প্রস্তাবিত রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ভূমি বরাদ্দ বিধিমালা, ২০২২ সম্পর্কে নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর, সিলেট আঞ্চলিক অফিসের মতামতঃ

(ক) বিধিমালার ১ (২) এর ক্ষেত্রে আবাসিক প্লট, বাণিজ্যিক প্লট লিখতে হবে।

(খ) বিধিমালার ২ (৯) এ উল্লেখিত বাণিজ্যিক প্লট ও ২ (১৭) এ উল্লেখিত কর্মাশিয়াল স্পেস এর মধ্যে সুনির্দিষ্ট পার্থক্য নির্দিষ্ট করতে হবে।

(গ) বিধিমালার ২ (২০) এ উল্লেখিত "কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত নূন্যতম পরিমাণ জমি অপেক্ষা কম ----- যোগ্য বিবেচিত হইবেন না" লাইনটি বাদ দিতে হবে।

(ঘ) বিধিমালার অধ্যায়-২ এর ৪.২) ৭) এর ৭.১১-৫) উন্নয়ন সত্ত্ব বিনিময় পদ্ধতি (Transfer of Development Right, TDR) টি বিধিমালার ২। সংজ্ঞায় অন্তর্ভুক্ত করা প্রয়োজন।

(ঙ) বিধিমালার অধ্যায়-২ এর ৪.২) ৭) এর ৭.২.(ক) বাদ দেয়া যেতে পারে। বিধিমালার অধ্যায়-২ আবাসিক উদ্দেশ্যে ভূমি বরাদ্দ অংশে নিম্নলিখিত বিধিটি অন্তর্ভুক্ত করতে হবেঃ "আবাসিক প্লট হিসেবে বরাদ্দকৃত প্লটটি কোন অবস্থায়ই বাণিজ্যিক প্লট, শিল্প প্লট, প্রাতিষ্ঠানিক প্লট, প্রশাসনিক প্লট, বাণিজ্যিক স্থান অথবা অন্য কোন প্রকার ভূমি ব্যবহারে ব্যবহার করা যাইবে না। এর লঙ্ঘন হলে প্লট গ্রহীতার বরাদ্দ বাতিল করা এবং আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে"।

(চ) বিধিমালার ৮.২ রাজউকের কর্মচারীদের জন্য যে কোন প্রকল্পের প্লটে নূন্যতম ৫% কোটা সংরক্ষণ করা যাইবে ---- বাদ দিতে হবে।

(ছ) বিধিমালার (১৪) আবাসিক প্রকল্পের প্লটে যথাসময়ে ইমারত নির্মাণ এর ক্ষেত্রে ০৪ বছর বাস্তবসম্মত নয়। ০৪ বৎসরের পরে কত বৎর নির্মাণ কাজ সমাপ্ত না করলে লীজ/বরাদ্দ বাতিল হইবে সে সম্পর্কে স্পষ্টিকরণ করা দরকার।

(জ) বিধিমালার ২০.৩ এ উল্লেখিত বাণিজ্যিক প্লটের মূল্য নির্ধারণ কমিটিতে ভূমি মন্ত্রণালয়ের ১ (এক) জন সদস্য অন্তর্ভুক্তি প্রয়োজন।

(ঝ) বিধিমালার ৪৬। কোটা সংরক্ষণ এর % (Percentage) গুলো Review করা দরকার।

(ঞ) বিধিমালার ৪১। প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের আবেদন যাচাই বাছাই ও সুপারিশের নিমিত্ত কমিটিতে ভূমি মন্ত্রণালয় এর একজন প্রতিনিধি সদস্য হিসেবে অন্তর্ভুক্ত করা দরকার।

(ট) বিধিমালার ৪৯। এর আবাসিক ফ্ল্যাট এর মূল্য নির্ধারণ কমিটিতে ভূমি মন্ত্রণালয় এবং জেলা রেজিস্ট্রারের প্রতিনিধি সদস্য হিসেবে অন্তর্ভুক্ত প্রয়োজন।

(ঠ) বাণিজ্যিক প্লট, শিল্প প্লট, প্রাতিষ্ঠানিক প্লট, প্রশাসনিক প্লট, ফ্ল্যাট বরাদ্দ, Commercial Space ইত্যাদি সকল ক্ষেত্রে Development/উন্নয়নের ক্ষেত্রে EIA (Environment Impact Accessment) প্রতিবেদন দাখিল করতে হবে এবং তা পরিবেশ অধিদপ্তর হতে অনুমোদিত হতে হবে। এ শর্তটি বিধিমালাতে সংযোজন করতে হবে।

(ড) বিধিমালার ২৩। বাণিজ্যিক প্লট নিলামের কমিটির বিস্তারিত রূপরেখা অন্তর্ভুক্ত করা প্রয়োজন। এই কমিটিতে স্থাপত্য অধিদপ্তরের এবং নগর উন্নয়ন অধিদপ্তরের ০১ (এক) জন প্রতিনিধি অবশ্যই সদস্য হিসেবে রাখতে হবে।

(ঢ) বিধিমালার অধ্যায়-৪ শিল্প প্লট বরাদ্দ এর ক্ষেত্রে ২৭। সকল ধরণের শিল্প প্লটের নিলামে অংশগ্রহণকারীকে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত দলিলপত্র দাখিল করিতে হইবে – এর তালিকায় পরিবেশ অধিদপ্তর কর্তৃক অনুমোদিত EIA (Environment Impact Accessment) প্রতিবেদন।

(ণ) শিল্প প্লটের ক্ষেত্রে মূল্য নির্ধারণ কমিটি এবং প্লটের আবেদন যাচাই, বাছাই ও সুপারিশ কমিটির রূপরেখা অন্তর্ভুক্ত করা প্রয়োজন।

Shaheen Ahmed
31/10/2022

(শাহীন আহম্মেদ)
সিনিয়র প্ল্যানার
নগর উন্নয়ন অধিদপ্তর
সিলেট আঞ্চলিক অফিস, সিলেট
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়
গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

"রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের বিদ্যমান THE DHAKA IMPROVEMENT TRUST (ALLOTMENT OF LANDS) RULES, 1969.
বাংলায় রূপান্তর ও যুগোপযোগী করিয়া প্রস্তাবিত বিধিমালাঃ

অধ্যায়-১ঃ
শিরোনাম ও সংজ্ঞা

১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম, প্রয়োগ ও সূচনা ।- (১) সরকার The Town Improvement Act, 1953 (East Bengal Act) (Act No. XIII of 1953) আইনের ১০২ ধারায় প্রদত্ত ক্ষমতাবলে রাজউক কর্তৃক পরিবেশবান্ধব পরিকল্পিত নগরায়ন ও অধিক সংখ্যক জনগনের আবাসন ব্যবস্থা নিশ্চিতকরণের লক্ষ্যে বিভিন্ন আবাসন প্রকল্প ও অন্যান্য প্রকল্পের প্লট, ফ্ল্যাট বরাদ্দের নিমিত্ত এই বিধিমালা প্রণয়ন করিল।

(২) এই বিধিমালা "রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ভূমি (আবাসিক, বাণিজ্যিক, শিল্প ও প্রাতিষ্ঠানিক প্লট, এ্যাপার্টমেন্ট, কমার্শিয়াল স্পেস) বরাদ্দ বিধিমালা, ২০২২" নামে অভিহিত হইবে।

(২) এই বিধিমালা রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের বিভিন্ন আবাসিক, বাণিজ্যিক, শিল্প, প্রাতিষ্ঠানিক প্লট, এ্যাপার্টমেন্ট ও স্পেস বরাদ্দের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে।

(৩) এই বিধিমালা গেজেট প্রকাশের তারিখ হইতে কার্যকর হইবে এবং ইতোপূর্বে প্রণীত The Dhaka Improvement Trust (Land Allotment) Rules, 1969 বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

২। সংজ্ঞা ।- বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে, এই বিধিমালায়-

(১) ''আইন'' অর্থ The Town Improvement Act-1953 (East Bengal Act) (Act No. XIII of 1953);
(২) ''কর্তৃপক্ষ'' অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ;
(৩) ''চেয়ারম্যান'' অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের চেয়ারম্যান;
(৪) "কর্মচারী" অর্থ কর্তৃপক্ষের কোন কর্মচারী;
(৫) "বরাদ্দ" অর্থ সর্বোচ্চ ৯৯ বছরের জন্য ইজারা বরাদ্দপত্র বুঝাবে, যাতে কোন প্রকার মালিকানা স্বত্ব (Right & Title) বর্তাইবে না ;
(৬) "পরিবার" অর্থ বরাদ্দগ্রহীতার সহিত বসবাস করুন বা না করুন, তাহার স্বামী বা স্ত্রী (Spouse), ১৮ বছরের কম বয়সী অবিবাহিত সন্তান এবং বরাদ্দগ্রহীতার সহিত বসবাসরত তাহার উপর সম্পূর্ণরূপে নির্ভরশীল তাহার নিজের অথবা স্বামী/স্ত্রীর পিতা-মাতা বোঝাবে। কিন্তু আইনগতভাবে বরাদ্দপ্রাপকের বিচ্ছেদপ্রাপ্ত স্বামী বা স্ত্রী অথবা কোন

ভাবেই বরাদ্দপ্রাপকের উপর নির্ভরশীল নয় অথবা বরাদ্দপ্রাপক যাহাদের হেফাজতের দায়িত্ব আইনের বলে বিলুপ্ত হইয়াছেন এমন সন্তান অথবা সৎ সন্তানগণ পরিবারের সদস্যদের অন্তর্ভূক্ত হইবে না;

(৭) "ভূমি" অর্থ রাজউক কর্তৃক দীর্ঘমেয়াদি আবাসিক এলাকা গঠনের জন্য পরিকল্পিত ভূমিকে বুঝাইবে;

