

## नेहमीचे प्रश्न

सर्वसाधारण नेहमी विचारले जाणारे प्रश्न

१. **स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) कायदा, २०१६ स्थापन करण्याचे उद्दिष्टे व कारणे काय आहेत?**

उत्तर : खालील उद्दिष्टे साध्य करण्याच्या हेतूने स्थावर संपदा अधिनियम तयार करण्यात आला आहे

- वाटपधारकांच्या हिताचे रक्षण आणि त्यांच्या जबाबदारीची खात्री
- पारदर्शकता बिंबविणे, न्याय / निपक्ष व्यवहाराची खात्री आणि लबाडी व विलंब कमी करणे
- व्यवसायिकतेचा परिचय करून देणे आणि अखिल भारतीय मानकीकरण
- प्रवर्तक व वाटपधारक यांच्यामध्ये माहितीची समरूपता स्थापन करणे
- प्रवर्तक व वाटपधारक या दोघांवर काही जबाबदारी टाकणे
- कराराच्या अंमलबजावणी साठी विनियमन यंत्रणा उभारणे
- वाद निवारण जलदगती यंत्रणा स्थापन करणे
- या क्षेत्रातील गुंतवणूकदारामध्ये विश्वास उत्पन्न करण्यासाठी उत्तम शासन उन्नती

२. **कायद्यातील तरतूदीनुसार महाराष्ट्रातील कोणत्या क्षेत्राचा नियोजित क्षेत्र म्हणून समावेश आहे ?**

उत्तर : महाराष्ट्र शासनाच्या नगर विकास विभागाने निर्गमित केलेल्या अधिसूचनेनुसार, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम हा महाराष्ट्रातील सर्व जिल्ह्यांना लागू करण्यात आला आहे. म्हणजेच, कलम २ (झेडएच) अन्वये महाराष्ट्रातील सर्व क्षेत्राचा समावेश नियोजित क्षेत्र म्हणून निश्चित करण्यात आले आहे.

३. **'प्रवर्तकाच्या' व्याख्येमध्ये, सार्वजनिक उपक्रम जसे विकास प्राधिकरण आणि गृहनिर्माण मंडळ यांचा समावेश होतो ?**

उत्तर : जो स्थावर संपदा प्रकल्पाचा विकास करीत आहे आणि सर्वसामान्य जनतेस त्याची विक्री करीत आहे अशा खाजगी व सार्वजनिक संस्थांचा या कायद्यामध्ये समावेश आहे. कायद्याचे कलम २ (झेडके) यामध्ये प्रवर्तकाची व्याख्या दिली आहे. त्यामध्ये खाजगी व सार्वजनिक स्थावर संपदा प्रवर्तक या दोन्हीचा समावेश आहे. त्यामुळे विकास प्राधिकरण व गृहनिर्माण मंडळ हे विक्री करीत असल्यास कायद्यातील तरतूदीनुसार प्रवर्तक म्हणून अंतर्भूत आहेत.

४. जर स्थावर संपदा प्रकल्पाची जमीन ५०० चौरस मीटरपेक्षा अधिक आहे परंतू त्यातील सदनिका ८ पेक्षा कमी आहेत. तरीही त्यांना नोंदणी करावी लागेल काय ?

उत्तर :होय. प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्प ज्याची जमीन ५०० चौरस मीटरपेक्षा अधिक आहे किंवा त्यातील सदनिकांची संख्या ८ पेक्षा अधिक आहे, त्यांनी नोंदणी करणे गरजेचे आहे.

५. जर स्थावर संपदा प्रकल्पाची जमीन ५०० चौरस मीटरपेक्षा कमी आहे परंतू त्यातील सदनिकांची संख्या ८ पेक्षा अधिक आहे, तरीही त्यांना नोंदणी करावी लागेल काय ?

उत्तर :होय. प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्प ज्याची जमीन ५०० चौरस मीटरपेक्षा अधिक आहे किंवा त्यातील सदनिकांची संख्या ८ पेक्षा अधिक आहे, त्यांनी नोंदणी करणे गरजेचे आहे.

६. ईमेल किंवा एमएसएम द्वारे केलेल्या प्रार्थनेचा जाहीरात म्हणून समावेश होतो का ? माहिती पुस्तिका निर्गमित करणे हा सुध्दा जाहीरातीचा प्रकार आहे का ?

उत्तर: कलम २ (ब) अन्वये, विक्रीसाठी कोणत्याही माध्यमाचा वापर केला गेला असेल तो जाहीरात या व्याख्येमध्ये समाविष्ट आहे, ज्यामध्ये एसएमएस आणि ईमेलचाही अंतर्भाव आहे. स्थावर संपदा प्रकल्पातील सदनिका विक्रीच्या उद्देशाने तयार केलेली माहिती पुस्तिकासुध्दा जाहीरात प्रकारात अंतर्भूत आहे.

७. १ मे २०१७ नंतर प्रकल्पाची नोंदणी न करता, नवीन प्रकल्पाची जाहीरात देऊ शकतो का ?

उत्तर : नाही. दिनांक ०१ मे २०१७ नंतर प्रकल्पाच्या जाहीरातीवर महारेरामध्ये प्रकल्प नोंदणी केल्याचा नोंदणी क्रमांक असलाच पाहिजे.

८. वाटपधारक या संज्ञेमध्ये दुय्यम विक्रीचा समावेश आहे ?

उत्तर :कलम २ (ड) नुसार, वाटपधारक म्हणजे ज्या व्यक्तीने सदर सदनिका किंवा भूखंड हस्तांतरण किंवा विक्री पध्दतीने मिळविला आहे याचा अंतर्भाव आहे. परंतू सदनिका किंवा भूखंड एखाद्या व्यक्तीस भाडे तत्वावर दिली असल्यास त्याचा समावेश नाही. सदर विनियमामध्ये भाडे तत्वावरील प्रकल्प, भाडेपट्टा / संमती-नि-परवानगी व्यवहार यांचा समावेश नाही.

९. वाटपधारकास पार्कींगक्षेत्र विकण्याची अनुमती आहे काय ?

उत्तर : खुले पार्कींगक्षेत्र - अ) सामायिक क्षेत्राच्या व्याख्येमध्ये याचा स्पष्टपणे उल्लेख करण्यात आला आहे, जे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर वाटपधारकांच्या संघटनेस अभिहस्तांतरीत करणे आवश्यक आहे. म्हणजेच, प्रवर्तकास खुले पार्कींगक्षेत्र विक्रीस किंवा वाटप करण्यास अनुमती नाही.

ब) आच्छादित पार्कींगक्षेत्र म्हणजे काय याची व्याख्या महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेतस्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ मध्ये देण्यात आली असून ते विक्रीस अनुज्ञेय आहे.

