, सदनिकेचे क्षेत्र, कोणतेही असल्यास, यांचा समावेश असेल.

(आय) प्रकल्पमध्ये विक्रीसाठी असलेल्या गॅरेजची संख्या आणि क्षेत्र.

(जे) प्रस्तावित प्रकल्पासाठी, त्याच्या स्थावर संपदा प्रतिनिधींची (real estate agents) नावे आणि पत्ते, जर असतील तर.

(के) कंत्राटदार (contractors), वास्तुविशारद (architect), संरचनात्मक अभियंता (structural engineer) यांची आणि प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकासाशी इतर कोणतीही व्यक्ती संबंधित असल्यास त्यांची नावे आणि पत्ते.

(एल) प्रवर्तकाने किंवा प्रवर्तकाने प्राधिकृत केलेल्या कोणत्याही व्यक्तीने स्वाक्षरी केलेले, प्रतिज्ञापत्राद्वारे समर्थीत एक घोषणापत्र, ज्यात खालील बाबी नमूद असतील,-

(ए) जर विकास प्रस्तावित असलेल्या जमिनीवर दुसऱ्या व्यक्तीची मालकी असेल तर त्या जमिनीवर प्रवर्तकाचा कायदेशीर अधिकार आहे. याबरोबर अशा शीर्षकाचे प्रमाणीकरण करणारी कायदेशीर रूपाने वैध दस्तऐवज संलग्न असावीत.

(बी) जमीन सर्व भारांपासून मुक्त आहे किंवा अशा जमिनीतील किंवा जमिनीवरील भारांचा तपशील, ज्यात कोणतेही अधिकार, शीर्षक, हक्क आणि संबंधीत पक्षाचे नाव यांचे विवरण असेल.

(सी) तो प्रकल्प किंवा टप्पा पूर्ण करण्यासाठी लागणारा हमी कालावधी.

(डी) स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी ग्राहकांकडून वेळोवेळी मिळालेल्या रकमेपैकी सत्तर टक्के रक्कम अनुसूचित बँकेमध्ये (schedule bank) स्वतंत्र खाते उघडून जमा करण्यात येईल आणि त्या रकमेचा वापर फक्त प्रकल्पाचा बांधकाम खर्च आणि जमिनीची किंमत देणे याच प्रयोजनासाठी करण्यात येईल.

पुढे असे की, प्रवर्तक या स्वतंत्र बँक खात्यातून प्रकल्पाचा खर्च भागवण्यासाठी, प्रकल्पाचे काम पूर्ण झालेल्या टक्केवारीच्या प्रमाणातच रक्कम काढेल.

पुढे आणखी असे की, अभियंता, वास्तुविशारद आणि व्यवसायीक सनदी लेखापाल यांनी, काढण्यात येणारी सदर रक्कम प्रकल्प पूर्ण झाल्याच्या टक्केवारीच्या प्रमाणात आहे असे प्रमाणपत्र दिल्यानंतरच प्रवर्तक या स्वतंत्र बँक खात्यातून रक्कम काढू शकेल.

पुढे आणखी असेही की, प्रत्येक आर्थिक वर्षाच्या अखेरीस, सहा महिन्याच्या आत, प्रवर्तक त्याच्या खात्यांचे लेखापरीक्षण व्यवसायीक सनदी लेखापालाकडून करून घेईल आणि सदर सनदी लेखापालाने योग्यरित्या प्रमाणित आणि स्वाक्षरी केलेल्या खाते अहवालाची प्रत सादर करेल आणि लेखापरीक्षण काळात या खाते अहवालाची खात्री करुन घेती जाईल की, विशिष्ट प्रकल्पासाठी गोळा करण्यात आलेली रक्कम, त्याच प्रकल्पासाठी वापरण्यात आली आहे आणि काढण्यात आलेली रक्कम सदर प्रकल्प पूर्ण झाल्याच्या टक्केवारीच्या प्रमाणातच काढण्यात आली होती.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, 'अनुसूचित बँक' (schedule bank) या संज्ञेचा अर्थ, भारतीय रिझर्व्ह बँक अधिनियम, १९३४ च्या दुसऱ्या अनुसूचित समाविष्ट असलेली बँक.
(इ) प्रवर्तक सक्षम अधिकाऱ्याकडून सर्व प्रलंबित मंजुरी वेळेत घेईल.
(एफ) प्रवर्तकाने या अधिनियमाखाली तयार केलेले नियम किंवा नियमनान्वये विहित केले जाऊ शकतील अशा इतर कागदपत्रांची पूर्तता केलेली आहे. आणि
(एम) अशी अन्य माहिती आणि दस्तऐवज जे विहित केले जाऊ शकतील.
(३) प्राधिकरण स्थापन झाल्याच्या दिनांकापासून एका वर्षाच्या कालावधीत, असे प्राधिकरण, प्रकल्प नोंदणीसाठी अर्ज दाखल करण्याकामी एक वेब आधारित ऑनलाइन प्रणाली कार्यरत करेल.

५. (१) कलम ४ च्या उपकलम (१) अन्वये अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, तीस दिवसाच्या कालावधीत प्राधिकरण,-
(ए) या अधिनियमाच्या तरतुदी, नियम आणि नियमनांना आधिन राहून नोंदणी करून घेईल आणि अर्जदारास प्राधिकरणाची वेबसाइट वापरणे, त्याचे वेब पृष्ठ तयार करून त्यात प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशील भरण्यासाठी, लॉगइन आयडी (Login Id) आणि संकेतशब्द (password) यासह नोंदणी क्रमांक (registration number) प्रदान करेल. किंवा
(बी) अर्ज या अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा नियम किंवा नियमनांशी सुसंगत नसल्यास, लिखित स्वरूपात कारणे नमूद करून अर्ज नाकारेल.
परंतु कोणताही अर्ज, अर्जदाराला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय नाकारला जाणार नाही.
(२) जर प्राधिकरणाने नोंदणी करण्यात कसूर केला तर, उपकलम (१) च्या तरतुदीन्वये प्रकल्प नोंदणीकृत झाला असल्याचे मानण्यात येईल आणि उपकलम (१) अंतर्गत निर्दिष्ट ३० दिवसांच्या कालावधीच्या समाप्तीनंतर सात दिवसांच्या आत, प्राधिकरण अर्जदारास प्राधिकरणाची वेबसाइट वापरणे, त्याचे वेब पृष्ठ तयार करून त्यात प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशील भरण्यासाठी, लॉगइन आयडी (Login Id) आणि संकेतशब्द (password) यासह नोंदणी क्रमांक (registration number) प्रदान करेल.
(३) या कलमान्वये मंजूर झालेली नोंदणी, कलम ४ उपकलम (२) च्या खंड (१-सी) अन्वये प्रवर्तकाने घोषित केलेल्या प्रकल्पाच्या किंवा प्रकल्पातील टप्प्याच्या कालावधीसाठी वैध असेल.

६. कलम ५ अन्वये मंजूर केलेली नोंदणी, प्रवर्तकाने अपरिहार्य कारण (*force majeure*) नमूद करून, विहित नमुन्यात आणि विहित शुल्कासह अर्ज केल्यास, प्राधिकरण नियमांत निर्दिष्ट केल्यानुसार असा नोंदणी कालावधी वाढवून देऊ शकेल.
परंतु असे की, प्रवर्तकाचा कसूर नसल्यास, प्रत्येक प्रकरणाच्या तथ्याचा आणि वाजवी कारणाचा आणि परिस्थितीच्या अपरिहार्यतेचा अभ्यास करून आणि त्याची कारणे लिखित स्वरूपात नोंदवून, एखाद्या प्रकल्पाला दिलेला नोंदणी कालावधी एका वर्षांच्या कालावधीपेक्षा अधिक होणार नाही इतका वाढविता येईल.
परंतु पुढे असे की, नोंदणीकरणाच्या मुदत वाढीसाठी असलेला कोणताही अर्ज, अर्जदाराला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय नाकारला जाणार नाही.
स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, अपरिहार्य कारण (*force majeure*) या संज्ञेचा अर्थ, युद्ध, पूर, दुष्काळ, अग्नी, चक्रीवादळ, भूकंप यांसारखी परिस्थिती किंवा अशी इतर कोणतीही नैसर्गिक आपत्ती, ज्यामुळे स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नियमित विकासावर परिणाम होऊ शकेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

नोंदणी करणे. नोंदणीला मुदतवाढ देणे.
Grant of registration. Extension of registration

<u>७.</u> (१) प्राधिकरण, तक्रारी प्राप्त झाल्यास किंवा स्वत: (*suo motu*) किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या शिफारसीवरून, जर प्राधिकरणाची खात्री खालील प्रमाणे खात्री पटली तर कलम ५ अन्वये मंजूर केलेली नोंदणी रद्द केली जाईल-

(ए) प्रवर्तकेने या अधिनियमाव्दारे किंवा त्याअंतर्गत असलेल्या नियम किंवा नियमनान्वये आवश्यक असलेल्या कोणत्याही गोष्टी करण्यात कसूर केला आहे.

(बी) सक्षम प्राधिकाऱ्यातर्फे मंजुरीच्या वेळी लादलेल्या अटी किंवा शर्तीपैकी कोणत्याही अटी किंवा शर्तीचे प्रवर्तकाने उल्लंघन केले आहे.

(सी) प्रवर्तक कोणत्याही प्रकारचा गैरकृत्य (unfair practice) किंवा अनियमिततांमध्ये (irregularities) गुंतलेला आहे.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, गैरकृत्य (unfair practice) म्हणजे कोणत्याही स्थावर संपदेची विक्री किंवा विकासास प्रोत्साहन देण्याच्या हेतूने अनुचित पद्धत किंवा गैरवाजवी किंवा भ्रामक कृत्यांचा अवलंब करणे, ज्या कृत्यांत खालील बाबींचा समावेश होईल –

(अ) लेखी किंवा दृष्य माध्यमांद्वारे असे विधान करणे की -

(*i*) दिली जाणारी सेवा एखाद्या विशिष्ट मानक किंवा श्रेणीची आहे, असे खोटे सादरीकरण करणे.

(*ii*) प्रवर्तकाला अन्य प्रवर्तकाची मान्यता किंवा संलग्नता आहे, असे खोटे सादरीकरण करणे.

(*iii*) सेवांबद्दल खोटे किंवा भ्रामक सादरीकरण करणे.

(ब) प्रवर्तक कोणत्याही वृत्तपत्रात किंवा अन्य पध्दतीने अशा सेवा विषयक जाहिरात किंवा माहितीपत्राच्या प्रकाशनास परवानगी देतो ज्या सेवा पुरविण्याचा त्याचा हेतू नाही.

(डी) प्रवर्तक कोणत्याही फसव्या पद्धतींचा वापर करतो.

(२) प्रवर्तकास कलम ५ अन्वये देण्यात आलेली नोंदणी तो पर्यंत रद्द केली जाणार नाही जोपर्यंत प्राधिकरणाने प्रवर्तकाला तीस दिवसांपेक्षा कमी कालावधी नसेल अशी नोटीस लिखित स्वरूपात दिली नसेल ज्यात नोंदणी रद्द करण्याचे कोणत्या आधारावर प्रस्तावित केले आहे ते नमूद असेल. नोटीसच्या कालावधीत प्रवर्तकाने नोंदणी रद्द करण्याच्या प्रस्तावाविरूद्ध मांडलेल्या मुद्द्यांचा विचार केला गेला असावा.

(३) उपकलम (१) नुसार नोंदणी रद्द करण्याऐवजी, ग्राहकांच्या हितासाठी, प्राधिकरण, योग्य वाटतील अशा आणखी अटी व शर्ती लादून सदर नोंदणी चालू राहण्यास परवानगी देऊ शकेल. आणि अशा लादलेल्या कोणत्याही अटी व शर्ती प्रवर्तकावर बंधनकारक असतील.

(४) नोंदणी रद्द केल्यानंतर प्राधिकरण –

(ए) प्रवर्तकाला त्या प्रकल्पाच्या संबंधात त्याच्या वेबसाइटचा वापर करण्यापासून प्रतिबंध करेल आणि कसूरवारांच्या सूचीमध्ये त्याचे नाव निर्दिष्ट करेल आणि त्याचे छायाचित्र वेबसाईटवर प्रदर्शित करेल आणि शिवाय इतर राज्ये आणि संघ राज्यांमधील इतर स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणांना अशा रद्दतेबाबत कारण किंवा नोंदणीबाबत सूचित करेल.

(बी) कलम ८ च्या तरतुदींन्वये उर्वरीत विकासकामे सुकर पध्दतीने सुरू ठेवण्यात येतील.

(सी) कलम ४ च्या उपकलम (२), खंड (I) (डी) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे प्रकल्पाचे बँक खाते गोठवण्यासाठी बँकेला निर्देशित करेल आणि त्यानंतर कलम ८ च्या तरतुदींन्वये उर्वरीत विकासकामे सुकर पध्दतीने सुरू ठेवण्यासाठी आवश्यक अशा इतर कृती करेल.

(डी) ग्राहकांचे किंवा सार्वजनिक हितसंबंधांचे रक्षण करण्यासाठी आवश्यक वाटतील असे निर्देश देऊ शकेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

<u>**नोंदणी रद्द करणे**</u>

Revocation of registration

<u>८.</u> या कायद्यान्वये नोंदणी व्यपगत किंवा रद्द झाल्यानंतर प्राधिकरण, योग्य वाटेल अशी कारवाई करण्यासाठी, सक्षम प्राधकाऱ्यामार्फत किंवा ग्राहकांच्या संघटनेमार्फत किंवा सक्षम प्राधकाऱ्याने ठरविलेल्या पध्दतीने किंवा अन्य प्रकारे उर्वरित कामकाज पार पाडण्यासाठी उचित सरकारशी सल्लामसलत करू शकेल.

परंतु असे की, या अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये देण्यात आलेला अपील कालावधी समाप्त होईपर्यंत प्राधिकरणाने या कलमान्वये दिलेला कोणताही निर्देश, निर्णय किंवा आदेश अंमलात येणार नाही.

परंतु पुढे असे की, या अधिनियमान्वये एखाद्या प्रकल्पाच्या नोंदणी रद्द करण्यात आली असेल तर उर्वरित विकास काम पुढे सुरू ठेवण्याबाबत नकार देण्याचा पहिला अधिकार ग्राहकांच्या संघटनेला असेल.

<u>९.</u> (१) या अधिनियमाच्या कलम ३ अन्वये नोंदणी झाल्याशिवाय कोणताही स्थावर संपदा प्रतिनिधी (real estate agent) किंवा प्रवर्तक कोणत्याही व्यक्तीच्या वतीने स्थावर संपदा प्रकल्प किंवा अशा प्रकल्पातील कोणत्याही भागातील यथास्थिती कोणताही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची विक्री किंवा खरेदी करण्याची सोय करणार नाही.

(२) प्रत्येक स्थावर संपदा प्रतिनिधीने (real estate agent) त्याच्या नोंदणीसाठी प्राधिकरणाकडे विहित स्वरूपात, रीतीने, कालमर्यादेत, विहित कागदपत्रांसह आणि विहित शुल्कासह अर्ज करावा.

(३) प्राधिकरण, अशा कालावधीत, अशाप्रकारे आणि स्वतःचे निर्धारित अटींबाबत समाधान झाले असल्यास विहित पध्दतीने –

(ए) स्थावर संपदा प्रतिनिधीला यथास्थिती संपूर्ण राज्यासाठी किंवा संघराज्यासाठी एकच नोंदणी प्रदान करेल.

(बी) जर असा अर्ज या अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा केलेल्या नियम किंवा नियमनांशी सुसंगत नसेल तर लिखित स्वरूपात कारणे नमूद करून अर्ज फेटाळेल.

परंतु असे की, अर्जदाराला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज फेटाळला जाणार नाही.

(४) जेव्हा उपकलम (३) अन्वये निर्दिष्ट कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर, जर अर्जदाराला त्याच्या अर्जातील त्रुटींबाबत किंवा त्याचा अर्ज नाकारल्याबाबत कळविण्यात आले नाही तर तो नोंदणीकृत झाल्याचे मानण्यात येईल.

(५) या अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये किंवा त्याखालील नियम आणि नियमनान्वये, नोंदणीकृत असेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा प्रतिनिधीला प्राधिकरण एक नोंदणी क्रमांक मंजूर करेल. स्थावर संपदा प्रतिनिधीला हा नोंदणी क्रमांक त्याच्या मार्फत या अधिनियमान्वये झालेल्या प्रत्येक विक्री व्यवहारावर नमूद करावा लागेल.

(६) प्रत्येक नोंदणी निर्धारित कालावधीत वैध असेल, आणि त्याचे निर्धारित पध्दतीने, निर्धारित कालावधीसाठी योग्य ते शुल्क अदा करून त्याचे नूतनीकरण केले जाऊ शकेल.

(७) या अधिनियमानुसार नोंदणीकृत असलेला कोणताही स्थावर संपदा प्रतिनिधीने, निर्दिष्ट केलेल्या अटी-शर्तीपैकी कोणत्याही अटी-शर्ती किंवा नियम किंवा नियमनाचे उल्लंघन केले तर किंवा जर प्राधिकरणाची खात्री पटली की, स्थावर संपदा प्रतिनिधीने अशी नोंदणी चुकीची माहिती देऊन किंवा लबाडीने करून घेतली आहे तर या अधिनियमान्वये इतर कोणत्याही तरतुदींना पूर्वग्रहदूषित न ठेवता, प्राधिकरण त्याची नोंदणी रद्द करू शकेल किंवा योग्य वाटेल तितक्या कालावधीसाठी निलंबित करू शकेल.

परंतु असे की, असे कोणतेही निलंबिन किंवा रद्दता स्थावर संपदा प्रतिनिधीला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय केली जाणार नाही.

<u>१०.</u> कलम ९ अन्वये नोंदणीकृत असलेला प्रत्येक स्थावर संपदा प्रतिनिधी –

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(ए) कोणताही प्रवर्तक प्राधिकरणाकडे नोंदणीकृत नसल्यास, कोणताही स्थावर संपदा प्रतिनिधी त्या प्रवर्तकाच्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा अशा प्रकल्पातील कोणताही भागातील यथास्थिती कोणताही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची विक्री किंवा खरेदी करण्याची सोय करणार नाही.

(बी) निर्धारित केल्यानुसार हिशोब, नोंदी आणि कागदपत्रे यांच्या नोंदी पुस्तकांत करेल व त्यांचे जतन करेल.

(सी) कोणत्याही अनियमित व्यापार पद्धतींमध्ये स्वतःला गुंतवण्याचा प्रयत्न करणार नाही. जसे –

(*i*) लेखी किंवा दृष्य माध्यमांद्वारे असे विधान करणे की -

(अ) दिली जाणारी सेवा एखाद्या विशिष्ट मानक किंवा श्रेणीची आहे असे खोटे सादरीकरण करणे.

(ब) प्रवर्तकाला अन्य प्रवर्तकाची मान्यता किंवा संलग्नता आहे असे खोटे सादरीकरण करणे.

(क) सेवांबद्दल खोटे किंवा भ्रामक सादरीकरण करणे.

(*ii*) कोणत्याही वृत्तपत्रात किंवा अन्य पध्दतीने अशा सेवा विषयक जाहिरात किंवा माहितीपत्राच्या प्रकाशनास परवानगी देणे ज्या सेवा पुरविण्याचा त्याचा हेतू नाही.

(डी) कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या आगाऊ आरक्षणाच्यावेळी, ग्राहकास, त्याला जाणून घेण्याचा किंवा मिळवण्याचा हक्क आहे अशी सर्व माहिती आणि दस्तऐवज पुरवेल.

(ड) विहित केलेली अशी इतर कामे पार पाडेल.

प्रकरण तीन
प्रवर्तकाची कार्ये आणि कर्तव्ये

FUNCTIONS AND DUTIES OF PROMOTER पार पाडेल

११. (१) प्रवर्तकाला यथास्थिती कलम ५, उपकलम (१) खंड (ए) किंवा कलम ५, उपकलम (२) अन्वये त्याचा लॉगइन आयडी (Login Id) आणि संकेतशब्द (password) मिळाल्यानंतर तो प्राधिकरणाच्या वेबसाइटवर त्याचे वेब पृष्ठ तयार करेल आणि कलम ४, उपकलम २ अन्वये निर्देशित केल्याप्रमाणे त्यात प्रस्तावित प्रकल्पाचा तपशील सार्वजनिक पाहण्यासाठी भरेल. ज्यात –

(ए) प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या नोंदणीचा तपशील

(बी) आगाऊ आरक्षीत (booked) झालेल्या यथास्थिती सदनिका किंवा भूखंडांची संख्या आणि प्रकारांची यादी दर तिमाहीला (quarterly) अद्ययावत करेल.

(सी) आगाऊ आरक्षीत झालेल्या गॅरेजच्या संख्येची यादी दर तिमाहीला अद्ययावत करेल.

(डी) आरंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झालेल्या मंजूरी आणि मंजुरीसाठी प्रलंबित प्रकरणांची यादी दर तिमाहीला अद्ययावत करेल.

(इ) प्रकल्पाची स्थिती दर तिमाहीला अद्ययावत करेल आणि

(एफ) प्राधिकरणाने नियमनांद्वारे निर्दिष्ट केलेली इतर माहिती व दस्तऐवज.

(२) प्रवर्तकाने जाहिरात केलेले किंवा प्रकाशित केलेले माहितीपत्रक प्राधिकरणाचा वेबसाइटवर ठळकपणे नमूद असावे ज्यात नोंदणीकृत प्रकल्पाचा सर्व तपशील आणि प्राधिकरणाने प्रदान केलेला नोंदणी क्रमांक आणि इतर अनुषंगिक बाबींची माहिती असेल.

(३) आगाऊ आरक्षणाच्यावेळी (booking) वाटप पत्र (allotment letter) देतांना ग्राहकांना खालील माहिती उपलब्ध करून देण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी असेल. –

(ए) सक्षम अधिकाऱ्याने मंजूर केलेले मंजूर नकाशे (sanctioned plans), तपशीलासह आराखडा नकाशे (layout plans) जे साईटवर किंवा प्राधिकरणाने केलेल्या नियमान्वये इतर ठिकाणी प्रदर्शित केल्याप्रमाणे असलेले.

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(ब) प्रकल्प पूर्ण होण्याचे टप्प्यानिहाय वेळापत्रक, ज्यात पाणी, स्वच्छता आणि वीज अशा पायाभूत नागरी सुविधांसाठी तरतूदींचा समावेश असेल.

(४) प्रवर्तक –

(ए) यथास्थिती या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये किंवा नियम आणि नियमनान्वये, सर्व सदनिका, भूखंड किंवा इमारतींचे किंवा सामाईक क्षेत्राचे यथास्थिती ग्राहकांना किंवा ग्राहकांच्या संघटनेला किंवा सक्षम अधिकाऱ्याकडे हस्तांतरण होईपर्यंत सर्व जबाबदाऱ्या आणि कार्यांसाठी जबाबदार असेल.

परंतु असे की, संरचनेच्या दोषांबाबतची (structural Defect) किंवा अन्य दोषांबाबतची प्रवर्तकाची जबाबदारी कलम १४, उपकलम (३) मध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतींचे हस्तांतरण झाल्यानंतरही चालू राहील.

(बी) स्थानिक कायद्यांनुसार किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या कायद्यांनूसार, संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडून पूर्णत्वाचा दाखला (completion certificate) किंवा ताबा/वहिवाट प्रमाणपत्र (occupancy certificate) प्राप्त करून ग्राहकांना ते व्यक्तीगत किंवा त्यांच्या संघटनेला उपलब्ध करून देण्यास जबाबदार असेल.

(सी) जेथे स्थावर संपदा प्रकल्प भाडेपट्ट्याने असलेल्या जमिनीवर विकासित करण्यात आला असेल तेथे भाडे प्रमाणपत्र (lease certificate) ज्यात भाडेपट्ट्याचा कालावधी आणि भाडेपट्ट्याच्या जागेची देय रक्कम आणि शुल्क दिले गेले आहे असे प्रमाणित केले गेले असेल असे भाडे प्रमाणपत्र, ग्राहकांच्या संघटनेला प्राप्त करून देण्यासाठी जबाबदार असेल.

(डी) ग्राहकांच्या संघटनेने देखभालीसाठी प्रकल्प ताब्यात घेईपर्यंत अत्यावश्यक सेवा वाजवी शुल्कात पुरवण्यासाठी व सुव्यवस्था राखण्यासाठी जबाबदार असेल.

(इ) लागू असलेल्या कायद्यांतर्गत, प्रकल्पात बहुसंख्य ग्राहकांनी त्यांच्या भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीचे आगाऊ आरक्षण (booking) केल्यानंतर, तीन महिन्याच्या कालावधीत त्यांची सोसायटी किंवा सहकारी संस्था किंवा फेडरेशन अशा कोणत्याही नावाने ओळखली जाणारी ग्राहकांची संघटना, निर्माण करण्यासाठी मदत करण्यास जबाबदार असेल.

(एफ) या अधिनियमाच्या कलम १७ अन्वये, सदनिका किंवा भूखंड किंवा इमारतीचे नोंदणीकृत हस्तांतरण दस्त (registered conveyance deed) ग्राहकांच्या नावे कार्यान्वित करण्यास तसेच सामाईक क्षेत्राचे अविभाजीत प्रमाणबध्द शिर्षक (undivided proportionate title) ग्राहकांच्या संघटनेच्या नावे किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या नावे करण्यास जबाबदार असेल.

