

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০

(২০১০ সনের ৪৮ নং আইন)

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও উহার ব্যবস্থাপনাসহ অন্যান্য আনুষঙ্গিক বিষয়ে বিধান প্রণয়নকল্পে প্রণীত আইন

যেহেতু রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও উহার ব্যবস্থাপনাসহ অন্যান্য আনুষঙ্গিক বিষয়ে বিধান প্রণয়ন করা সমীচীন ও প্রয়োজনীয়;

সেহেতু এতদ্বারা নিম্নরূপ আইন করা হইল :-

প্রথম অধ্যায়

প্রারম্ভিক

সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন

১। (১) এই আইন রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০ নামে অভিহিত হইবে।

(২) এই আইনের -

(ক) ধারা ১৯, ২০, ২১, ২২, ২৩, ২৪, ২৫, ২৬, ২৭, ২৮, ২৯, ৩০, ৩১, ও ৩২ অবিলম্বে কার্যকর হইবে;

(খ) দফা (ক) তে উল্লিখিত ধারাগুলি ব্যতীত অন্যান্য ধারাগুলি ৭ ডিসেম্বর, ২০০৮ খ্রিস্টাব্দ তারিখ হইতে কার্যকর হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে।

সংজ্ঞা

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

(১) "অনুমোদিত নকশা" অর্থ প্রযোজ্য ইমারত নির্মাণ, ভূমি উন্নয়ন এবং বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোডসহ(Bangladesh National Building Code) এতদসংক্রান্ত প্রচলিত অন্যান্য বিধিবিধান অনুযায়ী যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকশা;

(২) "কমন স্পেস" অর্থ রিয়েল এস্টেট এর জন্য সহযোগী স্পেস যেমন, লিফট-লবী, সিঁড়ি ঘর, লিফট মেশিন রুম, জেনারেটর সাব-স্টেশন, কেয়ারটেকার কক্ষ, গার্ড রুম, কমন ফ্যাসিলিটিস এর জন্য ব্যবহৃত স্থান;

(৩) "কর্তৃপক্ষ" অর্থ ধারা ৪ এর অধীন ঘোষিত বা, ক্ষেত্রমত, উল্লিখিত কর্তৃপক্ষ;

(৪) "ক্রেতা" অর্থ রিয়েল এস্টেট ক্রয়ের উদ্দেশ্যে রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার এর সহিত চুক্তিবদ্ধ কোন ব্যক্তি;

(৫) "নগর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ" অর্থ Town Improvement Act, 1953 (Act No. XIII of 1953) এর অধীন প্রতিষ্ঠিত রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, Chittagong Development Authority Ordinance, 1959 (Ordinance No. LI of 1959) এর অধীন প্রতিষ্ঠিত চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, Khulna Development Authority Ordinance, 1961 (Ordinance No. II of 1961) এর অধীন প্রতিষ্ঠিত খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এবং Rajshahi Town Development Authority Ordinance, 1976 (Ordinance No. LXXVIII of 1976) এর অধীন প্রতিষ্ঠিত রাজশাহী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ;

(৬) "নিবন্ধন সনদ" অর্থ ধারা ৫ এর অধীন ইস্যুকৃত নিবন্ধন সনদ;

(৭) "নির্ধারিত" অর্থ এই আইনের অধীন প্রণীত বিধি দ্বারা নির্ধারিত;

(৮) "প্লট" অর্থ বাসযোগ্য এক খন্ড জমি যাহার উপর এক বা একাধিক আবাসিক বা প্রাতিষ্ঠানিক বা বাণিজ্যিক ফ্ল্যাট নির্মাণ করা যায়;

(৯) "ফ্লোর স্পেস" অর্থ দেওয়াল ও অন্যান্য ভারবাহী কাঠামোর আনুভূমিক ক্ষেত্রফলসহ ব্যবহারযোগ্য ইमारতের একটি তলার ক্ষেত্রফল;