क) गॅरेज म्हणजे काय याची व्याख्या विनियमामध्ये देण्यात आली असून, ते विकण्यास अनुज्ञेय आहे.

**१०. वाटपधारकास नुकसान भरपाई म्हणून प्रवर्तकाने रक्कम परत देणे बंधनकारक आहे काय ?**

उत्तर : विनियमातील कलम १८ मधील तरतुदीनुसार कोणत्या विविध परिस्थिती, प्रकल्प पूर्ण होण्यास झालेला विलंब, इत्यादी कारणास्तव वाटपधारकास नुकसान भरपाई देय आहे, याचा उल्लेख करण्यात आला आहे.

**११. एकाच सारख्या वादासाठी, तक्रारदार, नियामक प्राधिकरण / अभिनिर्णय अधिकारी आणि ग्राहक मंच या दोघांकडे तक्रार दाखल करू शकतो का ?**

उत्तर : व्यस्थित झालेली व्यक्ती या दोघांपैकी फक्त एकाच मंचाकडे तक्रार निवारण्यासाठी तक्रार दाखल करू शकते.

**१२. नियमावलीतील तरतुदी व्यतिरिक्त, प्रवर्तकाकडून घेतले जाणारे, स्थावर संपदा अभिकर्त्याकडून आणि तक्रारदारांकडून घेतल्या जाणाऱ्या शुल्काव्यतिरिक्त अजून काही शुल्क महारेराच्या संकेतस्थळावरील सेवा घेण्यासाठी, आकारले जाते काय ?**

उत्तर : होय. महारेराच्या संकेतस्थळावरील आदेशामध्ये या शुल्काची सविस्तर माहिती देण्यात आली आहे.

**ग्राहकांच्या दृष्टीकोणातून सतत विचारले जाणारे प्रश्न**

**१३. महारेराकडे नोंदणीसाठी अर्ज करण्यापूर्वी स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या परवानग्या मिळविणे प्रवर्तकास अनिवार्य आहे काय ?**

उत्तर : होय. प्रकल्पाचे रेखांकनास मंजूरी घेतलेली असली पाहिजे. तथापि, प्रवर्तक काही इमारतींचा समावेश नोंदणीच्या अर्जात करू शकतात ज्या सदनिका प्रस्तावित आहेत आणि मंजूरी जसे की प्रारंभ प्रमाणपत्र प्रलंबित आहे, अशा बाबतीत संबंधित सदनिका विक्रीच्या करारावर प्रवर्तक व खरेदीदार यांची स्वाक्षरी होण्यापूर्वी सदनिकेची मंजूरी मिळविलीच पाहिजे.

**१४. कायद्यांतर्गत प्रकल्पाची नोंदणी केली नाही तर काय शिक्षा विहित करण्यात आली आहे ?**

उत्तर : कायद्यांतर्गत प्रकल्पाची नोंदणी प्रवर्तकाने केली नाही तर तो शिक्षेस पात्र असेल, जे स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अदांजित खर्चाच्या दहा टक्के पर्यंत असेल. सतत, उल्लंघन केल्यास, तो कारावासाच्या शिक्षेस पात्र असेल तो तीन वर्षांपर्यंत असेल किंवा दंड रकमेसह तो अंदाजित प्रकल्प खर्चाच्या १० टक्केपर्यंत असेल किंवा दोन्ही शिक्षेस तो पात्र असेल.

**१५. सदनिका खरेदीदारास कसे माहित पडेल की, स्थावर संपदा प्रकल्पाची महारेराकडे नोंदणी झाली आहे ?**

उत्तर : महारेराच्या संकेतस्थळावर नोंदणी झालेले सर्व प्रकल्प दिसतील. प्रकल्पातील सदनिकांच्या विक्रीबाबतच्या जाहीरातीमध्ये महारेराचा नोंदणी क्रमांक असणे अनिर्वाय आहे.

**१६. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी ही प्रकल्प विनिर्दिष्ट, स्थळ विनिर्दिष्ट किंवा वैयक्तिक विनिर्दिष्ट आहे ?**

उत्तर : स्थावर संपदा अभिकर्त्याने महारेरा कडे त्याची नोंदणी केलीच पाहिजे, एकतर ती "वैयक्तिक" किंवा "वैयक्तिक पेक्षा अन्य" प्रकारातील असावी. प्रवर्तकाने कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी करताना, त्यांच्या स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी अभिकर्ता म्हणून कोण कार्य करणार आहे याची माहिती दिली पाहिजे. महारेराच्या संकेतस्थळावर, प्रकल्पाच्या इतर तपशिलासह, अभिकर्त्याची नावे सुध्दा दर्शविण्यात आली पाहिजेत.

**१७. स्थावर संपदा अभिकर्त्याने, महारेराने विहित केलेल्या कालावधीत नोंदणी केली नाही तर त्यास कोणत्या शिक्षेस सामोरे जावे लागेल ?**

उत्तर : जर कोणत्याही स्थावर संपदा अभिकर्त्याने त्याची नोंदणी केली नाही आणि विनियमातील कलम ९ किंवा कलम १० चे पालन केले नाही तर तो कसूर केल्याच्या दिवसापासून रुपये दहा हजार प्रति दिन दंडास पात्र असेल, तसेच ज्या प्रकल्पासाठी महारेराने विक्री किंवा खरेदीची सुविधा उपलब्ध करून दिलेली आहे, त्या त्या प्रकरणानुसार, भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या अंदाजित खर्चाच्या प्रमाणानुसार पाच टक्के वाढ होऊ शकते,

**१८. प्रवर्तकाने, विहित कालावधीत प्रकल्प पूर्ण करण्याचे वचन महारेरास देणे आवश्यक आहे काय ?**

उत्तर : होय. विनियमातील तरतुदीनुसार, महारेराकडे नोंदणी करताना, प्रवर्तकाने, सदर प्रकल्प किंवा त्यातील टप्पा किती कालावधीमध्ये पूर्ण करणार आहे, याबाबतचे वचन, शपथपत्राद्वारे घोषित करणे आवश्यक आहे.

**१९. जर काही कारणास्तव, स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी रद्द झाली तर अशा प्रकल्पातील खरेदीदाराचे हित महारेराकडून कसे जपले जाणार आहे / संरक्षित केले जाणार आहे ?**

उत्तर : विनियमातील कलम ८ नुसार, महारेरा कारवाई करेल.