(जी) स्थावर संपदा प्रकल्पाचा प्रत्यक्ष ताबा ग्राहकांना किंवा ग्राहकांच्या संघटनेला हस्तांतरित करेपर्यंत, सर्व बाह्यखर्च (outgoings), ग्राहकांकडून बाह्यखर्चासाठी वसूल केलेल्या रकमेतून करण्यास जबाबदार असेल. (यात जमिनीचा खर्च, मैदानाचे भाडे, महापालिका किंवा इतर स्थानिक कर, पाणी किंवा विजेचे शुल्क, देखभाल शुल्क, तारण कर्ज आणि त्यावरील व्याज किंवा इतर भार किंवा सक्षम अधिकारी, बँका आणि वित्तीय संस्था यांना प्रकल्पाशी संबंधित देय असलेल्या रकमेचा समावेश असेल.)

परंतु असे की, स्थावर संपदा प्रकल्पाचा प्रत्यक्ष ताबा ग्राहक किंवा ग्राहकांच्या संघटनेला हस्तांतरित करेपर्यंत कोणताही प्रवर्तक ग्राहकांकडून बाह्यखर्चासाठी वसूल केलेल्या रकमेतून सर्व किंवा कोणताही बाह्यखर्च किंवा गहाण कर्ज आणि त्यावरील व्याज देण्यात कसूर करेल तर असा प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या हस्तांतरणानंतरही उपरोक्त बाबींच्या खर्चाला आणि असा कसूर केल्यामुळे प्राधिकरणाने लादलेल्या दंडात्मक शुल्काला जबाबदार असेल.

(एच) प्रवर्तकाने यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीसाठी विक्रीसाठी (agreement for sale) करार केल्यानंतर, त्याला अशा सदनिका, भूखंड किंवा इमारत गहाण देता येणार नाही किंवा त्यांवर इतर भार निर्माण करता येणार

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

नाही. जर त्याने विक्रीसाठी करार केल्यानंतर असे गहाण किंवा इतर भार निर्माण केला तर, त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही अन्य कायद्यामध्ये काहीही नमूद असले तरी, त्याचा परिणाम अशा सदनिका, भूखंड किंवा इमारत विकत घेण्याचा करार करणाऱ्या ग्राहकांच्या हक्कावर होणार नाही.
(५) प्रवर्तक, दिलेले वाटप विक्रीसाठीच्या कराराच्या अटीनुसार रद्द करू शकेल. परंतु अशा रद्दकरणामुळे नाराज झालेला ग्राहक, जर अशी रद्दता कराराच्या अटींनुसार नसेल किंवा एकतर्फी आणि कोणत्याही पुरेशा कारणास्तव असेल तर त्याविरूध्द प्राधिकरणाकडे जाऊ शकेल.
(६) प्राधिकरणाच्या नियमांनुसार वेळोवेळी निर्दिष्ट केलेले सर्व अन्य तपशील प्रवर्तक अद्ययावत स्थितीत तयार ठेवेल.

__१२.__ जेव्हा कोणतीही व्यक्ती जाहिरात किंवा माहितीपत्रकातील माहितीच्या आधारे किंवा किंवा कोणत्याही नमुना (model) सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या आधारे अग्रिम किंवा ठेव (advance or deposit) देते आणि अशा जाहिरात किंवा माहितीपत्रकातील कोणत्याही अयोग्य, चुकीच्या विधानामुळे त्याला नुकसान किंवा तोटा सहन करावा लागेल तर त्याला या अधिनियमाखाली दिलेल्या रीतीने प्रवर्तकाकडून भरपाई देण्यात येईल.
परंतु अशा जाहिरात किंवा माहितीपत्रकातील कोणत्याही अयोग्य, चुकीच्या विधानामुळे किंवा सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या नमुन्यामुळे प्रभावित व्यक्तीने प्रस्तावित प्रकल्पातून बाहेर पडण्याचा त्याचा इरादा असल्याचे प्रवर्तकाला कळविल्यास, अशा व्यक्तीला त्याने सदर प्रकल्पात गुंतविलेली सर्व रक्कम आणि या अधिनियमान्वये निर्देशित करण्यात येईल त्या दराने व्याज आणि भरपाई प्रवर्तकामार्फत देण्यात येईल.

__१३.__ (१) प्रवर्तक कोणत्याही व्यक्तीकडून, विक्रीसाठी लिखित करार करून, त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये सदर करार नोंदणीकृत करेपर्यंत, पहिल्यांदा आगाऊ रक्कम किंवा अर्ज शुल्क (advance payment or application fee) म्हणून यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या किंमतीच्या दहा टक्क्यांपेक्षा अधिक रक्कम स्वीकारणार नाही.
(२) उपरोक्त उपकलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेला विक्रीसाठी असलेला करार हा विहित स्वरूपात असेल आणि त्यात, प्रकल्पाच्या विकासाचे तपशील, इमारतींचे आणि सदनिकेचे बांधकाम, विशेषत: आणि आंतरिक आणि बाह्य विकासासह विकास कामे, यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचे मूल्य आणि ते खरेदी करण्यासाठी पध्दत आणि अदा करण्याच्या रकमेचा दिनांकनिहाय तपशील, यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचा ताबा देण्याचा दिनांक, कसूर झाल्यास प्रवर्तकाने ग्राहकाला तसेच ग्राहकाने प्रवर्तकाला देण्याचा व्याजदर आणि विहित करण्यात येईल अशा इतर तपशीलांचा समावेश असेल.

__१४.__ (१) प्रवर्तकाद्वारे प्रस्तावित विकास प्रकल्प मंजूर नकाशा (sanctioned plans) आणि आराखडा योजना (layout plans) आणि सक्षम अधिकाऱ्याने मंजूर केलेल्या आणि दिलेल्या विनिर्देशाप्रमाणे विकासीत आणि पूर्ण केला जाईल.
(२) कोणत्याही कायद्यामध्ये, करारामध्ये काहीही नमूद असले तरी, सक्षम प्राधिकार्याकडून मंजूर करण्यात आलेला मंजूर नकाशा (sanctioned plans), आराखडा योजना (, layout plans) आणि तपशील आणि फिक्स्चर्स आणि फिटिंग्जचे प्रकार (nature of the fixtures, fittings), सुविधा (amenities), सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचे सामाईक क्षेत्र (common

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

areas) यांबाबतची माहिती प्रवर्तक, एक किंवा अधिक सदनिका, भूखंड किंवा इमारत विकत घेणाऱ्याला देईल किंवा उघड करेल. प्रवर्तक खालील गोष्टी करणार नाही. –

(*i*) ग्राहकांच्या पूर्वमान्यतेशिवाय सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या मंजूर केलेल्या नकाशामध्ये, आराखडा योजनेमध्ये आणि योजनांमधील कोणत्याही सुधारणा व फेरबदल, लेआउट योजना आणि फिक्स्चर्स आणि फिटिंग्जचे प्रकार, सुविधा किंवा त्यांच्या तपशीलामध्ये (specifications) कोणतीही भर टाकणे (additions) किंवा बदल करणे (alterations).

असे असले तरी, ग्राहकांना आवश्यक असणारे किंवा स्थापत्यशास्त्रीय आणि संरचनात्मक (architectural and structural) कारणांसाठी अधिकृत वास्तुविशारदाने योग्यरित्या शिफारस केलेली आणि अभियंत्याने सत्यापित केलेली किरकोळ वाढ किंवा फेरबदल प्रवर्तक, योग्यरितीने जाहीर करून तसेच ग्राहकांना त्यांबाबत सूचना देऊन करू शकेल.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, 'किरकोळ वाढ किंवा फेरबदल' (minor additions or alterations) यांत संरचनात्मक बदलांसह क्षेत्रफळात वाढ किंवा उंचीत बदल किंवा इमारतीचा एखादा भाग काढून टाकणे किंवा संरचनेमध्ये (structure) बदल करणे, कोणतीही भिंत किंवा भिंतीचा भाग, विभाजक (partition), स्तंभ (column), तुळई (beam), वासा (joist), मजला (floor), तळमजला व पहिला मजला यांमधील पोटमजला (mezzanine Floor) किंवा अन्य आधार (support) वाढवणे किंवा कमी करणे किंवा त्यात बदल करणे तसेच आवश्यक असलेले प्रवेशाचे किंवा बाहेर जाण्याचे साधन/मार्ग बंद करणे किंवा फिक्स्चर्स किंवा उपकरणे इ. मध्ये बदल करणे या गोष्टींचा समावेश होणार नाही.

(*ii*) प्रकल्पातील इमारतीच्या मंजूर नकाशा (sanctioned plans), आराखडा योजना (layout plans) मंजूर आणि वैशिष्ट्यात (specifications) किंवा प्रकल्पांतर्गत सामाईक क्षेत्रात (common areas) कोणताही फेरबदल किंवा वाढ (alterations or additions) करायची असल्यास, जे ग्राहक अशा इमारतीतील सदनिका घेण्यास तयार आहेत त्यांच्यापैकी प्रवर्तकाव्यतिरिक्त कमीतकमी दोन-तृतीयांश ग्राहकांची लेखी मान्यता आवश्यक असेल.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, ग्राहक म्हणजे, यथास्थिती सदनिका किंवा भूखंडांची संख्या लक्षात न घेता, ज्यांनी स्वत:च्या नावावर किंवा त्यांच्या कुटुंबाच्या नावावर किंवा इतर व्यक्तींच्या नावावर जसे की कंपनी किंवा संस्था किंवा किंवा संबंधित उपक्रम किंवा व्यक्तींचे कोणतेही संघटन इत्यादी नावावर आगाऊ आरक्षण केलेले आहे त्यांना एक ग्राहक मानले जाईल.

(३) कोणताही संरचनात्मक दोष (structural defect) किंवा कारागिरीतील, गुणवत्तेतील किंवा सेवांशी संबंधित दोष किंवा विकासाशी संबंधीत अन्य कोणताही जबाबदारी जी विक्रीकराराच्या अटींनुसार प्रवर्तकाची होती, अशी बाब, ग्राहकांना ताबा दिल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीत नोटीस देऊन, प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणता येईल. अशा दोषाचे ३० दिवसांच्या आत निराकरण करणे हे प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल. अशा दोषाचे निराकरण करण्यात प्रवर्तकाकडून कसूर झाल्यास उद्दिग्न ग्राहक या अधिनियमात नमूद पध्दतीने भरपाईस पात्र असेल.

<u>१५.</u> (१) प्रवर्तकाला त्याच्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील बहुसंख्य अधिकार आणि दायित्वांचे (majority rights and liabilities) हस्तांतरण, प्रवर्तक वगळता दोन-तृतियांश ग्राहकांच्या आणि प्राधिकरणाच्या लिखित पूर्व मंजूरीशिवाय त्रयस्त पक्षाला (third party) करता येणार नाही.

परंतु असे की, अशा हस्तांतरणामुळे किंवा नियुक्तीमुळे पूर्वीच्या प्रवर्तकाने बांधलेल्या स्थावर मिळकत प्रकल्पातील सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीमधील सदनिका वाटप किंवा विक्रीवर परिणाम होणार नाही.

स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, ग्राहक म्हणजे, यथास्थिती सदनिका किंवा भूखंडांची संख्या लक्षात न घेता, ज्यांनी स्वत:च्या नावावर किंवा त्यांच्या कुटुंबाच्या नावावर किंवा इतर व्यक्तींच्या नावावर जसे की कंपनी किंवा

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

संस्था किंवा किंवा संबंधित उपक्रम किंवा व्यक्तींचे कोणतेही संघटन इत्यादी नावावर आगाऊ आरक्षण केलेले आहे त्यांना एक ग्राहक मानले जाईल.
(२) उपकलम (१) अन्वये, अशा हस्तांतरणास ग्राहकांची आणि प्राधिकरणाची परवानगी देण्यात आल्यानंतर, नवीन प्रवर्तकाने स्वतंत्रपणे या अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार आणि नियम व अटींनुसार, भूतपूर्व प्रवर्तकाने ग्राहकांबरोबर केलेल्या विक्री करारातील सर्व प्रलंबित जबाबदाऱ्यांचे पालन व अंमलबजावणी करणे आवश्यक असेल.
परंतु असे की, या कलमातील तरतुदींन्वये हस्तांतरण किंवा नेमणूकीसाठी परवानगी दिल्यानंतर स्थावर संपदा प्रकल्पाची प्रलंबीत कामांची पूर्तता करण्यासाठी नवीन प्रवर्तकाला वेळ वाढवून दिली जाणार नाही.
आणि त्याला भूतपूर्व प्रवर्तकाच्या सर्व प्रलंबित जबाबदाऱ्यांचे पालन करणे आवश्यक असेल. यांत कसूर झाल्यास, या कायद्यात किंवा त्यातील नियम व नियमनात नमूद केल्याप्रमाणे नवीन प्रवर्तक शर्तभंग किंवा विलंबाच्या परिणामांसाठी जबाबदार असेल.

१६. (१) उचित सरकारतर्फे अधिसूचित केले जातील अशा सर्व विमा योजना (insurances) प्रवर्तकाने प्राप्त करून घ्याव्यात. या विमा योजना फक्त खालील गोष्टींसाठीच मर्यादित नसाव्या.-
(*i*) स्थावर संपदा प्रकल्पाचा भाग म्हणून जमीन आणि इमारतीचे शीर्षक (title of the land and building) आणि
(*ii*) स्थावर संपदा प्रकल्पाचे बांधकाम (construction).
(२) उपकलम (१) अन्वये निर्दिष्ट असलेल्या विम्याचे हप्ते (premium) आणि अन्य शुल्क (charges) भरण्यास प्रवर्तक जबाबदार असेल आणि ग्राहकांच्या संघटनेकडे विमा हस्तांतरित करण्यापूर्वी ती रक्कम तो अदा करेल.
(३) उपकलम (१) अन्वये निर्दिष्ट केलेला विमा, प्रवर्तक ग्राहकांबरोबर विक्रीचा करार करतांना यथास्थिती ग्राहकांच्याकडे किंवा ग्राहकांच्या संघटनेकडे हस्तांतरित करण्यात येईल.
(४) ग्राहकांची संघटना स्थापन झाल्यानंतर, उपकलम (१) अन्वये निर्दिष्ट केलेल्या विम्याशी संबंधीत सर्व कागदपत्रे सर्व कागदपत्रे ग्राहकांच्या संघटनेच्या स्वाधीन करण्यात येतील.

१७. (१) प्रवर्तक, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या ग्राहकांच्या लाभात नोंदणीकृत हस्तांतरण करार (conveyance deed) करेल तसेच यथास्थिती ग्राहकांच्या संघटनेच्या किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या लाभात सामाईक क्षेत्रासाठी (common areas) अविभक्त प्रमाणबध्द शिर्षक (undivided proportionate title) करार करेल.
आणि यथास्थिती भूखंडाचा किंवा इमारतीचा किंवा सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा यथास्थिती ग्राहकास किंवा ग्राहकांच्या संघटनेस किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्यास स्वाधीन करेल आणि इतर कायदेशीर दस्तऐवज स्थानिक कायद्यांनुसार विहित योजनांनुसार निर्दिष्ट कालावधीच्या आत संबंधितांकडे स्वाधीन करेल.
परंतु असे की, कोणत्याही स्थानिक कायद्याच्या अनुपस्थितीत, हस्तांतरण दस्त यथास्थिती ग्राहकांच्या किंवा ग्राहकांच्या संघटनेच्या किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या लाभात असेल. असा हस्तांतरण दस्त, वहिवाट प्रमाणपत्र (occupancy certificate) दिल्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या आत केला जाईल.
(२) उपकलम (१) अन्वये वहिवाट प्रमाणपत्र आणि ला ग्राहकांना प्रत्यक्ष ताबा दिल्यानंतर, स्थानिक कायद्यानुसार इतर आवश्यक कागदपत्रे आणि नकाशे ग्राहकांच्या संघटनेच्या किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या ताब्यात देण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी असेल.
परंतु असे की, कोणत्याही स्थानिक कायद्याच्या अनुपस्थितीत, इतर आवश्यक कागदपत्रे आणि नकाशे यथास्थिती ग्राहकांच्या किंवा ग्राहकांच्या संघटनेच्या किंवा सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या लाभात असेल. असा हस्तांतरण दस्त, वहिवाट प्रमाणपत्र (occupancy certificate) दिल्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या आत केला जाईल.

Dr SANJAY KUNDETKAR Dy Collector

१८. (१) जर प्रवर्तक भूखंड किंवा इमारत किंवा सदनिका पूर्ण करण्यात किंवा त्याचा ताबा देण्यास अयशस्वी किंवा असमर्थ ठरला तर, -

(ए) विक्री कराराच्या अटींनुसार किंवा, यथास्थिती, त्यात नमूद केलेल्या तारखेनुसार ते योग्य रीतीने पूर्ण करण्यात येईल; किंवा

(बी) या कायद्यान्वये प्रर्वतकाची नोंदणी निलंबित किंवा खंडित किंवा रद्द झाल्यामुळे किंवा इतर कोणत्याही कारणास्तव तो उपरोक्त पूर्तता करू शकत नसेल तर, ग्राहकांच्या मागणीनुसार, जर ग्राहकांची प्रकल्पातून बाहेर पडण्याची ईच्छा असेल तर, कोणताही पूर्वग्रह न ठेवता, इतर कोणताही पर्याय उपलब्ध नसेल तर, यथास्थिती त्या सदनिका किंवा भूखंड किंवा इमारतीसाठी ग्राहकाकडून प्राप्त केलेली रक्कम, या कायद्यात विहित केलेल्या अटीनुसार, व्याज आणि नुकसान भरपाईसह परत करावी लागेल.

परंतु असे की, एखाद्या ग्राहकाने प्रकल्पातून बाहेर पडण्याचा पर्याय निवडला नाही तर, प्रवर्तक अशा ग्राहकास, विलंबाची भरपाई म्हणून ताबा देईपर्यंत दरमहा विहित दराने व्याज देईल.

(२) ज्या जमिनीवर या कायद्यान्वये प्रकल्प विकसित केला गेला आहे किंवा विकसित केला जाणार आहे त्या जमिनीचे शिर्षक (title) सदोष (defective) असल्यामुळे ग्राहकास नुकसान झाले असेल आणि या उपकलमान्वये नुकसान भरपाईचा दावा करण्याची मुदत कोणत्याही कायद्यान्वये संपुष्टात आली नसेल तर प्रवर्तकाने अशा ग्राहकास नुकसान भरपाई देणे आवश्यक ठरेल.

(३) या अधिनियमान्वये किंवा त्यातील नियम आणि नियमनान्वये किंवा विक्रीसाठी केलेल्या करारातील अटी व शर्तीनुसार प्रवर्तकावर असलेली जबाबदारीने पार पाडण्यास प्रवर्तक अपयशी ठरल्यास, या कायद्यान्वये विहित केलेल्या पध्दतीने प्रवर्तकाने ग्राहकास नुकसान भरपाई देणे आवश्यक ठरेल.

प्रकरण चार
ग्राहकाचे हक्क आणि कर्तव्ये
RIGHTS AND DUTIES OF ALLOTTEES

१९. (१) ग्राहकाला, सक्षम प्राधिकाऱ्याने मंजूर केलेला नकाशा (sanctioned plans), वैशिष्ठांसह (specifications) आराखडा योजना (layout plans) या अधिनियमान्वये किंवा त्याअंतर्गत असलेल्या नियम व अटींमध्ये नमूद केलेली अशी इतर माहिती किंवा प्रवर्तकाबरोबर विक्रीसाठी केलेला स्वाक्षरीत करारनामा या संबंधित माहिती प्राप्त करण्याचा हक्क असेल.

(२) ग्राहकाला, प्रकल्प पूर्ण होण्याचा टप्पानिहाय वेळापत्रक, प्रकल्पातील पाणी, स्वच्छता, वीज आणि इतर सोयी आणि सेवा ज्या विक्री करारातील अटी आणि शर्तींन्वये त्याच्या आणि प्रवर्तकातर्फे मान्य करण्यात आल्या आहेत त्या माहित करून घेण्याचा हक्क असेल.

(३) ग्राहकाला, कलम ४ च्या उपकलम (२) (सी) खंड (आय) अन्वये प्रवर्तकाने केलेल्या घोषणेनुसार यथास्थिति, सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या ताब्यावर हक्क सांगण्याचा अधिकार असेल आणि ग्राहकांच्या संघटनेला सामाईक क्षेत्रावरील (common areas) ताब्यावर हक्क सांगण्याचा अधिकार असेल.

(४) या अधिनियमात तरतुद केल्याप्रमाणे, जर विक्री करारातील अटी-शर्तीनुसार किंवा या कायद्यान्वये प्रर्वतकाची नोंदणी निलंबित किंवा खंडित किंवा रद्द झाल्यामुळे प्रवर्तक यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचा ताबा देण्यास अपयशी किंवा असमर्थ ठरला तर ग्राहकाला, त्याने भरलेल्या रकमेचा परतावा या कायद्यात नमूद केलेल्या व्याजदरासह प्रवर्तकाकडून मिळण्याचा अधिकार असेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(५) ग्राहकाला प्रवर्तकातर्फे यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचा प्रत्यक्ष ताबा मिळाल्यानंतर, सामाईक क्षेत्राच्या कागदपत्रांसह आवश्यक ती सर्व कागदपत्रे आणि नकाशे, प्रवर्तकाकडून मिळण्याचा हक्क असेल.

(६) प्रत्येक ग्राहक, ज्याने कलम १३ अन्वये यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीबाबत विक्रीचा करार केला आहे तो विक्रीच्या करारात विनिर्दिष्ट केलेल्या रीतीने आणि वेळेत आवश्यक ती देय रक्कम अदा करण्यास जबाबदार असेल आणि लागू असेल असे नोंदणी शुल्क, पाणी आणि वीज शुल्क, देखभाल शुल्क, भूई भाडे, महापालिका कर आणि इतर शुल्क योग्य वेळी आणि योग्य ठिकाणी भरण्यास जबाबदार असेल.

(७) प्रत्येक ग्राहक, उपकलम (६) मध्ये नमूद बाबींवरील शुल्क अदा करण्यास विलंब झाल्यास, त्या रकमेवर विहित केलेल्या दराने व्याज देण्याकरिता जबाबदार असेल.

(८) उपकलम (६) अन्वये असलेल्या दायित्वाची रक्कम आणि उपकलम (७) अन्वये असलेल्या व्याजाची रक्कम, ग्राहक आणि प्रवर्तकांदरम्यान परस्पर सहमतीने कमी केले जाऊ शकते.

(९) यथास्थिती सदनिका किंवा भूखंड किंवा इमारतीच्या प्रत्येक ग्राहकाने, ग्राहकांची संघटना किंवा मंडळ किंवा सहकरी सोसायटी किंवा फेडरेशन स्थापन करण्यात सहभागी व्हावे.

(१०) प्रत्येक ग्राहकाने ताबा प्रमाणपत्र (occupancy certificate) प्राप्त झाल्यानंतर दोन महिन्यांच्या आत यथास्थिती सदनिका किंवा भूखंड किंवा इमारतीचा प्रत्यक्ष ताबा घ्यावा.

(११) प्रत्येक ग्राहकाने यथास्थिती सदनिका किंवा भूखंड किंवा इमारतीचे, या कायद्यातील कलम १७ उपकलम (१) अन्वये निर्दिष्ट केलेले नोंदणीकृत हस्तांतरण दस्त (conveyance deed) तयार करण्यात सहभागी व्हावे.

प्रकरण पाच
स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण
THE REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

२०. (१) हा अधिनियम अंमलात आल्याच्या दिनांकानंतर एका वर्षाच्या कालावधीच्या आत, उचित सरकार, अधिसूचनेनुसार, एक प्राधिकरण स्थापन करेल ज्याला स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण म्हणून ओळखले जाईल. हे प्राधिकरण या अधिनियमान्वये त्याला प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर आणि कार्य करेल.

परंतु असे की, उचित सरकारला योग्य वाटल्यास, दोन किंवा अधिक राज्ये किंवा केंद्रशासित प्रदेशात एकच प्राधिकरण स्थापन करण्यात येईल.

परंतु आणखी असे की, उचित सरकारला योग्य वाटल्यास, यथास्थिती एक राज्य किंवा एका केंद्रशासित प्रदेशात एकापेक्षा जास्त प्राधिकरणे स्थापन करण्यात येतील.

परंतु यापुढे आणखी असे की, या कलमान्वये नियामक प्राधिकरण स्थापन होईपर्यंत, उचित शासन, आदेशानुसार, कोणत्याही नियामक प्राधिकरणाला नियुक्त करेल किंवा गृहनिर्माण विभागातील शक्यतो सचिव यांची नियुक्ती या अधिनियमाखालील उद्देशांसाठी नियामक प्राधिकरण म्हणून करेल.

परंतु यापुढेही आणखी असे की, नियामक प्राधिकरणाची स्थापना झाल्यानंतर, सर्व अर्ज, तक्रारी, नियुक्त केलेल्या नियामक प्राधिकरणाकडील प्रलंबित दावे, अशा प्रकारे स्थापन केलेल्या नियामक प्राधिकरणाकडे हस्तांतरित केले जातील आणि अशा अर्ज, तक्रारी किंवा दाव्यांची सुनावणी हस्तांतरीत केलेल्या टप्प्यापासून घेण्यात येईल.

(२) हे प्राधिकरण एक संयुक्त मंडळ (a body corporate) असेल ज्याचे नाव वरील प्रमाणे असेल. यांच्याकडे शाश्वत उत्तराधिकार (perpetual Succession) आणि सामाईक मुद्रा (common seal) असून ते या अधिनियमाच्या तरतुदींच्या अधीन असलेल्या शक्तीसह, चल आणि अचल संपदेचे अधिग्रहण, ताबा आणि विल्हेवाट आणि करार करणे अशी कर्तव्ये पार पाडतील आणि उपरोक्त नावाने फिर्याद दाखल करून घेतील आणि सुनावणी घेतील.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

__२१.__ या प्राधिकरणात उचित सरकारने नियुक्त केलेला एक अध्यक्ष असेल आणि दोन पेक्षा कमी नसतील असे पूर्ण वेळ सदस्य असतील.

__२२.__ प्राधिकरणचे अध्यक्ष आणि अन्य सदस्य यांची नेमणूक उचित सरकार मार्फत, उच्च न्यायालयाचे मुख्य न्यायाधीश किंवा त्यांचे प्रतिनिधी, गृहनिर्माण आणि कायदा विभागाचे सचिव यांचा समावेश असणाऱ्या निवड समितीच्या शिफारसी नुसार करण्यात येईल.

