सोप्या भाषेत

रेरा कायदा सोप्या भाषेत तुमचं घर, तुमचा हक्क.

या कायद्याचा उद्देश म्हणजे रियल इस्टेट क्षेत्रासाठी रेग्युलेटरी अथॉरिटी स्थापन करणे, ज्यामुळे प्लॉट, फ्लॅट, इमारत किंवा इतर बांधकाम प्रकल्पांची विक्री पारदर्शक आणि कार्यक्षम पद्धतीने होईल, ग्राहकांचे हक्क सुरक्षित राहतील आणि वादविवाद त्वरित सोडवता येतील. तसेच, या क्षेत्रातील वादांवरील निर्णयाविरुद्ध अपील करण्यासाठी अपिल ट्रायब्युनल (अपील न्यायाधिकरण) स्थापन करण्याची तरतूद आहे.

- घर खरेदी प्रक्रियेतील महत्त्वाचे टप्पे.
- बिल्डर व एजंट च्या जबाबदाऱ्या.
- ग्राहकांचे हक्क आणि सुरक्षितता.
- रियल इस्टेट प्राधिकरणाची भूमिका व तक्रार निवारण.
- अपिलीय न्यायाधिकरण व कोर्ट प्रोसिजर.
- व्यवहारात उपयुक्त टिप्स आणि मार्गदर्शन.

२८/-

लेखक:

ॲड.अजय सुनील माने
(B.A.LLB.LLM)

ॲड.श्रुतिका मोहन गोचडे
(B.A.LLB)
(Diploma in DCL)

कायद्याच आणि फायद्याचं

🏠 "RERA कायदा सोप्या भाषेत – तुमचे घर, तुमचा हक्क"

(अधिनियम क्र. १६, २०१६) – २५ मार्च २०१६

कलमांची मांडणी (Arrangement of Sections)

अध्याय I – प्रारंभिक (Preliminary)

कलमे (Sections)

1. **संक्षिप्त शीर्षक, लागू क्षेत्र आणि प्रारंभ.**
2. **परिभाषा.**

🏗 अध्याय II – रिअल इस्टेट प्रकल्पांची नोंदणी आणि रिअल इस्टेट एजंटांची नोंदणी

3. **रिअल इस्टेट नियामक प्राधिकरणाकडे (Real Estate Regulatory Authority) प्रकल्पाची पूर्वनोंदणी.**
4. **रिअल इस्टेट प्रकल्पांच्या नोंदणीसाठी अर्ज.**
5. **नोंदणी प्रदान करणे.**
6. **नोंदणीचा कालावधी वाढवणे.**
7. **नोंदणी रद्द करणे.**
8. **नोंदणीची मुदत संपल्यानंतर किंवा रद्द केल्यानंतर प्राधिकरणाच्या जबाबदाऱ्या.**
9. **रिअल इस्टेट एजंटांची नोंदणी.**
10. **रिअल इस्टेट एजंटांची कर्तव्ये.**

अध्याय III – प्रवर्तकाच्या (Promoter) कार्ये आणि कर्तव्ये

11. प्रवर्तकाची कार्ये आणि कर्तव्ये.
12. जाहिरात किंवा प्रॉस्पेक्टसच्या सत्यतेबाबत प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्या.
13. विक्रीकरार न करता प्रवर्तकाने आगाऊ रक्कम किंवा ठेव स्वीकारू नये.
14. मंजूर आराखडे आणि प्रकल्पाच्या तपशीलांचे पालन करण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी.
15. रिअल इस्टेट प्रकल्प तृतीय पक्षाकडे हस्तांतरित केल्यास प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्या.
16. रिअल इस्टेट प्रकल्पाच्या विम्यासंदर्भात प्रवर्तकाच्या जबाबदाऱ्या.
17. हक्क (मालकी) हस्तांतरण.
18. रक्कम परत देणे आणि नुकसानभरपाई.

अध्याय IV – वाटपधारकांचे (Allottees) हक्क आणि कर्तव्ये

19. वाटपधारकांचे हक्क आणि कर्तव्ये.