**२०. प्रवर्तकाकडून ताबा मिळण्यास विलंब झाल्यास, विलंबाच्या कालावधीमध्ये, प्रवर्तकास दिलेल्या रक्कमेवर, व्याज मिळण्यास खरेदीदार पात्र आहे काय ?**

उत्तर : होय. आदर्श नमुना करारानाम्यातील तरतुदीनुसार, जर प्रवर्तक विहित कालावधीत, प्रकल्पाचे काम पूर्ण करू शकला नाही आणि वाटपदारास सदनिकेचा / भूखंडाचा ताबा दिला नाही, आणि सदर प्रकल्पातून त्यांचे नाव काढून घेण्याचा मानस नसेल तर, प्रवर्तकाने खरेदीदास, नियमातील

तरतूदीनुसार, खरेदीदाराने दिलेल्या रक्कमेवर, विलंब झालेल्या प्रत्येक महिन्यापासून, व्याज देणेची संमती आहे.

**२१. प्रवर्तकाने खरेदीदारास आपोआप तत्वावर व्याजाची रक्कम अदा केली पाहिजे किंवा खरेदीदाराने महारेराकडे संपर्क साधला पाहिजे ?**

उत्तर : व्याजाची रक्कम ही आदर्श नमूना करारनाम्यातील तरतूदीनुसार असल्याने, ती आपोआप तत्वावर दिली गेली पाहिजे. या संदर्भात खरेदीदाराची काही तक्रार असल्यास त्यांनी महारेराकडे तक्रार दाखल करावी.

**२२. वाटपधारकाकडून / खरेदीदाराकडून रकमेच्या अदागीचे हप्ते प्रवर्तकास दिले गेले नाही, तर प्रवर्तकाकडून आकारण्यात येणाऱ्या व्याजाबाबत मर्यादा आहेत का ?**

उत्तर : करारनाम्याच्या विहित नमुन्यातील तरतूदीनुसार, वाटपधारकाने प्रवर्तकाला, देय रकमेवर, स्टेट बँक ऑफ इंडियाच्या महात्तम व्याजदरावर दोन टक्के अधिक असा व्याजदर करारनाम्यातील तरतूदीनुसार देय ठरलेल्या दिनांकापर्यंतच्या सर्व रकमेवर आकारला जाईल.

**२३. व्यथित व्यक्तीस तक्रार दाखल करण्यासाठी काय तरतूदी आहेत ?**

उत्तर : कायद्यातील कलम ३१ आणि महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (व्याज, शास्ती, नुकसान भरपाई व देय दंड वसूली, तक्रारी व अपील इत्यादी नमुने) नियम, २०१७ च्या नियम ६ मधील तरतूदीनुसार, ज्या व्यथित व्यक्तीस नोंदणीकृत प्रकल्पामध्ये हितसंबंध आहेत, अशी व्यक्ती महारेराकडे तक्रार दाखल करू शकते. व्यथित झालेली व्यक्ती, महारेराने उपलब्ध करून दिलेल्या विहित नमुन्यात, ऑनलाईन अर्ज दाखल करू शकते, ज्यामध्ये खालील बाबींचा समावेश असावा :-

- ज्या प्रकल्पाविरुद्ध तक्रार दाखल करावयाची आहे त्या प्रकल्पाचा नोंदणी क्रमांक
- अर्जदार व गैरअर्जदार यांचा सविस्तर तपशिल
- प्रकरणाची वस्तुस्थिती
- मागितलेली मदत
- सोबत जोडलेल्या परिशिष्टांची यादी व इतर

**२४. खरेदीदाराच्या विरोधात प्रवर्तक किंवा स्थावर संपदा अभिकर्ता सुध्दा तक्रार दाखल करू शकतो का ?**

उत्तर : होय. व्यथित झालेली व्यक्ती ज्याचे नोंदणीकृत स्थावर संपदा मध्ये हितसंबंध आहेत, ते तक्रार दाखल करू शकतात.

**२५. अभिनिर्णयासाठी दाखल तक्रारीवर अंतिम निर्णय होईपर्यंत, अंतरिम मंजूरी करण्याची तरतूद आहे काय ?**

उत्तर : महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (व्याज, शास्ती, नुकसान भरपाई व देय दंड वसूली, तक्रारी व अपील इत्यादी नमुने) नियम, २०१७ च्या नियम ६ (२) मधील कलम ३६ मध्ये महारेराने, अभिनिर्णयासाठी दाखल तक्रारीवर अनुसरायची कार्यपध्दती दिली आहे.

**२६. व्यथित झालेल्या घर खरेदीदाराने त्याची तक्रार कोठे दाखल करावयाची आहे ?**

उत्तर : व्यथित झालेली व्यक्ती, महारेराने उपलब्ध करून दिलेल्या विहित नमुन्यात, त्यांच्या संकेतस्थळावर तक्रार दाखल करू शकते.

**२७. घर खरेदीदार कोणत्या आधारावर तक्रार दाखल करू शकतो ?**

उत्तर : महारेराचा कायदा किंवा नियम किंवा विनियम यांच्यामधील नमूद तरतूदींचा भंग किंवा उल्लंघन झाले असल्यास व्यथित व्यक्ती अशा बाबतीत महारेराकडे तक्रार दाखल करून शकते.

**२८. तक्रारीवरचे निर्णय कोण घेणार ?**

उत्तर : महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसाधारण) विनियम, २०१७ मधील विनियम २४ मध्ये, अभिनिर्णयासाठी दाखल तक्रारीवर अनुसरावयाची कार्यवाही विहित करण्यात आली आहे. महारेरा, त्यांच्या आदेशान्वये, विनिर्दिष्ट प्रकरणाची सुनावणी, एकल खंडपीठाने, एकतर अध्यक्ष किंवा प्राधिकरणाचा कोणताही सदस्य यांनी घेऊन निर्णय घ्यावा याबाबत निर्देश देऊ शकतील.

**२९. तक्रार हाताळणाऱ्या प्राधिकरणाकडे आर्थिक अधिकारीता आहे काय ?**

उत्तर : नाही. तथापि, अध्यक्ष किंवा सदस्यांसाठी भौगोलिक अधिकारीता ठरविता येऊ शकते.

**३०. तक्रारीचे निराकरण करण्यासाठी काही काल मर्यादा निश्चित करण्यात आली आहे काय ?**

उत्तर : कायद्यातील कलम २९ नुसार, शक्यतो जलद गतीने मात्र, तक्रार दाखल झाल्यापासून साठ दिवसांच्या आत तक्रार निकाली निघाली पाहिजे. तथापि, जर उपरोक्त कालावधीत सदर तक्रार निकाली निघू शकत नसेल तर स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने त्याबद्दलची कारणे नमूद केली पाहिजेत.