प्राधिकरणच्या अध्यक्षांची नियुक्ती, किमान वीस वर्षे पुरेसे ज्ञान आणि व्यावसायिक अनुभव असणाऱ्या व्यक्तींमधून तर सदस्यांची नेमणूक करतांना किमान पंधरा वर्षे, नगर विकास, गृहनिर्माण, स्थावर मिळकत विकास, पायाभूत सुविधा, अर्थशास्त्र, संबंधित क्षेत्रातील तांत्रिक तज्ञ, नियोजन, कायदा, वाणिज्य, लेखाशास्त्र, उद्योग, व्यवस्थापन, सामाजिक सेवा, सार्वजनिक व्यवहार किंवा प्रशासन संबंधित क्षेत्रातील तज्ज्ञ यांच्यातून करण्यात येईल.

परंतु असे की, जी व्यक्ती राज्य सरकारच्या सेवेमध्ये आहे किंवा होती त्याला तोपर्यंत अध्यक्ष म्हणून नियुक्त केले जाऊ शकणार नाही जोपर्यंत अशा व्यक्तीने केंद्र सरकारमध्ये अतिरिक्त सचिव किंवा समतुल्य पद केंद्र अथवा राज्यसरकारमध्ये धारण केले नसेल.

परंतु पुढे असे की, जी व्यक्ती राज्य सरकारच्या सेवेमध्ये आहे किंवा होती त्याला सदस्य म्हणून तोपर्यंत नियुक्त केले जाऊ शकणार नाही जोपर्यंत अशा व्यक्तीने राज्य सरकारमध्ये सचिव किंवा समतुल्य पद केंद्र अथवा राज्यसरकारमध्ये धारण केले नसेल.

__२३.__ (१) अध्यक्ष आणि सदस्य यांचा कार्यकाल, त्यांनी कार्यभार स्वीकारल्यानंतर पाच वर्षापर्यंत किंवा त्यांच्या वयाची पासष्ट वर्षे पूर्ण होईपर्यंत, यापैकी जे आधी घडेल, इतका असेल आणि ते पूनर्नियुक्तीसाठी पात्र असणार नाहीत.

(२) अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून कोणत्याही व्यक्तीची नियुक्ती करण्यापूर्वी, उचित सरकार स्वत:ची खात्री करून घेईल की, त्या व्यक्तीचा असा कोणतेही आर्थिक किंवा अन्य स्वारस्य नाही ज्याचा त्याच्या कार्यावर पूर्वग्रहदूषित परिणाम होण्याची शक्यता आहे.

__२४.__ (१) अध्यक्ष आणि इतर सदस्यांना देय वेतन आणि भत्ते आणि सेवेच्या इतर अटी व शर्ती अशा प्रकारे विहित करण्यात येतील की, त्यांच्या कारकिर्दीत ते गैरव्यवहार करू शकणार नाहीत.

(२) कलम २३ चे उपकलम (१) आणि (२) मध्ये काहीही नमूद असले तरी, यथास्थिति अध्यक्ष किंवा सदस्य –

(ए) उचित सरकारला तीन महिन्यांपेक्षा कमी नसेल अशा कालावधीत लिखित स्वरूपात अर्ज देऊन कार्यमुक्त होऊ शकतील. किंवा

(बी) या कायद्यातील कलम २६ च्या तरतुदींन्वये त्यांना त्यांच्या पदावरून दूर करण्यात येईल.

(३) अध्यक्ष किंवा कोणत्याही सदस्याला त्याच्या पदावरून दूर करण्यात आल्यामुळे रिक्त झालेले पद, रिक्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत भरले जाईल.

__२५.__ अध्यक्षांना सर्वसाधारण देखरेखीचे आणि प्राधिकरणाच्या कारभारात निर्देश देण्याचे अधिकार असतील.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

आणि ते प्राधिकरणाच्या बैठकीत अध्यक्ष म्हणून काम पाहतील तसेच विहित करण्यात येईल त्या पध्दतीने प्राधिकरणाचे प्रशासकीय अधिकार आणि कार्यपद्धती अंमलात आणतील.

<u>२६.</u> (१) उचित सरकार, अधिसूचित केलेल्या प्रक्रियेनुसार, अध्यक्ष किंवा इतर सदस्यांना त्यांच्या पदावरून दूर करू शकेल जर अध्यक्ष किंवा अशा इतर सदस्य यथास्थिति, -

(ए) नादार म्हणून घोषित केले गेले. किंवा

(बी) नैतिक अध:पतनाच्या अपराधाबद्दल दोषी ठरविले गेले. किंवा

(सी) सदस्य म्हणून कार्य करण्यास शारीरिक किंवा मानसिकदृष्ट्या अशक्य झाले असेल. किंवा

(डी) असे आर्थिक किंवा इतर स्वारस्य प्राप्त केले आहे ज्याचा त्यांच्या कामावर पूर्वग्रहदूषितपणे परिणाम होण्याची शक्यता असेल. किंवा

(इ) त्याने त्याच्या पदाचा असा गैरवापर केला आहे की त्याला त्या पदावर ठेवणे सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीने योग्य ठरणार नाही.

(२) उपकलम (१) च्या खंड (डी) किंवा (इ) मध्ये नमूद आरोपांवरून अध्यक्ष किंवा सदस्याला पदावरून तोपर्यंत दूर केले जाणार नाही जोपर्यंत उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधीशाने, अध्यक्ष किंवा सदस्याला त्यांच्या विरोधात असणारे आरोप समजावून सांगून त्या आरोपांबाबत त्यांचे म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी देऊन चौकशी केली असेल. त्यानंतरच उचित सरकार योग्य ते आदेश पारित करेल.

<u>२७.</u> (१) अध्यक्ष किंवा सदस्याचे पद धारण करणे संपुष्टात आल्यानंतर तो –

(ए) अशा कोणत्याही व्यवस्थापन/संस्थेकडे नोकरी स्वीकारणार नाही किंवा अशा कोणत्याही व्यवस्थापन/संस्थेशी संबंधीत असणार नाही, जे व्यवस्थापन/संस्था, त्याचे पद संपुष्टात आल्याच्या दिनांकापासून या कायद्यान्वये असणाऱ्या कोणत्याही कामाशी संबंधित असेल.

परंतु असे की, या कलमात समाविष्ट असलेली कोणतीही बाब उचित सरकारच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या अधिपत्त्याखाली किंवा कोणत्याही वैधानिक अधिकारान्वये किंवा कोणत्याही केंद्रीय, राज्य किंवा प्रांतीय कायद्यानुसार स्थापित कोणत्याही महामंडळावर, ज्याची व्याख्या कंपनी कायदा २०१३, कलम २ मधील खंड (४५) अन्वये परिभाषित केलेली आहे, जी या अधिनियमाच्या तरतूदीनुसार प्रवर्तक नाही, यांमधील कोणत्याही रोजगारांसाठी लागू होणार नाही.

(बी) कोणत्याही व्यक्ती किंवा संस्थेशी संबंधित किंवा कोणत्याही व्यक्तीच्या वतीने विशिष्ट कार्यवाही किंवा व्यवहार किंवा वाटाघाटी किंवा जेथे प्राधिकरण एक पक्ष असेल आणि तेथे पद संपुष्टात येण्यापूर्वी सदर अध्यक्ष किंवा सदस्य याने प्राधिकरणासाठी काम केले असेल किंवा सल्ला दिला असेल.

(सी) अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून कार्यरत असतांना प्राप्त झालेल्या माहितीचा वापर करून कोणत्याही व्यक्तीला असा सल्ला देणार नाही जो त्या व्यक्तीला किंवा जनतेला उपलब्ध करुन देण्यासाठी तो सक्षम नाही.

(डी) पदावर कार्यरत असतांना त्याने थेट आणि लक्षणीय कार्यालयीन व्यवहार केले होते अशा कोणत्याही संस्थेबरोबर एखाद्या सेवा करारामध्ये सामील होणार नाही किंवा एखाद्या संचालक मंडळाचे पद स्वीकारणार नाही किंवा नोकरीचा प्रस्ताव स्वीकारणार नाही.

(२) अध्यक्ष आणि सभासद अशा कोणत्याही बाबीची माहिती कोणत्याही व्यक्तीला सांगणार नाहीत किंवा उघड करणार नाहीत जी पदावर असतांना त्याच्या विचारार्थ ठेवली गेली होती किंवा त्याला माहित होती.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

__२८.__ (१) उचित सरकार, प्राधिकरणांशी सल्लामसलत करून, या कायद्याची प्रभावी आणि कार्यक्षम अंमलबजावणी करण्यासाठी आवश्यक असलेले असे अधिकारी आणि कर्मचारी नियुक्त करू शकेल जे अध्यक्षांच्या सर्वसामान्य देखरेखीखाली काम करू शकतील.
(२) उपकलम (१) अन्वये नियुक्त करण्यात येणाऱ्या अधिकारी आणि कर्मचाऱ्यांना देय असणारे वेतन आणि भत्ते आणि सेवेच्या इतर अटी व शर्ती विहित केल्या जातील.

__२९.__ (१) प्राधिकरणाच्या बैठकीचे ठिकाण, बैठका, वेळ आणि त्याबाबत अंमलात आणण्याचे नियम, व्यवहार आणि कार्यपद्धती, (बैठकीचा कोरम) प्राधिकरणाने केलेल्या नियमांद्वारे निर्दिष्ट केल्या जाऊ शकतील.
(२) जर कोणत्याही कारणास्तव अध्यक्ष प्राधिकरणाच्या बैठकीत उपस्थित राहण्यास असमर्थ असतील तर, सभेस उपस्थित असलेल्या सभासदांनी निवडलेला सदस्य सभेच्या अध्यक्षस्थानी असेल.
(३) प्राधिकरणाच्या कोणत्याही सभेपूर्वी येणाऱ्या सर्व प्रश्नांवर, उपस्थित असलेल्या सदस्यांद्वारे केल्या जाणाऱ्या मतदानाद्वारे बहुमताने निर्णय घेतला जाईल आणि समान मते असल्यास अध्यक्ष किंवा त्याच्या अनुपस्थितीत अध्यक्षपदी असलेल्या व्यक्तीचे मत निर्णायक असेल.
(४) प्राधिकरणासमोर येणारे प्रश्न, शक्य तितक्या लवकर हाताळले जातील आणि अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या आत प्राधिकरण त्यावर निर्णय करेल.
परंतु असे की, जर कोणताही अर्जावर साठ दिवसांच्या कालमर्यादेत निर्णय करणे शक्य नसेल तर, प्राधिकरण त्या कालमर्यादेत त्या अर्जावर निर्णय न घेण्याची कारणे लिखित स्वरूपात नोंदवेल.

__३०.__ प्राधिकरणाची कोणतीही कृती किंवा कार्यवाही फक्त खालील कारणांमुळे अवैध ठरणार नाही.
(ए) प्राधिकरणातील रिक्त किंवा पद प्राधिकरणाच्या घटनेतील कोणत्याही प्रकारचे दोष; किंवा
(बी) प्राधिकरणाच्या सदस्याच्या रुपात कार्यरत व्यक्तीची नियुक्ती करण्यात झालेली कोणतीही चूक; किंवा
(सी) प्राधिकरणाच्या कार्यपद्धतीमध्ये असलेल्या कोणत्याही अनियमिततामुळे प्रकरणाच्या गुणवत्तेवर परिणाम होणार नाही.

__३१.__ (१) या अधिनियमातील तरतुदींचे किंवा नियम किंवा नियमनांचे उल्लंघन झाल्याने पीडित झालेली व्यक्ती, यथास्थिती कोणत्याही प्रवर्तक किंवा ग्राहक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधीच्या विरोधात प्राधिकरण किंवा निर्णय अधिकारी यांच्याकडे तक्रार दाखल करू शकेल.
स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, 'व्यक्ती' मध्ये ग्राहकांची संघटना किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये नोंदणीकृत असलाली कोणताही स्वयंसेवी ग्राहक संघटना यांचा समावेश होईल.
(२) उपकलम (१) अन्वये तक्रार दाखल करण्यासाठीचा अर्ज, पध्दत आणि शुल्क नियमांद्वारे निर्दिष्ट केले जातील.

__३२.__ एक पोषक, पारदर्शी, कार्यक्षम आणि स्पर्धात्मक स्थावर संपदा क्षेत्राच्या वाढीस प्रोत्साहन देण्यासाठी प्राधिकरण सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या उचित सरकारकडे खालील मुद्यांवर शिफारशी करू शकेल, यथास्थिती –
(अ) ग्राहक, प्रवर्तक आणि स्थावर संपदा प्रतिनिधी यांच्या हिताच्या रक्षणाबाबत.
(बी) प्रकल्पाचे काम वेळेत पूर्ण होण्याच्या दृष्टीने प्रकल्पाला कालबध्द मंजुरी आणि मान्यता देण्यासाठी 'एक खिडकी यंत्रणा' निर्माण करणे.
(सी) कर्तव्यानुसार काम न करणाऱ्या (acts of omission and commission) सक्षम अधिकारी आणि त्यांचे कर्मचारी यांच्या विरोधात पारदर्शक व कठोर तक्रार निवारण यंत्रणा निर्माण करणे.
(डी) स्थावर मिळकत क्षेत्रातील गुंतवणूकीस उत्तेजन देण्यासाठी उपाययोजना करणे ज्यामध्ये परवडणाऱ्या गृहनिर्माण क्षेत्रासाठी आर्थिक मदत वाढविण्याचे उपाय समाविष्ट असतील.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(इ) पर्यावरणाच्या दृष्टीने टिकाऊ आणि परवडणाऱ्या गृहनिर्माण बांधकामांना प्रोत्साहन देण्यासाठी उपायोजना करणे. प्रमाणीत आणि उचित बांधकाम साहित्य, फिक्स्चर्स, फिटिंग व बांधकाम तंत्रांचा वापर करणे.
(एफ) विकासाचे विविध मापदंड ठरवून त्या निकषांवर प्रवर्तकासह प्रकल्पांची पतवरी (grading) ठरविण्यासाठी प्रोत्साहन देणारी उपाययोजना तयार करणे.
(जी) प्रवर्तक आणि ग्राहक यांच्यातील मतभेदांचे सोयीस्कर आणि सौहार्दपूर्ण समाधान करण्यासाठी ग्राहक किंवा प्रवर्तक संघटनेद्वारे स्थापित मंचाद्वारे विवाद निपटारा करण्यासाठी उपाययोजना करणे.
(एच) संपदेच्या शिर्षकाची (title) हमी देण्याच्या दृष्टीने जमिनींच्या अभिलेखाचे आणि यंत्रणांचे संगणीकरण करण्याच्या दिशेने उपाययोजना करणे.
(आय) स्थावर संपदा क्षेत्राच्या विकासाशी संबंधित प्रकरणांमध्ये उचित सरकारला सल्ला देणे.
(जे) स्थावर संपदा क्षेत्रास प्रोत्साहन देण्यासाठी प्राधिकरण विचार करू शकेल अशी अन्य कोणतीही समस्या.

३३. (१) उचित सरकार स्थावर संपदा क्षेत्रातील (स्थावर संपदा क्षेत्राशी संबंधित कायद्यांचा आढावा यासह) किंवा इतर कोणत्याही बाबींवरील धोरणाची रचना करताना, अशा धोरणांच्या किंवा कायद्याच्या वास्तविक परिणामाच्या संभाव्य प्रभावाबद्दल प्राधिकरणाचे मत विचारात घेईल. प्राधिकरण अशा संदर्भात साठ दिवसांच्या आत उचित सरकारला आपले मत देईल ज्यामुळे पुढील योग्य कारवाई करता येईल.
(२) उपकलम (१) अन्वये प्राधिकरणाने दिलेले मत अशी धोरणे किंवा कायद्यांचे निर्धारण करण्यासाठी उचित सरकारवर बंधनकारक असणार नाही.
(३) प्राधिकरण, योग्य ते मार्ग वापरून स्थावर संपदा क्षेत्र आणि त्याच्या धोरणांशी संबंधित जागरूकता निर्माण करण्यासाठी आणि प्रशिक्षण देण्यासाठी योग्य ती उपाययोजना करेल.

३४. प्राधिकरणाच्या कार्यात खालील बाबींचा समावेश असेल-
(ए) या अधिनियमान्वये स्थावर मिळकत प्रकल्प आणि स्थावर संपदा प्रतिनिधींची नोंदणी करणे आणि त्यांचे नियमन करणे.
(बी) नोंदणीकृत असलेल्या सर्व स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंद विहित केलेल्या तपशीलांसह आणि नोंदणीसाठी दिलेल्या अर्जामध्ये दिलेल्या माहितीसह वेबसाइटवर प्रकाशित करणे व त्याची देखभाल करणे.
(सी) सार्वजनिक पाहणीसाठी प्राधिकरणाच्या वेबसाइटवर डेटाबेस तयार करणे आणि कसूरवार प्रवर्तकांची नावे आणि छायाचित्रे, प्रकलपाचा तपशील, ज्यांची नोंदणी रद्द केली गेली आहे किंवा या कायद्यानुसार ज्यांना दंड ठोठावण्यात आला आहे त्यांची कारणंसह माहिती प्रकाशीत करणे ज्यामुळे सर्वसामान्य नागरीकांना याची माहिती होईल.
(डी) सार्वजनिक पाहणीसाठी, प्राधिकरणाच्या वेबसाइटवर डेटाबेस तयार करणे, आणि त्यात या कायद्यान्वये नोंदणी केलेल्या स्थावर संपदा प्रतिनिधींची नावे आणि छायाचित्रे आणि विहित तपशील प्रविष्ट करणे तसेच ज्यांची नोंदणी रद्द करण्यात आली आहे किंवा फेटाळण्यात आली आहे त्यांचा विहित तपशील प्रविष्ट करणे.
(इ) आपल्या अधिकारक्षेत्रात असलेल्या प्रत्येक क्षेत्रासाठी, यथास्थिती ग्राहक किंवा प्रवर्तक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधींसाठी नियमांद्वारे विहित करण्यात आलेले शुल्क निश्चित करणे.
(एफ) या अधिनियमान्वये आणि त्याच्याअंतर्गत असलेल्या नियम व नियमनांची, ग्राहक आणि प्रवर्तक आणि स्थावर संपदा प्रतिनिधींसाठीच्या जबाबदाऱ्यांची अंमलबजावणी सुनिश्चित करणे.
(जी) या अधिनियमातील अधिकारांन्वये पारित केलेल्या नियमांची किंवा आदेशांची किंवा निर्देशांची अंमलबजावणी सुनिश्चित करणे.
(एच) या अधिनियमातील तरतुदींची पूर्तता करण्यासाठी प्राधिकरणांकडे उचित सरकारने सोपविलेली अन्य आवश्यक कार्ये करणे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

३५. (१) या अधिनियमात किंवा त्याच्या नियम किंवा नियमनान्वये दाखल करण्यात आलेल्या तक्रारीवरून किंवा स्वेच्छेने प्राधिकरणास योग्य वाटत असेल तर, कोणत्याही यथास्थिती प्रवर्तकाला किंवा ग्राहकाला किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधीला, लिखित स्वरूपात कारणे नोंदवून कोणत्याही वेळी बोलावून घेता येईल आणि तक्रारीच्या मुद्यांवर त्याच्याकडून लेखी माहिती किंवा स्पष्टीकरण मागता येईल आणि आवश्यक वाटल्यास अशा तक्रारीच्या मुद्यांवर चौकशीसाठी एक किंवा अधिक व्यक्तींची नेमणूक करता येईल.

(२) त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही नमूद असले तरी, उपकलम (१) अन्वये अधिकारांचा वापर करताना, प्राधिकरणाला, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ अन्वये दावा चालवतांना दिवाणी न्यायालयाला खालील बाबतीत असणारे सर्व अधिकार असतील. –

(*i*) खाते पुस्तकांचा आणि इतर दस्तऐवजांचा शोध घेणे आणि प्राधिकरणाने निर्दिष्ट केलेल्या ठिकाणी आणि वेळी अशी खाते पुस्तके आणि इतर दस्तऐवज हजर करण्यास भाग पाडणे.

(*ii*) लोकांना उपस्थित राहण्यास भाग पाडणे आणि त्यांची शपथेवर चौकशी करणे.

(*iii*) तपासणीसाठी साक्षीदार किंवा दस्तऐवजांच्या तपासणीसाठी समन्स जारी करणे.

(*iv*) विहित केलेल्या इतर कोणत्याही बाबी.

३६. चौकशीदरम्यान, प्राधिकरणानचे समाधान झाले की, घडलेले कृत्य या अधिनियमाचे किंवा त्यान्वये असलेल्या नियम व अटींचे उल्लंघन करून केले गेले आहे आणि ते तसेच चालू आहे किंवा असे कृत्य करण्याची संभावना आहे तर प्राधिकरण आदेश पारित करून कोणत्याही प्रवर्तक किंवा ग्राहक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधीला असे कृत्य करण्यासाठी, आवश्यकता असल्यास अशा पक्षाला नोटीस न देता, अंतिम निर्णयापर्यंत किंवा पुढील आदेशापर्यंत प्रतिबंध करू शकेल.

३७. प्राधिकरण, या अधिनियमातील तरतुदींनुसार किंवा त्याखाली बनविलेल्या नियम किंवा नियमनान्वये यथास्थिती प्रवर्तक किंवा ग्राहक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधीला वेळोवेळी आवश्यक असतील असे निर्देश देऊ शकेल आणि असे निर्देश सर्व संबंधितांवर बंधनकारक राहतील.

३८. (१) प्रवर्तक, ग्राहक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधीनींनी, या कायद्यातील तरतुदीनुसार किंवा त्याखाली बनविलेल्या नियम किंवा नियमनान्वये त्यांना असलेल्या कर्तव्यांचे उल्लंघन केल्यास, प्राधिकरणाला या संदर्भात दंड किंवा व्याज लादण्याचे अधिकार असतील.

(२) प्राधिकरण नैसर्गिक न्याय तत्त्वांनुसार मार्गदर्शित असेल आणि या अधिनियमाच्या इतर तरतुदी आणि त्याअंतर्गत तयार केलेल्या नियमांनुसार, प्राधिकरणाला स्वतःची प्रक्रिया नियंत्रित करण्याचे अधिकार असतील.

(३) करार, कारवाई, वगळणे, प्रघात किंवा प्रक्रियांशी संबंधित एखादी समस्या उद्भवल्यास –

(अ) स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विकासाशी संबंधित स्पर्धेचे प्रशंसनीय प्रतिबंध, निर्बंध किंवा विरूपण आहे. किंवा

(ब) बाजारपेठेतील मक्तेदारी शक्ती परिस्थितीचा ग्राहकांच्या हितावर विपरित प्रभाव पडत आहे.

अशा परिस्थितीत प्राधिकरण, स्वेच्छेने भारताच्या कॉम्पिटीशन कमिशनकडे अशा वादग्रस्त संदर्भात संदर्भ देऊ शकेल.

३९. प्राधिकरण, या अधिनियमान्वये पारित केलेल्या आदेशाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या आत, अभिलेखातून कोणतीही चूक स्पष्टपणे जाणवत असेल तर पारित केलेल्या कोणत्याही आदेशात फेरबदल करू शकेल आणि पक्षकारांनी अशी चूक निदर्शनास आणली असेल तरीही अशी चूक दुरुस्त करू शकेल.

परंतु असे की, अशा कोणत्याही आदेशात सुधारणा केली जाणार नाही ज्या आदेशाविरूध्द या कायद्यान्वये अपील दाखल करण्यात आले असेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR Dy. Collector

परंतु आणखी असे की, अशाप्रकारे आदेशात सुधारणा करतांना प्राधिकरण, या कायद्याच्या तरतुदींन्वये पारित केलेल्या आदेशाचा मूळ भाग (गाभा/मतितार्थ) बदलणार नाही.

४०. (१) एखादा प्रवर्तक किंवा ग्राहक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधी, त्याच्यावर या अधिनियमान्वये किंवा यातील नियम आणि नियमनान्वये, यथास्थिती, निर्णय अधिकारी किंवा नियामक प्राधिकरण किंवा अपिलीय प्राधिकरण यांच्या मार्फत लादलेले कोणतेही व्याज किंवा दंड किंवा भरपाई देण्यास कसूर करेल तर अशी रक्कम, यथास्थिती त्या प्रवर्तक किंवा लाभधारक किंवा स्थावर मिळकत प्रतिनिधीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल केली जाऊ शकेल.
(२) जर यथास्थिती, निर्णय अधिकारी किंवा नियामक प्राधिकरण किंवा अपिलीय प्राधिकरण यांच्यामार्फत एखादा आदेश पारित करण्यात आला असेल किंवा व्यक्तीला एखादी कृती करण्याचे किंवा कृती न करण्याचे निर्देश दिले असतील ज्याचे त्यांना या अधिनियमान्वये किंवा त्याखाली बनविलेल्या नियम किंवा नियमनान्वये अधिकार आहेत, आणि निर्देशित कृती करण्यास त्या व्यक्तीने कसूर केल्यास विहित करण्यात येणाऱ्या पध्दतीने अशा निर्देशांची अंलबजावणी केली जाऊ शकेल.

