

বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৯১

(১৯৯১ সনের ৩ নং আইন)

বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণের জন্য অধিকতর সুষ্ঠু বিধান প্রণয়নের উদ্দেশ্যে প্রণীত আইন।

যেহেতু বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণের জন্য অধিকতর সুষ্ঠু বিধান প্রণয়ন করা সমীচীন ও প্রয়োজনীয়;

সেহেতু এতদ্বারা নিম্নরূপ আইন করা হইল :-

সংক্ষিপ্ত শিরোনামা ও প্রবর্তন

১। (১) এই আইন বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৯১ নামে অভিহিত হইবে।

(২) ধারা ২৩, ২৪, ২৫, ২৬ এবং ২৭ দোসরা জানুয়ারী, ১৯৯১ ইং তারিখে কার্যকর হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে এবং অবশিষ্ট ধারাগুলি যে সকল এলাকায় Premises Rent Control Ordinance, 1986 (XXII of 1986) ২৬শে মার্চ, ১৯৮৯ তারিখে বলবত্ ছিল সে সকল এলাকায় ২৭শে মার্চ, ১৯৮৯ তারিখে বলবত্ হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, অন্য কোন এলাকায় এই আইন বা উহার অংশবিশেষ প্রজ্ঞাপনে নির্ধারিত তারিখ হইতে বলবত্ করার নির্দেশ দিতে পারিবে, এবং অনুরূপ প্রজ্ঞাপন দ্বারা এই আইন বা উহার কোন অংশবিশেষ প্রজ্ঞাপনে উল্লেখিত তারিখ হইতে কোন এলাকায় প্রযোজ্য হইবে না বলিয়াও নির্দেশ দিতে পারিবে।

সংজ্ঞা

২। বিষয় বা প্রসংগের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে, এই আইনে-

(ক) “নিয়ন্ত্রক” অর্থ ধারা ৩(১) এর অধীন নিযুক্ত কোন নিয়ন্ত্রক, এবং ধারা ৩(২) এর অধীন নিযুক্ত কোন অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক ও উপনিয়ন্ত্রকও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(খ) “বাড়ী-মালিক” অর্থ কোন ব্যক্তি যিনি আপাততঃ নিজের বা অন্য কোন ব্যক্তির পক্ষে বা অন্য কোন ব্যক্তির উপকারার্থ বা কোন ব্যক্তির ট্রাস্টি, বা রিসিভার হিসাবে কোন বাড়ীর ভাড়া পান বা পাইবার অধিকারী হন, বা যিনি বাড়ীটি ভাড়া দেওয়া হইলে উক্তরূপ ভাড়া পাইতেন বা ভাড়া পাইবার অধিকারী হইতেন এবং Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908) এ সংজ্ঞায়িত কোন আইনগত প্রতিনিধি

- বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন ১৯৯১
(Legal representative) উপ-ভাড়া প্রদানকারী কোন ভাড়াটিয়া এবং বাড়ী-মালিক হইতে স্বত্ব প্রাপ্ত কোন ব্যক্তিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;
- (গ) “বাড়ী” অর্থ কোন দালান বা দালানের অংশবিশেষ বা কোন কাঁচা ঘর বা ঘরের অংশবিশেষ, যাহা আবাসিক বা অনাবাসিক বা উভয় উদ্দেশ্যে আলাদাভাবে ভাড়া দেওয়া হইয়াছে বা ভাড়া দেওয়ার ইচ্ছা করা হইয়াছে, এবং তত্বেসংলগ্ন বাগান, উঠান ও কাছারী ঘরও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;
- (ঘ) “মানসম্মত ভাড়া” অর্থ এই আইনের অধীন নির্ধারিত বা নির্ধারিত বলিয়া গণ্য মানসম্মত ভাড়া;
- (ঙ) “ভাড়াটিয়া” অর্থ কোন ব্যক্তি যাহার দ্বারা বা যাহার পক্ষে কোন বাড়ীর জন্য ভাড়া প্রদেয় হয় এবং Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908) এ সংজ্ঞায়িত আইনগত প্রতিনিধি (Legal representative) এবং ভাড়ার মেয়াদ শেষ হওয়ার পর ও বাড়ী দখলকারী কোন ব্যক্তিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;
- (চ) “ভাড়া” অর্থ বাড়ী ভাড়া;
- (ছ) “বিধি” অর্থ এই আইনের অধীন প্রণীত বিধি।