अध्याय V – रिअल इस्टेट नियामक प्राधिकरण (The Real Estate Regulatory Authority)

20. रिअल इस्टेट नियामक प्राधिकरणाची स्थापना आणि संस्थापन.
21. प्राधिकरणाची रचना.
22. प्राधिकरणाच्या अध्यक्ष आणि सदस्यांची पात्रता.
23. अध्यक्ष आणि सदस्यांचा कार्यकाळ.
24. अध्यक्ष आणि सदस्यांना देय वेतन व भत्ते.
25. अध्यक्षाचे प्रशासकीय अधिकार.
26. काही परिस्थितींमध्ये अध्यक्ष आणि सदस्यांना पदावरून दूर करण्याचे अधिकार.
27. पदाचा कार्यकाळ संपल्यानंतर अध्यक्ष किंवा सदस्यांवरील नोकरीसंबंधी निर्बंध.
28. प्राधिकरणाचे अधिकारी आणि इतर कर्मचारी.
29. प्राधिकरणाच्या बैठका.
30. रिक्त जागा इत्यादींमुळे प्राधिकरणाच्या कार्यवाहीवर परिणाम होऊ नये.
31. प्राधिकरणाकडे किंवा निर्णयाधिकारी अधिकाऱ्याकडे तक्रार दाखल करणे.

32. रिअल इस्टेट क्षेत्राच्या प्रोत्साहनासाठी प्राधिकरणाची कार्ये.
33. जनजागृती आणि प्रचारात्मक उपाययोजना.
34. प्राधिकरणाची कार्ये.
35. माहिती मागविणे आणि चौकशी करण्याबाबत प्राधिकरणाचे अधिकार.
36. अंतरिम आदेश (Interim Orders) जारी करण्याचे अधिकार.
37. सूचना (Directions) देण्याचे प्राधिकरणाचे अधिकार.
38. प्राधिकरणाचे अधिकार.
39. आदेशांमधील त्रुटी दुरुस्त करणे.
40. व्याज, दंड किंवा नुकसानभरपाई वसूल करणे आणि आदेशांची अंमलबजावणी करणे इत्यादी.

अध्याय VI – केंद्रीय सल्लागार परिषद (Central Advisory Council)

41. केंद्रीय सल्लागार परिषदेची स्थापना.
42. केंद्रीय सल्लागार परिषदेची कार्ये.

अध्याय VII – रिअल इस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण (The Real Estate Appellate Tribunal)

43. रिअल इस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरणाची स्थापना.
44. वादांचे निराकरण आणि अपील दाखल करण्यासाठी अपीलीय न्यायाधिकरणाकडे अर्ज.
45. अपीलीय न्यायाधिकरणाची रचना.
46. अध्यक्ष आणि सदस्यांच्या नियुक्तीसाठी आवश्यक पात्रता.
47. अध्यक्ष आणि सदस्यांचा कार्यकाळ.
48. अध्यक्ष आणि सदस्यांना देय वेतन व भत्ते.
49. काही परिस्थितींमध्ये अध्यक्ष आणि सदस्यांना पदावरून दूर करण्याचे अधिकार.
50. पदाचा कार्यकाळ संपल्यानंतर अध्यक्ष, न्यायिक सदस्य किंवा तांत्रिक/प्रशासकीय सदस्यांवरील नोकरीसंबंधी निर्बंध.
51. अपीलीय न्यायाधिकरणाचे अधिकारी आणि इतर कर्मचारी.
52. रिक्त जागा.
53. न्यायाधिकरणाचे अधिकार.

54. अपीलीय न्यायाधिकरणाच्या अध्यक्षाचे प्रशासकीय अधिकार.
55. रिक्त जागा इत्यादींमुळे अपीलीय न्यायाधिकरणाच्या कार्यवाहीवर परिणाम होऊ नये.
56. कायदेशीर प्रतिनिधित्वाचा अधिकार.
57. अपीलीय न्यायाधिकरणाचे आदेश न्यायालयीन डिक्रीप्रमाणे अमलात आणता येतील.
58. उच्च न्यायालयाकडे अपील.