प्रकरण सहा
केंद्रीय सल्लागार परिषद
CENTRAL ADVISORY COUNCIL

४१. (१) केंद्र सरकार, अधिसूचनेद्वारे, अशा अधिसूचनेत विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे अशा दिनांकापासून अंमलात येणाऱ्या, केंद्रीय सल्लागार समिती म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या परिषदेची स्थापना करू शकेल.
(२) केंद्र सरकारच्या गृहनिर्माण विभागाचे प्रभारी मंत्री केंद्रीय सल्लागार परिषदेचे पदसिध्द अध्यक्ष असतील.
(३) केंद्रीय सल्लागार परिषदेमध्ये अर्थ मंत्रालय, उद्योग आणि वाणिज्य मंत्रालय, शहरी विकास मंत्रालय, ग्राहक व्यवहार मंत्रालय, कॉर्पोरेट व्यवहार मंत्रालय, कायदा व न्याय मंत्रालय, निती आयोग, राष्ट्रीय गृहबांधणी बँक, गृहनिर्माण व शहरी विकास महामंडळ यांच्या प्रतिनिधींचा समावेश असेल. राज्य सरकारचे पाच प्रतिनिधी रोटेशनद्वारे निवडले जातील. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे पाच प्रतिनिधी रोटेशनद्वारे निवडले जातील आणि अधिसूचनेनूसार केंद्र सरकारच्या इतर विभागाचे प्रतिनिधी असतील.
(४) या शिवाय खालील लोकांच्या हितसंबंधांचे प्रतिनिधित्व करण्यासाठी, १० पेक्षा जास्त नसतील असे, स्थावर संपदा उद्योग क्षेत्रातील ग्राहक, स्थावर संपदा प्रतिनिधी, बांधकाम मजूर, गैर-सरकारी संस्था आणि शैक्षणिक आणि स्थावर संपदा संशोधन संस्थांचे प्रतिनिधी असतील.

४२. (१) केंद्रीय सल्लागार परिषदेच्या कार्यात, केंद्र सरकारला खालील बाबतीत सल्ला देणे आणि त्याची शिफारस करणे याचा समावेश असेल. –
(ए) या अधिनियमाच्या अंमलबजावणीसंबंधी सर्व बाबींवर.
(बी) धोरणांच्या मुख्य प्रश्नांवर.
(सी) ग्राहकांच्या हिताच्या संरक्षणाबाबत.
(डी) स्थावर संपदा क्षेत्राचा विकास वाढवणेबाबत.
(ई) केंद्र सरकारद्वारे नियुक्त केलेल्या इतर कोणत्याही बाबीवर.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(२) केन्द्रीय सल्लागार परिषदेने उपकलम (१) अन्वये नमूद केलेल्या विषयांच्या शिफारशींच्या अंमलबजावणीसाठी केंद्र सरकार नियम निर्दिष्ट करू शकते.

प्रकरण सात
स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण
THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

४३. (१) उचित सरकार, या अधिनियमाच्या अंमलबजावणीच्या दिनांकापासून एक वर्षांच्या आत, अधिसुचनेद्वारे, स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरणाची स्थापना करेल, जे स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण, (राज्य / केंद्रशासित प्रदेशाचे नाव) म्हणून ओळखले जाईल.
(२) उचित सरकारला आवश्यक वाटल्यास, यथास्थिती राज्य किंवा केंद्रशासित प्रदेशात विविध न्यायाधिकार क्षेत्रासाठी, अपिलीय न्यायाधिकरणाचे एक किंवा अधिक खंडपीठ स्थापन करू शकेल.
(३) अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या प्रत्येक खंडपीठात किमान एक न्यायिक सदस्य असणे आणि एक प्रशासकीय तांत्रिक सदस्य असणे आवश्यक असेल.
(४) दोन किंवा अधिक राज्ये किंवा केंद्रशासित प्रदेशांचे उचित सरकार, त्यांना एकत्रीतरित्या एकच अपिलीय न्यायाधिकरणाची स्थापना करू शकतील.
परंतु असे की, या कलमान्वये अपिलीय न्यायाधिकरणची स्थापना होईपर्यंत, उचित सरकार, आदेशान्वये, कोणत्याही कायद्यांन्वये कार्यरत असलेल्या अपिलीय न्यायाधिकरणाची नियुक्ती, या कायद्यान्वये दाखल करण्यात आलेल्या अपीलांची सुनावणी घेण्याकामी करू शकेल.
परंतु पुढे असे की, या कलमान्वये अपिलीय न्यायाधिकरणाची स्थापना झाल्यानंतर, अपीलांच्या सुनावणीसाठी नियुक्त केलेल्या अपिलीय न्यायाधिकरणाकडील सर्व संबंधित प्रकरणे, अशा प्रकारे स्थापन केलेल्या अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे हस्तांतरित केली जातील आणि त्याची सुनावणी हस्तांतरित केलेल्या टप्प्यापासून घेतली जाईल.
(५) प्राधिकरणाच्या किंवा निर्णय अधिकाऱ्याने या अधिनियमान्वये दिलेल्या कोणत्याही निर्देशामुळे किंवा निर्णयामुळे व्यथीत झालेल्या व्यक्तीला, कार्यकक्षा असलेल्या अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे अपील दाखल करता येईल.
परंतु असे की, जेव्हा प्रवर्तकाला दंडाच्या आदेशाविरूध्द अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे अपील दाखल करायचे असेल तर, प्रवर्तकाने दंडाच्या रकमेच्या किमान ३० टक्के रक्कम किंवा अपिलीय न्यायाधिकरणाने निर्धारीत केलेली उच्चतम टक्केवारीची रक्कम किंवा त्याच्यावर ग्राहकास अदा करण्यासाठी आदेशीत केलेली भरपाईची व्याजासह एकूण रक्कम, अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे जमा केल्याशिवाय त्याच्या अपीलावर सुनावणी घेतली जाणार नाही.
स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, 'व्यक्ती' संज्ञेत ग्राहकांची संघटना किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये नोंदणीकृत असलेली कोणतीही स्वयंसेवी ग्राहक संघटना यांचा समावेश होईल.

४४. (१) उचित सरकार किंवा सक्षम प्राधिकारी किंवा कोणतीही व्यक्ती, प्राधिकरण किंवा निर्णय अधिकारी यांच्या कोणत्याही निर्देश किंवा आदेश किंवा निर्णयामुळे व्यथीत झाली असेल तर अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे अपील दाखल करून दाद मागू शकेल.
(२) उपकलम (१) अन्वये दाखल करण्यात येणारे प्रत्येक अपील, संबंधित निर्देशाची किंवा आदेशाची किंवा निर्णयाची प्रत प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या आत, विहित नमुन्यात आणि फीसह दाखल करावे लागेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

परंतु, असे की, साठ दिवसांच्या कालावधीत अपील दाखल न करण्याची कारणे अपिलीय न्यायाधिकरणाला समाधानकारक वाटली तर, अपिलीय न्यायाधिकरण साठ दिवसानंतरही अपील दाखल करून घेऊ शकेल.
(३) उपकलम (१) अन्वये अपील दाखल झाल्यानंतर, अपिलीय न्यायाधिकरण दोन्ही पक्षांना त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्यानंतर, त्याला योग्य वाटेल असा आदेश, अंतरिम आदेशासह, पारित करू शकेल.
(४) अपिलीय न्यायाधिकरण, त्याने पारित केलेल्या प्रत्येक आदेशाची एक प्रत, प्रत्येक पक्षाला आणि यथास्थिती प्राधिकरण किंवा निर्णय अधिकाऱ्याला पाठवेल.
५) उपकलम (१) अन्वये दाखल केलेल्या अपीलावर शक्य तितक्या लवकर कार्यवाही केली जाईल आणि अपील दाखल झाल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीत अपील निकाली काढण्याचा प्रयत्न कण्यात येईल.
परंतु असे की, असे कोणतेही अपील, साठ दिवसांच्या कालावधीत निकाली काढणे शक्य नसल्यास, अपिलीय न्यायाधिकरण, उपरोक्त विहित कालावधीतील अपीलाचा निकाल देणे शक्य नसल्याबाबची कारणे, लिखित स्वरूपात नोंदवेल.
(६) अपिलीय न्यायाधिकरण, अपील निकाली काढण्याच्या दृष्टीने, प्राधिकरणाचा किंवा निर्णय अधिकाराच्या कोणत्याही आदेशाची किंवा निर्णयाची, योग्यता किंवा कायदेशीरपणा किंवा अचूकता तपासण्यासाठी, त्या आदेशाची किंवा निर्णयाची संबंधित कागदपत्रे स्वत:हून किंवा अन्यथा मागणी करू शकेल आणि योग्य ते आदेश पारित करू शकेल.

<u>४५.</u> अपिलीय न्यायाधिकरणामध्ये एक अध्यक्ष आणि दोन पेक्षा कमी नाहीत असे पूर्ण वेळ सदस्य असतील ज्यापैकी एक न्यायिक सदस्य (Judicial Member) असेल आणि दुसरा सदस्य उचित सरकारद्वारा नियुक्त करण्यात आलेला तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्य (Technical or Administrative Member) असेल.
स्पष्टीकरण: या प्रकरणाच्या प्रयोजनार्थ, -
(*i*) 'न्यायिक सदस्य' म्हणजे कलम ४६ च्या उपकलम (१), खंड (ब) अन्वये नियुक्त केलेला अपिलीय न्यायाधिकरणाचा सदस्य.
(*ii*) 'तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्य' म्हणजे कलम ४६ च्या उपकलम (१), खंड (सी) अन्वये नियुक्त केलेला अपिलीय न्यायाधिकरणाचा सदस्य.

<u>४६.</u> (१) एखादी व्यक्ती तोपर्यंत अपिलीय न्यायाधिकरणाचा अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून नियुक्तीसाठी पात्र ठरणार नाही जोपर्यंत ती, -
(ए) अध्यक्ष पदाच्या बाबतीत, उच्च न्यायालयाचा न्यायाधीश आहे किंवा उच्च न्यायालयाचा न्यायाधीश होती अशी व्यक्ती, आणि
(बी) न्यायिक सदस्याच्या बाबतीत, भारतात किमान १५ वर्षे न्यायालयीन कार्यालयात कार्यरत असलेली किंवा भारतीय कायदेविषयक सेवेचा सदस्य होती आणि त्या सेवेत अतिरिक्त सचिव किंवा समकक्ष पद धारण केले होते किंवा स्थावर मिळकत प्रकरणे हाताळणारी, किमान वीस वर्षे वकीली व्यवसायात असणारी व्यक्ती. आणि
(सी) तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्याच्या बाबतीत, जी व्यक्ती, शहरी विकास, गृहनिर्माण, स्थावर मिळकत विकास, पायाभूत सुविधा, अर्थशास्त्र, नियोजन, कायदा, वाणिज्य, लेखा, उद्योग, व्यवस्थापन, सार्वजनिक व्यवहार किंवा प्रशासन या क्षेत्रात सुप्रसिद्ध आहे आणि या क्षेत्रांमध्ये किमान वीस वर्षे अनुभव किंवा ज्या व्यक्तीने केंद्र किंवा राज्य सरकारमध्ये, भारत सरकारचा अतिरिक्त सचिव हे पद किंवा केंद्र किंवा राज्य सरकारमध्ये याचे समतुल्य पद धारण केले असेल अशी व्यक्ती.

Dr.SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(२) अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षांची नियुक्ती, उच्च न्यायालयाचे मुख्य न्यायमूर्ती किंवा त्यांनी नामनिर्देशित केलेल्या व्यक्तीशी सल्लामसलत करून उचित सरकारद्वारे केली जाईल.
(३) अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या न्यायिक सदस्यांची आणि तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्यांची नियुक्ती, उच्च न्यायालयाचे मुख्य न्यायमूर्ती किंवा त्यांनी नामनिर्देशित केलेली व्यक्ती, गृहनिर्माण विभागाचे सचिव आणि कायदा विभागाचे सचिव आणि विहीत केल्याप्रमाणे सदस्य असलेल्या निवड समितीच्या शिफारशीवरून, उचित सरकारद्वारे केली जाईल.

<u>४७.</u> (१) अपिलीय न्यायाधिकरणाचे अध्यक्ष किंवा सदस्य, पदाचा कार्यभार स्वीकारल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांहून अधिक नसलेल्या मुदतीसाठी पद धारण करतील. परंतु ते पूनर्नियुक्तीसाठी पात्र राहणार नाहीत.
परंतु असे की, उच्च न्यायालयाचा न्यायाधीश असलेल्या व्यक्तीला अपिलीय न्यायाधिकरणाचे अध्यक्ष म्हणून नियुक्त केले गेले असेल, तर त्यांना वयाच्या सदुसष्ट वर्षांनंतर सदर पद धारण करता येणार नाही.
परंतु पुढे असे की, कोणत्याही न्यायिक सदस्यास किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्यास, त्याच्या वयाच्या पासष्ट वर्षांनंतर सदर पद धारण करता येणार नाही.
(२) अध्यक्ष किंवा सदस्य म्हणून कोणत्याही व्यक्तीची नियुक्ती करण्यापूर्वी, उचित सरकार स्वत:ची खात्री करून घेईल की, ती व्यक्तीचा असा कोणतेही आर्थिक किंवा अन्य स्वारस्य नाही ज्याचा त्याच्या कार्यावर पूर्वग्रहदूषित परिणाम होण्याची शक्यता आहे.

<u>४८.</u> (१) अध्यक्ष आणि इतर सदस्यांना देय वेतन आणि भत्ते आणि सेवेच्या इतर अटी व शर्ती आ प्रकारे विहित करण्यात येतील की, त्यांच्या कारकिर्दीत ते गैरव्यवहार करू शकणार नाहीत.
(२) कलम ४७ चे उपकलम (१) आणि (२) मध्ये काहीही नमूद असले तरी, यथास्थिति अध्यक्ष किंवा सदस्य –
(ए) उचित सरकारला तीन महिन्यांपेक्षा कमी नसेल अशा कालावधीत लिखित स्वरूपात अर्ज देऊन कार्यमुक्त होऊ शकतील. किंवा
(बी) या अधिनियमातील कलम ४९ च्या तरतुदींन्वये त्यांना त्यांच्या पदावरून दूर करण्यात येईल.
(३) अध्यक्ष किंवा कोणत्याही सदस्याला त्याच्या पदावरून दूर करण्यात आल्यामुळे रिक्त झालेले पद, रिक्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत भरले जाईल.

<u>४९.</u> (१) उचित सरकार, उच्च न्यायालयाच्या मुख्य न्यायधिशांशी सल्लामसलत करून अशा अध्यक्षाला किंवा अशा इतर कोणत्याही न्यायिक किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्याला त्यांच्या पदावरून दूर करू शकेल, जो –
(ए) नादार म्हणून घोषित केला गेला आहे. किंवा
(बी) त्याला अशा अपराधाबद्दल दोषी ठरविले गेले आहे जो अपराध उचित सरकारच्या मते नैतिक अध:पतनाचा आहे. किंवा
(सी) तो शारीरिक किंवा मानसिकदृष्ट्या अक्षम झाला आहे. किंवा
(डी) त्याने आर्थिक किंवा इतर स्वारस्य प्राप्त केले आहे ज्याचा त्यांच्या कामावर पूर्वग्रहदूषितपणे परिणाम होण्याची शक्यता आहे. किंवा
(इ) त्याने त्याच्या पदाचा असा गैरवापर केला आहे की त्याला त्या पदावर ठेवणे सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीने योग्य ठरणार नाही.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(२) अध्यक्ष किंवा कोणत्याही न्यायिक किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्याला त्याच्या पदावरून तो पर्यंत दूर केले जाणार नाही जो पर्यंत उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधीशाने, अध्यक्ष किंवा कोणत्याही न्यायिक किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्याला सदस्याच्या विरोधात असणारे आरोप त्यांना समजावून सांगून त्या आरोपांबाबत त्यांचे म्हणणे मांडण्याची वाजवी संधी देऊन चौकशी केली आहे. त्यानंतरच उचित सरकार योग्य ते आदेश पारित करेल.
(३) उचित सरकारला, अध्यक्ष किंवा न्यायिक सदस्य किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्याला तेव्हा निलंबित करता येईल जेव्हा उपकलम (२) अन्वये त्या संदर्भात, उच्च न्यायालयाच्या न्यायाधीशांचा चौकशी अहवाल उचित सरकारला प्राप्त झाला असेल.
(४) उचित सरकार, उपकलम (२) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या चौकशीची प्रक्रिया नियमांनुसार नियंत्रित करू शकेल.

<u>५०.</u> (१) अध्यक्ष किंवा न्यायिक सदस्य किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्याचे पद धारण करणे संपुष्टात आल्यानंतर तो –
(ए) अशा कोणत्याही व्यवस्थापन/संस्थेकडे नोकरी स्वीकारणार नाही किंवा अशा कोणत्याही व्यवस्थापन/संस्थेशी संबंधीत असणार नाही, जे व्यवस्थापन/संस्था, त्याचे पद संपुष्टात आल्याच्या दिनांकापासून या कायद्यान्वये असणाऱ्या कोणत्याही कामाशी संबंधित असेल.
परंतु असे की, या कलमात समाविष्ट असलेली कोणतीही बाब उचित सरकारच्या किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या अधिपत्त्याखाली किंवा कोणत्याही वैधानिक अधिकारान्वये किंवा कोणत्याही केंद्रीय, राज्य किंवा प्रांतीय कायद्यानुसार स्थापित कोणत्याही महामंडळावर, ज्याची व्याख्या कंपनी कायदा २०१३, कलम २ मधील खंड (४५) अन्वये परिभाषित केलेली आहे, जी या कायद्याच्या तरतूदीनुसार प्रवर्तक नाही, यांमधील कोणत्याही रोजगारांसाठी लागू होणार नाही.
(बी) कोणत्याही व्यक्ती किंवा संस्थेशी संबंधित किंवा कोणत्याही व्यक्तीच्या वतीने विशिष्ट कार्यवाही किंवा व्यवहार किंवा वाटाघाटी किंवा जेथे प्राधिकरण एक पक्ष असेल आणि तेथे पद संपुष्टात येण्यापूर्वी सदर अध्यक्ष किंवा न्यायिक सदस्य किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्य याने प्राधिकरणासाठी काम केले असेल किंवा सल्ला दिला असेल.
(सी) अध्यक्ष किंवा न्यायिक सदस्य किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्य म्हणून कार्यरत असतांना प्राप्त झालेल्या माहितीचा वापर करून कोणत्याही व्यक्तीला असा सल्ला देणे जो त्या व्यक्तीला किंवा जनतेला उपलब्ध करुन देण्यास तो सक्षम नसेल.
(डी) पदावर कार्यरत असतांना त्याने थेट आणि लक्षणीय कार्यालयीन व्यवहार केले होते अशा कोणत्याही संस्थेबरोबर एखाद्या सेवा करारामध्ये सामील होणार नाही किंवा एखाद्या संचालक मंडळाचे पद स्वीकारणार नाही किंवा नोकरीचा प्रस्ताव स्वीकारणार नाही.
(२) अध्यक्ष आणि न्यायिक सदस्य किंवा तांत्रिक किंवा प्रशासकीय सदस्य अशा कोणत्याही बाबीची माहिती कोणत्याही व्यक्तीला सांगणार नाही किंवा उघड करणार नाही जी पदावर असतांना त्याच्या विचारार्थ ठेवली गेली होती किंवा त्यांना माहित होती.

<u>५१.</u> (१) उचित सरकार, योग्य वाटतील असे अधिकारी व कर्मचारी अपिलीय न्यायाधिकरणाला पुरवेल.
(२) अपिलीय न्यायाधिकरणाचे असे अधिकारी आणि कर्मचारी अध्यक्षांच्या सर्वसामान्य देखरेखीखाली काम करतील.
(३) अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे नियुक्त करण्यात येणाऱ्या अधिकारी आणि कर्मचाऱ्यांना देय असणारे वेतन आणि भत्ते आणि सेवेच्या इतर अटी व शर्ती विहित केल्या जातील.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

५२. तात्पुरत्या अनुपस्थितीशिवाय अन्य कारणास्तव, अध्यक्ष किंवा अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या सदस्याचे पद रिक्त असल्यास, उचित सरकार या अधिनियमातील तरतुदींन्वये त्या जागी अन्य व्यक्तीची नियुक्ती करेल आणि अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या समोर चालू असलेली कार्यवाही, ते रिक्त पद भरल्याच्या टप्प्यापासून पुढे चालू होईल.

५३. (१) अपिलीय न्यायाधिकरण, दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८ द्वारे घालून दिलेल्या प्रक्रियेद्वारे बांधील असणार नाही परंतु नैसर्गिक न्याय तत्त्वांनुसार मार्गदर्शित असेल.
(२) या अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये, अपिलीय न्यायाधिकरणाला स्वतःची प्रक्रिया नियंत्रित करण्याचे अधिकार असतील.
(३) अपिलीय न्यायाधिकरण, भारतीय पुरावा कायदा, १८७२ च्या पुराव्याच्या नियमांनुसार देखील बांधील असणार नाही.
(४) अपिलीय न्यायाधिकरणाला या कायद्यान्वये त्याचे कार्य करण्याच्या हेतूने, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८ अन्वये दावा चालवतांना दिवाणी न्यायालयाला खालील बाबतीत असणारे सर्व अधिकार असतील. –
(ए) समन्स काढून लोकांना उपस्थित राहण्यास भाग पाडणे आणि त्यांची शपथेवर चौकशी करणे.
(बी) दस्तऐवजांचा शोध घेणे आणि दस्तऐवज हजर करण्यास भाग पाडणे.
(सी) शपथपत्रावर पुरावा स्वीकारणे.
(डी) तपासणीसाठी साक्षीदार किंवा दस्तऐवजांच्या तपासणीसाठी समन्स जारी करणे.
(इ) त्याच्या निर्णयांचे पुनरावलोकन करणे.
(एफ) कसूरामुळे एखादा अर्ज फेटाळणे किंवा त्याबाबत एकतर्फी निर्देश देणे; आणि
(जी) विहित केलेल्या इतर कोणत्याही बाबी.
(५) अपिलीय न्यायाधिकरणासमोरील सर्व कार्यवाही भारतीय दंड संहितेच्या कलम १९३, २१९ आणि २२८ च्या अर्थानुसार, कलम १९६ च्या प्रयोजनार्थ न्यायिक कार्यवाही असल्याचे मानण्यात येईल आणि फौजदारी प्रक्रिया संहिता, १९७३ च्या कलम १९५ आणि प्रकरण XXVI च्या प्रयोजनानुसार अपिलीय न्यायाधिकरण दिवाणी न्यायालय मानण्यात येईल.

५४. अध्यक्षांना सर्वसाधारण पर्यवेक्षण आणि अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या वागणूकीत आणि कामकाजात निर्देश देण्याचे अधिकार असतील आणि ते अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या सभेचे अध्यक्षपद भूषवतील आणि अपिलीय न्यायाधिकरणाला विहित करण्यात आलेल्या प्रशासकीय अधिकारानुसार कार्य करतील.

५५. अपिलीय न्यायाधिकरणाची कोणतीही कृती किंवा कार्यवाही फक्त खालील कारणांमुळे अवैध ठरणार नाही.
(ए) अपिलीय न्यायाधिकरणातील रिक्त किंवा पद प्राधिकरणाच्या घटनेतील कोणत्याही प्रकारचे दोष; किंवा
(बी) अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या सदस्याच्या रुपात कार्यरत व्यक्तीची नियुक्ती करण्यात झालेली कोणतीही चूक; किंवा
(सी) अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या कार्यपद्धतीमध्ये असलेल्या कोणत्याही अनियमिततामुळे प्रकरणाच्या गुणवत्तेवर परिणाम होणार नाही.

५६. अर्जदार किंवा अपीलकर्ता एकतर स्वत: किंवा एक किंवा अधिक सनदी लेखापाल (chartered accountant) किंवा कंपनीचे सचिव (company secretary) किंवा खर्च लेखापाल (cost accountants) किंवा कायदा व्यवसायीक (legal practitioner) किंवा त्यांच्या अधिकाऱ्यांना प्राधिकृत करून त्यांचेमार्फत यथास्थिती अपिलीय न्यायाधिकरण किंवा नियामक प्राधिकरणापुढे किंवा निर्णय अधिकाऱ्यासमोर उपस्थित राहून त्यांचे प्रकरण सादर करू शकतात.
स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, -

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(ए) 'सनदी लेखापाल' (chartered accountant) म्हणजे सनदी लेखापाल कायदा, १९४९ च्या कलम २ मधील उपकलम (१), खंड (ब) मध्ये नमूद केल्यानुसार असलेला 'सनदी लेखापाल किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही अन्य कायद्यान्वये, सदर कायद्यातील कलम ६, उपकलम (१) अन्वये त्या व्यवसायाचे प्रमाणपत्र प्राप्त केलेली व्यक्ती.
(बी) ' कंपनीचे सचिव' (company secretary) म्हणजे कंपनी सेक्रेटरीज ऍक्ट, १९८०, कलम २, उपकलम (१), खंड (सी) मध्ये परिभाषित केल्यानुसार असलेला कंपनी सेक्रेटरी किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही अन्य कायद्यान्वये, सदर कायद्यातील कलम ६, उपकलम (१) अन्वये त्या व्यवसायाचे प्रमाणपत्र प्राप्त केलेली व्यक्ती.
(सी) 'खर्च लेखापाल' (cost accountant) म्हणजे कॉस्ट ॲण्ड वर्क्स अकाउंटंट ॲक्ट १९५९ च्या कलम २ च्या उपकलम (१), खंड (ब) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे असलेला 'खर्च लेखापाल' किंवा त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही अन्य कायद्यान्वये, सदर कायद्यातील कलम ६, उपकलम (१) अन्वये त्या व्यवसायाचे प्रमाणपत्र प्राप्त केलेली व्यक्ती.
(डी) 'कायदा व्यवसायीक' (legal practitioner) म्हणजे ॲडव्होकेट किंवा वकील, किंवा कोणत्याही उच्च न्यायालयाचा वकील, आणि व्यवसायाने वकील असलेली असलेली व्यक्ती.