(৮) "আবাসিক প্লট" অর্থ কর্তৃপক্ষের কোন আবাসন প্রকল্পের অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানে চিহ্নিত আবাসিক প্লট, প্রকল্প বাস্তবায়নকালে এবং বাস্তবায়ন পরবর্তীকালে অনুমোদিত মূল লে-আউট প্ল্যানে সংশোধন করিয়া সৃষ্ট আবাসিক প্লট এবং রাজউক কর্তৃপক্ষের আওতাধীন যে কোন খালি জায়গায় অনুমোদিত সৃষ্ট আবাসিক প্লট;

(৯) "বানিজ্যিক প্লট" অর্থ কর্তৃপক্ষের কোন প্রকল্পের অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানে চিহ্নিত বাণিজ্যিক প্লট, প্রকল্প বাস্তবায়নকালে এবং বাস্তবায়ন পরবর্তীকালে অনুমোদিত মূল লে-আউট প্ল্যানে সংশোধন করিয়া সৃষ্ট বাণিজ্যিক প্লট এবং রাজউক কর্তৃপক্ষের আওতাধীন যে কোন খালি জায়গায় অনুমোদিত সৃষ্ট বাণিজ্যিক প্লট;

(১০) "শিল্প প্লট" অর্থ কর্তৃপক্ষের কোন প্রকল্পের অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানে চিহ্নিত শিল্প প্লট, প্রকল্প বাস্তবায়নকালে এবং বাস্তবায়ন পরবর্তীকালে অনুমোদিত মূল লে-আউট প্ল্যানে সংশোধন করিয়া সৃষ্ট শিল্প প্লট এবং রাজউক কর্তৃপক্ষের আওতাধীন যে কোন খালি জায়গায় অনুমোদিত সৃষ্ট শিল্প প্লট;

(১১) "প্রাতিষ্ঠানিক প্লট" অর্থ কোন আবাসন প্রকল্পের অনুমোদিত লে-আউট প্লানে চিহ্নিত যে কোন ধরনের শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, প্রশিক্ষন ইন্সটিটিউট. ধর্মীয় উপাসনালয়, হাসপাতাল/ক্লিনিক, এতিমখানা, বিশেষ চাহিদা সম্পন্ন ব্যক্তিদের জন্য নির্মিত প্রতিষ্ঠান, প্রবীন নিবাস, ডে কেয়ার সেন্টার, ক্লাব, পেশাজীবি সমিতি, অনুমোদিত দাতব্য প্রতিষ্ঠান এর জন্য চিহ্নিত প্লট, প্রকল্প বাস্তবায়নকালে এবং বাস্তবায়ন পরবর্তীকালে অনুমোদিত মূল লে-আউট প্ল্যান সংশোধন করিয়া সৃষ্ট এ সকল প্রাতিষ্ঠানিক প্লট এবং কর্তৃপক্ষের আওতাধীন যে কোনো খালি জায়গায় সৃষ্ট অনুমোদিত প্রাতিষ্ঠানিক প্লট;

(১২) "প্রশাসনিক প্লট" অর্থ কর্তৃপক্ষের কোন প্রকল্পের অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানে চিহ্নিত মন্ত্রণালয়/ বিভাগ/ দপ্তর/ অধিদপ্তর/ পরিদপ্তর/ কর্তৃপক্ষ/ স্বায়ত্বশাসিত সংস্থা/ আধা স্বায়ত্বশাসিত সংস্থা/ আদালত/ দূতাবাস/ কনস্যুলেট/ সরকারি বিভিন্ন সংস্থার অনুকূলে বরাদ্দের জন্য রক্ষিত চিহ্নিত প্লট, প্রকল্প বাস্তবায়নকালে এবং বাস্তবায়ন পরবর্তীকালে অনুমোদিত মূল লে-আউট প্ল্যানে সংশোধন করিয়া সৃষ্ট প্রশাসনিক প্লট এবং রাজউকের প্রকল্পভুক্ত এলাকার অনুমোদিত সৃষ্ট প্রশাসনিক প্লট;

(১৩) "জলাশয়" অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের অধীনে বিভিন্ন প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যানে চিহ্নিত পুকুর, খাল, লেক , ঝিল, ডোবা, বিল, নদী এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষন আইন-২০০০ এ বর্ণিত প্রাকৃতিক জলাধার কে বুঝাইবে;

(১৪) "পার্ক" অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের অধীনে বিভিন্ন প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যানে চিহ্নিত পার্ক-কে বুঝাইবে;

(১৫) "খেলার মাঠ" অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের অধীনে কোন প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যানে চিহ্নিত খেলার মাঠ-কে বুঝাইবে;

(১৬) "এপার্টমেন্ট" অর্থ কর্তৃপক্ষের কোন আবাসন প্রকল্পের অনুমোদিত মূল লে-আউট প্ল্যানে এপার্টেমেন্ট নির্মাণের জন্য চিহ্নিত স্থানে নির্মাণকৃত বা নির্মাণাধীন ভবনের আবাসিক ফ্ল্যাট এবং রাজউক কর্তৃপক্ষের আওতাধীন যে কোন খালি জায়গায় অনুমোদিত সৃষ্ট অনুরূপ ফ্ল্যাট;

(১৭) "বাণিজ্যিক স্থান (Commercial Space)" অর্থ রাজউকের কোন প্রকল্পের অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানে বাণিজ্যিক ব্যাবহারের জন্য নির্ধারিত স্থান বা মিশ্র ব্যাবহারের জন্য নির্মিত ভবনে বাণিজ্যিক ব্যবহারের জন্য চিহ্নিত স্থান;

(১৮) "পার্কিং স্পেস" অর্থ কর্তৃপক্ষের কোন প্রকল্পের অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানে পার্কিংয়ের স্থান হিসেবে চিহ্নিত পার্কিং স্পেস/পার্কিং ভবন অথবা যে কোন প্রকার নির্মিত বা নির্মাণাধীন ভবনের পার্কিং স্পেস;

(১৯) "মূল অধিবাসী" অর্থ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কোন প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য জমি অধিগ্রহনের সময় উক্ত এলাকায় বসতবাড়ি সহ স্থায়ীভাবে বসবাসকারী জমির মালিক;

(২০) "ক্ষতিগ্রস্থ" অর্থ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কোন প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য জমি অধিগ্রহণের সময় যাহার জমি অধিগ্রহণ করা হইয়াছে এইরূপ জমির মালিক। এইক্ষেত্রে কোন ব্যক্তির নূন্যতম যেই পরিমাণ জমি অধিগ্রহণ করা হইলে, তিনি ক্ষতিগ্রস্থ বিবেচিত হইবেন, তাহার পরিমাণ সময়ে সময়ে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত হইবে। কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত নূন্যতম পরিমাণ জমি অপেক্ষা কম জমি অধিগ্রহণ করা হইলে ঐ ব্যক্তি ক্ষতিগ্রস্থ হিসেবে প্লট বরাদ্দ পাইবার যোগ্য বিবেচিত হইবেন না।

(২১) "বরাদ্দ গ্রহীতা" অর্থ মূল বরাদ্দ গ্রহীতা, উত্তরাধিকারীগণ ও হস্তান্তর মূলে যারা পরবর্তীতে গ্রহীতা হইবেন তাহাদেরকেও বুঝাইবে;

(২২) "যাচাই বাছাই কমিটি" প্লট বা ফ্ল্যাট বরাদ্দ প্রদানের লক্ষ্যে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক আবেদন সমূহ যাচাই বাছাইয়ের জন্য সময়ে সময়ে গঠিত কমিটি;

এই বিধিবিধান গুলিতে ব্যবহৃত অন্যান্য সমস্ত শব্দ এবং অভিব্যক্তিগুলি নগর উন্নয়ন আইন, ১৯৫৩ এর ধারা ২ এ প্রদত্ত অর্থের অনুরূপ অর্থ বোঝাইবে।

অধ্যায়-২

আবাসিক উদ্দেশ্যে ভূমি বরাদ্দ।

৩। আবেদন আহবান পদ্ধতি।- (৩.১) The Town Improvement Act, 1953 (East Bengal Act) (Act No. XIII of 1953) আইনের ১৭৭ ধারার বিধান অনুসারে, গৃহায়ণ ও আবাসিক উদ্দেশ্যে কোন জমির উন্নয়ন করা হইলে চেয়ারম্যান এর অনুমোদনক্রমে কমপক্ষে দু'টি জাতীয় দৈনিক পত্রিকায় বিজ্ঞপ্তি আকারে প্রকাশের মাধ্যমে জনসাধারণের নিকট হইতে দরখাস্ত আহবান করিতে হইবে। বিজ্ঞপ্তিতে নিম্নবর্ণিত তথ্য সমূহ অন্তর্ভূক্ত থাকিবে:

(ক) আবেদনকারীর যোগ্যতা।

(খ) প্রকল্পের নাম।

(গ) আবাসিক প্লটের আকার ও সংখ্যা।

(ঘ) আবেদনপত্র জমা দেওয়ার পদ্ধতি।

(ঙ) মুদ্রিত আবেদন ফরম (তপশীল-১) ও প্রসপেক্টাস, প্লটের মূল্য, জামানতের পরিমান, কিস্তি পরিশোধের বিবরণ, আবেদনপত্র জমাদানের স্থান ও জমাদানের শেষ তারিখ।

(চ) অনলাইনে আবেদন পত্র গ্রহণ করা হইলে কি পদ্ধতিতে করা হইবে তাহার বিস্তারিত বিবরণ।

(৩.২) কর্তৃপক্ষ আবেদন ফরমের মূল্য নির্ধারণ করিবে এবং প্রয়োজনীয় মূল্য পরিশোধ সাপেক্ষে যে কোন ইচ্ছুক আবেদনকারীকে ফরমের মুদ্রিত অনুলিপি সরবরাহ করিবে।

(৩.৩) রাজউকের নির্ধারিত ফরমে নির্ধারিত তারিখ ও সময়ের মধ্যে আবদেন করিতে হইবে। নির্ধারিত তারিখ ও সময়ের পরে প্রাপ্ত আবেদন প্লট বরাদ্দের জন্য বিবেচনা করা হইবেনা।

