

ৱিয়েল এস্টেট সংক্রান্ত আইন-কানুন

সর্বশেষ সংশোধিত

বিচারপতি ছিদ্দিকুর রহমান মিয়া

রহিম ল' বুক হাউজ

বিষয় ভিত্তিক সূচী

- ▶ রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০
- ▶ রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা বিধিমালা, ২০১১
- ▶ বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪
- ▶ সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০১০
- ▶ সরকারী জমির উপর অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে অবকাঠামো উন্নয়ন (ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণ) নীতিমালা, ২০০৮
- ▶ ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২
- ▶ প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন, ২০০০
- ▶ পরিবেশ সংরক্ষণ আইন, ১৯৯৫
- ▶ অগ্নি প্রতিরোধ ও নির্বাপন আইন, ২০০৩
- ▶ ডিটেইল্ড এরিয়া প্ল্যান ড্রাপ
- ▶ ঐতিহাসিক ভবন, স্থাপনা, গুরুত্বপূর্ণ স্থান সংরক্ষণ আইন (১৮/০৮/২০২০)
- ▶ Town Improvement Act, 1953 (নগর উন্নয়ন আইন, ১৯৫৩)
এর ধারা ৩৮ হইতে ৭৭

পার্ট-১

অধ্যায় : এক

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০

প্রথম অধ্যায়

প্রারম্ভিক

- ১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন ২৩
- ২। সংজ্ঞা ২৩
- ৩। প্রযোজ্যতা ২৫

দ্বিতীয় অধ্যায়

কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা, রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন, দায়িত্ব, ইত্যাদি

- ৪। কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা ২৫
- ৫। রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন ২৬
- ৬। ডেভেলপারের দায়-দায়িত্ব ২৭
- ৭। ভূমির মালিক কর্তৃক রিয়েল এস্টেট নির্মাণ ২৮

তৃতীয় অধ্যায়

রিয়েল এস্টেট ক্রয়-বিক্রয়, রেজিস্ট্রেশন, হস্তান্তর, ইত্যাদি

- ৮। রিয়েল এস্টেট ক্রয়-বিক্রয়ের শর্তাবলী ২৯
- ৯। হস্তান্তর দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রেশন ২৯

চতুর্থ অধ্যায়

চুক্তি, ইত্যাদি

- ১০। ভূমি মালিক ও ডেভেলপারের মধ্যে চুক্তি ৩০
- ১১। রিয়েল এস্টেট এর সুবিধাদি ৩০

মূল্য পরিশোধ, দখল হস্তান্তর, ইত্যাদি

- ১২। রিয়েল এস্টেট এর মূল্য পরিশোধের নিয়মাবলী ৩১
- ১৩। রিয়েল এস্টেট এর সেবাসমূহ (utility services) নিশ্চিতকরণ ৩১
- ১৪। ক্রেতা কর্তৃক এককালীন মূল্য বা কিস্তি পরিশোধে ব্যর্থতা ৩২
- ১৫। ডেভেলপার কর্তৃক রিয়েল এস্টেট হস্তান্তরে ব্যর্থতা ৩২
- ১৬। রিয়েল এস্টেট বন্ধক, ইত্যাদি ৩২
- ১৭। ক্রেতা কর্তৃক অর্থ ফেরত গ্রহণের নিয়মাবলী ৩৩
- ১৮। স্থাপত্য নকশা ও দখল হস্তান্তরপত্র প্রদান ৩৩

অপরাধ, বিচার ও দণ্ড

- ১৯। নিবন্ধন ব্যতীত রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন কাজ করিবার দণ্ড ৩৪
- ২০। অনুমোদন ব্যতীত রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্পের কাজ শুরু করিবার দণ্ড ৩৪
- ২১। সেবাসমূহের (utility services) সংযোগ প্রদান না করিবার দণ্ড ৩৪
- ২২। নোটিশ ব্যতিরেকে বরাদ্দ বাতিল বা স্থগিত করিবার দণ্ড ৩৪
- ২৩। রিয়েল এস্টেট বন্ধক রাখিবার দণ্ড ৩৪
- ২৪। চুক্তিবদ্ধ রিয়েল এস্টেট পরিবর্তন করিবার দণ্ড ৩৪
- ২৫। প্রতিশ্রুত নির্মাণ উপকরণ ব্যবহার না করিবার দণ্ড ৩৪
- ২৬। অনুমোদিত নকশা বহির্ভূত নির্মাণের দণ্ড ৩৫
- ২৭। ডেভেলপার কর্তৃক প্রতারণামূলক অপরাধের দণ্ড ৩৫
- ২৮। ভূমির মালিক কর্তৃক নির্দিষ্ট সময়ে ডেভেলপার বরাবরে ভূমির দখল হস্তান্তর না করিবার দণ্ড ৩৫
- ২৯। ভূমির মালিক কর্তৃক সম্পাদিত আম-মোক্তারনামা বাতিলের দণ্ড ৩৫
- ৩০। ডেভেলপার কর্তৃক ভূমির মালিকের অংশ বুঝাইয়া না দেওয়ার দণ্ড ৩৫
- ৩১। কাম্পানী কর্তৃক অপরাধ সংঘটন ৩৫
- ৩২। অপরাধ বিচারার্থ গ্রহণ, ইত্যাদি ৩৬