<u>५७.</u> (१) या अधिनियमान्वये अपिलीय न्यायाधिकरणाने पारित केलेला प्रत्येक आदेश दिवाणी न्यायालयाचा हुकूमनामा (decree) म्हणून कार्यान्वित होईल आणि या कारणासाठी अपिलीय न्यायाधिकरणाला दिवाणी न्यायालयाचे सर्व अधिकार असतील.
(२) उपकलम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, अपिलीय न्यायाधिकरण, त्याने पारित केलेला कोणताही आदेश, स्थानिक अधिकारीता असलेल्या दिवाणी न्यायालयाला प्रक्षेपित करू शकेल आणि असे दिवाणी न्यायालयणू तो आदेश जणू त्यानेच परित केला आहे असे समजून त्याची अंमलबजावणी करेल.

<u>५८.</u> (१) अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही निर्णयामुळे किंवा आदेशामुळे व्यथीत झालेली व्यक्ती, अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशाविरूध्द, सदर आदेश प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून साठ दिवसांच्या कालावधीत उच्च न्यायालयात, दिवाणी प्रक्रिया संहिता १९०८ च्या कलम १०० मध्ये निर्दिष्ट करण्यात आलेल्या एक किंवा अधिक मुद्द्यांवर अपील दाखल करू शकते.
परंतु असे की, उपरोक्त मुदतीत अपील दाखल करता न आल्याचे पुरेसे आणि समाधान कारक आहे असे उच्च न्यायालयाचे मत झाल्यास, साठ दिवसांचा कालावधीची समाप्त झाल्यानंतरही, उच्च न्यायालय असे अपील दाखल करून घेईल.
स्पष्टीकरण: 'उच्च न्यायालय' म्हणजे ज्या राज्यात किंवा केंद्रशासित प्रदेशात स्थावर संपदा प्रकल्प स्थित आहे तेथील उच्च न्यायालय.
(२) उभय पक्षांच्या संमतीने अपिलीय न्यायाधिकरणाने दिलेल्या कोणत्याही आदेशाविरूध्द किंवा निर्णयाविरूद्ध अपील दाखल केले जाणार नाही.

<u>प्रकरण आठ</u>
<u>गुन्हे, दंड आणि निवाडा</u>
OFFENCES, PENALTIES AND ADJUDICATION

<u>५९.</u> (१) कोणताही प्रवर्तक, कलम ३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करेल तर, प्राधिकरणाने निर्धारित केल्याप्रमाणे स्थावर मिळकत प्रकल्पाच्या अंदाजे खर्चाच्या दहा टक्केपर्यंत दंडास पात्र ठरेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(२) जर कोणताही प्रवर्तक उपकलम (१) अन्वये दिलेल्या आदेशांचे, निर्णयांचे किंवा निर्देशांचे पालन करण्यात कसूर करेल किंवा कलम ३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करेल तर, त्याला तीन वर्षापर्यंत कारावास किंवा दंड, जो स्थावर मिळकत प्रकल्पाच्या अंदाजे खर्चाच्या आणखी दहा टक्के पर्यंत वाढू शकेल किंवा दोन्ही अशा शिक्षेस पात्र ठरेल.

<u>६०.</u> जर कोणताही प्रवर्तक, खोटी माहिती देईल किंवा कलम ४ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करत असेल तर त्याला प्राधिकरणाने निर्धारित केल्याप्रमाणे स्थावर मिळकत प्रकल्पाच्या अंदाजे खर्चाच्या ५% पर्यंत वाढीव दंड अशा शिक्षेस पात्र ठरेल.

<u>६१.</u> जर कोणताही प्रवर्तक, या कायद्यातील कलम ३ किंवा कलम ४ मध्ये निर्देशीत तरतुदीं व्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही तरतुदींचे किंवा त्यान्वये बनविलेल्या नियम किंवा नियमनांचे उल्लंघन करीत असेल तर प्राधिकरणाने निर्धारित केल्याप्रमाणे स्थावर मिळकत प्रकल्पाच्या अंदाजे खर्चाच्या ५% पर्यंत दंड अशा शिक्षेस पात्र ठरेल.

<u>६२.</u> जर कोणताही स्थावर संपदा प्रतिनिधी, कलम ९ किंवा कलम १० च्या तरतुदींची पूर्तता करण्यात कसूर करीत असेल किंवा त्यांचे उल्लंघन करीत असेल तर तो असा कसूर किंवा असे उल्लंघन चालू असेपर्यंत दर दिवसाला दहा हजार रुपये दंडास पात्र ठरेल. असा दंड, तो प्रतिनिधी, खरेदी किंवा विक्रीची सोय उपलब्ध करून देत असलेल्या यथास्थिती भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीच्या किंमतीच्या, प्राधिकरण ठरवेल अशाप्रकारे एकत्रितरित्या पाच टक्केपर्यंत वाढू शकेल.

<u>६३.</u> जर कोणताही प्रवर्तक, प्राधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे किंवा निर्देशांचे पालन करण्यात कसूर करेल किंवा त्याचे उल्लंघन करेल तर तो असा कसूर किंवा असे उल्लंघन चालू असेपर्यंत दर दिवसाला दहा हजार रुपये दंडास पात्र ठरेल. असा दंड, त्या स्थावर मिळकत प्रकल्पाच्या अंदाजित किंमतीच्या, प्राधिकरण ठरवेल अशाप्रकारे एकत्रितरित्या पाच टक्केपर्यंत वाढू शकेल.

<u>६४.</u> जर कोणताही प्रवर्तक अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे, निर्णयाचे किंवा निर्देशांचे पालन करण्यात कसूर करेल किंवा त्याचे उल्लंघन करेल तर तो तीन वर्षे कारावास किंवा असे उल्लंघन चालू असेपर्यंत दर दिवसाला असा दंड जो त्या स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अंदाजित किंमतीच्या, एकत्रितरित्या दहा टक्केपर्यंत वाढू शकेल किंवा दोन्ही अशा शिक्षेस पात्र ठरेल.

<u>६५.</u> जर कोणताही स्थावर संपदा प्रतिनिधी, प्राधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे किंवा निर्देशांचे पालन करण्यात कसूर करेल किंवा त्यांचे उल्लंघन करीत असेल तर तो असा कसूर किंवा असे उल्लंघन चालू असेपर्यंत अशा दंडास पात्र ठरेल जो, त्या प्रतिनिधीला त्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील खरेदी किंवा विक्रीची सोय उपलब्ध करून दिलेल्या यथास्थिती भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीच्या अंदाजित किंमतीच्या, प्राधिकरण ठरवेल अशाप्रकारे एकत्रितरित्या पाच टक्केपर्यंत वाढू शकेल.

<u>६६.</u> जर कोणताही स्थावर संपदा प्रतिनिधी, अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे, निर्णयाचे किंवा निर्देशांचे पालन करण्यात कसूर करेल किंवा त्याचे उल्लंघन करेल तर तो एक वर्षापर्यंत कारावास किंवा असे उल्लंघन चालू असेपर्यंत अशा दंडास पात्र ठरेल जो, त्या प्रतिनिधीला त्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील खरेदी किंवा विक्रीची सोय

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

उपलब्ध करून दिलेल्या यथास्थिती भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीच्या अंदाजित किंमतीच्या, प्राधिकरण ठरवेल अशाप्रकारे एकत्रितरित्या दहा टक्केपर्यंत वाढू शकेल किंवा दोन्ही शिक्षेस पात्र ठरेल.

<u>६७.</u> जर कोणताही ग्राहक, प्राधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे किंवा निर्देशांचे पालन करण्यात कसूर करेल किंवा त्यांचे उल्लंघन करीत असेल तर तो असा कसूर किंवा असे उल्लंघन चालू असेपर्यंत अशा दंडास पात्र ठरेल जो, त्याच्या यथास्थिती भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीच्या अंदाजित किंमतीच्या, प्राधिकरण ठरवेल अशाप्रकारे एकत्रितरित्या पाच टक्केपर्यंत वाढू शकेल.

<u>६८.</u> जर कोणताही ग्राहक, अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे, निर्णयाचे किंवा निर्देशांचे पालन करण्यात कसूर करेल किंवा त्याचे उल्लंघन करेल तर तो एक वर्षापर्यंत कारावास किंवा असे उल्लंघन चालू असेपर्यंत अशा दंडास पात्र ठरेल जो, त्याच्या यथास्थिती भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीच्या अंदाजित किंमतीच्या, प्राधिकरण ठरवेल अशाप्रकारे एकत्रितरित्या दहा टक्केपर्यंत वाढू शकेल. किंवा दोन्ही शिक्षेस पात्र ठरेल.

<u>६९.</u> (१) एखाद्या कंपनीने या अधिनियमान्वये एखादा अपराध केला असेल तर, ज्या वेळी असा अपराध घडला असेल त्यावेळी त्या कंपनीची प्रभारी (in charge) असणारी प्रत्येक व्यक्ती किंवा त्यावेळी कंपनीच्या व्यवहारासाठी तसेच कंपनीच्या व्यवसायासाठी जबाबदार असणारी प्रत्येक व्यक्ती, तसेच कंपनी अशा अपराधाची दोषी असल्याचे मानण्यात येईल आणि त्यानुसार पुढील कारवाई आणि दंड करण्यात येईल.
परंतु असे की, या उपकलमामध्ये समाविष्ट असलेली कोणतीही गोष्ट, अशा कोणत्याही व्यक्तीला, या अधिनियमान्वये तरतुद केलेल्या शिक्षेसाठी जबाबदार धरणार नाही जो असे सिद्ध करेल की, सदरचा अपराध त्याच्या माहितीशिवाय घडला आहे किंवा त्याने असा अपराध घडणे टाळण्यासाठी योग्य ती सर्व दक्षता घेतली होती.
(२) उपकलम (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, जेथे या अधिनियमान्वये कंपनीमार्फत अपराध घडला असेल, आणि असे सिद्ध झाले असेल की, असा अपराध कंपनीच्या कोणत्याही संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा कंपनीचे इतर अधिकारी, जसे संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा इतर अधिकारी यांनाही त्या अपराधाचा दोषी मानण्यात येऊ शकेल किंवा त्यात त्यांचा सहभाग आहे किंवा अशा संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा कंपनीच्या इतर अधिकाऱ्यांकडून त्याबाबत दुर्लक्ष करण्यात आले आहे तर अशा संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा कंपनीच्या इतर अधिकाऱ्यांना अशा अपराधासाठी दोषी मानण्यात येईल आणि त्यानुसार पुढील कारवाई आणि शिक्षा करण्यात येईल.
स्पष्टीकरण: या कलमाच्या प्रयोजनार्थ, -
(ए) 'कंपनी' (company) म्हणजे कोणतीही कॉर्पोरेट बॉडी (corporate body) यात फर्म (firm) किंवा व्यक्तींची इतर संघटना यांचा समावेश होतो. आणि
(बी) एखाद्या फर्मच्या संबंधात 'संचालक' (director) म्हणजे फर्ममधील भागीदार.

<u>७०.</u> फौजदारी प्रक्रिया संहिता, १९७३ मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, जर कोणत्याही व्यक्तीला या अधिनियमान्वये कारावासाची शिक्षा झाली असेल तर, अभियोग दाखल करण्याच्या आधी किंवा नंतर, न्यायालयामार्फत, विहित केलेल्या अटी व शर्तींनुसार आणि विहित शुल्क अदा केल्यानंतर त्याबाबत समझोता केला जाऊ शकेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

परंतु असे की, दंडाची विहित केलेली रक्कम कोणत्याही परिस्थितीत, अशा समझोता झालेल्या अपराधाच्या जास्तित जास्त दंडाच्या रकमेपेक्षा अधिक होणार नाही.

<u>**७१.**</u> (१) कलम १२, १४, १८ आणि कलम १९ अन्वये भरपाईबाबत निवाडा करण्याच्या हेतूने, प्राधिकरण, उचित सरकारच्या सल्ल्यानुसार, विहित रीतीन, म्हणणे मांडण्याची संधी देऊन, चौकशी करण्याकामी निर्णय अधिकारी म्हणून आवश्यकतेप्रमाणे एक किंवा अधिक न्यायिक अधिकारी नियुक्त करेल जे जिल्हा न्यायाधीश होते किंवा आहेत.
परंतु असे की, ज्या व्यक्तींची तक्रार कलम १२, १४, १८ आणि कलम १९ अन्वयेची तक्रार, हा अधिनियम अंमलात येतांना किंवा त्या आधी, ग्राहक संरक्षण कायदा, १९८६, कलम ९ अन्वये स्थापन करण्यात आलेल्या कोणत्याही ग्राहक तक्रार निवारण मंच (Consumer Disputes Redressal Forum) किंवा ग्राहक तक्रार निवारण आयोग (Consumer Disputes Redressal Commission) किंवा राष्ट्रीय ग्राहक तक्रार निवारण आयोग (National Consumer Redressal Commission) यांच्या समोर प्रलंबित आहे, अशी व्यक्ती अशा मंचाच्या किंवा आयोगाच्या परवानगीने, त्याची, त्यांच्या समोर प्रलंबित असलेली तक्रार मागे घेऊन, या अधिनियमाखालील निर्णय अधिकारी (adjudicating officer) यांच्या समोर दाखल करु शकेल.
(२) निर्णय अधिकारी, उपकलम (१) अन्वये भरपाई देण्याचे अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून, शक्य तितक्या लवकर, साठ दिवसांच्या कालावधीत, असे अर्ज निकालात काढेल.
परंतु असे की, कोणताही अर्ज साठ दिवसांच्या कालमर्यादेमध्ये निकाली काढणे शक्य नसेल तर, असा अर्ज सदर कालावधीत निकाली न निघण्याची कारणे, निर्णय अधिकारी लिखित स्वरूपात नोंदवल.
(३) अशी चौकशी करीत असतांना, सदर चौकशीसंदर्भात, निर्णय अधिकाऱ्याचे मत झाले की, कोणतीही व्यक्ती कोणत्याही प्रकरणातील तथ्य व परिस्थितीशी परिचित आहे आणि त्याबाबत उपयुक्त कागदपत्रे आणि पुरावे देऊ शकेल, तर अशा व्यक्तीला समन्स काढून हजर राहण्यास आणि अशी कागदपत्रे आणि पुरावे सादर करण्यास भाग पाडण्याचे त्याला अधिकार असतील. आणि अशी चौकशी केल्यानंतर, त्याचे समाधान झाले की, अशा व्यक्तीने, उपकलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कोणत्याही तरतुदींचे पालन करण्यात कसूर केला आहे तर, असा निर्णय अधिकारी, त्याबाबत, कोणत्याही कलमात विहित केल्यानुसार नुकसान भरपाई किंवा व्याज अदा करण्याचे आदेश पारित करू शकेल.

<u>**७२.**</u> कलम ७१ अन्वये नुकसानभरपाई किंवा व्याजाची रक्कम ठरवितांना, निर्णय अधिकारी खालील बाबींचा विचार करेल. –
(ए) अशा कसूरामुळे झालेला संख्यात्मक बेहिशेबी लाभ किंवा अनुचित फायदा मोजणे शक्य असेल तर त्याची रक्कम.
(बी) अशा कसुरामुळे झालेल्या नुकासानाची रक्कम.
(सी) कसुराची पुनरावृत्ती.
(डी) असे इतर घटक जे निर्णय अधिकाऱ्याला न्यायोचित वाटतील.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

प्रकरण नऊ

वित्त, लेखा, लेखा परीक्षण आणि अहवाल

FINANCE, ACCOUNTS, AUDITS AND REPORTS

७३. केंद्र सरकार, याबाबतीत संसदेने योग्यरित्या मंजुरी दिल्यानंतर, आवश्यकतेनुसार, प्राधिकरणाला अनुदान आणि कर्जाची रक्कम प्रदान करेल.

७४. राज्य सरकार, याबाबतीत विधीमंडळाने योग्यरित्या मंजुरी दिल्यानंतर, आवश्यकतेनुसार, प्राधिकरणाला, या अधिनियमाच्या वापरासाठी अनुदान आणि कर्जाची रक्कम प्रदान करेल.

७५. (१) उचित सरकार, 'स्थावर संपदा नियाकम निधी' या नावाने ओळखला जाणारा एक निधी स्थापन करेल जो खालील प्रकार जमा करण्यात येईल –

(ए) प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेले सर्व सरकारी अनुदान.

(बी) या अधिनियमान्वये प्राप्त झालेले शुल्क/फी.

(सी) खंड (ए) ते (बी) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या रकमेवर अर्जित व्याज.

(२) सदर निधी बैठकीसाठी खालील बाबतीत लागू असेल –

(ए) अध्यक्ष आणि इतर सदस्य, निर्णय अधिकारी, प्राधिकरण, अपिलीय न्यायाधिकरण यांचे तसेच इतर अधिकारी आणि कर्मचारी यांना देय असणारे वेतन आणि भत्ते आणि यांचे प्रशासकीय खर्च.

(बी) या अधिनियमाची अंमलबजावणी आणि अधिनियमान्वये कार्य करण्यासाठी प्राधिकरणाचा इतर खर्च.

(३) हा निधी अध्यक्षाने निर्धारित केलेल्या प्राधिकरणाच्या सदस्यांच्या समितीद्वारे प्रशासित केला जाईल.

(४) उपकलम (३) अन्वये नियुक्त केलेली समिती, सदर निधीची स्थापना ज्या कारणासाठी करण्यात आली आहे त्या कारणांसाठी या निधीतून पैसा खर्च करेल.

७६. (१) केंद्रशासित प्रदेशातील अपिलीय न्यायाधिकरणाने किंवा प्राधिकरणाने लादलेला दंड म्हणून जमा होणारी सर्व रक्कम, भारताच्या एकत्रित निधीमध्ये (Consolidated Fund of India) जमा करण्यात येईल.

(२) राज्यातील अपिलीय न्यायाधिकरणाने किंवा प्राधिकरणाने लादलेला दंड म्हणून जमा होणारी सर्व राज्य सरकार निर्देशित करेल अशा खात्यात जमा करण्यात येईल.

७७. (१) प्राधिकरण अर्थसंकल्प तयार करेल, योग्य खाती आणि अन्य संबंधित अभिलेख/नोंदी अद्ययावत ठेवेल आणि उचित सरकारने भारताचे नियंत्रक आणि महालेखा परीक्षक यांच्याशी सल्लामसलत करून विहित केलेल्या नमुन्यात त्यांचे वार्षिक विवरण पत्र (annual statement of accounts) तयार करेल.

(२) प्राधिकरणाच्या हिशेबांचे लेखापरीक्षण, भारताचे नियंत्रक आणि महालेखा परीक्षक, त्याच्याद्वारे निर्दिष्ट केल्या जाणाऱ्या अशा कालांतराने केले जाईल आणि या संदर्भात केलेला कोणताही खर्च प्राधिकरणामार्फत भारताच्या नियंत्रक आणि महालेखा परीक्षकांना देय राहील.

(३) भारताचे नियंत्रक आणि महालेखा परीक्षक आणि या अधिनियमान्वये प्राधिकरणांच्या लेखापरीक्षणासंदर्भात त्यांच्याकडून नियुक्त केलेल्या कोणत्याही व्यक्तीस अशा लेखापरीक्षणाशी संबंधित ते सर्व अधिकार व विशेषाधिकार असतील, जे नियंत्रक आणि महालेखा परीक्षकांना सर्वसाधारणपणे सरकारी खात्यांच्या लेखापरीक्षणासंबंधात

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

असतात. आणि प्राधिकरणाच्या कोणत्याही कार्यालयाची, विशेषतः पुस्तके, खाती, त्यासंबंधित पावत्या, व्हाउचरर्स आणि इतर कागदपत्रांची मागणी आणि पाहणी करण्याचे अधिकार असतील.
(४) प्राधिकरणाचे हिशोब, जे भारताच्या महालेखा परीक्षकानी किंवा त्यांच्याद्वारे नियुक्त केलेल्या इतर कोणत्याही व्यक्तीने प्रमाणित केल्याप्रमाणे, लेखापरीक्षण अहवालासह दरवर्षी, प्राधिकरणामार्फत उचित सरकारकडे पाठवले जातील आणि उचित सरकार, असे लेखापरीक्षण अहवाल, संसदेच्या प्रत्येक सभागृहापुढे किंवा यथास्थिती, राज्य विधानमंडळाच्या सभागृहासमोर किंवा केंद्रशासित प्रदेशाच्या विधानमंडळाच्या समोर सादर करेल.

७८. (१) प्राधिकरण, प्रत्येक वर्षी एकदा, उचित सरकारद्वारे निश्चित केलेल्या नमुन्यात खालील अहवाल तयार करेल-
(ए) मागील वर्षी, प्राधिकरणामार्फत केल्या गेलेल्या सर्व कामांचे विवरण.
(बी) मागील वर्षाची वार्षिक खाती (annual accounts). आणि
(सी) आगामी वर्षासाठी कामाचे नियोजन.
(२) उपकलम (१) अन्वये प्राप्त झालेल्या अहवालाची एक प्रत, प्राप्त झाल्यानंतर लगेचच संसदेच्या प्रत्येक सभागृहापुढे किंवा यथास्थिती, राज्य विधानमंडळाच्या सभागृहासमोर किंवा केंद्रशासित प्रदेशाच्या विधानमंडळाच्या समोर सादर केली जाईल.

प्रकरण दहा
संकीर्ण
MISCELLANEOUS

७९. कोणत्याही दिवाणी न्यायालयाला, प्राधिकरण किंवा निर्णय अधिकारी किंवा अपिलीय न्यायाधिकरण यांनी या अधिनियमान्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून निर्धारित केलेल्या कोणत्याही प्रकरणात, कोणताही दावा दाखल करून घेण्याचा किंवा कोणतीही कार्यवाही करण्याचा अधिकार नसेल. आणि कोणत्याही न्यायालयाला, या अधिनियमान्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून निर्धारित केलेल्या कोणत्याही प्रकरणात स्थगिती (injunction) देण्याचा करण्याचा अधिकार नसेल.

८०. (१) कोणतेही न्यायालय, या अधिनियमान्वये किंवा त्या अंतर्गत बनविलेल्या नियम किंवा नियमानानुसार प्राधिकरणाने प्राधिकरण किंवा या कारणासाठी प्राधिकृत केलेल्या प्राधिकरणाच्या कोणत्याही अधिकाऱ्याने केलेल्या दंडात्मक कार्यवाही किंवा शिक्षेविरूध्द कोणत्याही लेखी तक्रारीची दखल घेणार नाही.
(२) कोणत्याही महानगर दंडाधिकारी किंवा प्रथम श्रेणी न्याय दंडाधिकारी यांच्यापेक्षा कमी दर्जाचे कोणतेही न्यायालय या अधिनियमान्वये शिक्षेस पात्र गुन्ह्याची दखल घेणार नाही.

८१. प्राधिकरण, लिखित स्वरूपात सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशान्वये, कोणत्याही सदस्यास, प्राधिकरणाच्या अधिकाऱ्यास किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीस, अशा आदेशामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या अटींना आधिन ठेऊन, प्राधिकरणाची आवश्यक वाटेल अशी शक्ती आणि कार्ये (कलम ८५ अन्वये असणारी नियम बनविण्याची शक्ती वगळता) प्रदान करू शकेल.

८२. (१) जर, कोणत्याही वेळी, उचित सरकारचे मते असे झाले की, -

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(ए) प्राधिकरणाच्या नियंत्रणाच्या पलीकडे असलेल्या परिस्थितीमुळे, प्राधिकरण कार्य करू शकत नाही किंवा या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये त्यांना लागू असलेली कर्तव्ये पार पाडू शकत नाही. किंवा
(बी) या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये उचित सरकारद्वारे दिलेल्या कोणत्याही निर्देशाची अंमलबजावणी किंवा या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये असणारी कार्ये आणि कर्तव्ये प्राधिकरणामार्फत केली जात नाहीत आणि या कसूराचा विपरीत परिणाम प्राधिकरणाच्या आर्थिक स्थितीवर किंवा प्राधिकरणाच्या प्रशासनावर होत आहे. किंवा
(सी) अशी परिस्थिति अस्तित्वात आहे ज्यामुळे सार्वजनिक हिताच्या दृष्टीने असे करणे आवश्यक आहे तर उचित सरकार, अधिसूचनेद्वारे अधिसूचनेत विनिर्दिष्ट करण्यात येईल अशा कालावधीसाठी जो सहा महिन्यापेक्षा जास्त नसेल अशा कालावधीसाठी प्राधिकरणाचे अधिग्रहण करून त्याच्या जागेवर, राष्ट्रपती किंवा राज्यपाल यांनी नियुक्त केलेल्या एखाद्या व्यक्तीस किंवा व्यक्तींना या अधिनियमान्वये कार्य आणि कर्तव्ये पार पाडण्याचे आदेश देईल.
परंतु असे की, अशी कोणतीही अधिसूचना जारी करण्यापुर्वी, उचित सरकार, प्राधिकरणाला प्रस्तावित अधिग्रहणाविरूद्ध निवेदन करण्याची उचित संधी देईल आणि प्राधिकरणाचे असे निवेदन विचारात घेईल.
(२) उपकलम (१) अन्वये प्राधिकरणाच्या अधिग्रहणाची अधिसूचना प्रकाशित झाल्यानंतर –
(ए) अधिग्रहण होण्याच्या दिनांकापासून, अध्यक्ष आणि इतर सदस्य, त्यांचे कार्यालय रिक्त करतील.
(बी) या अधिनियमाच्या तरतुदींन्वये किंवा त्यान्वये असलेल्या सर्व शक्ती, कार्ये आणि कर्तव्ये, उपकलम (३) अन्वये प्राधिकाची पुनर्रचना होईपर्यंत, प्राधिकरणाच्या वतीने उपकलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या व्यक्ती किंवा व्यक्तींमार्फत राबविण्यात येतील. आणि
(सी) प्राधिकरणाच्या मालकीच्या किंवा प्राधिकरणामार्फत नियंत्रीत सर्व मालमत्ता, उपकलम (३) अन्वये प्राधिकरणाची पुनर्रचना होईपर्यंत उचित सरकारच्या निहित असतील.
(३) उपकलम (१) अन्वये जारी केलेल्या अधिसूचनेमध्ये निर्दिष्ट करण्यात आलेला कालावधी समाप्त झाल्यावर किंवा समाप्त होण्यापूर्वी, उचित सरकार, अध्यक्ष आणि इतर सदस्यांची नवीन नियुक्ती करून प्राधिकरणाची पुनर्रचना करेल आणि अशा परिस्थितीत ज्या व्यक्तींनी उपकलम (२), खंड (अ) अन्वये कार्यालयातील आपली रिक्त केली होती ते अशा पुनर्नियुक्तीसाठी अपात्र आहेत असे मानले जाणार नाही.
(४) उचित सरकार, उपकलम (१) अन्वये जारी केलेल्या अधिसूचनेची एक प्रत आणि कारवाई आणि अशी कारवाई करण्याच्या परिस्थितीचा उल्लेख असलेला पूर्ण अहवाल संसदेच्या प्रत्येक सभागृहापुढे किंवा यथास्थिती, राज्य विधानमंडळाच्या सभागृहासमोर किंवा केंद्रशासित प्रदेशाच्या विधानमंडळाच्या समोर सादर करेल.