৪) যাচাই বাছাই পদ্ধতি।– (৪.১) যথাযথভাবে নির্ধারিত ফরমে প্রাপ্ত আবেদনপত্র সমূহ প্লটের আকার অনুযায়ী বিন্যস্ত করিয়া তালিকা প্রস্তুত করা হইবে। মূল অধিবাসী, ক্ষতিগ্রস্ত এবং অন্য সকল ক্যাটাগরিতে প্রাপ্ত আবেদনসমূহ আলাদাভাবে সংরক্ষণ করা হইবে ও যাচাই-বাছাই কমিটির সুপারিশ অনুযায়ী বরাদ্দের জন্য পৃথক পৃথক ভাবে বিবেচনা করা হইবে।

৪.২) প্রাপ্ত আবেদনপত্রসমূহ যাচাই-বাছাইয়ের জন্য কর্তৃপক্ষ একটি কমিটি গঠন করিবেন। কমিটি কর্তৃক সুপারিশকৃত এবং কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত যোগ্য আবেদনকারীদের প্রাথমিক তালিকা কমপক্ষে ২টি জাতীয় দৈনিক পত্রিকায় প্রকাশ করা হইবে।

৫) বরাদ্দ প্রদান পদ্ধতি।– (৫.১) প্লটের ধরণ ও আকারভেদে প্লটের সংখ্যা বৈধ আবেদনকারীর চেয়ে কম হইলে লটারীর মাধ্যমে বরাদ্দ প্রদান করা হইবে।

৬) আবেদনকারীর যোগ্যতা।– (৬.১) আবেদনকারীকে কমপক্ষে ২৫ বছর বয়স এবং বাংলাদেশের নাগরিক হইতে হইবে।

(৬.২) জাতীয় পরিচয়পত্র থাকিতে হইবে।

৭) আবেদনকারীর অযোগ্যতা।- (৭.১) একজন আবেদনকারী আবেদন করার অযোগ্য বিবেচিত হইবেন যদি-

তার নামে বা তার স্ত্রী/স্বামীর নামে বা নির্ভরশীল সন্তানের নামে বা অন্য কোন নির্ভরশীল ব্যক্তির নামে, কর্তৃপক্ষের কোন প্লট বরাদ্দ পাইয়া থাকেন। তবে নিম্নোক্ত ক্ষেত্রগুলোতে বিধি- (৭.১) প্রযোজ্য হইবে নাঃ-

১) আবেদনকারীর স্বামী অথবা স্ত্রী যদি আবেদনকারীর উপর নির্ভরশীল না হন এবং বৈধ আয়ের উৎস থাকে, তিনি (Spouse) যদি বৈধ করদাতা হন।

২) ভূমি অধিগ্রহনের ফলে কোন ব্যক্তি বাস্তুচ্যুত হইলে তাহার জমির পরিমাণ যাহাই থাকুক না কেন নিজস্ব জমিতে পৃথক বসত ঘরের এ্যাওয়ার্ড থাকিলে অর্থাৎ “মূল অধিবাসী” হইলে এবং তাহার স্বামী/স্ত্রীর নামে প্লট বরাদ্দ থাকিলে।

৩) আবেদনকারীর স্বামী বা স্ত্রী যদি রাজউকের কোন উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়নের কারণে ক্ষতিগ্রস্থ হইয়া থাকেন এবং ক্ষতিগ্রস্থ হিসেবে প্লট বরাদ্দ পাইয়া থাকেন। যদি উভয়েই ক্ষতিগ্রস্ত হিসেবে প্লট বরাদ্দ পাইয়া থাকেন তবে তাহারা প্লট বরাদ্দের জন্য আবেদন করিতে পারিবেন না।

৪) খেতাব প্রাপ্ত বীর মুক্তিযোদ্ধা, স্বাধীনতা পদক, একুশে পদক প্রাপ্ত অথবা সরকার কর্তৃক বিশেষ কোন কৃতিত্বের জন্য এই বিধির অনুচ্ছেদ-১০ এর অধীনে পুরস্কার স্বরূপ প্লট বরাদ্দের জন্য বিবেচিত হইয়া থাকিলে ।

৫) পরিকল্পিত নগর বাস্তবায়নে ভূমিকা রাখিলে, উন্নয়নসত্ব বিনিময় পদ্ধতি (Transfer of Development Right, TDR) এর আওতায় প্লট বরাদ্দ প্রদান করা হইলে।

৬) কোন ব্যক্তি ক্ষতিগ্রস্থ হিসেবে প্লট বরাদ্দ পাইয়া থাকিলে।

(৭.২) উল্লেখ্য উপরোক্ত বিষয়গুলোতে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে-

(ক) অবিবাহিত হইলে তাহা প্রমাণের জন্য সিটি কর্পোরেশন/ পৌরসভার কাউন্সিলর অথবা ইউনিয়ন পরিষদের চেয়ারম্যান এর প্রত্যয়নপত্র দাখিল করিতে হইবে।

(খ) স্বামী-স্ত্রী সম্পর্ক নিশ্চিত করার জন্য উভয়ের জাতীয় পরিচয়পত্র/ জন্মনিবন্ধন সনদ/ বাংলাদেশী পাসপোর্ট/ নিকাহনামা/ বিবাহ নিবন্ধনপত্র দাখিল করিতে হইবে।

(গ) স্বামী-স্ত্রী তালাক হইয়া গেলে তাহা প্রমাণের জন্য বিবাহ রেজিষ্ট্রারের ইস্যুকৃত তালাক নামা/ পারিবারিক আদালতের আদেশ এবং সিটি কর্পোরেশন/ পৌরসভার কাউন্সিলর অথবা ইউনিয়ন পরিষদের চেয়ারম্যান এর প্রত্যয়নপত্র দাখিল করিতে হইবে।

(৭.৩) আদালত কর্তৃক দেউলিয়া ঘোষিত হন;

(৭.৪) অপ্রকৃতস্থ হন;

(৭.৫) সেচ্ছায় বাংলাদেশের নাগরিকত্ব সমর্পণ করিয়া থাকেন;

(৭.৬) আদালত বা সরকার কর্তৃক কোন প্রকার সম্পত্তি অর্জনে বিধি-নিষেধ থাকিলে অথবা আবেদনকারীর সম্পত্তির উপর কোন আদালতের ক্রোকাদেশ আরোপ করা হইয়া থাকিলে।

(৭.৭) মিথ্যা ও ভুল তথ্য সম্বলিত কোন আবেদন কারণ দর্শানো ছাড়াই বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে। এই ধরণের কোন আবেদনকারী প্লট বরাদ্দ প্রাপ্ত হইলেও পরবর্তীতে কর্তৃপক্ষের গোচরে আসা মাত্রই উক্ত প্লটের বরাদ্দ বাতিল করা হইবে ও জামানতের টাকা বাজেয়াপ্ত করা হইবে।

(৭.৮) কোন প্লট হস্তান্তরের পর যদি ইহা প্রমানিত হয় যে বরাদ্দগ্রহীতা মিথ্যা ও ভুল তথ্য প্রদান করিয়া প্লট গ্রহন করিয়াছেন তাহা হইলে বরাদ্দ ও হস্তান্তর বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে। এইক্ষেত্রে বরাদ্দগ্রহীতা হস্তান্তর গ্রহিতা বরাবর ক্ষতিপূরণ প্রদানে বাধ্য থাকিবেন।

(৭.৯) প্রকল্পের অধিগ্রহণের ফলে ক্ষতিগ্রস্ত (যাদের জমি বা আবাসিক বাড়ি রয়েছে) ব্যক্তিদের আবেদন বিবেচনার জন্য অন্যান্য শর্তাবলী প্রযোজ্য হইবে না। যেমনঃ- আবেদনকারীর বয়স, আয়কর সনদ দাখিল ইত্যাদি শিথিলযোগ্য হইবে। কর্তৃপক্ষ সময়ে সময়ে বরাদ্দের জন্য ক্ষতিগ্রস্ত নূন্যতম জমির পরিমান ও বরাদ্দের শর্ত সমূহ নির্ধারণ করিবে।

৮) কোটা সংরক্ষণ ।- (৮.১) সরকার, মাননীয় মন্ত্রী/ প্রতিমন্ত্রী/ উপমন্ত্রী/ সমমর্যাদা সম্পন্ন ব্যক্তি, মাননীয় সংসদ সদস্য, মাননীয় বিচারপতি, সশস্ত্র বাহিনী, আধা-সামরিক বাহিনী, সরকারী কমর্চারী, মুক্তিযোদ্ধা, পেশাজীবী, বৈদেশিক মূদ্রা অর্জনকারী, সাংবাদিক, স্বায়ত্বশাসিত সংস্থার চাকুরিজীবী, ব্যবসায়ী ও শিল্পপতি, বেসরকারী চাকুরিজীবী, বেসরকারী শিক্ষক, শিল্পী/ সাহিত্যিক/ক্রীড়া ব্যক্তিত্য, আইনজীবী, কৃষিবিদ, প্রকৌশলী, স্থপতি, পরিকল্পনাবিদ, চিকিৎসক ও ক্ষতিগ্রস্থ এর জন্য নির্দিষ্ট সংখ্যক প্লট সংরক্ষণের জন্য কর্তৃপক্ষকে নির্দেশ প্রদান করিতে পারিবে।

(৮.২) রাজউকের কর্মচারীদের জন্য যে কোন প্রকল্পের প্লটে নুন্যতম ৫% কোটা সংরক্ষন করা যাইবে।

৯) বরাদ্দ প্রদান প্রক্রিয়া।- (৯.১) প্রাথমিকভাবে নির্বাচিত আবেদনকারীদের সাময়িক বরাদ্দপত্র প্রদান করা হইবে। বরাদ্দগ্রহীতা সাময়িক বরাদ্দপত্রের শর্তসমূহ গ্রহন করিয়া ১ম কিস্তির অর্থ জমা প্রদান করিলে তাহার অনুকূলে চূড়ান্ত বরাদ্দপত্র প্রদান করা হইবে।