(১০) "ব্যক্তি" অর্থে কোম্পানী, সমিতি বা ব্যক্তি সমষ্টি, সংবিধিবদ্ধ হউক বা না হউক, অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(১১) "বিল্ডিং সার্ভিসেস" অর্থ আলো-বাতাসের চলাচল, বৈদ্যুতিক সংযোগ, শীতাতপ নিয়ন্ত্রণ, উত্তাপন(heating), অভ্যন্তরীণ শব্দ(acoustics) নিয়ন্ত্রণ, লিফট, গ্যারেজ, এক্সক্লেটর ও মুভিং ওয়াক স্থাপন, পানি সরবরাহ, অগ্নিনির্বাপণ, পয়ঃ ও পানি নিষ্কাশন, গ্যাস সরবরাহ এবং টেলিফোন সংযোগ ও সংশ্লিষ্ট অন্যান্য সুবিধার সন্নিবেশ;

(১২) "রিয়েল এস্টেট(real estate)" অর্থ উন্নয়ন, ব্যবস্থাপনা ও ক্রয়-বিক্রয়ের নিমিত্ত আবাসিক বা প্রাতিষ্ঠানিক বা বাণিজ্যিক প্লট অথবা এপার্টমেন্ট বা ফ্ল্যাট, প্রাতিষ্ঠানিক বা মিশ্র ফ্লোর স্পেস জাতীয় স্থাবর ভূ-সম্পত্তি;

(১৩) "রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা" অর্থ বেসরকারী উদ্যোগে অথবা সরকারী-বেসরকারী যৌথ উদ্যোগে কিংবা বিদেশী অর্থায়নে রিয়েল এস্টেট প্লট অথবা এপার্টমেন্ট বা ফ্ল্যাট, বা শিল্প বা বাণিজ্যিক প্লট বা ফ্ল্যাট, বা প্রাতিষ্ঠানিক বা মিশ্র ফ্লোর স্পেস জাতীয় স্থাবর ভূ-সম্পত্তির উন্নয়ন, ক্রয়-বিক্রয় নিয়ন্ত্রণ, বরাদ্দ, নির্মাণ ও রক্ষণাবেক্ষণ;

(১৪) "রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প বা প্রকল্প" অর্থ ডেভেলপার কর্তৃক

(অ) বেসরকারী আবাসিক বা প্রাতিষ্ঠানিক বা বাণিজ্যিক বা শিল্প প্লট উন্নয়ন ও বরাদ্দ; এবং

(আ) রিয়েল এস্টেট নির্মাণ, ক্রয়-বিক্রয়, বরাদ্দ, ইত্যাদির জন্য গৃহীত প্রকল্প বা প্রকল্পসমূহ; এবং

(১৫) "রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার বা ডেভেলপার" অর্থ রিয়েল এস্টেট ব্যবসা পরিচালনার উদ্দেশ্যে এ আইনের ধারা ৫ এর অধীন নিবন্ধিত কোন ব্যক্তি।

প্রযোজ্যতা

৩। (১) সম্পূর্ণভাবে সরকারী ব্যবস্থাপনায় পরিচালিত রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা কার্যক্রমের ক্ষেত্রে এই আইনের বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে না।

(২) সরকারের কোন মন্ত্রণালয় বা বিভাগ অথবা উহার অধীনস্থ বা সংযুক্ত কোন দপ্তর বা সংস্থা বা কর্তৃপক্ষ অথবা কোন সংবিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষ বা স্বায়ত্তশাসিত প্রতিষ্ঠান কোন ডেভেলপার এর সহিত যৌথভাবে রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা কার্যক্রম পরিচালনা করিলে উহা সরকারী-বেসরকারী যৌথ উদ্যোগে রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা হিসাবে গণ্য হইবে এবং সেইক্ষেত্রে এই আইন এবং তদধীন প্রণীত বিধিমালা প্রযোজ্য হইবে।

দ্বিতীয় অধ্যায়

কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা, রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন, দায়িত্ব, ইত্যাদি

কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা

৪। (১) সরকার, এই আইনের উদ্দেশ্য পূরণকল্পে এক বা একাধিক কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা করিতে পারিবে এবং তদুদ্দেশ্যে সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা যে কোন সরকারী বা সংবিধিবদ্ধ বা স্বায়ত্তশাসিত প্রতিষ্ঠানকে প্রজ্ঞাপনে উল্লিখিত এলাকার জন্য কর্তৃপক্ষ হিসাবে ঘোষণা করিতে পারিবে।