८३. (१) या अधिनियमाच्या पूर्वगामी तरतुदींना पूर्वग्रहदूषित न करता, प्राधिकरणावर, त्याच्या अधिकारांचा वापर करतांना आणि या अधिनियमान्वये असलेल्या कार्यप्रणाली वापरतांना, उचित सरकार मार्फत धोरणात्मक प्रश्नांवर वेळोवेळी दिलेले लेखी निर्देश बंधनकारक राहतील.
परंतु असे की, या उपकलमान्वये कोणतेही निर्देश देतांना, व्यवहार्य असेल तर, प्राधिकरणाला त्या निर्देशांबाबत त्याची मते व्यक्त करण्याची संधी देण्यात येईल.
(२) जर उचित सरकार आणि प्राधिकरण यांच्यात कोणताही प्रश्न मग तो धोरणांबाबत असो किंवा नसो, उद्भवल्यास, त्यावरील उचित सरकारचा निर्णय अंतिम असेल.
(३) प्राधिकरण, उचित सरकाला असे विवरण किंवा आपल्या कामकाजाच्या संदर्भात अन्य माहिती देईल जी उचित सरकारला वेळोवेळी आवश्यक असेल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

<u>८४.</u> (१) हा अधिनियम अंमलात आल्याच्या सहा महिन्यांच्या आत, उचित सरकार अधिसूचनेन्वये योग्य, या अदिनियमाच्या तरतुदी पार पाडण्यासाठी नियम बनवेल.
(२) विशेषत: आणि पूर्वगामी शक्तीच्या सर्वसाधारणत्वाविरूद्ध पूर्वग्रह न ठेवता अशा नियमांमुळे खालील सर्व किंवा काही प्रकरणांसाठी तरतूद होऊ शकते. -
(ए) कलम ४, उपकलम (२), खंड (एम) अन्वये प्राधिकरणकडे नोंदणीसाठी अर्ज करणे.
(बी) कलम ९,उपकलम (२) अन्वये अशा अर्जासह शुल्क आणि कागदपत्रांची पूर्तता करण्याचा नमुना आणि पद्धत
(सी) कलम ९, उपकलम (३) अन्वये नोंदणी मंजुर होण्याची वेळ, पद्धत आणि अटी.
(डी) कलम ९, उपकलम (६) अन्वये नूतनीकरणाच्या कालावधीची वैधता आणि पध्दत व शुल्क.
(इ) कलम १०, खंड (बी) अन्वये खाते, अभिलेख व दस्तऐवजांची देखभाल आणि परिरक्षण.
(एफ) कलम १०, खंड (इ) अन्वये स्थावर संपदा प्रतिनिधीद्वारा इतर कामांचे वितरण.
(जी) कलम १२ अन्वये देय व्याजदर.
(एच) कलम १३, उपकलम (२) अन्वये विक्रीसाठी कराराचे स्वरूप आणि तपशील.
(आय) कलम १८, उपकलम (१), खंड (बी) अन्वये देय व्याज दर.
(जे) कलम १९, उपकलम (४) अन्वये देय व्याजदर.
(के) कलम १९, उपकलम (७) अन्वये देय व्याजदर.
(एल) कलम २२ अन्वये अध्यक्ष आणि सदस्यांची निवड करण्याची पद्धत.
(एम) कलम २४, उपकलम (१) अन्वये प्राधिकरणाचे अध्यक्ष आणि इतर सदस्यांना देय असणारे वेतन आणि भत्ते आणि सेवेच्या इतर अटी व शर्ती.
(एन) कलम २५ अन्वये अध्यक्षाचे प्रशासकीय अधिकार.
(ओ) कलम २८, उपकलम (२) अन्वये प्राधिकरणाच्या अधिकारी आणि इतर कर्मचारी यांच्या सेवेसाठी देय असलेले वेतन आणि भत्ते, आणि इतर अटी व शर्ती.
(पी) कलम ३४, उपकलम (बी) आणि (डी) अन्वये वेबसाइटवर प्रकाशित करण्याचा तपशील.
(क्यू) कलम ३५, उपकलम (२), खंड (iv) अन्वये प्राधिकरणाची कार्ये.
(आर) कलम ४०, उपकलम (१) अन्वये व्याज वसूल करण्याची पद्धत, दंड आणि भरपाई.
(एस) कलम ४०, उपकलम (२) अन्वये निर्णय अधिकारी, प्राधिकरण किंवा अपिलीय न्याधिकरणाचे आदेश, निर्देश किंवा निर्णय अंमलबजावणीची पद्धत.
(टी) कलम ४२, उपकलम (२) अन्वये केंद्रीय सल्लागार समितीकडून प्राप्त शिफारसी.
(यू) कलम ४४, उपकलम (२) अन्वये अपील भरण्यासाठीचा फॉर्म, पध्दत आणि शुल्क.
(व्हि) कलम ४६, उपकलम (३) अन्वये न्यायाधिकरणांच्या सदस्यांची निवड करण्याची पद्धत.
(डब्ल्यू) कलम ४८, उपकलम (१) अन्वये अपिलीय न्यायाधिकरणाचे अध्यक्ष आणि इतर सदस्य यांना देय वेतन, भत्ते आणि इतर अटी व शर्ती.
(एक्स) कलम ४९, उपकलम (४) अन्वये अपिलीय न्यायाधिकरणाचे अध्यक्ष किंवा न्यायालयीन सदस्यां विरूद्ध आरोपांची चौकशी करण्याची प्रक्रिया.
(वाय) कलम ५१, उपकलम (३) अन्वये अपिलीय न्यायाधिकरणाचे अधिकारी आणि कर्मचारी यांना देय असणारे वेतन, भत्ते आणि इतर अटी व शर्ती.
(झेड) कलम ५३, उपकलम (४), खंड (एच) अन्वये अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही अन्य शक्ती.
(झेडए) कलम ५४ अन्वये अपील न्यायाधिकरणाचे अध्यक्ष यांची शक्ती.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(झेडबी) कलम ७० अन्वये अपराधाबाबतची रक्कम आणि त्याबाबत नियम आणि अटी.
(झेडसी) कलम ७१, उपकलम (१) अन्वये चौकशीची पद्धत.
(झेडडी) कलम ७७, उपकलम (१) अन्वये अहवाल नमुना ज्यामध्ये प्राधिकरण अर्थसंकल्पीय अंदाजपत्रक तयार करेल, योग्य खाती आणि इतर संबंधित नोंदी अद्ययावत ठेवेल आणि वार्षिक लेखाचे विवरण तयार करेल.
(झेडइ) कलम ७८, उपकलम (१) अन्वये नमुना ज्यामध्ये प्राधिकरण वार्षिक अहवाल तयार करेल.
(झेडएफ) नियमांद्वारे विहित केल्या जाऊ शकतील किंवा केल्या जातील अशा इतर कोणत्याही बाबी किंवा कोणत्याही तरतुदी.

<u>८५.</u> (१) प्राधिकरण, त्याची स्थापना झाल्यावर तीन महिन्यांच्या आत, अधिसूचनेद्वारे, या अधिनियमाशी सुसंगत असे नियम बनवेल आणि या अधिनियमाचा उद्देश साध्य करण्यासाठी नियमने तयार करेल.
(२) विशेषत: आणि पूर्वगामी अधिकारांच्या व्यापकतेबद्दल पूर्वग्रह न ठेवता, असे नियम खालील सर्व किंवा कोणत्याही बाबींसाठी असतील. –
(ए) कलम ४, उपकलम (१) अन्वये अर्ज सादर करण्याची पध्दत आणि शुल्क.
(बी) कलम ६ अन्वये नोंदणी वाढविण्यासाठी अर्ज आणि शुल्क.
(सी) कलम ११, उपकलम (१), खंड (एफ) अन्वये आवश्यक अशी इतर माहिती आणि कागदपत्रे.
(डी) कलम ११, उपकलम (३), खंड (ए) अन्वये प्रदर्शनासाठी सक्षम प्राधिकाऱ्याने वैशिष्ठांसह मंजूर केलेले नकाशे, आराखडा योजना.
(इ) कलम ११, उपकलम (६) अन्वये अन्य तपशील व परिरक्षण.
(एफ) कलम २९, उपकलम (१) अन्वये प्राधिकरणांच्या बैठकीची वेळ, ठिकाणे, प्रक्रिया आणि पध्दत.
(जी) कलम ३१, उपकलम (२) अन्वये तक्रार दाखल करण्यासाठीचा नमुना, पध्दत व शुल्क.
(एच) कलम ३४, खंड (इ) अन्वये प्रवर्तक, ग्राहक आणि स्थावर संपदा प्रतिनिधीसाठी देय शुल्क.
(आय) नियम किंवा नियमानान्वये ज्या इतर तरतुदींदर्भात नियमन करणे आवश्यक आहे, किंवा होणारे, आवश्यक असलेले इतर नियम.

<u>८६.</u> (१) केंद्र सरकारद्वारा तयार केलेला प्रत्येक नियम, दिल्लीच्या केंद्रशासित प्रदेशांत आणि विधानमंडळाशिवाय असलेल्या केंद्रशासित प्रदेशांमार्फत प्राधिकरणाने केलेला प्रत्येक नियम आणि या अधिनियमान्वये केंद्र सरकारद्वारा जारी केलेली प्रत्येक अधिसूचना, तयार केल्यानंतर लवकरात लवकर संसदेच्या प्रत्येक सभागृहासमोर, सत्र सुरू असतांना
तीस दिवसाच्या कालावधीत, जो एक सत्र किंवा दोन किंवा अधिक सलग सत्रात असू शकेल, आणि जर, सत्र समाप्त झाले असेल तर त्यानंतरच्या सलग सत्रात सादर करण्यात येईल. दोन्ही सभागृहे, अशा नियमात किंवा अधिसूचनेच्या नियमात कोणतेही फेरबदल करतील किंवा जशीच्या तशी स्वीकारतील. त्यानंतर अशा सुधारित स्वरूपातच त्यांची अंमलबजावणी होऊ शकेल. असा कोणतीही फेरबदल किंवा विलोपन, त्या नियम किंवा नियमनात आधी केलेल्या कोणत्याही गोष्टीबाबत पूर्वग्रह दुषीत न ठेवता करण्यात येईल.
(२) राज्य सरकार किंवा केंद्रशासित प्रदेश सरकारने केलेला प्रत्येक नियम, राज्य सरकारच्या अंतर्गत प्राधिकरणाने केलेला प्रत्येक नियम, केंद्रशासित प्रदेश पुडुचेरी, आणि राज्य सरकार किंवा पुडुचेरीच्या केंद्रशासित प्रदेश सरकारने

जारी केलेली प्रत्येक अधिसूचना, या अधिनियमान्वये, राज्य विधानमंडळाच्या किंवा केंद्रीय क्षेत्रीय विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर सादर करण्यात येईल.

८७. प्राधिकरणचे, अपिलीय न्यायाधिकरणाचे अध्यक्ष, प्रत्येक सदस्य आणि इतर अधिकारी आणि कर्मचारी आणि निर्णय अधिकारी, भारतीय दंड संहितेच्या कलम २१ च्या अर्थाने सार्वजनिक सेवक (public servants) असल्याचे मानण्यात येईल.

८८. या अधिनियमातील तरतुदी त्या काळात अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याच्या तरतुदीं व्यतिरिक्त असतील आणि त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यापेक्षा कमी प्रतीच्या नसतील.

८९. या अधिनियमातील तरतुदी, अंमलात असणाऱ्या इतर कोणत्याही कायद्यामध्ये अंतर्भूत असणाऱ्या कोणत्याही गोष्टीसहित प्रभावी असतील.

९०. उचित सरकार किंवा प्राधिकरण किंवा उचित सरकारच्या कोणताही अधिकारी किंवा प्राधिकरणाचा कोणताही सदस्य किंवा अधिकारी किंवा इतर कर्मचारी यांनी चांगल्या हेतूने किंवा या अधिनियमान्वये किंवा त्याखाली बनविलेल्या नियमांनुसार सद्विवेकबुद्धीने केलेल्या कोणत्याही गोष्टीसाठी कोणताही खटला चालवणे किंवा इतर कायदेशीर कारवाई
करणे विधीग्राह्य असणार नाही.

९१. (१) या अधिनियमाच्या तरतुदींना अंमलात आणण्यात कोणतीही अडचण उद्भवली तर, केंद्र सरकार, अधिकृत राजपत्रात प्रकाशित होणाऱ्या आदेशाद्वारे, अडचणी दूर करण्यासाठी या अधिनियमाच्या उपबंधांसह विसंगत नसलेल्या आवश्यक तरतुदी तयार करेल.
परंतु असे की, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दोन वर्षांच्या समाप्तीनंतर या कलमान्वये कोणताही आदेश काढला जाणार नाही.
(२) या कलमान्वये केलेला प्रत्येक आदेश, तयार झाल्यानंतर लवकरात लवकर संसदेच्या प्रत्येक सभागृहात ठेवण्यात येईल.

९२. महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ याद्वारे रद्द करण्यात येत आहे.

♦♦♦

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (व्याज, शास्ती, नुकसानभरपाई, देय दंड यांची वसुली; तक्रारी व अपील इत्यादींचे नमुने) नियम, २०१७

Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Recovery of Interest, Penalty, Compensation, Fine payable, Forms of Complaints and Appeal, etc.) Rules, 2017.

महाराष्ट्र शासन राजपत्र, असाधारण भाग चार—अ, (असाधारण क्रमांक ४५) बुधवार, १९ एप्रिल २०१७

गृहनिर्माण विभाग

महाराष्ट्र शासन, याद्वारे पुढील नियम करीत आहे :-

१. संक्षिप्त नाव व प्रारंभ: (१) या नियमांस, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (व्याज, शास्ती, नुकसानभरपाई, देय दंड यांची वसुली; तक्रारी व अपील इत्यादींचे नमुने) नियम, २०१७ असे म्हणावे.

२. **व्याख्या:** या नियमांमध्ये संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर,-

(क) "अधिनियम" याचा अर्थ, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६, असा आहे ;

(ख) "अपील न्यायाधिकरण" याचा अर्थ, राज्य शासनाने, राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, कलम ४३, उपकलम (१) अन्वये
स्थापन केलेले महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपील न्यायाधिकरण, असा आहे.

(ग) "प्राधिकरण" याचा अर्थ, कलम २०, उपकलम (१) अन्वये स्थापन केलेले महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,
असा आहे .

(घ) "अध्यक्ष" याचा अर्थ, अधिनियमाच्या कलम २१ अन्वये नियुक्त केलेला प्राधिकरणाचा अध्यक्ष असा आहे.

(ङ) "नमुना" याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेला नमुना असा आहे.

(ज) "राज्य शासन" किंवा "शासन" याचा अर्थ, महाराष्ट्र शासन, असा आहे.

(२) यामध्ये वापरलेले परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना अधिनियमामध्ये त्यांना अनुक्रमे जे अर्थ नेमून देण्यात आले असतील तेच अर्थ असतील.

३. व्याज, शास्ती व नुकसानभरपाई यांच्या वसुलीची रीत: अधिनियमाच्या कलम ४० अन्वये प्रवर्तक किंवा ग्राहक किंवा यथास्थिती, स्थावर संपदा प्रतिनिधी यांच्यावर लादण्यात आलेले कोणतेही व्याज किंवा शास्ती किंवा नुकसानभरपाई, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ मध्ये तरतूद केल्यानुसार वसुली योग्य असेल.

४. निर्णय अधिकारी, प्राधिकरण किंवा अपिलीय न्यायाधिकरण यांचे आदेश, निदेश किंवा निर्णय यांची अंमलबजावणी करण्याची रीत: कलम ४०, उपकलम (२) च्या प्रयोजनार्थ, निर्णय अधिकारी, प्राधिकरण किंवा, यथास्थिती, अपिलीय न्यायाधिकरण यांनी अधिनियमान्वये किंवा त्याखाली तयार करण्यात आलेल्या नियमांन्वये

Dr SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

आणि विनियमांन्वये संमत केलेला प्रत्येक आदेश, हा जणु काही मूळ अधिकारिता असलेल्या मुख्य दिवाणी न्यायालयामध्ये प्रलंबित असलेल्या दाव्याबाबत, जणु काही त्या न्यायालयाने दिलेला तो हुकुमनामा किंवा आदेश होता त्याच रीतीने निर्णय अधिकारी, प्राधिकरण किंवा यथास्थिती अपिलीय न्यायाधिकरण यांच्याकडून अंमलात आणण्यात येईल आणि निर्णय अधिकारी, प्राधिकरण किंवा, यथास्थिति, अपिलीय न्यायाधिकरण असे आदेश निष्पादित करण्यासाठी असमर्थ ठरत असतील तर, अशा प्रसंगी, अशा आदेशांची प्रत एकतर ज्या स्थानिक सीमा अधिकार क्षेत्रात स्थावर संपदा प्रकल्प स्थित आहे अशा मूळ अधिकारिता असलेल्या मुख्य दिवाणी न्यायालयात किंवा ज्याच्या विरोधात आदेश काढण्यात आला आहे ती व्यक्ती ज्या स्थानिक सीमांमध्ये राहात असेल अथवा व्यवसाय करीत असेल अथवा लाभासाठी व्यक्तिश: प्रत्यक्ष काम करीत असेल अशा स्थानिक सीमा अधिकार क्षेत्रातील मूळ अधिकारिता असलेल्या मुख्य दिवाणी न्यायालयात त्याने असा आदेश निष्पादित केला नाही असे नमूद केलेल्या प्रमाणपत्रासह निष्पादित करण्यासाठी पाठवील.

५. अपराध आपसात मिटविण्यासाठीच्या अटी व शर्ती आणि देय असलेला दंड: (१) न्यायालयास, कलम ७० अन्वये कोणताही अपराध आपसात मिटविण्याच्या प्रयोजनांसाठी, खाली दिलेल्या तक्त्यात विनिर्दिष्ट केलेली रक्कम स्वीकारता येईल.

तक्ता	
अपराध	**अपराध आपसात मिटविण्यासाठी प्रदान करावयाची रक्कम**
कलम ५९, उपकलम (२) खालील अपराध	स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अंदाजित दराच्या ५ टक्के परंतु ती अशा अंदाजित दराच्या१० टक्यांपर्यत वाढविता येईल.
कलम ६४ खालील अपराध	स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अंदाजित दराच्या ५ टक्के परंतु ती अशा अंदाजित दराच्या१० टक्यांपर्यत वाढविता येईल.
कलम ६६ खालील अपराध	स्थावर संपदा प्रकल्पातील असा भूखंड, सदनिका किंवा इमारत, ज्याची विक्री किंवा खरेदी करणे सुलभ केले आहे, यांच्या अंदाजित दराच्या ५ टक्के परंतु ती अशा अंदाजित दराच्या १० टक्क्यांपर्यंत वाढविता येईल.
कलम ६८ खालील अपराध	स्थावर संपदा प्रकल्पातील असा भूखंड, सदनिका किंवा इमारत, ज्याची विक्री किंवा खरेदी करणे सुलभ केले आहे, यांच्या अंदाजित दराच्या ५ टक्के परंतु ती अशा अंदाजित दराच्या १० टक्क्यांपर्यंत वाढविता येईल.

(२) शासनाने प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्याला, प्राधिकरणाच्या मान्यतेने, अशा अपराधाचा आरोप असलेल्या कोणत्याही व्यक्तीकडून, अपराध आपसात मिटविण्यासाठीची रक्कम म्हणून उप नियम (१) च्या तक्त्यात विनिर्दिष्ट केलेली रक्कम स्वीकारता येईल.

(३) वरील तक्त्यानुसार रकमेचे प्रदान केल्यावर, त्याच अपराधाच्या संबंधात आरोपी व्यक्तीविरुद्ध आणखी कार्यवाही केली जाणार नाही व या अगोदर केलेली किंवा सुरु केलेली कार्यवाही समाप्त होईल, आणि आरोपी व्यक्तीला, जर ती ताब्यात असेल तर, सोडून देण्यात येईल.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(४) प्रवर्तक, ग्राहक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधी, न्यायालयाने निर्दिष्ट केलेल्या कालावधीत, जो कालावधी अपराध आपसात मिटविल्याच्या दिनांकापासून तीस दिवसांपेक्षा अधिक नसेल, प्राधिकरणाच्या किंवा अपील न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे पालन करील.

६. प्राधिकरणाकडे तक्रार दाखल करण्याची आणि प्राधिकरणाने चौकशी करण्याची रीत:

(१) प्रकल्पामध्ये हितसंबंध असलेल्या कोणत्याही पिडित व्यक्तीस, निर्णय अधिकाऱ्याने निर्णित करावयासाठी तरतूद केलेल्या बाबी सोडून, अधिनियमान्वये किंवा त्याखाली तयार करण्यात आलेले नियम व विनियमांन्वये, कोणत्याही उल्लंघनासाठी नमुना "क" नुसार तीन प्रतींमध्ये प्राधिकरणाकडे तक्रार करता येईल व त्यासोबत रुपये पाच हजार इतके शुल्क एनईएफटी किंवा आरटीजीएस प्रणालीमार्फत किंवा इतर कोणत्याही डिजिटल व्यवहार करण्याच्या पद्धतीमार्फत भरलेले असेल.

(२) परंतु, प्राधिकरणाकडे वेब आधारित तक्रार दाखल करण्याची तरतूद असेल तर असा नमुना तीन प्रतींमध्ये सादर करणे आवश्यक असणार नाही. प्राधिकरण, उपनियम (१) अन्वये निर्दिष्ट अशा कोणत्याही तक्रारीबाबत निर्णय घेण्याच्या प्रयोजनार्थ, खालील कार्यपद्धती अनुसरील,-

(अ) तक्रार प्राप्त झाल्यावर प्राधिकरण, कथित उल्लंघनाच्या व संबद्ध दस्तऐवजाच्या तपशिलासह प्रतीवादीस नोटीस जारी करील.

(ब) नोटीशीमध्ये पुढील सुनावणीचा दिनांक व वेळ विनिर्दिष्ट करण्यात येईल.

(क) अशा निश्चित केलेल्या दिनांकास, प्राधिकरण प्रतिवादी किंवा त्याच्या प्राधिकृत प्रतिनिधीस अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतुदीचे किंवा त्याखाली करण्यात आलेल्या नियम व विनियमाशी संबंधित केलेल्या अभिकथित उल्लंघनाविषयी स्पष्टीकरण देईल आणि जर प्रतिवादी,-

(एक) गुन्हा कबूल करीत असेल तर प्राधिकरण युक्तिवाद नोंदवील आणि अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा त्याखाली केलेले नियम व विनियम यानुसार त्याला योग्य वाटेल अशी शास्ती लादण्यासह आदेश पारित करील.

(दोन) गुन्हा नाकबूल करीत असेल व तक्रारीस आक्षेप घेत असेल तर प्राधिकरण प्रतिवादीकडून स्पष्टीकरण मागतील.

(ड) प्राधिकरणास सादर निवेदनांच्या आधारावर तक्रारीच्या पुढील सुनावणीची आवश्यकता नाही अशी खात्री पटली असेल तर, त्यास तक्रार खारीज करता येईल.

(इ) प्राधिकरणाची सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे तक्रारीबाबत आणखी सुनावणी करण्याची गरज असल्याबाबत खात्री पटली असेल तर, त्यास कागदपत्रे व इतर पुरावा निश्चित केलेल्या दिनांकास व वेळी सादर करण्याबाबत आदेश देता येईल.

(फ) प्राधिकरणास कागदपत्रांच्या आणि सादर निवेदनांच्या आधारे तक्रारीची चौकशी करण्याचा अधिकार असेल.