(৯.২) বরাদ্দগ্রহীতা সাময়িক বরাদ্দপত্র প্রাপ্তির পর উক্ত বরাদ্দপত্রে বর্ণিত তারিখের মধ্যে ১ম কিস্তি পরিশোধ না করিলে তিনি এই বরাদ্দ গ্রহণে আগ্রহী নন বিবেচনায় তাহার বরাদ্দ বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৯.৩) চূড়ান্ত বরাদ্দপত্রে উল্লেখিত সমুদয় মূল্য পরিশোধের পর প্লটের দখল প্রদান করা হইবে।

(৯.৪) দখল প্রদানের পর কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত অন্যান্য ফি (যদি থাকে) আদায় স্বাপেক্ষে ইজারা দলিল সম্পাদন করা হইবে।

(১০) অবরাদ্দকৃত এবং বাতিলকৃত প্লট বরাদ্দ প্রদান।– (১০.১) অবরাদ্দকৃত এবং বাতিলকৃত প্লট সমূহ কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত অনুযায়ী বরাদ্দ প্রদান করা যাইবে।

(১১) এই অনুচ্ছেদের বিধান সাপেক্ষে কর্তৃপক্ষ এই বিধিতে যা কিছুই থাকুক না কেন, নিম্নবর্ণিত ব্যাক্তিবর্গকে সরকারের অনুশাসন প্রাপ্তি সাপেক্ষে আবাসিক প্লট বরাদ্দ প্রদান করিতে পারিবেন -

(ক) গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের মন্ত্রী, প্রতিমন্ত্রী বা উপমন্ত্রী বা সমমর্যাদা সম্পন্ন ব্যক্তি।

(খ) জাতীয় সংসদের সদস্য।

(গ) বিচারপতি অথবা সাংবিধানিক পদে কর্মরত ব্যক্তি ।

(ঘ) প্রজাতন্ত্রের কাজে দৃষ্টান্তমূলক উল্লেখযোগ্য অবদান রাখিয়াছেন বা এমন কোন পেশাজীবী যিনি প্রজাতন্ত্রের কর্মে নিযুক্ত না থাকিলেও যার কর্মকান্ড দ্বারা জনসেবায় বা জনকল্যানে গুরুত্বপূর্ণ উল্লেখযোগ্য ভূমিকা পালন করেন বা করিয়াছেন অথবা এমন কোন ব্যক্তি যিনি জনগণ বা রাষ্ট্রের কল্যাণে বিশেষ অবদান রাখিয়াছেন; যা সময়ে সময়ে সরকার কর্তৃক নির্ধারিত হইবে।

(৮) কোটা সংরক্ষণ ।- (৮.১) সরকার, মাননীয় মন্ত্রী/ প্রতিমন্ত্রী/ উপমন্ত্রী/ সমমর্যাদা সম্পন্ন ব্যক্তি, মাননীয় সংসদ সদস্য, মাননীয় বিচারপতি, সশস্ত্র বাহিনী, আধা-সামরিক বাহিনী, সরকারী কমর্চারী, মুক্তিযোদ্ধা, পেশাজীবী, বৈদেশিক মুদ্রা অর্জনকারী, সাংবাদিক, স্বায়ত্বশাসিত সংস্থার চাকুরিজীবী, ব্যবসায়ী ও শিল্পপতি, বেসরকারী চাকুরিজীবী, বেসরকারী শিক্ষক, শিল্পী/ সাহিত্যিক/ক্রীড়া ব্যক্তিত্য, আইনজীবী, কৃষিবিদ, প্রকৌশলী, স্থপতি, পরিকল্পনাবিদ, চিকিৎসক ও ক্ষতিগ্রস্থ এর জন্য নির্দিষ্ট সংখ্যক প্লট সংরক্ষণের জন্য কর্তৃপক্ষকে নির্দেশ প্রদান করিতে পারিবে।

(৮.২) রাজউকের কর্মচারীদের জন্য যে কোন প্রকল্পের প্লটে নুন্যতম ৫% কোটা সংরক্ষন করা যাইবে।

৯) বরাদ্দ প্রদান প্রক্রিয়া।- (৯.১) প্রাথমিকভাবে নির্বাচিত আবেদনকারীদের সাময়িক বরাদ্দপত্র প্রদান করা হইবে। বরাদ্দগ্রহীতা সাময়িক বরাদ্দপত্রের শর্তসমূহ গ্রহন করিয়া ১ম কিস্তির অর্থ জমা প্রদান করিলে তাহার অনুকূলে চূড়ান্ত বরাদ্দপত্র প্রদান করা হইবে।

(৯.২) বরাদ্দগ্রহীতা সাময়িক বরাদ্দপত্র প্রাপ্তির পর উক্ত বরাদ্দপত্রে বর্ণিত তারিখের মধ্যে ১ম কিস্তি পরিশোধ না করিলে তিনি এই বরাদ্দ গ্রহণে আগ্রহী নন বিবেচনায় তাহার বরাদ্দ বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৯.৩) চূড়ান্ত বরাদ্দপত্রে উল্লেখিত সমুদয় মূল্য পরিশোধের পর প্লটের দখল প্রদান করা হইবে।

(৯.৪) দখল প্রদানের পর কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত অন্যান্য ফি (যদি থাকে) আদায় স্বাপেক্ষে ইজারা দলিল সম্পাদন করা হইবে।

(১০) অবরাদ্দকৃত এবং বাতিলকৃত প্লট বরাদ্দ প্রদান।— (১০.১) অবরাদ্দকৃত এবং বাতিলকৃত প্লট সমূহ কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত অনুযায়ী বরাদ্দ প্রদান করা যাইবে।

(১১) এই অনুচ্ছেদের বিধান সাপেক্ষে কর্তৃপক্ষ এই বিধিতে যা কিছুই থাকুক না কেন, নিম্নবর্ণিত ব্যাক্তিবর্গকে সরকারের অনুশাসন প্রাপ্তি সাপেক্ষে আবাসিক প্লট বরাদ্দ প্রদান করিতে পারিবেন -

(ক) গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের মন্ত্রী, প্রতিমন্ত্রী বা উপমন্ত্রী বা সমমর্যাদা সম্পন্ন ব্যক্তি।

(খ) জাতীয় সংসদের সদস্য।

(গ) বিচারপতি অথবা সাংবিধানিক পদে কর্মরত ব্যক্তি ।

(ঘ) প্রজাতন্ত্রের কাজে দৃষ্টান্তমূলক উল্লেখযোগ্য অবদান রাখিয়াছেন বা এমন কোন পেশাজীবী যিনি প্রজাতন্ত্রের কর্মে নিযুক্ত না থাকিলেও যার কর্মকান্ড দ্বারা জনসেবায় বা জনকল্যানে গুরুত্বপূর্ণ উল্লেখযোগ্য ভূমিকা পালন করেন বা করিয়াছেন অথবা এমন কোন ব্যক্তি যিনি জনগণ বা রাষ্ট্রের কল্যাণে বিশেষ অবদান রাখিয়াছেন; যা সময়ে সময়ে সরকার কর্তৃক নির্ধারিত হইবে।

(ঙ) তিনি যদি একজন শহীদ বীর মুক্তিযোদ্ধা বা বীর মুক্তিযোদ্ধার পরিবারের সরাসরি সদস্য,যথাঃ স্বামী/ স্ত্রী, পুত্র, কন্যা, নাতী, নাতনী হয়ে থাকেন (আবেদনে উল্লেখিত মুক্তিযোদ্ধার প্রমাণক স্বরূপ মুক্তিযুদ্ধ বিষয়ক মন্ত্রণালয়ের ওয়েবসাইটে প্রকাশিত মাননীয় প্রধানমন্ত্রী প্রতিস্বাক্ষরিত সনদ/ গেজেট/ মুক্তিবার্তা (লাল বই)/ ভারতীয় তালিকা ইত্যাদিতে অথবা মন্ত্রণালয়ের ওয়েবসাইটে প্রকাশিত তালিকায় নাম অন্তর্ভুক্ত থাকিতে হইবে)।

(চ) নিবেদিত প্রাণ কোন সমাজকর্মী বা সমাজসেবক হইয়া থাকেন।

১১.১। বিধি ১১ অনুযায়ী কোন ব্যক্তি রাজউকের কোন আবাসিক প্রকল্পে প্লট বরাদ্দ পাইয়া থাকিলে তাহার স্বামী/স্ত্রী বা নির্ভরশীল সন্তান রাজউকের কোন প্রকল্পে প্লট বরাদ্দ পাইবেন না। তবে, অনুচ্ছেদ ১১ এর অধীনে বিবেচিত কোন ব্যক্তির উপর নির্ভরশীল নহে এরূপ স্বামী/স্ত্রী অথবা সন্তান রাজউকের কোন প্রকল্পে প্লট বরাদ্দ পাইয়া থাকিলেও ঐ ব্যক্তির জন্য বিধি-১১ প্রযোজ্য হইবে ।

১২। ফি নির্ধারণ।- (১২.১) কর্তৃপক্ষ প্লট বরাদ্দের জন্য জামানত, আবেদন পত্রের ফি, লীজ দলিল রেজিস্ট্রেশন ফি, ডকুমেন্টেশন ফি, ভূমি উন্নয়ন ফি, কমিশনে হাজিরা, কোন রেকর্ডের সত্যায়িত অনুলিপি প্রদান, বরাদ্দকৃত প্লটের আম-মোক্তার অনুমোদন প্রদান/ বাতিল, হস্তান্তর ফি, নামজারী , দান/ হেবা, একত্রিকরণ-বিভক্তিকরণ, অতিরিক্ত বা খন্ড জমির মূল্য, প্লটের বাণিজ্যিক করণ ফি, আবাসিক প্লট বরাদ্দকরণের পর নির্ধারিত সময়ে বাড়ি নির্মাণ না করার ক্ষেত্রে বিধি ২৫ এ উল্লেখিত জরিমানা ইত্যাদি (তফসিল- ৬) নির্ধারন করিবেন।

(১২.২) প্রতি ৫ বছর পর পর কর্তৃপক্ষের অনুমোদনক্রমে অনুচ্ছেদ-১২.১ এ উল্লিখিত ফি সমূহ পুন:নির্ধারণ করা হইবে।