अध्याय VIII – गुन्हे, दंड आणि निर्णयप्रक्रिया (Offences, Penalties and Adjudication)

59. कलम 3 अंतर्गत नोंदणी न केल्याबद्दलची शिक्षा.
60. कलम 4 च्या उल्लंघनाबद्दल दंड.
61. या अधिनियमातील इतर तरतुदींच्या उल्लंघनाबद्दल दंड.
62. कलम 9 आणि 10 अंतर्गत नोंदणी न केल्याबद्दल किंवा उल्लंघन केल्याबद्दल दंड.
63. प्रवर्तकाने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे पालन न केल्यास दंड.
64. प्रवर्तकाने अपीलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे पालन न केल्यास दंड.
65. रिअल इस्टेट एजंटने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे पालन न केल्यास दंड.
66. रिअल इस्टेट एजंटने अपीलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे पालन न केल्यास दंड.
67. वाटपधारकाने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे पालन न केल्यास दंड.
68. वाटपधारकाने अपीलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे पालन न केल्यास दंड.
69. कंपन्यांकडून केलेले गुन्हे.
70. गुन्ह्यांचे समझोत्याद्वारे निवारण (Compounding of offences).
71. निर्णय देण्याचे अधिकार (Power to adjudicate).
72. निर्णयाधिकारी अधिकाऱ्याने विचारात घ्यावयाचे घटक.

अध्याय IX – अर्थ, हिशेब, लेखापरीक्षण आणि अहवाल (Finance, Accounts, Audits and Reports)

73. केंद्रीय सरकारकडून अनुदाने आणि कर्जे.
74. राज्य सरकारकडून अनुदाने आणि कर्जे.
75. निधीची स्थापना.
76. दंडाद्वारे वसूल झालेल्या रकमांचा भारताच्या संचित निधीत किंवा राज्याच्या खात्यात वर्ग.
77. अंदाजपत्रक, हिशेब आणि लेखापरीक्षण.

78. वार्षिक अहवाल.

अध्याय X – इतर तरतुदी (Miscellaneous)

79. अधिकार क्षेत्रावरील मर्यादा.
80. गुन्ह्यांचा विचार घेणे.
81. प्रतिनिधी नेमणे (Delegation).
82. योग्य सरकारकडे प्राधिकरणाची जागा घेण्याचा अधिकार.
83. प्राधिकरणाला सूचना देणे व अहवाल व परतावे मागविण्याचा योग्य सरकारचा अधिकार.
84. नियम बनविण्याचा योग्य सरकारचा अधिकार.
85. नियमावली तयार करण्याचा अधिकार.
86. नियम सादर करणे (Laying of rules).
87. सदस्य आणि इतरांना सार्वजनिक सेवक मानले जाणे.
88. इतर कायद्यांचा वापर बंद नाही.
89. अधिनियमाचा प्रधान प्रभाव असणे.
90. सद्भावनेत केलेल्या क्रियांचा संरक्षण.
91. अडचणी दूर करण्याचा अधिकार.
92. रद्द करणे (Repeal).

या कायद्याचा उद्देश म्हणजे रियल इस्टेट क्षेत्रासाठी रेग्युलेटरी अथॉरिटी स्थापन करणे, ज्यामुळे प्लॉट, फ्लॅट, इमारत किंवा इतर बांधकाम प्रकल्पांची विक्री पारदर्शक आणि कार्यक्षम पद्धतीने होईल, ग्राहकांचे हक्क सुरक्षित राहतील आणि वादविवाद त्वरित सोडवता येतील. तसेच, या क्षेत्रातील वादांवरील निर्णयाविरुद्ध अपील करण्यासाठी अपिल ट्रायब्युनल (अपील न्यायाधिकरण) स्थापन करण्याची तरतूद आहे.

प्रस्तावना (Prastavana)

आजच्या घडामोडीच्या युगात प्रत्येकाचे स्वप्न असते स्वत:चं घर.
पण घर खरेदी करताना अनेकदा गैरसमज, अपूर्ण माहिती आणि कायदेशीर गुंतागुंत ग्राहकांना त्रास देतात.

कायद्याच आणि फायद्याच