**३१. जर खरेदीदाराची ग्राहक न्यायालयात तक्रार दाखल करण्याची इच्छा असल्यास, या कायद्याच्या तरतूदींचा अडथळा येईल काय ?**

उत्तर : नाही. कायद्यातील कलम ७९ अन्वये, अशा प्रकरणातील वाद किंवा कामकाज दिवाणी न्यायालयाच्या कक्षेत येत नाही की ज्या प्रकरणांमध्ये स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणास किंवा

अभिनिर्णय अधिकारी किंवा अपील न्यायाधिकरणास निर्णय घेण्याची शक्ती प्रदान करण्यात आली आहे. तथापि, ग्राहक मंच (राष्ट्रीय, राज्य किंवा जिल्हा) यांना कायद्यातील तरतूदीनुसार अशा प्रकरणातील कक्षेतून निर्बंधित केले नाही. कायद्यातील कलम ७१ मधील परंतूकाअन्वये तक्रारदारास कलम १२, १४, १८ आणि कलम १९ खालील दाखल केलेल्या तक्रारी ग्राहक मंचातून परत घेऊन कायद्यातील तरतूदीनुसार नियुक्त केलेल्या अभिनिर्णय अधिकाऱ्याकडे दाखल करण्यास अनुमती आहे.

**३२. महारेराने दिलेल्या आदेशाविरुद्ध अपील दाखल करता येते काय ? त्यासाठी काही कालावधी विहित केला आहे काय ? त्यासाठी शुल्क किती आहे ?**

उत्तर : महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (व्याज, शास्ती, नुकसान भरपाई व देय दंड वसूली, तक्रारी व अपील इत्यादी नमुने) नियम, २०१७ मधील नियम ९ अन्वये, महारेरा किंवा अभिनिर्णय अधिकारी यांनी दिलेले निर्देश किंवा निर्णय किंवा आदेश यांनी व्यथित झालेली व्यक्ती, अपील न्यायाधिकरणासमोर अपील दाखल करू शकते, ज्यासाठी साठ दिवसांची कालमर्यादा विहित केली आहे.

**३३. प्रवर्तकाने वाटपधारकांची सहकारी संस्था किंवा विधीग्राह्य संघ स्थापन करण्यासाठी काही कालावधी निश्चित करण्यात आला आहे काय ?**

उत्तर : प्रवर्तकाने खात्री केली पाहिजे की, सदर प्रकल्पातील ५१ टक्के वाटपधारकांनी, त्यांच्या प्रकल्पातील, इमारतीमधील किंवा विंग मधील, सदनिका राखून ठेवल्या / नोंदणी केल्या पासून तीन महिन्यांच्या आत विधीग्राह्य बाब जसे सहकारी संस्था, कंपनी, संघटना, महासंघ, इत्यादीची स्थापना झाली पाहिजे.

**३४. प्रवर्तकाने, खरेदीदारांच्या संघटनाना अभिहस्तांतरण करून देण्यासाठी काही कालमर्यादा आहे काय ?**

उत्तर : प्रवर्तकाने, खरेदीदारांच्या बाजूने, भोगवटा प्रमाणपत्र निर्गमित केल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत किंवा एकूण खरेदीदारांच्या ५१ टक्के, इमारतीमधील किंवा विंगमधील खरेदीदारांनी संपूर्ण रक्कम प्रवर्तकास दिली आहे, याप्रमाणे जे अगोदर होईल त्याप्रमाणे, नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण करणे आवश्यक आहे.

**प्रवर्तकांच्या दृष्टीकोणातून उपस्थित होणारे प्रश्न**

**३५. सह प्रवर्तक किंवा संयुक्त भागीदारी करार किंवा जमीन मालकाच्या बरोबर महसूल भागीदारी तत्वावर संयुक्त विकास किंवा क्षेत्र भागीदारी तत्वावर, जेथे जमीन मालक व प्रवर्तक हे दोन्ही वेगवेगळे पक्ष आहेत तथापि हे दोन्ही पक्ष प्रकल्प विक्रीमध्ये लाभार्थी आहेत, त्याचा कायद्याच्या दृष्टीकोणातून काय परिणाम होईल.**

उत्तर - अधिनियमातील तरतूदीनुसार दोन्ही प्रवर्तक व जमीन मालक किंवा इतर कोणतेही पक्ष ज्यांना प्रकल्प विक्रीच्या माध्यमातून वाटपदारांकडून रक्कम मिळणार असल्याने ते लाभार्थी ठरत असल्याने ते सहप्रवर्तक असतील आणि त्यामुळे त्यांना कायदा, नियम, विनियम यामधील तरतूदी लागू होतील.

**३६. प्रवर्तकाने प्रकल्प नोंदणीसाठी अर्ज कसा करावयाचा आहे ?**

उत्तर: दिनांक ०१ मे २०१७ पासून, नोंदणीसाठी, महारेरा ऑनलाईन अर्ज करण्याची पध्दत सुरु केलेली आहे. सर्व प्रवर्तकांनी त्यांचे अर्ज ऑनलाईन प्रक्रियेद्वारे भरावयाचे आहेत, ज्यामध्ये विहित नमुन्यातील अर्ज भरणे, आवश्यक ते शुल्क भरणे, आवश्यक ती कागदपत्रे ऑनलाईन सादर करणे (अपलोड) करणे, अशा प्रक्रिया करावयाच्या आहेत. .

**३७. प्रकल्पास आवश्यक त्या मंजूरी मिळाल्याबरोबर, प्रवर्तकाने नोंदणी करणे सक्तीचे आहे काय ?**

उत्तर :प्रवर्तकाने, त्याच्या प्रकल्पाची नोंदणी, भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची कोणत्याही प्रकारची जाहीरात, पणन, राखीव ठेवणे, विक्री, विक्रीसाठी निमंत्रण किंवा खरेदीसाठी निमंत्रण या बाबींच्या अगोदर, प्रकल्पाची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

**३८. सध्या चालू असलेले प्रकल्पातील विक्री किंवा बांधकाम हे प्रकल्प नोंदणीकृत होईपर्यंत थांबवावे लागेल काय ?**

उत्तर : कायद्यातील कलम ३ नुसार, अधिसूचनेच्या दिनांकापासून ९० दिवसापर्यंत, प्रगतीपथावर तथा चालू असलेल्या प्रकल्पाचा प्रवर्तक, प्रकल्पातील कोणताही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची जाहीरात, पणन, राखून ठेवणे, विक्री किंवा विक्रीसाठी निमंत्रण किंवा खरेदीसाठी निमंत्रण करू शकणार नाही, जोपर्यंत त्या प्रकल्पाची नोंदणी होणार नाही.

**३९. नोंदणी कालावधीत, सध्या चालू असलेल्या प्रकल्पाच्या पूर्णत्वाची तारीख, प्रवर्तक बदलू शकतो काय ?**

उत्तर : होय, प्रकल्पाच्या नोंदणी कालावधीत, प्रवर्तक प्रकल्प पूर्णत्वाची सुधारीत तारीख देऊ शकेल, जेव्हा ती पूर्ण झालेल्या विकासाच्या रक्कमेशी अनुरूप असेल.