(ग) प्राधिकरणाच्या मते चौकशीच्या विषयवस्तुशी उपयोगी व संबद्ध असेल असा पुरावा देण्यासाठी किंवा कोणतेही कागदपत्र सादर करण्यासाठी तो निश्चित करील अशा दिनांकास सादर करण्याबाबत कोणत्याही व्यक्तीस हजर

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

राहण्याबाबत फर्माविण्याचा अधिकार असेल आणि असा साक्षीपुरावा घेताना, प्राधिकरणास भारतीय साक्षीपुरावा अधिनियम, १८७२च्या तरतुदींचे पालन करणे बंधनकारक नसेल.

(घ) अशाप्रकारे निश्चित केलेल्या दिनांकास प्राधिकरणाची त्याच्यासमोर सादर केलेला साक्षीपुरावा आणि इतर अभिलेख व सादर केलेली कागदपत्रे यांवर विचार करून जर अशी खात्री पटली की,-

(एक) प्रतीवादी, अधिनियमाच्या तरतुदींचे व त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांचे उल्लंघन करीत आहे तर तो अधिनियमाच्या तरतुदी किंवा त्याखाली केलेले नियम व विनियम यांच्या तरतुदींनुसार, कारणे लेखी नमूद करून त्यास योग्य वाटतील असे शास्ती लादण्यासह आदेश देईल.

(दोन) प्रतीवादी, अधिनियमाच्या तरतुदींचे व त्याखाली केलेले नियम व उप-नियम यांचे उल्लंघन करीत नसेल तर, प्राधिकरण कारणे लेखी नमूद करून, लेखी आदेशाद्वारे, तक्रार निकालात काढील. जर कोणत्याही व्यक्तीने, प्राधिकरणासमोर फर्माविल्याप्रमाणे उपस्थित राहण्यास किंवा सादर करण्यात कसूर केल्यास, हयगय केल्यास किंवा नकार दिला तर, प्राधिकरणास अशा व्यक्तीच्या किंवा व्यक्तींच्या, अनुपस्थितीत तसे करण्यासाठी त्याबाबतची कारणे लेखी नमूद केल्यानंतर चौकशी करून कार्यवाही करण्याचा अधिकार असेल.

७. निर्णय अधिकाऱ्याकडे तक्रार दाखल करण्याची रीत आणि निर्णय अधिकाऱ्याने चौकशी करण्याची रीत:

(१) कोणत्याही पिडित व्यक्तीस कलम १२, १४, १८ व १९ अन्वये नमुना "ख" नुसार प्राधिकरणाच्या कार्यालयामार्फत नुकसान भरपाईसाठी अभिनिर्णय अधिका-याकडे तक्रार दाखल करता येईल व त्यासोबत रुपये पाच हजार इतके शुल्क एनईएफटी किंवा आरटीजीएस प्रणालीमार्फत किंवा कार्ड अथवा मोबाईल फोनचा वापर करून कोणत्याही डिजिटल व्यवहार करण्याच्या पद्धतीमार्फत भरलेले असेल.

(२) उपनियम (१) अन्वये निर्दिष्ट अशी कोणत्याही तक्रारीबाबत निर्णय घेण्याच्या प्रयोजनार्थ, निर्णय अधिकारी, पुढील पद्धतीचे पालन करील,-

(क) निर्णय अधिकारी तक्रार प्राप्त झाल्यावर, प्रतीवादीस, कथित उल्लंघनाच्या व संबद्ध दस्तऐवजाच्या तपशीलासह नोटीस जारी करील.

(ख) नोटीसमध्ये पुढील सुनावणीसाठी दिनांक व वेळ निर्दिष्ट करण्यात येईल.

(ग) अशा निश्चित केलेल्या दिनांकास व वेळी, निर्णय अधिकारी प्रतिवादी किंवा त्याच्या प्राधिकृत प्रतिनिधीस अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतुदींचे किंवा त्याखाली करण्यात आलेल्या नियम विनियमाशी संबंधित, केलेल्या अभिकथित उल्लंघनाविषयी स्पष्टीकरण देईल.

(घ) कोणताही आदेश देण्यापूर्वी निर्णय अधिकारी अधिनियमाच्या कलम ७२ मध्ये निर्दिष्ट केलेले घटक विचारात घेईल.

८. नोटीस आणि आदेश बजावावयाची रीत:

(१) निर्णय अधिकारी आदेशाची एक प्रमाणित प्रत, तक्रारदारास व प्रतीवादीस पाठवील.

(२) या नियमांन्वये काढण्यात आलेली नोटीस किंवा आदेश, एखाद्या व्यक्तीस पुढीलपैकी कोणत्याही रीतीने बजावण्यात येईल,-

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(क) त्या व्यक्तीला किंवा व्यक्तींच्या प्राधिकृत प्रतिनिधीला, इलेक्ट्रॉनिक माध्यमाद्वारे देऊन किंवा तिच्या स्वाधीन करून. परंतु, संबंधित व्यक्तीला इलेक्ट्रॉनिक अभिलेख प्रत्यक्षात दिलेला आहे याचा वाजवी पुरावा असला पाहिजे. किंवा

(ख) त्या व्यक्तीच्या निवासाच्या पत्त्यावर, ती शेवटी आढळून आल्याच्या किंवा तिचे निवासस्थान होते अशा शेवटच्या ज्ञात पत्त्यावर किंवा कामकाजाच्या ठिकाणच्या पत्त्यावर, पोच देय नोंदणीकृत टपालाने त्या व्यक्तीला पाठवणे. किंवा

(ग) वरील खंड (क) किंवा (ख) अन्वये नोटीस बजावणे शक्य नसल्यास, ती व्यक्ती ज्या ठिकाणी राहात असेल किंवा शेवटी ज्या ठिकाणी राहात असल्याचे माहिती असेल किंवा कामकाजाच्या किंवा प्रत्यक्षपणे काम करत असणाऱ्या किंवा लाभासाठी शेवटी जिथे काम करत असेल अशा इमारतीच्या बाहेरच्या दरवाजावर किंवा त्या इमारतीच्या एखाद्या ठळक भागावर दोन साक्षीदारांच्या उपस्थितीत नोटीस चिटकवणे.

९. अपील न्यायाधिकरणाकडे अपील दाखल करण्याची रीत:

(१) कलम ४४ च्या उपकलम (१) अन्वये दाखल केलेल्या प्रत्येक अपिलासोबत,एनइएफटी किंवा आरटीजीएस यंत्रणेमार्फत किंवा कोणत्याही अन्य डिजिटल व्यवहार पद्धतीमार्फत रुपये पाच हजार रकमेचे शुल्क जोडण्यात येईल.

(२) प्रत्येक अपील हे, या नियमासोबत जोडलेल्या नमुना "क" मध्ये, त्यासोबत पुढील कागदपत्रे जोडून दाखल करण्यात येईल,-

(क) ज्या आदेशाविरुद्ध अपील दाखल केले आहे त्या आदेशाची साक्षांकित सत्य प्रत.

(ख) अपिलकर्त्याने ज्याचा आधार घेतलेला आहे त्या व अपिलामध्ये निर्देशित केलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती.

(ग) कागदपत्रांची निर्देशसूची. परंतु प्राधिकरणाकडे वेबआधारित तक्रार दाखल करण्याची तरतूद असेल तर असा नमुना तीन प्रतींमध्ये सादर करणे आवश्यक असणार नाही.

नमुना "अ"

(नियम ६ पहा)

प्राधिकरणाकडे करावयाचा तक्रार अर्ज

(अधिनियमाच्या कलम ३१ अन्वये तक्रार)

प्रधिकरणाच्या कार्यालयाच्या वापराकरिता :

अर्ज दाखल करण्याचा दिनांक :

टपालाद्वारे अर्ज मिळाल्याचा दिनांक:

तक्रार अर्ज क्रमांक:

स्वाक्षरी :

प्रती,
प्राधिकरण अधिकारी,
महाराष्ट्र स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकाऱ्याच्या कार्यालयाचे ठिकाण (जागेचे नाव) :

श्री./सर्वश्री (तक्रारदार)

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

विरूध्द

श्री./सर्वश्री (प्रतिवादी)

दाव्याचा तपशील:

१. तक्रारदाराचा (तक्रारदारांचा) तपशील :

(एक) तक्रारदाराचे नाव:

(दोन) विद्यमान कार्यालयाचा / तक्रारदाराच्या निवासस्थानाचा पत्ता:

(तीन)सर्व नोटिसा बजावण्याचा पत्ता:

२. प्रतीवादीचा तपशील:

(एक) प्रतीवादीचे नाव:

(दोन) प्रतीवादीचा कार्यालयीन पत्ता:

(तीन)सर्व नोटिसा बजावण्याचा पत्ता:

३. प्राधिकाऱ्याचे अधिकार क्षेत्र:

उपरोक्त तक्रारदार असे प्रतिज्ञापन करतो की, दाव्याची विषयवस्तू ही प्राधिकाऱ्याच्या अधिकार क्षेत्रात येते.

(ख) प्रकल्प नोंदणी क्रमांक:

४. प्रकरणाची तथ्ये:

(वस्तुस्थितीचे संक्षिप्त निवेदन व तक्रारीची कारणे द्यावीत)

५. मागितलेली नुकसानभरपाई :

वरील परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केलेली तथ्ये विचारात घेता, तक्रारदार पुढील नुकसानभरपाईसाठी विनंती करीत आहे (मागितलेल्या नुकसान भरपाईचे कारण, आणि आधारभूत कायदेशीर तरतुदी (जर कोणत्याही असल्यास) नमूद कराव्या.)

६. अंतरिम आदेश, जर त्यासाठी विनंती केली असेल तर त्याचा तपशील-

७. इतर कोणत्याही न्यायालयामध्ये तक्रार प्रलंबित असल्यास त्याचा तपशील:

किंवा

तक्रारदार आणखी असेही घोषित करतो की, ज्याबाबीसंबंधात तक्रार करण्यात आली आहे, ती बाब कोणत्याही न्यायालयासमोर किंवा इतर कोणत्याही प्राधिकरणासमोर किंवा इतर कोणत्याही न्यायाधिकरणासमोर (न्यायाधिकरणांसमोर) प्रलंबित नाही.

८. नियम ६, उपनियम (क) नुसार शुल्काबाबतचा तपशील :

(एक) रक्कम:

(दोन) पद्धत:

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

९. सहपत्रांची सूची :

(तक्रार अर्जासोबत जोडलेल्या सहपत्रांचा तपशील विनिर्दिष्ट करावा.)

सत्यापन

मी, ……………… (ठळक अक्षरात संपूर्ण नाव) श्री. …………………………………… यांचा मुलगा/ मुलगी, तक्रारदार म्हणून याद्वारे असे सत्यापित करतो की, वरील परिच्छेद (१ ते ९) मध्ये नमूद केलेला मजकूर माझ्या माहिती व विश्वासाप्रमाणे खरा आहे आणि मी त्यातील कोणतेही महत्त्वाचे तथ्य (तथ्ये) लपविलेली नाहीत.

ठिकाण :

दिनांक: तक्रारदाराची (तक्रारदारांची) स्वाक्षरी.

♦ ♦

नमुना "ब"

(नियम ७ पहा)

निर्णय अधिकाऱ्याकडे करावयाचा तक्रार अर्ज

(अधिनियमाच्या कलम ३१ व कलम ७१ अन्वये नुकसानभरपाईसाठी दावा)

निर्णय अधिकाऱ्याच्या कार्यालयाच्या वापराकरिता :

अर्ज दाखल करण्याचा दिनांक :

टपालाद्वारे अर्ज मिळाल्याचा दिनांक:

तक्रार अर्ज क्रमांक:

स्वाक्षरी :

प्रती,
निर्णय अधिकारी,
महाराष्ट्र स्थावर संपदा निर्णय अधिकाऱ्याच्या कार्यालयाचे ठिकाण (जागेचे नाव) :

श्री./सर्वश्री (तक्रारदार)

विरूध्द

श्री./सर्वश्री (प्रतिवादी)

दाव्याचा तपशील:

१. तक्रारदाराचा (तक्रारदारांचा) तपशील :

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(एक) तक्रारदाराचे नाव:

(दोन) विद्यमान कार्यालयाचा / तक्रारदाराच्या निवासस्थानाचा पत्ता:

(तीन)सर्व नोटिसा बजावण्याचा पत्ता:

(चार) ग्राहकाच्या सदनिकेचा, भूखंडाचा किंवा इमारतीचा तपशील:

२. प्रतीवादीचा तपशील:

(एक) प्रतीवादीचे नाव:

(दोन) प्रतीवादीचा कार्यालयीन पत्ता:

(तीन)सर्व नोटिसा बजावण्याचा पत्ता:

३. निर्णय अधिकाऱ्याचे अधिकार क्षेत्र:

उपरोक्त तक्रारदार असे प्रतिज्ञापन करतो की, दाव्याची विषयवस्तू ही निर्णय धिकाऱ्याच्या अधिकार क्षेत्रात येते.

(ख) प्रकल्प नोंदणी क्रमांक:

४. प्रकरणाची तथ्ये:

(वस्तुस्थितीचे संक्षिप्त निवेदन व तक्रारीची कारणे द्यावीत)

५. मागितलेली नुकसानभरपाई :

वरील परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केलेली तथ्ये विचारात घेता, तक्रारदार पुढील नुकसानभरपाईसाठी विनंती करीत आहे (मागितलेल्या नुकसान भरपाईचे कारण, आणि आधारभूत कायदेशीर तरतुदी (जर कोणत्याही असल्यास) नमूद कराव्या.)

६. अंतरिम आदेश, जर त्यासाठी विनंती केली असेल तर त्याचा तपशील-

७. इतर कोणत्याही न्यायालयामध्ये तक्रार प्रलंबित असल्यास त्याचा तपशील:

किंवा

तक्रारदार आणखी असेही घोषित करतो की, ज्याबाबीसंबंधात तक्रार करण्यात आली आहे, ती बाब कोणत्याही न्यायालयासमोर किंवा इतर कोणत्याही प्राधिकरणासमोर किंवा इतर कोणत्याही न्यायाधिकरणासमोर (न्यायाधिकरणांसमोर) प्रलंबित नाही.

८. नियम ७, उपनियम (१)(क) नुसार शुल्काबाबतचा तपशील :

(एक) रक्कम:

(दोन) पद्धत:

९. सहपत्रांची सूची :

(तक्रार अर्जासोबत जोडलेल्या सहपत्रांचा तपशील विनिर्दिष्ट करावा.)

सत्यापन

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

मी, ……………… (ठळक अक्षरात संपूर्ण नाव) श्री. …………………………………… यांचा मुलगा/ मुलगी, तक्रारदार म्हणून याद्वारे असे सत्यापित करतो की, वरील परिच्छेद (१ ते ९) मध्ये नमूद केलेला मजकूर माझ्या माहिती व विश्वासाप्रमाणे खरा आहे आणि मी त्यातील कोणतेही महत्त्वाचे तथ्य (तथ्ये) लपविलेली नाहीत.

ठिकाण :

दिनांक: तक्रारदाराची (तक्रारदारांची) स्वाक्षरी.

♦ ♦

नमुना "क"

(नियम ९ पहा)

अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे करावयाचा अपील अर्ज

(अधिनियमाच्या कलम ४४ अन्वये)

अपिलीय न्याधिकरणाच्या कार्यालयाच्या वापराकरिता :

अपील दाखल करण्याचा दिनांक :

टपालाद्वारे अपील मिळाल्याचा दिनांक:

अपीलअर्ज क्रमांक:

स्वाक्षरी :

प्रती,
अपिलीय न्यायाधिकरण अधिकारी,
महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्याधिकरणाच्या कार्यालयाचे ठिकाण (जागेचे नाव) :

श्री./सर्वश्री (तक्रारदार)

विरूध्द

श्री./सर्वश्री (प्रतिवादी)

दाव्याचा तपशील:

१. अपिलार्थी (अपिलार्थींचा) तपशील :

(एक) अपिलार्थी नाव:

(दोन) अपिलार्थीच्या विद्यमान कार्यालयाचा / निवासस्थानाचा पत्ता:

(तीन)सर्व नोटिसा बजावण्याचा पत्ता:

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(चार) ग्राहकाच्या सदनिकेचा, भूखंडाचा किंवा इमारतीचा तपशील:

२. प्रतीवादीचा तपशील:

(एक) प्रतीवादीचे नाव:

(दोन) प्रतीवादीचा कार्यालयीन पत्ता:

(तीन)सर्व नोटिसा बजावण्याचा पत्ता:

३. न्यायाधिकरणाचे अधिकार क्षेत्र:

उपरोक्त अपिलार्थी असे प्रतिज्ञापन करतो की, दाव्याची विषयवस्तू ही न्यायाधिकरणाच्या अधिकार क्षेत्रात येते.

(ख) प्रकल्प नोंदणी क्रमांक:

४. मुदत:

अपीलकर्ता असे प्रतिज्ञापन करतो की, सदर अपील हे, कलम ४४ च्या उपकलम (२) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या मुदतीच्या आत दाखल केले आहे.

किंवा

कलम ४४ च्या उपकलम (२) नुसार विनिर्दिष्ट केलेली मुदत संपल्यानंतर अपील दाखल केले असल्यास त्याबद्दलच्या विलंबाची कारणे नमुद करावीत.

५. प्रकरणाची तथ्ये:

(वस्तुस्थितीचे संक्षिप्त निवेदन व तक्रारीची कारणे द्यावीत)

६. मागितलेली नुकसानभरपाई :

वरील परिच्छेद ४ मध्ये नमूद केलेली तथ्ये विचारात घेता, अपिलार्थी पुढील नुकसानभरपाईसाठी विनंती करीत आहे (मागितलेल्या नुकसान भरपाईचे कारण, आणि आधारभूत कायदेशीर तरतुदी (जर कोणत्याही असल्यास) नमूद कराव्या.)

७. अपील दाखल करावयाची कारणे:

८. मागितलेला अनुतोष :

वरील परिच्छेद ५ मध्ये नमूद केलेली तथ्ये विचारात घेऊन अपीलकर्ता पुढील अनुतोषासाठी (अनुतोषांसाठी) विनंती करीत आहे. (मागितलेला अनुतोष, त्याबद्दलची कारणे आणि त्यासंबंधातील कायदेशीर तरतुदी, कोणत्याही असल्यास, नमूद कराव्यात).

९. इतर कोणत्याही न्यायालयामध्ये तक्रार प्रलंबित असल्यास त्याचा तपशील:

किंवा

अपिलार्थी आणखी असेही घोषित करतो की, ज्याबाबीसंबंधात तक्रार करण्यात आली आहे, ती बाब कोणत्याही न्यायालयासमोर किंवा इतर कोणत्याही प्राधिकरणासमोर किंवा इतर कोणत्याही न्यायाधिकरणासमोर (न्यायाधिकरणांसमोर) प्रलंबित नाही.

१०. नियम ९, उपनियम (१) नुसार शुल्काबाबतचा तपशील :

(एक) रक्कम:

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

(दोन) पद्धत:

११. सहपत्रांची सूची :

(अपिलासोबत जोडलेल्या सहपत्रांचा तपशील विनिर्दिष्ट करावा.)

सत्यापन

मी, ... (ठळक अक्षरात संपूर्ण नाव) श्री. .... यांचा मुलगा/ मुलगी, तक्रारदार म्हणून याद्वारे असे सत्यापित करतो की, वरील परिच्छेद (१ ते ११) मध्ये नमूद केलेला मजकूर माझ्या माहिती व विश्वासाप्रमाणे खरा आहे आणि मी त्यातील कोणतेही महत्त्वाचे तथ्य (तथ्ये) लपविलेली नाहीत.

ठिकाण :

दिनांक: अपिलार्थीची (अपिलार्थींची) स्वाक्षरी.

♦♦♦

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

१. अर्जात अपलोड केलेल्या दस्तऐवजांसाठी फाईलची आकार मर्यादा (file size limit) आणि विशिष्ट स्वरूप (specific format) आहे का?

☞ होय, फाईलची आकार मर्यादा प्रत्येक फाईलसाठी एमबी (1MB per file) आणि पीडीएफ (PDF) स्वरूपात असावी.

२. मला अर्जाचे नमुने कुठे मिळतील?

☞ सर्व प्रकारचे अर्ज नमुने, महारेरा (MahaRERA) वेबसाईटवर. https://maharera.mahaonline.gov.in उपलब्ध आहेत.

३. नमुना 'क' साक्षांकीत केलेला असावा काय?

☞ होय, नमुना 'क', शपथपत्राच्या स्वरूपात किमान शंभर रुपयाच्या मुद्रांकावर, नोटरीसमोर साक्षांकीत केलेला असावा.

४. प्रकल्पासाठी ऑनलाईन नोंदणी फॉर्म मध्ये, भार प्रमाणपत्र (Encumbrances Certificate) विवरण अपलोड करणे बंधनकारक आहे का? ज्याच्या प्रकल्पावर भार नाही त्याने काय करावे?

☞ भार असलेल्या प्रकल्पासाठी भार प्रमाणपत्र अपलोड करणे बंधनकारक आहे. तथापि, ज्याच्या प्रकल्पावर भार नाही त्याने स्वयंघोषणापत्राद्वारे (self-certification) तसे घोषीत करावे.

५. ऑनलाईन नोंदणी फॉर्ममध्ये, पॅनकार्डची (PAN card) प्रत अपलोड करण्यास सांगण्यात आले आहे. कोणाचे पॅन कार्ड अपलोड करणे अपेक्षित आहे?

☞ वैयक्तिक वापरकर्त्याच्या बाबतीत, स्वत:चे वैयक्तिक (individual) पॅन कार्ड अपलोड करावे. संस्थेच्या (organization) बाबतीत, संस्थेचे, व्यक्तिगत व्यतिरिक्त (Other than Individual) पॅनकार्डची प्रत अपलोड करावी.

६. रेरा अधिनियमात परिभाषित केल्यानुसार महाराष्ट्रातील कोणते क्षेत्र नियोजन क्षेत्रात समाविष्ट आहेत?

☞ महाराष्ट्र शासनाच्या नागरी विकास विभागाद्वारे जारी केलेल्या अधिसूचनेनुसार, महाराष्ट्र आणि महाराष्ट्र राज्यातील सर्व जिल्ह्यांमध्ये एमआर आणि टीपी कायदा (MR & TP Act) लागू आहे. म्हणून, रेरा अधिनियमाचे कलम २ (झेडएच) अन्वये परिभाषित केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र राज्यातील सर्व क्षेत्रांचा नियोजन क्षेत्रात समावेश करण्यात आला आहे.

७. 'प्रवर्तक' (promoter) या व्याख्येत सार्वजनिक संस्था जसे विकास प्राधिकरण आणि गृहनिर्माण बोर्ड (Development Authorities and Housing Boards) यांचा समावेश होतो काय?

☞ या अधिनियमात सर्व सार्वजनिक संस्था (खाजगी आणि सार्वजनिक) समाविष्ट आहेत ज्या सामान्य जनतेसाठी, विक्रीसाठी स्थावर संपदा प्रकल्प विकासित करतात. कलम २ (झेडके) अन्वये 'प्रवर्तक' हा शब्द परिभाषित करण्यात आला आहे ज्यात खाजगी आणि सार्वजनिक स्थावर संपदा प्रवर्तकांचा समावेश आहे. म्हणून विकास प्राधिकरणे आणि गृहनिर्माण मंडळे या दोन्हीचा 'प्रवर्तक' या व्याख्येत समावेश होतो.

८. जर एखाद्या स्थावर संपदा प्रकल्पाकडे ५००चौरस मीटरपेक्षा जास्त जमीन आहे परंतु ८ पेक्षा कमी सदनिका (apartments) आहेत. तरीही त्याची नोंदणी करणे आवश्यक आहे का?

☞ होय. प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्प, ज्याची जमीन ५०० चौरस मीटरपेक्षा जास्त आहे किंवा त्यात ८ पेक्षा जास्त सदनिका आहेत, तो नोंदणीकृत असणे आवश्यक आहे.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

९. ई-मेल्स (emails) किंवा एसएमएस (sms) द्वारे विनंती करणे यांचा 'जाहिरात' या व्याखेत होईल काय?

☞ होय. कलम २ (बी), ज्यात 'जाहिरात' ची परिभाषा नमुद आहे, त्यान्वये विक्रीच्या विनंतीसाठी वापरल्या जाणाऱ्या कोणत्याही माध्यमाचा समावेश होतो. म्हणून त्यात एसएमएस आणि ईमेल्ससह, स्थावर संपदेच्या प्रकल्पातील भूखंड, सदनिका, इमारत यांच्या विक्रीसाठी असलेल्या माहितीपत्रकांचाही समावेश आहे.

१०. दिनांक १ मे २०१७ नंतर नवीन स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी न करता जाहिरात करता येईल काय?

☞ नाही. १ मे २०१७ नंतर जारी केलेल्या जाहिरातींसाठी, त्या स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी महारेरा नोंदणी क्रमांक (MahaRERA Registration Number) घेणे आवश्यक आहे.

११. 'ग्राहक' (allottee) या शब्दात दुय्यम विक्रीचा (secondary sales) समावेश होतो काय?

☞ होय, कलम २ (डी) अन्वये, 'ग्राहक' या शब्दात, ज्या व्यक्तीने, सदनिका, भूखंड, इमारत यांची जागा हस्तांतरण किंवा विक्रीद्वारे प्राप्त केली आहे त्यांचा समावेश होतो. परंतु अशी सदनिका, भूखंड, इमारत ज्या व्यक्तीस भाड्याने दिलेली आहे त्याचा समावेश होत नाही. त्यामुळे 'ग्राहक' या शब्दात दुय्यम विक्रीचा समावेश होतो.

१२. प्रवर्तकाला, ग्राहकाला पार्किंग क्षेत्राची (parking area) ची विक्री करण्यास परवानगी आहे काय?

☞ अधिनियमात पार्किंगबाबत खालील तरतुदी आहेत.