(২) বিশেষ করিয়া এবং উপ-ধারা (১) এর সামগ্রিকতাকে ক্ষুণ্ণ না করিয়া,-

(ক) সংশ্লিষ্ট নগর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এবং নগর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের অবর্তমানে সংশ্লিষ্ট সিটি কর্পোরেশন, উহার স্থানীয় অধিক্ষেত্রের জন্য;

(খ) সংশ্লিষ্ট পৌরসভা, উহার স্থানীয় অধিক্ষেত্রের জন্য;

(গ) সংশ্লিষ্ট ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড, উহার স্থানীয় অধিক্ষেত্রের জন্য; এবং

(ঘ) নগর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, পৌরসভা এবং ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড বহির্ভূত এলাকার জন্য জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ-

এই আইনের অধীন কর্তৃপক্ষ হিসাবে গণ্য হইবে।

**রিয়েল
এস্টেট
ডেভেলপার
নিবন্ধন**

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০

৫। (১) এই আইনের বিধান অনুযায়ী কোন একটি নির্দিষ্ট এলাকায় রিয়েল এস্টেট ব্যবসা পরিচালনার উদ্দেশ্যে প্রত্যেক রিয়েল এস্টেট ডেভেলপারকে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে নিবন্ধন গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) উপ-ধারা (১) এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, সমগ্র বাংলাদেশে রিয়েল এস্টেট ব্যবসা পরিচালনা করিতে হইলে উক্ত রিয়েল এস্টেট ডেভেলপারকে সরকারের নিকট হইতে নিবন্ধন গ্রহণ করিতে হইবে।

(৩) প্রত্যেক রিয়েল এস্টেট ডেভেলপারকে নিম্নবর্ণিত কাগজপত্রের কপিসহ নিবন্ধনের জন্য বিধি দ্বারা নির্ধারিত ফরমে সরকার বা, ক্ষেত্রমত, কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন করিতে হইবে, যথা :-

(ক) ট্রেড লাইসেন্স;

(খ) ট্যাক্স আইডেন্টিফিকেশন নম্বর(টিআইএন) সার্টিফিকেট;

(গ) মূল্য সংযোজন কর(VAT)রেজিস্ট্রেশন নম্বর;

(ঘ)(i) প্রকল্প প্রণয়ন ও বাস্তবায়নের অভিজ্ঞতা (যদি থাকে);

(ii) কারিগরী ব্যক্তিদের যোগ্যতার প্রমাণপত্র (স্থপতি, প্রকৌশলী ও পরিকল্পনাবিদের শিক্ষাগত যোগ্যতার সনদ এবং সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের সদস্য পত্রের সনদ);

(ঙ) কোম্পানী হইলে, মেমোরেন্ডাম অব এসোসিয়েশন(Memorandum of Association) এবং আর্টিকেলস্ অব এসোসিয়েশন (Articles of Association)সহ সার্টিফিকেট অব ইনকর্পোরেশন(Certificate of Incorporation);

(চ) রিয়েল এস্টেট এন্ড হাউজিং এসোসিয়েশন অব বাংলাদেশ (রিহ্যাব) অথবা ল্যান্ড ডেভেলপার্স এসোসিয়েশন এর সদস্য পদের নিবন্ধনের কপি, যদি থাকে।

(৪) উপ-ধারা (৩) এর অধীন আবেদন প্রাপ্তির পর সরকার বা, ক্ষেত্রমত, কর্তৃপক্ষ প্রাপ্ত তথ্যাদি ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে যাচাই-বাছাই পূর্বক যদি এই মর্মে সন্তুষ্ট হয় যে-

(ক) আবেদনকারী রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য নির্ধারিত শর্তাবলী পূরণ করিতে সক্ষম, তাহা হইলে উক্ত সময়ের মধ্যে আবেদনটি মঞ্জুর করিবে এবং তদসম্পর্কে আবেদনকারীকে লিখিতভাবে অবহিত করিবে; অথবা