**४०. जर सध्या चालू असलेला प्रकल्प महारेराकडे नोंदणीकृत केला, तर सदर कायदा संपूर्ण प्रकल्पासाठी लागू असेल किंवा तो फक्त जेवढे एकक नोंदणीनंतर विकले गेले त्यांना लागू असेल ?**

उत्तर :नोंदणी ही प्रकल्पाची / टप्प्यांची आहे आणि म्हणून कायद्यातील तरतूदी ह्या प्रकल्पातील / टप्प्यांतील सर्व एककांना लागू असतील.

**४१. सध्या चालू असलेल्या प्रकल्पाची महारेराकडे नोंदणी होण्यापूर्वी प्रवर्तकाशी वाटपधारकाने करार केला असेल तर तो महारेरा समोर तक्रारदार असू शकेल काय ?**

उत्तर : नोंदणीकृत स्थावर संपदा प्रकल्पाच्याबाबतीत व्यथित झालेली व्यक्ती महारेराकडे तक्रार दाखल करू शकते. महारेराकडे प्रकल्पाची नोंदणी करण्यापूर्वी खरेदीदाराने करारनामा केलेला आहे त्याचा यामध्ये समावेश आहे. तथापि, महारेरास अधिकार आहेत की, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) कायदा किंवा नियम आणि विनियमन यांच्या अंतर्गत करण्यात आलेल्या तरतूदींचा भंग किंवा उल्लंघन केले असल्यास त्यावर अभिनिर्णय देता येतो.



**४२. प्रथम टप्प्याची नोंदणी केल्यानंतर, इतर टप्प्यांसाठी प्रवर्तक आराखडे बदलू शकतो काय ?**

उत्तर : नोंदणीकृत प्रकल्प टप्प्यामधील इमारतीच्या आराखड्यामध्ये काही बदल करावयाचा असल्यास, प्रवर्तकाने संबंधित प्रत्येक वाटपदाराची संमती घेणे आवश्यक आहे. जर त्यांनी पुढील टप्प्याची नोंदणी केली नसेल, तर प्रवर्तक आराखड्यामध्ये बदल करू शकेल, त्यासाठी त्याला सध्याच्या / काम चालू असलेल्या प्रकल्पातील वाटपदारांची संमती घेण्याची आवश्यकता नाही. तथापि, पुढील सर्व टप्प्यांची नोंदणी केली असेल तर, संबंधित टप्प्यांतील वाटपदारांची संमती घेणे, कायद्यातील कलम १४ नुसार आवश्यक आहे.

**४३. नोंदणी झाल्यानंतर, सध्या चालू असलेल्या प्रकल्पाचे आराखडे प्रवर्तकास बदलावयाचे असतील तर, नोंदणी करण्याच्या अगोदरच्या खरेदीदारांची संमती गरजेची आहे काय ?**

उत्तर : महारेरा सर्व वाटपदाराचे हित जपत आहे, ज्यांनी कायद्यातील तरतूदीनुसार प्रकल्पाची नोंदणी करण्याअगोदर करार केले आहेत. जर नोंदणी झाल्यानंतर प्रकल्पाचे आराखडे बदलण्याची प्रवर्तकाची इच्छा असेल तर नोंदणीपूर्वीच्या वाटपदारांची संमती असली पाहिजे.

**४४. सामाईक सुविधा पुढील टप्प्यात पूर्ण झाल्यानंतरच त्याचे हस्तांतरण करेल, तर नोंदणीकृत टप्प्याच्या ग्राहकास प्रवर्तक काय आश्वासीत करेल ?**

उत्तर : नोंदणीकृत टप्प्यांमधील इमारतीचे आराखडे व सामाईक क्षेत्राचे आराखडे, प्रवर्तक काटेकोरपणे तयार करेल आणि त्यानंतर वैयक्तिकरित्या त्याचे हस्तांतरण करण्यासाठी तारीख जाहीर करेल. प्रत्येक टप्पा, विकास कामासह पूर्ण करून, नोंदणीच्या वेळी ठरवून दिलेल्या विहित कालावधीत वाटपदारास हस्तांतरीत केला पाहिजे,

**४५. प्रकल्पासाठी विमा सक्तीचा आहे काय ? विम्यासंदर्भात काय तरतूदी आहेत ?**

उत्तर : राज्य शासनाने अधिसूचित केल्यानुसार, प्रवर्तकाने सर्व प्रकारचा विमा मिळविला पाहिजे. राज्य शासनाने अधिसूचना निर्गमित केल्यानंतर विमा सक्तीचा आहे. कायदानुसार, राज्य शासन विविध प्रकारचा विमा निश्चित करू शकेल ज्यामध्ये समावेश आहे तथापि तो मर्यादित नाही

अ) जमीन आणि इमारत जे स्थावर संपदा प्रकल्पाचा भाग आहे अशांचे शिर्षक

ब) स्थावर संपदा प्रकल्पाचे बांधकाम

प्रवर्तकाचे हे दायित्व असेल की, त्यांनी वाटपदार / वाटपदारांची संघटना यांना सदनिका हस्तांतरीत करण्यापूर्वी विम्याचा हप्ता भरला पाहिजे. विम्यासंबंधीची सर्व कागदपत्र वाटपदारांची संघटना स्थापन झाल्याबरोबर त्यांच्या हाती दिली पाहिजेत.

**४६. प्रवर्तकांनी वित्तीय संस्थांकडून घेतलेले प्रकल्प अर्थसहाय हे ठराविक ७० टक्के खात्यामधून काढू शकतो का ?**

उत्तर : होय, नोंदणीच्या वेळेस तसेच जाहीर करण्यात आले असेल आणि महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी, व्याजदर

आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ अंतर्गत असलेल्या कलम ४ मधील तरतूदींच्या अधीन राहून रक्कम काढता येईल. तथापि, काढलेली रक्कम ही प्राथम्याने, त्याच प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी वापरली पाहिजे.

**४७. जमीनीचा मालक प्रवर्तकाशी भागीदारी तत्वावर किंवा संयुक्त सहभागावर स्थावर संपदेचा विकास करित असेल व जमीन मालकास त्याच्या हिस्स्यापोटी विकास प्रकल्पाच्या नफ्यात हिस्सा मिळणार असेल किंवा विकास प्रकल्पातील ठराविक क्षेत्र त्याच्या हिस्स्यापोटी मिळणार असेल तर जमीन मालकाच्या हिस्स्यापोटी देय होणारी रक्कम स्वतंत्र ठराविक ७० टक्के बँक खात्यातून काढता येईल का ?**

उत्तर : अधिनियमातील तरतूदीनुसार दोन्ही प्रवर्तक व जमीन मालक किंवा इतर काही पक्ष यांना प्रकल्प विक्रीच्या माध्यमातून वाटपदारांकडून रक्कम मिळणार असल्यामुळे ते लाभार्थी आहेत म्हणजेच ते सहप्रवर्तक आहेत आणि त्यामुळे त्यांनी कायदा, नियम, विनियम यामधील तरतूदींचे पालन केले पाहिजे. महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ अंतर्गत असलेल्या कलम ४ मधील तरतूदींच्या अधीन राहून रक्कम काढता येईल.