(ए) खुले पार्किंग क्षेत्र (Open Parking Area): याचा समावेश स्पष्टपणे "सामाईक क्षेत्र" (Common Areas) च्या परिभाषामध्ये केला गेला आहे, ताबा प्रमाणपत्र (Occupancy Certificate) प्राप्त झाल्यानंतर याचा ताबा ग्राहकांच्या संघटनेला (Association of Allottees) द्यावा लागतो. त्यामुळे प्रवर्तकाला खुले पार्किंग क्षेत्राची विक्री किंवा वाटप करण्यास परवानगी नाही.

(बी) आच्छादित पार्किंग क्षेत्र (Covered Parking Area): महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा प्रतिनिधींची नोंदणी, व्याज दर आणि वेबसाइटवरील प्रकटीकरण) नियम, २०१७ मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे आच्छादित पार्किंग क्षेत्र विकणे शक्य आहे.

(सी) गॅरेज (Garage): अधिनियमात नमूद केल्याप्रमाणे गॅरेज विकण्याची परवानगी आहे.

१३. रक्कम परत देण्याबाबत आणि भरपाई देण्याबाबत प्रवर्तकावर काय बंधन आहे?

☞ याबाबत अधिनियमातील कलम १८ अन्वये विविध स्थितींबाबत तरतुदी केल्या आहेत, ज्यामध्ये प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या पूर्ततेस (completion) विलंब झाला तर रक्कम परत देण्याबाबत आणि भरपाई देण्याबाबत तरतुद आहे.

१४. व्यथीत व्यक्ती/तक्रारदार (complainant) एकाच विवादासाठी नियामक प्राधिकरण (Regulatory Authority) / निर्णय अधिकारी (adjudicating officer) आणि ग्राहक मंच (consumer forum) या दोन्हीकडे तक्रार करू शकतात काय?

☞ व्यथीत व्यक्ती/तक्रारदार, त्याच्या तक्रारीच्या निवारणासाठी उपरोक्त दोन मंचांपैकी फक्त एकाकडे दाद मागू शकेल.

१५. नियमांमध्ये विहित केलेल्या फी व्यतिरिक्त काही फी, प्रवर्तक, स्थावर संपदा प्रतिनिधी, आणि तक्रारदार यांना महारेरा वेबसाइटवर अपलोडिंग आणि ऑनलाइन सेवांसाठी आकारली जाऊ शकते काय?

☞ याबाबत विस्तृत माहिती महारेराच्या (MahaRERA) वेबसाईटवर उपलब्ध आहे.

१६. महारेरा (MahaRERA) नोंदणी करण्यासाठी अर्ज करण्यापूर्वी प्रवर्तकाने स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी परवानगी घेणे अनिवार्य आहे काय?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy Collector

☞ होय, स्थावर संपदा प्रकल्पाचा आराखडा (layout of the real estate project) आधी मंजूर करून घ्यावा लागतो. तथापि, जेथे सदनिका प्रस्तावित आहेत आणि इमारत मंजूरी प्रलंबित आहेत तेथे प्रवर्तक त्याच्या नोंदणी अर्जामध्ये काही इमारतींचा समावेश करू शकतो. संबंधित सदनिकेबाबत खरेदीदार आणि प्रवर्तकादरम्यान विक्रीसाठी केलेल्या करारावर स्वाक्षरी होण्यापूर्वी सदनिकांसाठीच्या इमारतीची मंजूरी घेणे आवश्यक आहे.

१७. या अधिनियमान्वये, एखाद्या प्रकल्पाच्या नोंदणी करण्यात आली नाही तर दंडाची (penalty) काय तरतुद आहे?

☞ कोणताही प्रवर्तक, या अधिनियमान्वये तरतुद केल्याप्रमाणे प्रकल्पाची नोंदणी करण्यास कसूर करेल तर, त्याला संबंधित स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अंदाजित खर्चाच्या (estimated cost) दहा टक्केपर्यंत दंड होऊ शकेल. असा कसूर करणे चालू राहिल्यास त्याला संबंधित स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अंदाजित खर्चाच्या आणखी दहा टक्केपर्यंत वाढविता येऊ शकेल असा दंड आणि तीन वर्षांपर्यंतच कारावास किंवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतात.

१८. स्थावर संपदा प्रकल्पाची महारेरा अंतर्गत योग्यरित्या नोंदणी केली गेली आहे किंवा नाही हे खरेदी घेणाऱ्या ग्राहकास कसे कळेल?

☞ महारेराच्या वेबसाइट सर्व नोंदणीकृत प्रकल्प प्रदर्शित केलेले असतील तसेच स्थावर संपदा प्रकल्पातील भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्रीसाठी जाहिरात करतांना, जाहिरातीच्या प्रत्येक बाबींवर महारेराने दिलेला नोंदणी क्रमांक नमुद करणे आवश्यक आहे.

१९. स्थावर संपदा प्रतिनिधींची (real estate agents) नोंदणी, विशिष्ट प्रकल्पासाठी (project specific) किंवा विशिष्ट ठिकाणासाठी (location specific) किंवा विशिष्ट व्यक्तीची (individual specific) यापैकी कशी असेल?

☞ स्थावर संपदा प्रतिनिधींनी महारेराकडे वैयक्तिक (individual) म्हणून किंवा वैयक्तिक व्यतिरिक्त (other than individual) म्हणून नोंदणी करून घेणे आवश्यक आहे. स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अर्ज करतांना प्रवर्तकाने नोंदणीकृत स्थावर संपदा प्रतिनिधीचे नाव देणे आवश्यक आहे जे या प्रकल्पात प्रतिनिधी म्हणून काम करतील. प्रकल्पाच्या नोंदणीनंतर महारेरा वेबसाईटवर, प्रकल्पांच्या इतर वैशिष्ट्यांसह अशा प्रतिनिधीची नावे प्रदर्शित केली जातील.

२०. स्थावर संपदा प्रतिनिधीने, या अधिनियमात त्याच्यासाठी नमुद तरतुदींचे पालन करण्यात कसूर केला तर काय कारवाई होऊ शकते?

☞ कोणत्याही स्थावर संपदा प्रतिनिधीने त्याची नोंदणी करण्यात कसूर केला आणि या अधिनियमाच्या कलम ९ किंवा कलम १० च्या तरतुदींचे उल्लंघन केल्यास, असा कसूर सुरू आहे तोपर्यंत तो, प्रत्येक दिवसासाठी दहा हजार रुपये दंडास पात्र राहील, जो एकत्रितरित्या, त्या स्थावर संपदा प्रतिनिधीला ज्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्री किंवा खरेदीची सुविधा देण्यात आली आहे, त्याच्या किमतीच्या पाच टक्के पर्यंत किंवा महारेरा निश्चित करेल त्या रकमेपर्यंत वाढू शकेल.

२१. प्रवर्तकाने, विशिष्ट कालावधीत प्रकल्प पूर्ण करण्याची हमी देणे आवश्यक आहे काय?

☞ होय, या अधिनियमातील तरतुदींनुसार, प्रवर्तकाने नोंदणीसाठी अर्ज करताना, तो प्रकल्प किंवा प्रकल्पाचा तो टप्पा (phase) पूर्ण करण्याच्या कालावधी दर्शविणारे प्रतिज्ञापत्र सादर करणे आवश्यक आहे.

२२. कोणत्याही कारणास्तव स्थावर मालमत्ता प्रकल्पाची नोंदणी रद्द केली गेली तर, अशा प्रकल्पांत खरेदीदारांचे हित कशा प्रकारे संरक्षित होईल?

☞ याची तरतुद अधिनियमाच्या कलम ८ अन्वये करण्यात आली आहे.

२३. प्रवर्तकाकडून भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतीचा ताबा देण्यात उशीर झाल्यास, अशा प्रलंबित कालावधीसाठी खरेदीदार, त्याने दिलेल्या रकमेवर व्याज घेण्यास पात्र असेल का?

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

☞ होय. खरेदी करारनामाच्या आदर्श नमुन्यानुसार (model form of agreement), प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी आणि हस्तांतरीत करण्यासाठीचे वेळापत्रक (time schedule) प्रवर्तकावर बंधनकारक आहे. सदर वेळापत्रकाचे पालन करण्यात प्रवर्तकाकडून कसूर झाल्यास, करारनामाच्या आदर्श नमुन्यात नमुद केल्यानुसार, प्रवर्तक, जे खरेदीदार अशा विलंबानंतरही प्रकल्पातून बाहेर पडण्यास तयार नाहीत त्यांना नियमात विनिर्दिष्ट केल्याप्रमाणे, ताबा देईपर्यंत, दरमहा व्याज देण्यास जबाबदार असेल.

२४. खरेदीदारास प्रवर्तकाकडून विलंबासाठी मिळणाऱ्या व्याजाची देय रक्कम, प्रवर्तकाकडून आपोआप मिळेल की, त्यासाठी खरेदीदारांना महारेराकडे तक्रार दाखल करावी लागेल?

☞ सदरचे व्याज, खरेदी करारनामाच्या आदर्श नमुन्यानुसार (model form of agreement), देय आहे त्यामुळे ते आपोआपच दिले पाहिजे. असे न झाल्यास खरेदीदाराने महारेराकडे तक्रार नोंदवावी.

२५. खरेदीदार, प्रवर्तकास देय असलेला कोणताही हप्ता (instalment) देण्यात कसूर करेल तर, त्या प्रलंबित रकमेवर प्रवर्तक कमाल व्याज किती लावू शकेल?

☞ खरेदी करारनाम्याच्या आदर्श नमुन्यातील (model form of agreement), करारान्वये, प्रवर्तक, खरेदीदाराने देय असलेल्या सर्व रकमेवर, स्टेट बँक ऑफ इंडियाच्या उच्चतम किरकोळ कर्ज दर (highest Marginal Cost of Lending Rate) अधिक दोन टक्के या दराने, देय रक्कम वसूल होईपर्यंत, व्याजाची आकारणी करू शकेल.

२६. व्यथीत व्यक्तीने तक्रार दाखल करण्याबाबत काय तरतुदी आहेत?

☞ रेरा अधिनियमाचे कलम ३१ आणि महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियम व विकास) (व्याज, दंड, नुकसानभरपाईची पुनर्प्राप्ती, तक्रारींचे नमुने आणि अपील, इ.) नियम २०१७, नियम ६ अन्वये, नोंदणीकृत प्रकल्पात कोणताही हितसंबंध असणारी व्यथीत व्यक्ती, विहित नमुन्यात महारेराकडे ऑनलाइन तक्रार अर्ज दाखल करू शकते. शकते. त्या तक्रारीत खालील तपशील अंतर्भूत असावेत:

♦ ज्या प्रकल्पाबाबत तक्रार संबंधित आहे ती नोंदणी क्रमांक.
♦ तक्रारदार आणि प्रतिवादीचे तपशील.
♦ प्रकरणाची तथ्ये
♦ मदत मागणीचे स्वरूप
♦ संलग्नकांची यादी आणि इतर.

२७. एखादा प्रवर्तक किंवा स्थावर संपदा प्रतिनिधी, खरेदीदाराविरूध्द तक्रार दाखल करू शकेल काय?

☞ होय. कोणत्याही नोंदणीकृत स्थावर संपदा प्रकल्पात, कोणत्याही प्रकारचा हितसंबंध असणाऱ्या कोणत्याही व्यथीत व्यक्तीला तक्रार नोंदवता येईल.

२८. जर खरेदीदार ग्राहक न्यायालयामध्ये (Consumer Court) तक्रार दाखल करू इच्छित असेल तर त्या अधिनियमान्वये कोणतीही बाधा आहे का?

☞ नाही. या अधिनियमाच्या कलम ७९ अन्वये दिवाणी न्यायालयाला, स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण किंवा निर्णय अधिकारी किंवा स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण यांनी या अधिनियमान्वये पारित केलेल्या आदेश, निर्णय किंवा निर्देश यांविरूध्द दखल घेता येत नाही. तथापि, ग्राहक न्यायालय/उपभोक्ता मंच (राष्ट्रीय, राज्य किंवा जिल्हा) यांना अशी बंदी नाही.

२९. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण किंवा निर्णय अधिकारी किंवा स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण यांच्या निर्णयाविरूध्द अपील दाखल करावयाचे असल्यास किती कालवधीत दाखल करणे आवश्यक आहे?

☞ संबंधित निर्णयाची प्रत प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून ६० दिवसात.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

३०. या अधिनियमान्वये, प्रवर्तकाने, खरेदीदारांसाठी ग्राहकांची संघटना (society) आणि इतर कोणतेही कायदेशीर घटक (legal entity) स्थापन करण्यासाठी निर्धारित केलेली काल मर्यादा किती आहे?

☞ प्रवर्तकाने, खरेदीदारांसाठी सहकारी सोसायटी, कंपनी, असोसिएशन, फेडरेशन यांसारख्या कायदेशीर संघटना, प्रकल्पातील अशा इमारती किंवा विंगमधील एकूण संख्येच्या एक्कावन टक्के खरेदीदारांनी सदनिकांचे आगाऊ आरक्षण (booking) केल्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या आत स्थापन करण्यास चालना द्यावी.

३१. प्रवर्तकाने खरेदीदारांच्या संघटनेच्या लाभात हस्तांतरण करार (conveyance deed) करून देण्यासाठी किती कालमर्यादा आहे?

☞ प्रवर्तकाने, ताबा प्रमाणपत्र (occupancy certificate) प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत किंवा प्रकल्पातील अशा इमारती किंवा विंगमधील एकूण संख्येच्या एक्कावन टक्के खरेदीदारांनी मोबदल्याची संपूर्ण रक्कम प्रवर्तकाला अदा केल्यानंतर, यापैकी जे आधी घडेल, अशा मुदतीत हस्तांतरण करार करून द्यावा.

३२. ज्यावेळी एखाद्या प्रकल्पाचा विकास, संयुक्त प्रवर्तक (Joint Promoters), किंवा संयुक्त उपक्रम (joint Venture), किंवा जमीन मालकासह (joint development with land owner) महसूल वाटा आधारावर (revenue share basis) किंवा क्षेत्र वाटा आधारावर (area share basis) संयुक्तपणे (jointly) केला असल्यास, याअधिनियमाचा काय प्रभाव पडेल?

☞ या अधिनियमान्वये प्रवर्तक आणि जमीन मालक किंवा अन्य कोणताही पक्ष जो प्रकल्पातील विक्रीचा लाभार्थी असेल आणि ग्राहकांकडून (allottee) सह प्रवर्तक (Co-Promoters) म्हणून रक्कम प्राप्त करेल, तो या अधिनियमाचे आणि त्याअंतर्गत असणाऱ्या नियम आणि विनियमांचे पालन करण्यास पात्र ठरेल.

३३. मान्यताप्राप्त मंजूरी (sanctioned approvals) मिळाल्यानंतर लगेच प्रवर्तकाने प्रकल्पाची नोंदणी करणे अनिवार्य आहे काय?

☞ प्रवर्तकाने, प्रकल्पातील/प्रकल्पाच्या कोणत्याही भागातील/टप्प्यातील, भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारतींबाबत कोणत्याही प्रकारे जाहिरात, विपणन, बुकिंग, विक्री, खरेदी करण्यास कोणत्याही प्रकारे, कोणत्याही माध्मांद्वारे आमंत्रण देणे या सर्व बाबी करण्याच्याआधी प्रकल्पाची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

३४. या अधिनियमाच्या अंमलबजावणीच्या दिनांकास चालू असलेल्या प्रकल्पांना नोंदणी प्राप्त होईपर्यंत विक्री किंवा बांधकाम थांबवावे लागेल काय?

☞ या अधिनियमाच्या कलम ३ अन्वये, अधिसूचनेच्या तारखेपासून (१ मे २०१७) नव्वद दिवसांच्या अखेरीस, प्रकल्पाची नोंदणी करेपर्यंत, चालू असलेल्या प्रकल्पाचा प्रवर्तक, प्रकल्पातील कोणत्याही प्लॉट, अपार्टमेंट किंवा इमारत, यांची कोणत्याही प्रकारे जाहिरात, विपणन, बुकिंग, विक्री, खरेदी करण्यास कोणत्याही प्रकारे, कोणत्याही माध्मांद्वारे आमंत्रण देणे अशाबाबी करणार नाही.

३५. चालू असलेल्या प्रकल्पाचा प्रवर्तक, या अधिनियमान्वये कल्पाची नोंदणी करण्यापूर्वी प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या दिनांकात बदल करू शकेल काय?

☞ होय, या अधिनियमान्वये प्रकल्पाची नोंदणी करताना, प्रवर्तकाला, प्रकल्पाच्या विकासाच्या प्रमाणात अनुरूप असा, प्रकल्प पूर्ण होण्याचा सुधारित दिनांक देता येईल.

३६. या अधिनियमान्वये चालू प्रकल्पाची नोंदणी केल्यास, हा अधिनियम संपूर्ण प्रकल्पासाठी लागू होईल की, अशा नोंदणीनंतर विकल्या जाणाऱ्या घटकांसाठीच (units) लागू होईल?

☞ या अधिनियमान्वये करण्यात येणारी नोंदणी ही प्रकल्प किंवा टप्पा (Phase) याची करण्यात येईल आणि त्यामुळे या अधिनियमाच्या तरतुदी नोंदणीकृत प्रकल्पाच्या / टप्प्याच्या सर्व घटकांना लागू असतील.

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector

३७. चालू असलेल्या प्रकल्पाची नोंदणी करण्यापूर्वी एखाद्या व्यक्तीने प्रवर्तकाबरोबर विक्रीचा करार केला असेल तर तो या अधिनियमान्वये तक्रारदार या संज्ञेत समाविष्ट होईल काय?

☞ होय, हा अधिनियम कोणत्याही नोंदणीकृत स्थावर संपदा प्रकल्पात, कोणताही हितसंबंध असणाऱ्या कोणत्याही व्यथीत व्यक्तीस तक्रार दाखल करण्यास सक्षम करतो. ज्यात प्रकल्प नोंदणीकृत होण्यापूर्वी करारबद्ध असलेल्या व्यक्तींचा समावेश होतो.

३८. पहिल्या टप्प्याची नोंदणी केल्यानंतर प्रवर्तक पुढील टप्प्यांत बदल करू शकेल काय?

☞ या अधिनियमाच्या कलम १४ अन्वये प्रवर्तकावर प्रत्येक ग्राहकाची मंजुरी घेतल्याशिवाय प्रकल्पात बदल न करण्याचे बंधन आहे. जर नोंदणीकृत टप्प्यासाठी इमारत योजना बदलायची असेल तर संबंधित ग्राहकांची संमती मिळविल्याशिवाय असा बदल करता येणार नाही. परंतु ज्या टप्प्याची नोंदणी केली गेली नसेल, त्या टप्प्यात प्रवर्तक ग्राहकांची संमती मिळविल्याशिवाय बदल करू शकेल.

३९. या अधिनियमान्वये प्रकल्पासाठी विमा अनिवार्य आहे का?

☞ राज्य सरकारद्वारे अधिसूचित केल्याप्रमाणे प्रवर्तकाला असे सर्व विमा मिळवाव्या लागतील. त्यामुळे राज्य शासनाने अधिसूचना जारी केल्यानंतरच विमा अनिवार्य असेल.

४०. ग्राहकाकडून स्टॅम्प ड्यूटी, नोंदणी, सोसायटीसाठी पैसे, देखभालसाठी ठेवी, कॉर्पस फंड, इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्जेस, पार्किंग शुल्क इत्यादींसाठी जी रक्कम जमा केली जाते ती सुध्दा या अधिनियमाच्या तरतुदीन्वये निर्देशित स्वतंत्र बँक खात्यात जमा करणे आवश्यक आहे काय?

☞ होय, कारण या सर्व रकमा प्रकल्प खर्चाचाच भाग आहेत.

४१. सरकारी धोरणात बदल झाल्यामुळे, प्रवर्तकेला अतिरिक्त एफएसआय (FSI) मिळाल्यास, तो प्रवर्तक चालू असलेल्या नोंदणीकृत प्रकल्पात अतिरिक्त मजले (floors) बांधू शकेल काय ज्याने सुरूवातीला अशा मजल्यांची योजना आखली नव्हती?

☞ होय, परंतु या अधिनियमाच्या कलम १४ अन्वये ग्राहकांची संमती आवश्यक असेल.

४२. महाराष्ट्र सदनिका मालकी कायदा (Maharashtra Ownership Flats Act (MOFA) आणि सदनिका मालकी कायदा (Apartment Ownership Act) यांची मान्यता रेरा अधिनियमुळे संपुष्टात आली आहे काय?

☞ नाही. वरील कायद्यांची मान्यता संपुष्टात आलेली नाही. कलम ९२ अन्वये फक्त महाराष्ट्र गृहनिर्माण (नियमन व विकास) अधिनियम, २०१२ रद्द करण्यात आला आहे. तथापि, विसंगत तरतुदींच्या बाबतीत, केंद्रीय कायद्यातील तरतुदींना प्राधान्य असेल.

४३. प्रवर्तकाने नोंदणीकृत प्रकल्पा शेजारची जमीन खरेदी केली असेल तर त्याच नोंदणीसह तो पुढे काम चालू ठेऊ शकेल काय?

☞ नाही, शेजारची खरेदीकेलेली जमीन नोंदणीकृत असलेल्या प्रकल्पाचा भाग नसल्याने त्याला स्वतंत्रपणे त्याची नोंदणी करावी लागेल.

४४. ग्राहकांबरोबर केलेल्या करारात नमूद केल्यानुसार विशिष्ट ब्रँडची फिक्स्चर्स आणि फिटिंग्ज बाजारात उपलब्ध नसल्यास किंवा त्यांचे उत्पादन बंद झाले असल्यास प्रवर्तकाने काय करावे?

☞ या अधिनियमाच्या कलम १४ अन्वये नवीन ब्रँडची फिक्स्चर्स आणि फिटिंग्जसाठी ग्राहकांची संमती घ्यावी.

४५. या अधिनियमातील स्वतंत्र बँक खात्याच्या तरतुदीन्वये एकापेक्षा जास्त स्वतंत्र खाती असू शकतील काय?, कारण एकाच प्रकल्पासाठी एकाचवेळी एकापेक्षा अधिक कर्जदाते असू शकतात.

Dr. SANJAY KUNDEKAR, Dy. Collector

☞ नाही. प्रत्येक नोंदणीकृत प्रकल्पासाठी किंवा एका प्रकल्पाच्या नोंदणीकृत टप्प्यासाठी एकच स्वतंत्र बँक खाते, विहित केल्यानुसार असावे.

४६. कधीकधी खरेदीदार १०% पेक्षा जास्त रक्कम देण्यास तयार असतो परंतु दस्त नोंदणी करू इच्छित नाही. हे मान्य करावे काय?

☞ नाही. या अधिनियमातील कलम १३ (१) अन्वये प्रवर्तकाला विक्रीसाठी लिखित करार न करता सदनिकेच्या खर्चाच्या १०% पेक्षा जास्त रक्कम घेता येणार नाही.

४७. एखाद्या प्रकल्पात सदनिका घेतलेले काही ग्राहक, इतरांना त्याच प्रकल्पातील सदनिका विकत घेण्यासाठी किंवा त्याच विकसकांच्या इतर प्रकल्पातील सदनिका विकत घेण्यासाठी आग्रह करतात. असा आग्रह करणाऱ्या ग्राहकांना स्थावर संपदा प्रतिनिधी (Real Estate Agent) समजले जाईल काय?

☞ होय, जर असा आग्रह करणाऱ्या ग्राहकाला सदनिका विक्रीचा मोबदला मिळणार असेल तर. या अधिनियमाच्या कलम २ (झेडएम) अन्वये स्थावर संपदा प्रतिनिधीला स्पष्टपणे परिभाषित केले आहे.

४८. विदेशी स्थावर संपदा प्रतिनिधीने या अधिनियमांन्वये स्थावर संपदा प्रतिनिधी म्हणून नोंदणी केली आहे आणि तो सदर प्रकल्पाची भारताबाहेर जाहिरात करीत असेल तरीही त्याला हेच नियम भारताप्रमाणे लागू होतील?

☞ होय, जर ती जाहिरात या अधिनियमान्वये एखाद्या नोंदणीकृत प्रकल्पाशी संबंधित असेल तर.

४९. जर एखाद्या स्थावर संपदा प्रतिनिधीचे नाव प्रवर्तकाने महारेराच्या वेबसाईटवर नोंदणीकरतांना सूचीबद्ध केले नसेल तर असा स्थावर संपदा प्रतिनिधी त्या प्रर्वतकाच्या प्रकल्पातील भूखंड किंवा सदनिकाविकू शकतो काय?

☞ नाही. जर प्रवर्तकाने नोंदणीच्या वेळी स्थावर संपदा प्रतिनिधीचे नाव समाविष्ट केले नसेल तर त्या प्रवर्तकाला अशा स्थावर संपदा प्रतिनिधीला नंतर वेबसाईटमध्ये समाविष्ट करून घ्यावे लागेल. स्थावर संपदा प्रतिनिधी फक्त त्यानंतरच त्या प्रकल्पासाठी काम करू शकेल.

५०. स्थावर संपदा प्रतिनिधीला इतर राज्यांमध्ये काम करण्यासाठी स्वतंत्र अर्ज करण्याची आवश्यकता आहे काय?

☞ या अधिनियमान्वये फक्त महाराष्ट्र राज्यात स्थावर संपदा प्रतिनिधी म्हणून काम करण्यासाठी नोंदणी केली जाईल.

५१. स्थावर संपदा प्रतिनिधी, त्याच्या प्रवर्तकाच्या वतीने सही करण्यास अधिकृत आहे का?

☞ नाही.

♦♦♦♦

Dr. SANJAY KUNDETKAR, Dy. Collector