(খ) আবেদনকারী উক্ত শর্তাবলী পূরণ করিতে অক্ষম, তাহা হইলে কারণ উল্লেখ করিয়া আবেদন নামঞ্জুর করিবে এবং তদসম্পর্কে আবেদনকারীকে লিখিতভাবে অবহিত করিবে।

- (৫) উপ-ধারা ৪ (ক) এর অধীন আবেদন মঞ্জুর করা হইলে সরকার বা, ক্ষেত্রমত, কর্তৃপক্ষ আবেদনকারীকে লিখিতভাবে অবহিত করিবার তারিখ হইতে পরবর্তী ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে, প্রযোজ্য ফিস আদায় সাপেক্ষে, ৫ (পাঁচ) বৎসরের জন্য আবেদনকারীর বরাবরে একটি নিবন্ধন সনদ ইস্যু করিবে এবং উক্ত নিবন্ধন সনদ ৫(পাঁচ) বৎসর অন্তর অন্তর নবায়ন করা যাইবে।
- (৬) নিবন্ধিত ডেভেলপারদের একটি তালিকা সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ নির্ধারিত পদ্ধতিতে সংরক্ষণ ও প্রকাশ করিবে।
- (৭) নির্ধারিত পদ্ধতিতে ডেভেলপারের নিবন্ধন নবায়ন, বাতিল ও সংশোধন করা যাইবে।

ডেভেলপারের দায়-দায়িত্ব

- ৬। (১) এই আইনের অধীন সকল ডেভেলপারকে তদকর্তৃক প্রস্তুতকৃত প্রসপেক্টাসে রিয়েল এস্টেট এর নিবন্ধন নম্বরসহ উহার নাম, ঠিকানা ও যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকশার অনুমোদন নম্বরসহ স্মারক নম্বর ও তারিখ উল্লেখ করিতে হইবে।
- (২) কোন ডেভেলপার কর্তৃপক্ষ কর্তৃক রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প অনুমোদন এবং ডেভেলপার কর্তৃক হস্তান্তর দলিল সম্পাদনের ক্ষমতা বা অধিকার প্রাপ্তির পূর্বে রিয়েল এস্টেট ক্রয়বিক্রয়ের জন্য প্রকল্পের বিজ্ঞপ্তি গণমাধ্যমে প্রচার করিতে পারিবে না।
- (৩) প্রকল্প অনুমোদনের পূর্বে ক্রেতার নিকট ডেভেলপার কোন রিয়েল এস্টেট বিক্রয় করিতে বা বিক্রয়ের জন্য চুক্তিবদ্ধ হইতে পারিবে না।
- (৪) প্রত্যেক ডেভেলপার ক্রেতাকে কর্তৃপক্ষের অনুমোদন ও সংশ্লিষ্ট জমির মালিকানা সংক্রান্ত দলিলপত্র প্রদর্শন করিবে।
- (৫) অনুমোদিত নকশা ব্যতীত অন্যান্য সহযোগী স্থাপত্য নকশা, কাঠামোগত নকশাসহ(structural design)অন্যান্য বিল্ডিং সার্ভিসেস ডিজাইন ও দলিলাদি ডেভেলপার কর্তৃক প্রতিস্বাক্ষরিত হইতে হইবে।
- (৬) বেসরকারী বা সরকারী-বেসরকারী যৌথ উদ্যোগে আবাসিক প্লট প্রকল্পের আওতাধীন জমির মালিকানা স্বত্ব ও ক্ষতিগ্রস্থদের পুনর্বাসনের ক্ষেত্রে বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪, প্রয়োজনীয় সংশোধন সাপেক্ষে, অনুসরণ করিতে হইবে।
- (৭) প্রত্যেক ডেভেলপারকে যথাযথ কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪, প্রয়োজনীয় সংশোধন সাপেক্ষে, এবং প্রযোজ্য ইমারত নির্মাণ সংক্রান্ত বিধিমালা অনুযায়ী রিয়েল এস্টেট এর