**४८. वाटपग्राहीकडून मुद्रांक शुल्क, नोंदणी शुल्क, सहकारी संस्थेचे समभाग, देखभाल खर्चापोटी अनामत, कॉर्पस फंड, पायाभूत सुविधा शुल्क, पार्कींग शुल्क, इत्यादी पोटी जमा होणारी रक्कम स्वतंत्र ठराविक बँक खात्यात जमा करणे आवश्यक आहे काय ?**

उत्तर : होय, कारण सदर रक्कम ही, प्रकल्प खर्चाचा भाग आहे.

**४९. प्रवर्तकाने वाटपग्राहीची सहकारी संस्था किंवा संघ केव्हा स्थापन करणे अपेक्षित आहे ?**

उत्तर : प्रवर्तकाने खात्री केली पाहिजे की, सदर प्रकल्पातील ५१ टक्के वाटपदारांनी त्यांच्या सदनिका राखून ठेवल्या / नोंदणी केल्या पासून तीन महिन्यांच्या आत सहकारी संस्थेची स्थापना झाली पाहिजे.

**५०. जर शासनाच्या धोरण बदलामुळे प्रवर्तकास अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळण्यास पात्र असेल तर पूर्वी नोंदणी केलेल्या व सध्या चालू असलेल्या प्रकल्पामध्ये प्रवर्तक अतिरिक्त मजले बांधू शकतो काय, जे पूर्वी नियोजित नव्हते ?**

उत्तर : होय, परंतु त्यासाठी अधिनियमाच्या कलम १४ मधील तरतूदीनुसार वाटपदारांची अनुमती आवश्यक असेल.

**५१. महारेरा अधिनियम अस्तित्वात आल्यामुळे महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिका अधिनियम व अपार्टमेंट ओनरशिप ॲक्ट मधील तरतूदी लागू राहतील का ?**

उत्तर : होय. उपरोक्त अधिनियम रद्द करण्यात आलेले नाहीत. परंतु त्या कायद्यातील तरतूदी विसंगत असतील तर केंद्रिय कायद्यातील तरतूदींना प्राधान्य राहिल.

५२. जर स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने प्रवर्तकाच्या अर्जास प्रतिसाद दिला नाही तर मानद नोंदणीची तरतूद आहे. तर अशा तरतुदीनुसार नोंदणी झालेल्या प्रकल्पांच्या प्रवर्तकांना आयडी व पासवर्ड कसा मिळेल ?

उत्तर :मानद नोंदणीच्या तरतुदीनुसार, नोंदणी झालेल्या प्रकल्पास महारेरा कडून सात दिवसांच्या आत नोंदणी क्रमांक, आयडी व पासवर्ड दिला जाईल.

५३. अधिनियम, नियम व विनियम यांचा विविध टप्प्यामध्ये पूर्ण करण्यात येणाऱ्या प्रकल्पाच्या जाहीरातीवर काय परिणाम होईल ?

उत्तर :प्रकल्पाच्या ज्या टप्प्याची नोंदणी स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे झालेली आहे त्या बाबतची जाहीरात, विक्री, राखून ठेवणे किंवा विक्रीसाठी आमंत्रित करणे किंवा भूखंड, सदनिका व इमारत खरेदीसाठी निमंत्रित करणे यास अनुमती आहे. ज्या टप्प्याची नोंदणी झालेली नाही, त्या बाबतची जाहीरात, विक्री, सोईसुविधांची विक्री इत्यादी करता येणार नाही.

५४. जर प्रवर्तकाने नोंदणी केलेल्या प्रकल्पाच्या लगतची जमीन खरेदी केली तर ती जमीन नोंदणी केलेल्या प्रकल्पाचा भाग समजून विकसीत करता येईल का ?

उत्तर : नाही. अशा जमीनीची स्वतंत्र नोंदणी करावी लागेल, अशा जमीनीस नोंदणी केलेल्या प्रकल्पाचा भाग समजता येणार नाही.

५५. प्रवर्तकाने करारनाम्यात नमूद केलेल्या विशिष्ट कंपनीचे फिक्चरर्स आणि फिटींग्ज बाजारात उपलब्ध नसेल आणि पुरवठादाराने त्या कंपनीचा पुरवठा बंद केला असेल तर अशा परिस्थितीत प्रवर्तकाने काय करावे ? अशा परिस्थितीतही प्रवर्तक जबाबदार असेल ? आणि सदरच्या साहित्याची हमी ही पाच वर्षांपेक्षा कमी असेल तर काय ?

उत्तर :अशा परिस्थितीत प्रवर्तकाने, अधिनियमातील कलम १४ नुसार, वाटपग्राहीची पूर्वसहमती घेणे आवश्यक आहे.

५६. जर प्रकल्पाला अंशतः भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाले असल्यास अशा प्रकल्पास नोंदणीमधून सूट आहे काय ?

उत्तर : नाही.

५७. प्रकल्प नोंदणीच्या वेळी सक्षम प्राधिकार्याने मंजूर केलेल्या प्रकल्पाच्या भागाच्या क्षेत्रफळाची अंदाजित किंमत दर्शविणे आहे जी, भविष्यामध्ये प्रस्तावित नकाशे / मंजुर्या ग्राह्य धरून प्रकल्पाची प्रस्तावित किंमत दर्शविणे अभिप्रेत आहे.(केवळ अनुमानित खर्चावर अवलंबून असणाऱ्या आकड्यांवर परिणाम करणारा )

उत्तर : प्रकल्प नोंदणीच्या वेळी जेवढा प्रकल्प दर्शविलेला आहे तेवढ्या प्रकल्पाची अंदाजित किंमत दर्शविणे अभिप्रेत आहे.(जर संपूर्ण प्रकल्प दर्शविला तर संपूर्ण अंदाजित किंमत)

५८. प्रकल्प नोंदणीच्या वेळी विविध प्रमाणपत्र (वास्तुविशारद, अभियंता, आणि सनदी लेखापाल) देणे आवश्यक आहे का ?

उत्तर: कृपया महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसाधारण) विनियम, २०१७ मधील नमुना १, २ व ३ पहावा.

५९. प्रवर्तकाने मूळ प्रमाणपत्र बँकेत सादर करणे गरजेचे आहे का स्वतःकडे ठेवावित ?