নিয়ন্ত্রক ইত্যাদি নিয়োগ

- ৩। (১) এই আইন দ্বারা বা ইহার অধীন নিয়ন্ত্রকের উপর অপারিত ক্ষমতা প্রয়োগ ও দায়িত্ব পালনের জন্য সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, কোন ব্যক্তিকে কোন এলাকার জন্য নিয়ন্ত্রক নিযুক্ত করিতে পারিবে।
- (২) সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, কোন ব্যক্তিকে কোন এলাকার জন্য অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক কিংবা উপ-নিয়ন্ত্রক নিযুক্ত করিতে পারিবে।
- (৩) নিয়ন্ত্রক তাহার যে সমস্ত দায়িত্ব অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট অর্পণ করিবেন তাহারা কেবল সেই সকল দায়িত্ব পালন করিবেন এবং এই দায়িত্ব পালনে অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রক, উপ-ধারা (৪) এ উল্লিখিত বিষয়াদি ব্যতীত, নিয়ন্ত্রকের সকল ক্ষমতা প্রয়োগ এবং দায়িত্ব পালন করিবেন।
- (৪) নিয়ন্ত্রক-
- (ক) তাহার নিকট নিষ্পত্তাধীন যে কোন মামলা নিষ্পত্তির জন্য অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট হস্তান্তর করিতে পারিবেন, অথবা
- (খ) অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট নিষ্পত্তাধীন যে কোন মামলা প্রত্যাহার করিয়া উহা নিজেই নিষ্পত্তি করিতে পারিবেন বা নিষ্পত্তির জন্য অন্য কোন অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট হস্তান্তর করিতে পারিবেন।

**কতিপয়
দরখাস্তের
চূড়ান্ত
শুনানী**

৪। (১) এই আইনের অধীন নিয়ন্ত্রকের নিকট পেশকৃত প্রত্যেকটি দরখাস্তের শুনানী তিন মাসের মধ্যে সম্পন্ন করিতে হইবে।

(২) উপ-ধারা (১) এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, ধারা ২১(২) এর অধীন অনুমতি লাভের জন্য পেশকৃত দরখাস্তের শুনানী এক মাসের মধ্যে সম্পন্ন করিতে হইবে।

(৩) যদি কোন বিশেষ কারণে উপ-ধারা (১) ও (২) এ উল্লিখিত সময়ের মধ্যে কোন দরখাস্তের শুনানী সম্পন্ন করা সম্ভব না হয়, তাহা হইলে নিয়ন্ত্রক উহার কারণ লিপিবদ্ধ করিয়া উক্ত সময়ের পর যতশীঘ্র সম্ভব দরখাস্তের শুনানী সম্পন্ন করিবেন।

(৪) প্রত্যেক দরখাস্তের শুনানী আরম্ভ হইলে উহা ক্রমাগতভাবে চলাইয়া যাইতে হইবে, তবে কোন বিশেষ কারণে উহা সম্ভব না হইলে, উহার কারণ লিপিবদ্ধ করিয়া নিয়ন্ত্রক শুনানী মূলতবী করিতে পারিবেন।

(৫) নিয়ন্ত্রক তাহার নিষ্পত্তাধীন প্রত্যেক মামলায় কোন পক্ষের অনুকূলে বা প্রতিকূলে যুক্তিসংগত খরচ প্রদানের জন্য আদেশ দিতে পারিবেন এবং উহা সরকারী পাওনা (public demand) হিসাবে আদায়যোগ্য হইবে।

**বাড়ী-মালিক
ও
ভাড়াটিয়ার
প্রতি নোটিশ**

৫। (১) এই আইন দ্বারা অর্পিত কোন ক্ষমতা প্রয়োগের পূর্বে নিয়ন্ত্রক উক্ত ক্ষমতা প্রয়োগ করার অভিপ্রায় ব্যক্ত করিয়া বাড়ী-মালিক ও ভাড়াটিয়া, যদি থাকে, এর নিকট রোজিষ্ট্রকৃত ডাকযোগে নোটিশ প্রদান করিবেন এবং উক্ত নোটিশের একটি অনুলিপি তাহার অফিসের কোন প্রকাশ্য স্থানে লটকাইয়া দিবেন।

(২) নোটিশে উল্লেখিত বাড়ীতে স্বার্থ আছে এই রকম কোন ব্যক্তির নিকট হইতে নোটিশে ও নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে উক্ত ক্ষমতা প্রয়োগ সম্পর্কে কোন দরখাস্ত পাওয়া গেলে নিয়ন্ত্রক উহা যথাযথভাবে বিবেচনা করিয়া দেখিবেন।