১৩। মুল্য পরিশোধ।- (১৩.১) যদি কোন বরাদ্দগ্রহীতা সাময়িক বরাদ্দপ্রাপ্তির পর যৌক্তিক কারণ ব্যতিত কিস্তির অর্থ যথাসময়ে পরিশোধ না করেন তাহা হইলে বরাদ্দপত্র বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে। যৌক্তিক কারণে যথাসময়ে কিস্তি পরিশোধে অসমর্থ হইলে লিখিতভাবে কর্তৃপক্ষকে অবহিত করিতে হইবে। এক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে।

(১৩.২) চূড়ান্ত বরাদ্দপত্রের শর্তানুযায়ী বরাদ্দকৃত প্লটের যে কোন একটি বা একাধিক কিস্তি পরিশোধে ব্যর্থ হইলে পরবর্তী তিন বছরের মধ্যে পরিশোধের জন্য উপ-পরিচালক, ৫ বছরের মধ্যে পরিশোধের জন্য পরিচালক, ৭ বছরের মধ্যে পরিশোধের জন্য সদস্য (এস্টেট ও ভূমি) এর অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে। ৭ বছর তদুর্ধ্ব বিলম্বের জন্য কর্তৃপক্ষের সাধারন সভার অনুমতিক্রমে বিলম্ব ফি পরিশোধের শর্তে কিস্তি পরিশোধের অনুমতি দেওয়া যাইবে।

(১৩.৩) তবে বরাদ্দগ্রহীতা চূড়ান্ত বরাদ্দপত্রে উল্লেখিত কিস্তি সমূহ নির্ধারিত সময়ে জমাদানে ব্যর্থ হইলে এবং সর্বশেষ কিস্তি পরিশোধের শেষ তারিখ হইতে ১০ বছর অতিক্রান্ত হইলে এবং এর মধ্যে কিস্তি পরিশোধের কোন আবেদন পাওয়া না গেলে প্লটটির বরাদ্দ বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে এবং ইতিমধ্যে বরাদ্দকৃত প্লটটি অন্য কারো নামে বরাদ্দ প্রদান করা যাইবে। প্লট বাতিলের বিষয়টি যথাযথ প্রক্রিয়ায় বরাদ্দগ্রহীতাকে জানাইতে হইবে।

৭২

(১৪) আবাসিক প্রকল্পের প্লটে যথাসময়ে ইমারত নির্মাণ।– (১৪.১) আবাসিক প্রকল্পে প্লট বরাদ্দগ্রহীতাকে আবশ্যিকভাবে লীজ দলিল সম্পাদনের অথবা দখল গ্রহণের পর ০৪ বছরের মধ্যে বাড়ি নির্মাণ করিতে হইবে। তা না হইলে কাঠা প্রতি বছরে ১০ হাজার টাকা জরিমানা করা হইবে। কর্তৃপক্ষ জরিমানার হার সময়ে সময়ে পুনঃ নির্ধারণ করিবে।

(১৪.২) বাড়ী নির্মাণের ক্ষেত্রে অত্যাবশ্যকীয় সকল ইউটিলিটি সেবা সমূহ যেমনঃ ভূমি উন্নয়ন, পানি ও বিদ্যুৎ সরবরাহ, রাস্তা নির্মাণ ইত্যাদি নিশ্চিত হওয়ার পরও যদি কেহ বাড়ী নির্মাণ না করিয়া থাকে তাহা হইলে রাজউক উক্ত প্লট সমমূল্যে ফেরত নিতে পারিবে।

(১৪.৩) কর্তৃপক্ষ বাড়ি নির্মাণের উপযুক্ততা দৈনিক পত্রিকায় এবং রাজউকের ওয়েব সাইটে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের মাধ্যমে বরাদ্দগ্রহীতাদের অবহিত করিবে।

(১৫) আবাসিক প্লটের আমমোক্তার।– (১৫.১) অধিক সংখ্যক লোকের আবাসনের ব্যবস্থা রাখার স্বার্থে এবং এক জন ব্যাক্তি যেন অধিক প্লটের মালিক না হইতে পারে এর জন্য এক ব্যাক্তি দুই এর বেশি প্লটের আমমোক্তার হইতে পারিবেন না।

(১৫.২) লীজ চুক্তি সম্পাদনের পূর্বে এবং প্লট/ফ্ল্যাটের বাস্তব দখল গ্রহনের পূর্বে আমামোক্তার নিয়োগ করা যাইবে না। তবে নিম্নবর্ণিত ক্ষেত্রে উপরোক্ত নিয়মের ব্যত্যয় করা যাইবেঃ

(ক) বরাদ্দগ্রহীতা প্রবাসী অথবা চলাফেরা করিতে অক্ষম অথবা অধিক বয়স্ক হইয়া থাকিলে বা শারীরিকভাবে অসুস্থ হইয়া থাকিলে (ডাক্তারী সনদপত্র অনুযায়ী) লীজ চুক্তি সম্পাদনের পূর্বে এবং প্লট/ফ্ল্যাটের বাস্তব দখল গ্রহনের পূর্বে আমামোক্তার নিয়োগ করিতে পারিবেন।

(খ) নির্মাণ অথবা উন্নয়নের জন্য কর্তৃপক্ষের নিবন্ধনকৃত ডেভেলপার কোম্পানিকে আমমোক্তার নিয়োগ করা হইলে।

(১৬) আবাসিক প্লটের হস্তান্তর।– (১৬.১) অধিক সংখ্যক লোকের আবাসনের ব্যবস্থা রাখার স্বার্থে এবং এক জন ব্যাক্তি যেন অধিক প্লটের মালিক না হইতে পারে এ জন্য এক ব্যাক্তি দুই এর বেশি প্লটের হস্তান্তর সূত্রে মালিক হইতে পারিবেন না। তবে এই বিধিমালা জারীর পূর্বে যদি কেহ একাধিক প্লট এর হস্তান্তর সুত্রে মালিক হইয়া থাকেন তাহার ক্ষেত্রে এই বিধি প্রযোজ্য হইবেনা।

(১৬.২) বরাদ্দকৃত প্লটে কোন স্থাপনা নির্মাণের নকশা অনুমোদন ব্যতিত হস্তান্তর করিতে হইলে কাঠা প্রতি ২০(বিশ) হাজার টাকা জরিমানা/ ফি প্রদান করিতে হইবে।

(১৬.৩) বরাদ্দকৃত প্লটের দখল হস্তান্তরের পর হইতে পরবর্তী দশ বছর পর্যন্ত প্লটটি হস্তান্তর করা যাইবে না। তবে আদিবাসী ও ক্ষতিগ্রস্তদের ক্ষেত্রে এই নিয়ম প্রযোজ্য হইবে না।

(১৭) আবাসিক প্লটের দান, হেবা বা ওয়ারিশদের মধ্যে বন্টন।- (১৭.১) বরাদ্দগ্রহীতা বরাদ্দকৃত প্লটটি কেবলমাত্র দান, হেবা বা ওয়ারিশদের মধ্যে বন্টন করিতে পারিবেন।

(১৭.২) বরাদ্দগ্রহীতা কর্তৃক বা হস্তান্তর গ্রহীতা কর্তৃক কোন প্লট দান বা হেবা করিবার সময় কমপক্ষে ২(দুই) জন নিকট আত্মীয়কে স্বাক্ষী হিসেবে রাখিতে হইবে।

(১৭.৩) ওয়ারিশসূত্রে নামজারীর ক্ষেত্রে প্লট বরাদ্দ গ্রহীতার মৃত্যু সনদ, ওয়ারিশ সনদ (উত্তরাধিকার সনদ/ ইউনিয়ন পরিষদ/ পৌরসভা/ সিটি কর্পোরেশন কর্তৃক প্রদত্ত), জাতীয় পরিচয়পত্র ও সাকসেশন সনদ প্রয়োজন হইবে। ওয়ারিশসূত্রে নামজারীর ক্ষেত্রে সকল ওয়ারিশানের ব্যাক্তিগত হাজিরা বাধ্যতামূলক।

অধ্যায়-৩

বাণিজ্যিক প্লট বরাদ্দ।

(১৮) বাণিজ্যিক প্লট সৃজন, তালিকা প্রনয়ন ইত্যাদি।- (১৮.১) বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ব্যবহারের জন্য কর্তৃপক্ষ লে আউটে চিহ্নিত যে সকল প্লট সৃজন করিবে তাহার একটি তালিকা প্রনয়ন করিয়া প্রতিটি প্লটের কি ধরনের বাণিজ্যিক কার্যক্রম চালানো যাইবে তাহা নির্দিষ্ট করিবে।

(১৯) বাণিজ্যিক প্লটের প্রাথমিক (ভিত্তি) মূল্য নির্ধারণ।- (১৯.১) কর্তৃপক্ষ ভূমি অধিগ্রহণ, ভূমি উন্নয়ন ও অন্যান্য আনুষাঙ্গিক বিষয়ে ব্যয়িত অর্থের ভিত্তিতে লভ্যাংশ যোগ করিয়া এবং বিদ্যমান বাজারদর বিবেচনা করিয়া বাণিজ্যিক প্লটের প্রাথমিক (ভিত্তি) মূল্য নির্ধারণ করিবে।

(২০) বাণিজ্যিক প্লট বরাদ্দ প্রদান।– (২০.১) বাণিজ্যিক প্লট সমূহ পর্যায়ক্রমে নিলামের মাধ্যমে বরাদ্দ প্রদান করা হইবে। নিলাম বিজ্ঞপ্তি কমপক্ষে বহুল প্রচলিত দুইটি বাংলা ও একটি ইংরেজি দৈনিক পত্রিকায় এবং রাজউকের ওয়েব সাইটে প্রকাশ করিতে হইবে।

(২০.২) নিলামের জন্য কর্তৃপক্ষ প্রয়োজনে নিলাম কমিটি গঠন, যাচাই-বাছাই কমিটি গঠন এবং নিলামের শর্ত নির্ধারণ করিবে।