उत्तर : प्रवर्तकाने, मूळ प्रमाणपत्र स्वतःकडे ठेवणे आवश्यक आहे, कारण प्रत्येक आर्थिक वर्षाअखेर, वैधानिक लेखा परिक्षकास, ते सत्यापित करण्यासाठी व लेखापरिक्षण करण्यासाठी त्याची आवश्यकता असेल. जर बँकेने मागणी केल्यास त्याच्या प्रती बँकेस सादर कराव्यात.

६०. स्वतंत्र बँक खाते : प्रवर्तकाने ज्या बँकेकडून अर्थसहाय घेतलेले आहे त्या बँकेत असलेले निलंबलेख खाते (एस्क्रो) महारेराच्या अधिनियमात अपेक्षित असलेले स्वतंत्र बँक खाते समजता येईल का ?

उत्तर : नाही. प्रत्येक नोंदणीकृत प्रकल्पासाठी किंवा नोंदणीकृत प्रकल्पातील टप्प्यासाठी एक स्वतंत्र ठराविक खाते असणे आवश्यक आहे.

६१. प्रवर्तकास, एका प्रकल्पासाठी विविध बँका, वित्तीय संस्था किंवा सावकाराकडून अर्थसहाय्य घ्यावे लागते (इमारत निहाय सावकार), त्यामुळे एका प्रकल्पासाठी एका पेक्षा अधिक स्वतंत्र बँक खाते उघडता येतील का ?

उत्तर :नाही. प्रत्येक नोंदणीकृत प्रकल्पासाठी किंवा प्रत्येक नोंदणीकृत प्रकल्पाच्या टप्प्यासाठी एकच ठराविक बँक खाते असले पाहिजे.

६२. काहीवेळा खरेदीदार नोंदणी न करता सदनिकेच्या किंमतीच्या १० टक्केपेक्षा अधिक रक्कमेची हमी देण्यास तयार असता, अशी रक्कम प्रवर्तकास स्विकारता येईल का ?

उत्तर :नाही. अधिनियमातील कलम १३(१) अन्वये सदनिका विक्रीच्या लेखी नोंदणीकृत कराराशिवाय प्रवर्तकास सदनिकेच्या किंमतीच्या १० टक्केपेक्षा अधिक रक्कम घेण्यास प्रतिबंध आहे.

६३. जर सदनिका नोंदणी केलेल्या वाटपधारक इतर व्यक्तींना सदर प्रकल्पात सदनिका नोंदणीसाठी संदर्भ दिला किंवा त्याच विकासकाच्या इतर प्रकल्पासाठी संदर्भ दिला तर ती व्यक्ती अभिकर्ता म्हणून समजली जाईल काय ?

उत्तर :होय, जर ते विचाराच्या विरुद्ध आहे. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची स्पष्ट व्याख्या अधिनियमाच्या कलम २ (झेडएम) मध्ये दिली आहे.

६४. विदेशी अभिकर्त्यासाठी आणि भारताबाहेरील जाहीरातीसाठी, देशांतर्गत लागू असलेले नियम लागू असतील का ?

उत्तर : होय, जर तो प्रकल्प महारेराच्या अंतर्गत नोंदणी झालेला असेल तर.

६५. जर ग्राहक दोषी असल्यास, विकासक निवडक एकाके रद्द करू शकेल काय ?

उत्तर : महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ च्या सोबत जोडलेल्या आदर्श नमुना करारनाम्यामध्ये, करारनामा संपुष्टात आणण्याच्या तरतुदीचा अंतर्भाव आहे.

६६. समजा ग्राहकाच्या विनंतीनुसार, डुप्लेक्स पध्दतीने, घरामध्ये अंतर्गत बदल करावयाचा झाल्यास, यास मोठा बदल असे समजावे का आणि इतर वाटपधारकांची त्यास संमतीची आवश्यकता आहे काय ?

उत्तर : यासाठी कृपया अधिनियमातील कलम १४ पहावे.

**स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या दृष्टीकोनातून सतत विचारण्यात येणारे प्रश्न**

६७. स्थावर संपदाबाबतीत अभिकर्ता म्हणून व्यवसाय करण्यास कोणी अर्ज करणे गरजेचे आहे?

उत्तर : स्थावर संपदेबाबत अभिकर्ता म्हणून काम करण्याचा इरादा असलेल्या, ज्या अन्वये खरेदी-विक्रीसाठी सुविधा पुरविणे किंवा प्रवर्तकाच्या वतीने भूखंडाची, सदनिकेची किंवा इमारतीची (जे लागू असेल ते) महाराष्ट्रातील नियोजन क्षेत्रातील नोंदणीकृत प्रकल्पासाठी काम करणाऱ्या अभिकर्त्यास महारेराकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

६८. स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणी करण्याची पध्दती काय आहे आणि नोंदणी प्रमाणपत्र (परवाना) मिळण्यासाठी कोणत्या कागदपत्रांची आवश्यकता आहे ?

उत्तर : यासाठी सोपी ऑनलाईन पध्दत आहे. महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ मधील कलम ११ मध्ये त्याचा उहापोह करण्यात आलेला आहे.

६९. नोंदणी शुल्क किती आहे व त्याचा कालावधी काय आहे ?

उत्तर : महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ मधील नियम ११(३) मध्ये शुल्क नमूद करण्यात आले आहे. सदर नोंदणी पाच वर्षासाठी ग्राह्य असेल.

७०. बांधकाम व्यवसायिक / प्रवर्तक / विकासक यांच्या पणन विभागात आणि विक्री विभागात काम करणारा कर्मचारीवृंद यांनी अभिकर्ता म्हणून नोंदणी करणे आवश्यक आहे का ?

उत्तर : अधिनियमातील कलम २ (झेडएम) मध्ये अभिकर्त्याची स्पष्ट व्याख्या दिली आहे, ती कृपया पहावी.

७१. महारेरा मध्ये नोंदणी केलेल्या अभिकर्त्यास अन्य राज्यात काम करता येईल का ?

उत्तर : नाही. सदर नोंदणी ही फक्त महाराष्ट्र राज्यासाठीच ग्राह्य आहे.

७२. सदर नोंदणीचे अभिहस्तांतरण अन्य अभिकर्त्यास करता येईल का ? अभिकर्त्याने त्याचे कार्यालय अन्य राज्यात स्थलांतरीत केल्यास नोंदणी अभिहस्तांतरीत करता येते का ?

उत्तर : नाही.

७३. अभिकर्त्याने ग्राहकाकडून दलाली पोटीचे शुल्क न घेता ते प्रवर्तकाकडून घेतल्यास, विकासकाकडून झालेल्या दोषांसाठी, अभिकर्त्यास जबाबदार धरण्यात येईल का ?

उत्तर : कायद्यातील कलम १० मध्ये अभिकर्त्याचे दायित्व दर्शविले आहे. प्रवर्तकाच्या दोषांसाठी अभिकर्ता जबाबदार नसेल.