**বাড়ীতে
প্রবেশ ও
পরিদর্শনের
ক্ষমতা**

৬। (১) এই আইনের অধীন কোন তদন্তের উদ্দেশ্যে নিয়ন্ত্রক-

(ক) সূর্যোদয় হইতে সূর্যাস্তের মধ্যে যে কোন সময় কোন বাড়ীতে প্রবেশ করিতে এবং উহা পরিদর্শন করিতে পারিবেন;

(খ) তাহার অধীনস্থ কোন কর্মকর্তাকে উক্ত সময়ের মধ্যে কোন বাড়ীতে প্রবেশ করিতে এবং উহা পরিদর্শন করিতে ক্ষমতা দিতে পারিবেন;

(গ) লিখিত আদেশ দ্বারা কোন ব্যক্তিকে উক্ত তদন্তের সহিত সংশ্লিষ্ট কোন খরচের হিসাব, খাজনার দাখিলা বই বা অন্য কোন দলিল আদেশে উল্লিখিত সময় ও স্থানে তাহার পরিদর্শনের জন্য পেশ করার নির্দেশ দিতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, কমপক্ষে ৪৮ ঘণ্টা পূর্বে লিখিত নোটিশের মাধ্যমে কোন বাড়ীতে প্রবেশের ইচ্ছা প্রকাশ না করিয়া কোন ব্যক্তি উক্ত বাড়ীর দখলদারের বিনা অনুমতিতে উহাতে প্রবেশ করিতে পারিবেন না।

(২) সমন করিতে, সাক্ষীর উপস্থিতি বাধ্য করিতে বা কোন দলিল পেশ করিতে বাধ্য করিতে Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908) এর অধীন আদালতের যে ক্ষমতা রহিয়াছে এই আইনের উদ্দেশ্য পূরণকল্পে এবং বিধি সাপেক্ষে নিয়ন্ত্রক সেই ক্ষমতা প্রয়োগ করিতে পারিবেন।

ভাড়া বৃদ্ধির উপর বাধানিষেধ

৭। এই আইনের বিধান সাপেক্ষে, কোন বাড়ীর ভাড়া মানসম্মত ভাড়ার অধিক বৃদ্ধি করা হইলে উক্ত অধিক ভাড়া, কোন চুক্তিতে ভিন্নরূপ কিছু থাকা সত্ত্বেও, আদায়যোগ্য হইবে না।

বাড়ী-মালিক কর্তৃক উন্নয়ন এবং আসবাবপত্র সরবরাহের জন্য ভাড়া বৃদ্ধিকরণ

৮। যেক্ষেত্রে বাড়ী ভাড়া দেওয়ার পর বাড়ী-মালিক নিজ খরচে বাড়ীতে প্রয়োজনীয় মেরামতের অন্তর্ভুক্ত নহে এইরূপ কোন সংযোজন, উন্নয়ন অথবা পরিবর্তন করেন অথবা উহাতে ব্যবহারের জন্য কোন আসবাবপত্র সরবরাহ করেন সেক্ষেত্রে উক্ত সংযোজন, উন্নয়ন বা পরিবর্তন বা আসবাবপত্র সরবরাহের বিষয় বিবেচনাক্রমে বাড়ী-মালিক ও ভাড়াটিয়া পরস্পর সম্মত হইয়া অতিরিক্ত ভাড়া নির্ধারণ করিতে পারিবেন এবং উক্ত অতিরিক্ত ভাড়া ভাড়াটিয়া কর্তৃক মানসম্মত ভাড়ার উপর প্রদেয় হইবে।

কর প্রদানের কারণে ভাড়া বৃদ্ধি

৯। যেক্ষেত্রে কোন বাড়ীর পৌর অভিকর, কর, টোল বা ফিস বা উহার কোন অংশ ভাড়াটিয়া কর্তৃক প্রদেয় হয় এবং বাড়ী-মালিক ভাড়ার শর্তানুযায়ী উহা প্রদান করিতে সম্মত হন সেক্ষেত্রে বাড়ী-মালিক যে টাকা প্রদানে সম্মত হইয়াছেন সে টাকা ভাড়াটিয়া কর্তৃক মানসম্মত ভাড়ার অতিরিক্ত হিসাবে বাড়ী-মালিককে প্রদেয় হইবে।

প্রিমিয়াম ইত্যাদির দাবী নিষিদ্ধ

১০। ভাড়া দেওয়া বা ভাড়া নবায়ন করা বা ভাড়ার মেয়াদ বৃদ্ধি করার কারণে কোন ব্যক্তি-