(২০.৩) বাণিজ্যিক প্লটের মূল্য নির্ধারণ কমিটি গঠন- কর্তৃপক্ষের বিভিন্ন প্রকল্পের বাণিজ্যিক প্লটের মূল্য নির্ধারণ এর লক্ষ্যে নিম্নরূপ কমিটি থাকিবেঃ

সদস্য (এস্টেট ও ভূমি)	- আহ্বায়ক
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের প্রতিনিধি	- সদস্য
পরিচালক (অর্থ ও হিসাব)	- সদস্য
সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ের একজন প্রতিনিধি	- সদস্য
সংশ্লিষ্ট জেলা রেজিস্ট্রারের একজন প্রতিনিধি	- সদস্য
সংশ্লিষ্ট প্রকল্পের প্রকল্প পরিচালক	- সদস্য
পরিচালক (এস্টেট ও ভূমি-১)	- সদস্য সচিব

২০.৪। **দলিলপত্র দাখিল।-** (২০.৪) সকল ধরনের বাণিজ্যিক প্লটের নিলামে অংশগ্রহনকারীকে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত দলিলপত্র দাখিল করিতে হইবে:

ক) জামানতের ব্যাংক ড্রাফট/পে-অর্ডার।

খ) ছবি।

গ) জাতীয় পরিচয়পত্র/পাসপোর্টের কপি।

ঘ) ট্রেড লাইসেন্স।

ঙ) কমপক্ষে ১০ লক্ষ টাকার বাৎসরিক আয়কর প্রদানের প্রমাণপত্র (কর্তৃপক্ষ সময়ে সময়ে আয়করের পরিমাণ পুনঃনির্ধারন করিতে পারিবে)।

চ) সংশ্লিষ্ট ব্যবসায়িক সংগঠনের সদস্য হিসেবে নিবন্ধন পত্র (যেমন: FBCCI, BGMEA ইত্যাদি)।

ছ) ব্যক্তি আবেদনকারীর ক্ষেত্রে বয়স কমপক্ষে ২৫ বছর হইতে হইবে।

জ) প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে জয়েন্ট স্টক কোম্পানি/ বাংলাদেশ বিনিয়োগ উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নিবন্ধিত হওয়ার স্বপক্ষে হালনাগাদ প্রত্যয়নপত্র।

ঝ) ভ্যাট নিবন্ধন প্রত্যয়ন।

ঞ) কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত অনুযায়ী যে কোন দলিলাদি।

(২০.৫) কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত ভিত্তিমূল্যের নিচে কোন দর গ্রহণযোগ্য হইবে না। নিলামের অন্যান্য শর্তাদি পূরণ সাপেক্ষে সর্বোচ্চ নিলাম দাতার দরই গ্রহণ করা হইবে।

(২০.৬) কোন কারণে সর্বোচ্চ দরদাতা নিলামে উদ্বৃত টাকা জমাদানে ব্যর্থ হইলে অথবা অনুমোদিত সর্বোচ্চ নিলামদাতা প্লট বরাদ্দ গ্রহণ করিতে আগ্রহী না হইলে পুনরায় নিলাম বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে বরাদ্দ প্রদান করিতে হইবে।

২১। বাণিজ্যিক প্লটের কিস্তি পরিশোধের পদ্ধতি।– (২১.১) কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত সর্বোচ্চ দরদাতা সমুদয় মূল্য এককালীন অথবা সর্বোচ্চ ৩ কিস্তিতে পরিশোধ করিতে পারিবে।

(২১.২) নিলাম অনুমোদনের পর সমুদয় মূল্য অথবা ১ম কিস্তি ৩০ দিনের মধ্যে পরিশোধ করিতে হইবে।

(২১.৩) কিস্তির ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষের নির্ধারিত হারে কিস্তি ফি প্রযোজ্য হইবে।

(২১.৪) কিস্তির ক্ষেত্রে ১ বছরের মধ্যে কিস্তি ফিসহ সমুদয় মূল্য পরিশোধ করিতে হইবে। এক্ষেত্রে ০১ বছরের মধ্যে নিলামের উদ্বৃত অর্থ পরিশোধে ব্যর্থ হইলে বরাদ্দ বাতিল করিয়া জামানত এর ২৫% অর্থ কর্তন করা হইবে।

(২১.৫) কোন যৌক্তিক কারণে নির্ধারিত সময়ে কিস্তি পরিশোধে সমর্থ না হইলে চেয়ারম্যান বরাবর আবেদন করিতে হইবে। এক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে।

(২১.৬) বরাদ্দকৃত বাণিজ্যিক প্লট পরবর্তী সময়ে কিস্তি প্রদান না করায় বা নিলামের শর্ত লঙ্ঘনের জন্য বাতিল করা হইবে এবং তাহা একইভাবে বিধি ২০ অনুসারে পুনরায় নিলামের মাধ্যমে বরাদ্দ প্রদান করা হইবে।

২২। নিম্নবর্ণিত প্লট সমূহ বাণিজ্যিক প্লটের অন্তর্ভূক্ত হবেঃ

১. সিনেমা হল;
২. পেট্রল পাম্প;
৩. শপিং মল;
৪. কনভেনশন সেন্টার;
৫. বেসরকারী হাসপাতাল;
৬. আবাসিক হোটেল ও রেস্টুরেন্ট;
৭. ব্যবসায়িক/শিল্প প্রতিষ্ঠানের কার্যালয়;
৮. গুদাম;
৯. গ্যারেজ/পার্কিং স্পেস;
১০. বাজার;
১১. দোকান;
১২. বিনোদন কেন্দ্র;
১৩. কর্তৃপক্ষ কর্তৃক বাণিজ্যিক হিসাবে নির্ধারিত অন্যান্য স্থাপনা।

২৩। বাণিজ্যিক প্লট নিলামের জন্য কমিটি গঠন।- (২৩.১) কর্তৃপক্ষ বাণিজ্যিক প্লট নিলামের জন্য একটি কমিটি গঠন করিবে। কমিটিতে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের একজন উপযুক্ত প্রতিনিধি অন্তর্ভূক্ত করিতে হইবে।

(২৩.২) কমিটি নিলামের প্রক্রিয়া সম্পন্ন করিয়া অনুমোদনের জন্য কর্তৃপক্ষ বরাবর পেশ করিবে।

(২৩.৩) কমিটি এই বিধিতে বর্ণিত নিয়মাবলি, এই লক্ষ্যে কর্তৃপক্ষের সভার সিদ্ধান্ত এবং সরকারের নিলাম সংক্রান্ত বিধি অনুসরণপূর্বক নিলামের প্রক্রিয়া সম্পন্ন করিবে।

অধ্যায়-৪

শিল্প প্লট বরাদ্দ।

২৪। **শিল্প প্লট সৃজন।**– (২৪.১) রাজউক বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনায় চিহ্নিত শিল্প এলাকায় ভূমি উন্নয়ন পূর্বক শিল্প প্লট প্রস্তুত করিতে পারিবে।

২৫। **শিল্প প্লটের মূল্য নির্ধারণ।**- (২৫.১) ভূমি অধিগ্রহণ, ভূমি উন্নয়ন ও অন্যান্য আনুষঙ্গিক বিষয়ে ব্যয়িত অর্থের ভিত্তিতে লভ্যাংশ যোগ করিয়া এবং বিদ্যমান বাজার দর বিবেচনা করিয়া শিল্প প্লটের মূল্য নির্ধারণ করা হইবে।

২৬। শিল্প প্রতিষ্ঠানের মালিক/ চেয়ারম্যান/ প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা/ব্যবস্থাপনা পরিচালক/শিল্প প্রতিষ্ঠানের মনোনীত ব্যক্তি শিল্প প্লট বরাদ্দের জন্য আবেদন করিতে পারিবেন। আবেদনকারী শিল্প প্রতিষ্ঠান/ বাংলাদেশ বিনিয়োগ উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/ সরকারের সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়/ বিভাগ/ সংস্থার নিবন্ধিত শিল্প প্রতিষ্ঠান হইতে হইবে।

২৭। সকল ধরনের শিল্প প্লটের নিলামে অংশগ্রহনকারীকে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত দলিলপত্র দাখিল করিতে হইবে:

ক) শিল্প প্রতিষ্ঠানের প্রকৃতি, উৎপাদন ক্ষমতা এবং নূন্যতম ভূমির চাহিদার বিষয়ে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত নিবন্ধনপত্র।

খ) ছবি।

গ) জাতীয় পরিচয়পত্র/ পাসপোর্টের কপি।

ঘ) ট্রেড লাইসেন্স।

ঙ) TIN

চ) হালনাগাদ ভ্যাট আইটি।

ছ) কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত অনুযায়ী যে কোন দলিলাদি।

২৮। নিলাম বিজ্ঞপ্তি কমপক্ষে বহুল প্রচলিত দুইটি বাংলা দৈনিক ও একটি ইংরেজি দৈনিক পত্রিকায় এবং রাজউকের ওয়েব সাইটে প্রকাশ করিতে হইবে।

২৯। আবেদনকারী শিল্প প্রতিষ্ঠানের মালিক/ চেয়ারম্যান/ প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা/ব্যবস্থাপনা পরিচালক, বিনিয়োগ উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়/ বিভাগ/সংস্থা এর মাধ্যমে শিল্প প্রতিষ্ঠানের প্রকৃতি, উৎপাদন ক্ষমতা এবং নূন্যতম ভূমির চাহিদা এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক এ সংক্রান্ত প্রত্যায়নপত্র সহ উল্লেখ করিয়া আবেদন করিতে হইবে।

৩০। নিলামের জন্য কর্তৃপক্ষ প্রয়োজনে নিলাম কমিটি, যাচাই-বাছাই কমিটি গঠন এবং নিলামের শর্ত নির্ধারণ করিবে।

৩১। বাংলাদেশ বিনিয়োগ উন্নয়ণ কর্তৃপক্ষ/সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়/ বিভাগ/সংস্থা এর সুপারিশ প্রাপ্তি সাপেক্ষে বৈধ বিবেচিত আবেদনকারীদের নূন্যতম জমির প্রয়োজনীয়তা অনুসারে সর্বোচ্চ দুইটি প্লট বরাদ্দ প্রদান করা যাইবে।