७४. महारेरा संकेतस्थळवरील नोंदणीकृत प्रवर्तकाने त्याच्या अभिकर्त्याच्या यादीमध्ये समाविष्ट नसलेल्या अभिकर्त्याला प्रकल्पाची विक्री करता येते का ?

उत्तर : नाही. प्रवर्तकाने त्यांच्या प्रकल्प नोंदणी करण्याच्या वेळी, अभिकर्त्यांच्या यादीत नाव समाविष्ट केले नसल्यास, प्रवर्तकाने त्या अभिकर्त्याचे नाव त्यांच्या यादी समाविष्ट केले पाहिजे त्याचप्रमाणे ते महारेराच्या संकेतस्थळावर अद्ययावत केले पाहिजे, त्यानंतरच त्या अभिकर्त्यास त्या प्रकल्पामध्ये अभिकर्ता म्हणून काम करता येईल.

७५. प्रवर्तकाने किंवा ग्राहकाने अभिकर्त्याचे शुल्क न दिल्यास महारेरा अभिकर्त्यास संरक्षण देईल काय ?

उत्तर : नाही. प्रवर्तकासह किंवा संबंधित सदनिका धारकासह अभिकर्त्याने केलेल्या करारानुसार कार्यवाही अपेक्षित आहे.

७६. स्थावर संपदेचे / सदनिकेचे वाटप होईपर्यंत किंवा कागदपत्रांची नोंदणी होईपर्यंत अभिकर्ता जबाबदार असणार आहे का ?

उत्तर : कायद्यातील कलम १० मध्ये अभिकर्त्याची जबाबदारी नमूद करण्यात आली आहे त्यानुसार.

७७. शिक्षा व दंड काय असेल ?

उत्तर : नोंदणी न करणे किंवा कायद्यातील कलम ९ आणि १० च्या तरतुदींशी परस्पर विसंगत अशी कृती केल्यास, त्याबाबतची शिक्षा व दंड कायद्यातील कलम ६२ मध्ये नमूद केली आहे.

७८. अयोग्य व्यवसाय पध्दती कोणत्या आहेत ?

उत्तर : कायद्याच्या कलम १० (सी) मध्ये याचा उल्लेख करण्यात आला आहे.

७९. प्रवर्तकाने अभिकर्त्यास खोटी माहिती किंवा कागदपत्रे दिली व त्यानुसार अभिकर्त्याने कार्य केल्यास, त्यासाठी अभिकर्त्याचे दायित्व असेल का ?

उत्तर : कायद्यातील कलम १२ नुसार, माहितीपुस्तिका व जाहीरातीतील खरेपणाबाबतची जबाबदारी / दायित्व प्रवर्तकाचे आहे. अभिकर्त्याने सेवा देताना खोटी किंवा दिशाभूल करणारे सादरीकरण केल्यास अभिकर्त्याचे दायित्व असेल.

८०. स्थावर संपदेची जाहिरात करणारी संकेतस्थळे, वृत्तपत्रे आणि प्रदर्शन करणाऱ्यांनी अभिकर्त्याची नोंदणी करणे / परवाना घेणे गरजेचे आहे का ?

उत्तर : होय. नियोजन क्षेत्रातील नोंदणीकृत स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाकडून विक्री करण्यासाठी, खरेदी-विक्रीच्या इराद्याने सुविधा पुरविणे किंवा एखाद्या व्यक्तीच्या वतीने कोणताही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या खरेदी विक्रीची सुविधा पुरविणे किंवा जे लागू असेल त्याप्रमाणे.

८१. विकासक / अभिकर्ता यांच्या डिजीटल माध्यमांनी महारेराची मंजूरी घेणे गरजेचे आहे का ?

उत्तर : नाही.

८२. विकासकाच्या वतीने, अभिकर्त्याकडून, मुद्रित / आकाशवाणीद्वारे / दूरदर्शनद्वारे / अन्य माध्यमातून, देण्यात येणाऱ्या जाहीरातीचा मजकूर मंजूर करून घेणे आवश्यक आहे काय ?

उत्तर : नाही. मात्र महारेराकडे प्रकल्पाची नोंदणी केल्याशिवाय प्रवर्तकाने जाहीरात करू नये. ज्या सेवा अभिकर्त्याकडून देणे अभिप्रेत नाही त्याबाबत जाहीरातीची सेवा देऊ नये.

८३. ३० दिवसांत नोंदणी करून देण्यात आली नाही तर ती मानीव नोंदणी होईल का ?

उत्तर : होय. जर नोंदणीसाठी प्राप्त झालेल्या अर्जावर ३० दिवसांच्या आत प्राधिकरणाकडून त्रुटीबाबत काही कळविले नाही तर.

८४. व्यक्तीगत अर्जदाराव्यतिरिक्त अन्य अर्जदार संस्थेने अर्ज करून नोंदणी शुल्क जमा केले असले तर त्यांच्या कर्मचारीवृंदाने वेगळा अर्ज करण्याची गरज आहे काय ?

उत्तर : नाही, जोपर्यंत असा कर्मचारीवर्ग त्या संस्थेसाठी काम करीत असेल तोपर्यंत.

८५. विविध राज्यांमध्ये काम करणाऱ्या स्थावर संपदा अभिकर्त्यांनी भारतातील प्रत्येक राज्यात अर्ज करणे आवश्यक आहे काय ?

उत्तर : महाराष्ट्रात स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून काम करण्यासाठी त्यांना महारेराकडून नोंदणीकृत केले जाईल.

८६. प्रवर्तक / विकासकाच्या वतीने अभिकर्ता स्वाक्षरी करू शकतो काय ?

उत्तर : नाही.

-----

## अस्विकाहार्य

या ठिकाणी अभिव्यक्त करण्यात आलेला दृष्टिकोण सचिवालयाचा आहे आणि तो महारेरा प्राधिकरणाचा असणे आवश्यक नाही.

आमचा प्रतिसाद हा केवळ उपलब्ध केलेल्या आधारावर व आमच्या आकलनशक्तीनुसार आहे. आम्ही असे गृहित धरले आहे की, आपणांस प्रतिसाद देण्याच्या उद्देशाने, आम्हास उपलब्ध करून दिलेली वस्तुस्थिती अचूक व बरोबर आहे. काही फरक किंवा वस्तुस्थितीमध्ये चुकीचा अर्थ, गृहितके आणि अभिवेदने यांचा विपरीत परिणाम आमच्या प्रतिसादातील निष्कर्षावर होऊ शकतो.

यापुढे असेही की, आमचा प्रतिसाद हा स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम, २०१६ आणि नियम व विनियमामध्ये उल्लेखिलेल्या तरतूदींशी संबंधात अन्वयार्थानुसार असेल.

-----