(ক) ভাড়ার অতিরিক্ত কোন প্রিমিয়াম, সালামী, জামানত বা অনুরূপ কোন অর্থ দাবী বা গ্রহণ করিতে বা প্রদানের জন্য বলিতে পারিবেন না, অথবা

(খ) নিয়ন্ত্রকের পূর্বানুমোদন ব্যতিরেকে, অগ্রীম ভাড়া হিসাবে এক মাসের ভাড়ার অতিরিক্ত টাকা দাবী বা গ্রহণ করিতে পারিবেন না।

**উন্নয়নের
জন্য দীর্ঘ
মেয়াদী
ভাড়ার
ক্ষেত্রে
ব্যতিক্রম**

১১। ধারা ১০ এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, যদি নির্মাণ অথবা পুনঃ নির্মাণের দ্বারা উন্নয়নের উদ্দেশ্যে কোন বাড়ী অন্যান্য বিশ বৎসর মেয়াদের জন্য ভাড়া দেওয়া হয় এবং যদি উক্ত মেয়াদ উহা শুরু হইবার তারিখ হইতে দশ বৎসরের মধ্যে বাড়ী-মালিকের ইচ্ছানুযায়ী বাতিলযোগ্য না হয়, তাহা হইলে বাড়ী-মালিক ভাড়ার অতিরিক্ত হিসাবে কোন প্রিমিয়াম, সালামী, জামানত অথবা অনুরূপ কোন অর্থ গ্রহণ করিতে পারিবেন।

**আসবাবপত্র
ক্রয় ভাড়ার
শর্ত হইবে না**

১২। কোন ব্যক্তি কোন বাড়ীর ভাড়ার জন্য বা উহার নবায়ন বা মেয়াদ বৃদ্ধির জন্য উহার আসবাবপত্র ক্রয়ের কোন শর্ত রাখিতে পারিবেন না।

**ভাড়া
আদায়ের
রশিদ প্রদান**

১৩। (১) ভাড়াটিয়া কর্তৃক ভাড়া পরিশোধ করা হইলে বাড়ী-মালিক ততক্ষণাত্ ভাড়া প্রাপ্তির একটি রশিদ বিধি দ্বারা নির্ধারিত ফরমে স্বাক্ষর করিয়া ভাড়াটিয়াকে প্রদান করিবেন।

(২) বাড়ী-মালিক ভাড়ার রশিদের একটি চেকমুড়ি সংরক্ষণ করিবেন।

**অনাদায়যোগ্য
ভাড়া
ইত্যাদি
ফেরত**

১৪। (১) যে ক্ষেত্রে কোন বাড়ীর-

(ক) ভাড়া বাবদ এমন কোন অর্থ প্রদান বা জমা করা হয় যাহা এই আইনের বিধান অনুযায়ী অনাদায়যোগ্য, অথবা

(খ) প্রিমিয়াম, সালামী, জামানত বা অনুরূপ কোন অর্থ বা অগ্রিম ভাড়া বাবদ এমন কোন অর্থ প্রদান বা জমা করা হয় যাহা এই আইনের বিধান অনুযায়ী দাবী করা বা গ্রহণ করা নিষিদ্ধ,

সেক্ষেত্রে নিয়ন্ত্রক উক্ত অর্থ প্রদান বা জমা করার তারিখ হইতে ছয় মাসের মধ্যে, অর্থ প্রদানকারী বা জমাকারীর আবেদনক্রমে, যে বাড়ী-মালিক উক্ত অর্থ গ্রহণ করিয়াছেন বা যাহার নামে উক্ত অর্থ জমা করা হইয়াছে তাহাকে উক্ত অর্থ ফেরত দেওয়ার জন্য বা উহা প্রদানকারী বা জমাকারীর ইচ্ছানুযায়ী উহা অন্য কোনভাবে সমন্বয় করিবার জন্য নির্দেশ দিতে পারিবেন।

(২) উপ-ধারা (১) এর অধীন নিয়ন্ত্রক কর্তৃক প্রদত্ত আদেশ যে আদালতে সংশ্লিষ্ট বাড়ীর অনাদায়ী ভাড়া আদায়ের জন্য মামলা দায়ের করা যাইবে সেই আদালত কর্তৃক উহার ডিক্রি হিসাবে কার্যকর করা হইবে, যেন উক্ত আদেশ উক্ত আদালতের একটি ডিক্রি।

**নিয়ন্ত্রকের
ক্ষমতা ও**