৩২। রাজউক শিল্প ঋণ গ্রহণের নিমিত্ত শিল্প ব্যাংক বা অন্য কোনও ব্যাংকে জমিটি বন্ধক রাখার জন্য ছাড়পত্র বা অনুমতিপত্র প্রদান করিতে পারিবে।

৩২.১) রাজউকের অনুমতি ছাড়া সংশ্লিষ্ট ব্যাংক বন্ধকী প্লট অন্যত্র হস্তান্তর করিতে পারিবে না।

৩৩) বরাদ্দকৃত প্লট যে কারণে বরাদ্দ দেওয়া হইয়াছে সেই শিল্প প্রতিষ্ঠান প্রতিস্থিত করিতে না পারিলে তাহা রাজউক বরাবর ফেরত প্রদান করিতে হইবে। সেই ক্ষেত্রে কোন অবস্থাতেই অন্যত্র হস্তান্তর করা যাইবে না কিংবা আমমোক্তার নিয়োগ করা যাইবে না।

৩৪) অনুচ্ছেদ- ৩৩ এর মাধ্যমে ফেরত পাওয়া শিল্প প্লট রাজউক পুনরায় বরাদ্দ প্রদান করিবে।

অধ্যায়-৫

প্রাতিষ্ঠানিক প্লট বরাদ্দ।

৩৫। **প্রাতিষ্ঠানিক প্লট সৃজন।**- রাজউক যে কোন আবাসিক, শিল্প অথবা বাণিজ্যিক প্রকল্প এলাকায় জনস্বার্থে এই বিধিমালার ২নং অনুচ্ছেদের সংজ্ঞা (ঞ) তে বর্ণিত প্রতিষ্ঠান স্থাপনের জন্য নির্ধারিত এলাকায় প্রাতিষ্ঠানিক প্লট সৃজন ও সংরক্ষণ করিতে পারিবে।

৩৬। **প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের মূল্য নির্ধারণ কমিটি গঠন।**- (৩৬.১) কর্তৃপক্ষের প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের মূল্য নির্ধারণ এর লক্ষ্যে নিম্নরূপ কমিটি থাকিবেঃ

সদস্য (প্রশাসন ও অর্থ)	- আহ্বায়ক
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের প্রতিনিধি	- সদস্য
পরিচালক (অর্থ ও হিসাব)	- সদস্য
সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ের একজন প্রতিনিধি	- সদস্য

সংশ্লিষ্ট জেলা রেজিস্ট্রারের একজন প্রতিনিধি - সদস্য

সংশ্লিষ্ট প্রকল্পের প্রকল্প পরিচালক - সদস্য

সংশ্লিষ্ট পরিচালক (এস্টেট ও ভূমি) - সদস্য সচিব

(৩৬.২) কমিটি ভূমি অধিগ্রহণ, ভূমি উন্নয়ন ও অন্যান্য আনুষঙ্গিক বিষয়ে ব্যয়িত অর্থের ভিত্তিতে লভ্যাংশ যোগ করিয়া এবং বর্তমান বাজার দর বিবেচনায় নিয়া প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের মূল্য নির্ধরণে সুপারিশ করিয়া অনুমোদনের জন্য কর্তৃপক্ষের সভায় পেশ করিবে।

৩৭। **প্লট বরাদ্দ লাভের প্রাথমিক যোগ্যতা।-** সকল ধরনের প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের নিলামে অংশগ্রহনকারীকে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত দলিলপত্র দাখিল করিতে হইবে:

ক) জামানত।

খ) ছবি।

গ) জাতীয় পরিচয়পত্র/পাসপোর্টের কপি।

ঘ) ট্রেড লাইসেন্স।

ঙ) TIN

চ) সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের সম্পর্কিত সরকারী সংস্থার নিবন্ধন সনদ।

ছ) কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত অনুযায়ী যে কোন দলিলাদি।

৩৮। রাজউক কর্তৃক প্রণীত প্রসপেক্টাসে বর্ণিত শর্ত মোতাবেক প্রাতিষ্ঠানিক প্লট বরাদ্দের জন্য প্রাপ্ত আবেদনপত্র সমূহের মধ্যে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক যাচাই-বাছাইয়ে আবেদনপত্র সমূহ প্রাথমিকভাবে যোগ্য বলিয়া গণ্য হইবে। যাহা প্রতিবেদন আকারে কমিটি কর্তৃপক্ষের সভায় উপস্থাপন করবে।

৩৯। **নিম্নবর্ণিত সেবা /কাজের উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত প্লটসমূহ প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের অন্তর্ভুক্ত হইবেঃ**

ক) সরকারী বিভিন্ন মন্ত্রণালয়, বিভাগ, অধিদপ্তর, পরিদপ্তর এর কার্যালয়;

খ) শিক্ষা প্রতিষ্ঠান;

গ) হাসপাতাল;

ঘ) সরকার নিবন্ধিত সামাজিক সংগঠন/ক্রিড়া প্রতিষ্ঠান/ক্লাব/সমিতি/পেশাজীবী সংগঠন;

ঙ) প্রশিক্ষন ইন্সটিটিউট

চ) ধর্মীয় উপাসানালয়,

ছ) এতিমখানা,

জ) প্রবীন নিবাস

ঝ) বিশেষ চাহিদা সম্পন্ন ব্যাক্তিদের জন্য নির্মিত প্রতিষ্ঠান

ঞ) ডে কেয়ার সেন্টার

৪০। **শ্রেণীভিত্তিক প্লট বরাদ্দ নির্ধারণ।-** (৪০.১) প্রাথমিকভাবে নির্বাচিত আবেদনকারী/প্রতিষ্ঠানের মধ্যে হইতে অভিজ্ঞতা এবং প্রতিষ্ঠানের গুরুত্ব মূল্যায়ন করিয়া প্লট বরাদ্দের অগ্রাধিকার নির্ধারণ করা যাইবে।

৪১। **প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের আবেদন যাচাই বাছাই ও সুপারিশের নিমিত্ত কমিটি গঠন।-** কর্তৃপক্ষের প্রাতিষ্ঠানিক প্লট বরাদ্দের আবেদনসমূহ যাচাই বাছাই ও সুপারিশ এর লক্ষ্যে নিম্নরূপ কমিটি থাকিবেঃ

সদস্য (প্রশাসন ও অর্থ)	- আহ্বায়ক
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের প্রতিনিধি	- সদস্য
সদস্য (উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ), রাজউক, ঢাকা	- সদস্য
সদস্য (প্রশাসন ও অর্থ), রাজউক, ঢাকা	- সদস্য
সদস্য(উন্নয়ন), রাজউক, ঢাকা	- সদস্য
সদস্য(পরিকল্পনা), রাজউক, ঢাকা	- সদস্য
প্রধান প্রকৌশলী (প্রকল্প ও ডিজাইন/বাস্তবায়ন)রাজউক, ঢাকা	- সদস্য
মহাপরিচালক সমাজসেবা অধিদপ্তরের একজন প্রতিনিধি	- সদস্য
প্রধান নিবন্ধক সমবায় অধিদপ্তরের একজন প্রতিনিধি	- সদস্য
সদস্য(এস্টেট ও ভূমি), রাজউক, ঢাকা	- সদস্য সচিব

৪২) <u>অন্যান্য শর্তাবলী :</u>

(৪২.১) প্রাতিষ্ঠানিক প্লট যে উদ্দেশ্যে বরাদ্দ প্রদান করা হইবে সেই উদ্দেশ্য ব্যতীত অন্য কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে না।

(৪২.২) প্রাতিষ্ঠানিক প্লটের মধ্যে Landuse Plan এ যে অংশে খেলার মাঠ ও ভবন নির্মাণের জন্য জমি চিহ্নিত করা আছে ঠিক সেভাবেই ভূমি ব্যবহার করিতে হইবে।

(৪২.৩) বরাদ্দযোগ্য জমির পরিমাণ ও অবস্থান নির্ধারণ করার ক্ষমতা রাজউক সংরক্ষণ করবে ।

(৪২.৪) জমি দখল প্রাপ্তির ৪(চার) বছরের মধ্যে প্রস্তাবিত প্রতিষ্ঠান চালু করিতে হইবে। নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে প্রস্তাবিত প্রতিষ্ঠান চালু করা না হইলে বরাদ্দকৃত প্লট বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৪২.৫) রাজউক কর্তৃক নির্ধারিত মূল্যে প্লট গ্রহণ করিতে হইবে এবং নির্ধারিত সময়ের মধ্যে কিস্তি পরিশোধ করিতে হইবে। কিস্তি পরিশোধের ব্যাপারে অন্যান্য প্রযোজ্য শর্তাবলী (যদি থাকে) সঠিকভাবে অনুসরণ করিতে হইবে।

(৪২.৬) বরাদ্দকৃত প্রতিষ্ঠান যে কারণে বরাদ্দ দেওয়া হইয়াছে সেই প্রতিষ্ঠান প্রতিষ্ঠিত করিতে না পারিলে তাহা রাজউক বরাবর ফেরত প্রদান করিতে হইবে। সেই ক্ষেত্রে কোন অবস্থাতেই অন্যত্র হস্তান্তর করা যাইবে না কিংবা আমমোক্তার নিয়োগ করা যাইবে না।

(৪২.৭) অনুচ্ছেদ-৪২.৬ এর মাধ্যমে ফেরত পাওয়া প্রাতিষ্ঠানিক প্লট রাজউক পুনরায় বরাদ্দ প্রদান করিবে।

অধ্যায়-৬

ফ্ল্যাট বরাদ্দ

৪৩) রাজউক যে কোন আবাসিক প্রকল্পে অধিক সংখ্যক জনগনের আবাসন ব্যবস্থা করার জন্য উচ্চবিত্ত, মধ্যবিত্ত, নিম্ন মধ্যম ও স্বল্প আয়ের জনগোষ্ঠির জন্য বহুতল ভবন নির্মাণ করিয়া এ্যাপার্টমেন্ট বরাদ্দ করিবে।

৪৪) ফ্ল্যাট বরাদ্দের বিজ্ঞপ্তি প্রদানঃ রাজউক ধারা-৫৩ অনুযায়ী বহুতল ভবন নির্মাণ করিয়া এ্যাপার্টমেন্ট বরাদ্দের জন্য কমপক্ষে ২টি বাংলা ও ১টি ইংরেজি দৈনিক পত্রিকায় বিজ্ঞপ্তি প্রকাশ করিবে।

৪৫। বিজ্ঞপ্তির প্রেক্ষিতে প্রাপ্ত আবেদনসমূহ যাচাই বাছাই করিয়া প্রাপ্ত সঠিক আবেদনের বিপরীতে লটারীর মাধ্যমে ফ্ল্যাট বরাদ্দ প্রদান করা হইবে। এজন্য কর্তৃপক্ষ একটি যাচাই বাছাই কমিটি গঠন করিবে। কমিটিতে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের একজন প্রতিনিধি অন্তর্ভূক্ত থাকিবে।

৪৬। কোটা সংরক্ষণ।- (ক) নির্মিত ফ্ল্যাট সমূহের ১০ শতাংশ সরকার/রাজউক কর্তৃপক্ষের বোর্ড সভার সিদ্ধান্ত অনুযায়ী বরাদ্দের জন্য সংরক্ষিত থাকিবে। সংরক্ষিত অংশের ফ্ল্যাটসমূহ বরাদ্দের জন্য সরকার/কর্তৃপক্ষ প্রকল্প ভিত্তিক বরাদ্দ নীতিমালা প্রণয়ন করিবে।

খ) নির্মিত ফ্ল্যাটের ১০% রাজউকের কর্মকর্তা/কর্মচারী, মুক্তিযোদ্ধা, বিশেষ চাহিদা সম্পন্ন ব্যক্তি, শিল্পি সাহিত্যিক, রাজউকের কোন প্রকল্প বাস্তবায়নে কোন ধরনের দৈব দুর্ঘটনায় কোন ব্যক্তি মারা গেলে/ কর্মে অক্ষম হইলে তাহার পরিবারকে ফ্ল্যাট বরাদ্দ প্রদানের জন্য সংরক্ষিত থাকিবে। বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি ফ্ল্যাটের ৫০% মূল্য কিস্তিতে পরিশোধের পর অবশিষ্ট ৫০% মূল্য কিস্তি সুবিধা ফিসহ ১৫ বছরের মধ্যে পরিশোধের সুযোগ থাকবে।

গ) নির্মিত ফ্ল্যাটের ২% চেয়ারম্যান, রাজউক এর জন্য সংরক্ষিত থাকিবে।

৭। এই বিধিমালা জারীর পূর্বে কোন নীতিমালার ভিত্তিতে কোন এ্যাপার্টমেন্ট প্রকল্পে ফ্ল্যাট বরাদ্দ প্রদান করা হইয়া থাকলে এই বিধিমালা প্রযোজ্য হইবেনা।

৮) রাজউকের কোন কর্মকর্তা/কর্মচারী ফ্ল্যাট ক্রয় করিতে চাহিলে তিনি অগ্রাধিকার পাইবেন। এক্ষেত্রে তাহার বেতন হইতে বাড়ি ভাড়া অংশটি কিস্তি হিসেবে গণ্য হইবে। সংশ্লিষ্ট কর্মচারীর চাকুরীকাল হিসাব করিয়া তাহার উপর কিস্তি আরোপ করা হইবে।

৪৮.১) কোন কর্মচারী সেচ্ছায় চাকুরী ছাড়িয়া দিলে অবসরের দিন হইতে তাহাকে সাধারন বরাদ্দগ্রহীতার ন্যায় কিস্তি পরিশোধ করিতে হইবে।

৪৯) আবাসিক ফ্ল্যাট এর মূল্য নির্ধারন।– (৪৯.১) জমির মূল্য, নির্মাণ ব্যয়, আনুষাঙ্গিক ব্যয় এবং নূন্যতম লভ্যাংশ হিসাব করিয়া বর্তমান বাজার দর বিবেচনায় মূল্য নির্ধারন এর লক্ষ্যে নিম্নরূপ কমিটি থাকিবেঃ

সদস্য (প্রশাসন ও অর্থ)	- আহ্বায়ক
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের প্রতিনিধি	- সদস্য
সদস্য (এস্টেট ও ভূমি), রাজউক, ঢাকা	- সদস্য
প্রধান প্রকৌশলী (প্রকল্প ও ডিজাইন)রাজউক, ঢাকা	- সদস্য
সংশ্লিষ্ট প্রকল্প পরিচালক	- সদস্য সচিব

(৪৯.২) কমিটি প্রকল্প দলিল পর্যালোচনা করিয়া মূল্য নির্ধারণ ও কিস্তি পরিশোধের সময়সীমা নির্ধারণ করিবে। এক্ষেত্রে জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ বা সরকারের অন্য কোন সংস্থা বা বেসরকারি হাউজিং কোম্পানির সাথে সামঞ্জস্য/ প্রতিদ্বন্দ্বিতামূলক মূল্য নির্ধারণ করিতে হইবে।

৫০) রাজউক নিম্ন আয়ের জনগোষ্ঠীর জন্য আবাসিক প্রকল্প এলাকায় এবং বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (ড্যাপ) চিহ্নিত এলাকাসমূহে ফ্ল্যাট নির্মাণ করিয়া ভাড়া/মূল্য পরিশোধের ভিত্তিতে ফ্ল্যাট বরাদ্দ প্রদান করিতে পারিবে। এর জন্য প্রকল্প ভিত্তিক উপবিধি/নীতিমালা প্রণয়ন করিতে হইবে।

৫১) প্রাথমিক বরাদ্দ প্রাপ্তির পর জামানত হিসেবে জমাকৃত টাকা সমন্বয়ের পর পরবর্তী কিস্তির টাকা ৯০ দিনের মধ্যে পরিশোধ না করিলে বরাদ্দ গ্রহীতা ফ্ল্যাট গ্রহণে ইচ্ছুক নয় মর্মে বিবেচনা করিয়া বরাদ্দ বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৫১.১) কোন যৌক্তিক কারণে যেমন: প্রাকৃতিক দুর্যোগ, মহামারী, জটিল ব্যধিতে আক্রান্ত হওয়ার কারণে/ মারা গেলে বরাদ্দ গ্রহীতা বা তাহার ওয়ারিশগণ নির্ধারিত সময় অতিবাহিত হওয়ার পূর্বে আবেদন করিয়া সময় বৃদ্ধি করিতে পারিবে। এক্ষেত্রে চেয়ারম্যানের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে।

৫২। ইতোপূর্বে প্লট/ফ্ল্যাটের জন্য আবেদনকারী অথবা রাজউক বা অন্য যে কোন সরকারী সংস্থা হইতে প্লট/ফ্ল্যাট বরাদ্দ প্রাপ্ত পুরুষ/মহিলা নাগরিক এবং নাগরিকের স্ত্রী/ স্বামী তাঁরাও এ প্রকল্পে এক বা একাধিক ফ্ল্যাটের জন্য আবেদন করিতে পারিবেন।

৫৩। ফ্ল্যাটের মূল্য চূড়ান্ত বরাদ্দপত্রে উল্লেখ করা হইবে। যে সকল আবেদনকারী ফ্ল্যাটের সমুদয় মূল্য এককালীন পরিশোধে আগ্রহী তাদেরকে <u>সুদবিহীনভাবে জমা দেওয়ার সুযোগ দেওয়া হইবে।</u> যারা কিস্তিতে মূল্য পরিশোধ করবেন, তাদের ক্ষেত্রে রাজউক প্রয়োজনীয় নির্দেশাবলী জারী করিতে পারিবে।

৫৩.১। সাময়িক ও চূড়ান্ত বরাদ্দপত্রে উল্লেখিত নির্ধারিত সময়ের মধ্যে বরাদ্দগ্রহিতা ফ্ল্যাটের কিস্তি পরিশোধ না করিলে রাজউক বরাদ্দগ্রহিতাকে কারণ দর্শানো পূর্বক বরাদ্দ বাতিল করিতে পারিবে এবং জমাকৃত মূল্য হইতে অবচয় হিসাব করিয়া অবশিষ্ট মূল্য বরাদ্দগ্রহিতাকে ফেরত প্রদান করিবে। মূল্য নির্ধারণ কমিটি উক্ত অবচয় নির্ধারণ করিবে।

৫৪। বৈধ বলিয়া বিবেচিত কোন আবেদনকারীকে যদি কোন কারণে তার আবেদনপত্র অনুযায়ী প্রার্থিত সাইজের ফ্ল্যাট বরাদ্দ করা সম্ভব না হয় এবং তিনি অন্য সাইজের ফ্ল্যাট বরাদ্দ গ্রহণে সম্মত থাকেন এবং ঐ সাইজের বরাদ্দযোগ্য ফ্ল্যাট থাকে তাহইলে তাকে যথাসম্ভব উপযুক্ত সাইজের ফ্ল্যাট বরাদ্দ করা হইবে।

৫৫। আবসিক হিসেবে বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাট অ-আবাসিক, বাণিজ্যিক কিংবা শিল্প প্রতিষ্ঠার উদ্দেশ্যে ব্যবহারের প্রবণতা রোধকল্পে বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাটের শ্রেণী কোন অবস্থাতেই পরিবর্তন করা যাইবে না, পরিবর্তন করিলে বরাদ্দ বাতিল করা হইবে।

৫৬। ইতোপূর্বে প্রণীত The Dhaka Improvement Trust (Land Allotment) Rules, 1969 বিধিমালার আওতায় ইতিমধ্যে প্রাপ্ত সুবিধাদি এই বিধিমালার দ্বারা অথবা এই বিধিমালার দ্বারা প্রাপ্ত সুবিধাদি ইতোপূর্বে প্রণীত The Dhaka Improvement Trust (Land Allotment) Rules, 1969 বিধিমালার দ্বারা বাতিল করা যাইবেনা।