৩৩। বিচার ৩৬

৩৪। অর্থদণ্ড আরোপের ক্ষেত্রে ম্যাজিস্ট্রেটের বিশেষ ক্ষমতা ৩৬

৩৫। আদায়কৃত অর্থ বণ্টন ৩৬

সপ্তম অধ্যায়

বিবিধ

৩৬। বিরোধ নিষ্পত্তি ৩৬

৩৭। চলমান প্রকল্পের ক্ষেত্রে এই আইনের প্রয়োগ ৩৭

৩৮। বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা ৩৭

৩৯। হেফাজত সংক্রান্ত বিশেষ বিধান ৩৭

পার্ট-২

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা বিধিমালা, ২০১১

১। বিধিমালার নাম ৩৮

২। সংজ্ঞা ৩৮

৩। রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন, ইত্যাদি ৩৯

৪। রিয়েল এস্টেট ডেভেলপারের নিবন্ধন সনদ নবায়ন, ইত্যাদি ৩৯

৫। রিয়েল এস্টেট ডেভেলপারের নিবন্ধন সনদ বাতিলকরণ, ইত্যাদি ৪০

৬। রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন প্রকল্প অনুমোদন, সংশোধন, নবায়ন ও লে-আউট প্ল্যান প্রণয়ন ইত্যাদি ৪১

৭। নিবন্ধিত ডেভেলপারদের তালিকা সংরক্ষণ ও প্রকাশ, ইত্যাদি ৪২

৮। ফিস নির্ধারণ ইত্যাদি ৪২

ফরম-১ঃ রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন আবেদনপত্র ৪৩

ফরম-২ঃ রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন আবেদনপত্র ৪৫

ফরম-৩ঃ রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন আবেদন নামঞ্জুরপত্র ৪৬

ফরম-৪ঃ নিবন্ধন সনদ ৪৭

ফরম-৫ঃ রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন সনদ নবায়ন আবেদনপত্র ৪৮

ফরম-৬ঃ রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন সনদ নবায়ন অনুমোদনপত্র ৫০

ফরম-৭ঃ রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন সনদ নবায়ন নামঞ্জুর পত্র ৫১

ফরম-৮ : নিবন্ধন নবায়ন সনদ ৫২

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪

প্রথম অধ্যায়

প্রারম্ভিক

১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রয়োগ ৫৩

২। সংজ্ঞা ৫৩

দ্বিতীয় অধ্যায়

নিবন্ধীকরণ

৩। উদ্যোক্তা নিবন্ধীকরণ ৫৬

৩ক। উদ্যোক্তার নিবন্ধন নবায়ন, ইত্যাদি ৫৭

৩খ। নিবন্ধন বাতিল ৫৮

৪। বিদ্যমান উদ্যোক্তা সম্পর্কিত বিধান ৫৮

৫। লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নকারীর নিবন্ধীকরণ ৫৮

তৃতীয় অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলী, ইত্যাদি

৬। বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলী ৬০

৭। জমির মালিকানা স্বত্ব ও ক্ষতিগ্রস্তদের পুনর্বাসন সংক্রান্ত শর্ত ৬২

৮। প্রকল্প এলাকার আয়তন ও জনসংখ্যা নির্ধারণ সংক্রান্ত শর্ত ৬৩

৯। প্রকল্প এলাকার সর্বোচ্চ বিক্রয়যোগ্য জমি, ভূমি ব্যবহার, ক্রেতা স্বার্থ সংরক্ষণ সংক্রান্ত শর্ত ৬৪

১০। লে-আউট প্ল্যান প্রণয়ন সংক্রান্ত শর্ত ৬৫

চতুর্থ অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প পরামর্শকরণ পদ্ধতি, ইত্যাদি

১১। প্রকল্প ধারণা ও পরামর্শকরণ ৭১

১২। প্রাথমিক লে-আউট প্ল্যান প্রণয়ন ৭২

১৩। লে-আউট প্ল্যান চূড়ান্তকরণ ৭২

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদন পদ্ধতি, ইত্যাদি

- ১৪। নতুন প্রকল্প অনুমোদনের জন্য আবেদন পদ্ধতি ৭৩
- ১৫। প্রকল্পের সংশোধন, পুনঃঅনুমোদন বা নবায়নের আবেদন পদ্ধতি ৭৬
- ১৬। আবেদনপত্রের নিষ্পত্তি, প্রকল্প অনুমোদন, প্রচার ইত্যাদি ৭৬
- ১৭। উদ্যোক্তা নিবন্ধন ও প্রকল্প অনুমোদন ফি, ইত্যাদি ৭৭

ষষ্ঠ অধ্যায়

বিবিধ

- ১৮। কমিটি গঠন ৭৮
- ১৯। বিশেষ নিয়ন্ত্রণ ৭৮
- ২০। নোটিশ জারীকরণ ৭৮
- ২১। প্রকল্প সমাপ্তি প্রতিবেদন ৭৮
- তফসিল-১ঃ বেসরকারি আবাসিক প্রকল্প পরামর্শকরণ ছক ৭৯
- তফসিল-২ঃ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের আবেদন ফরম ৮১
- তফসিল-৩ঃ Space Standards for Urban Community Services in Acres (hectare) by Population Size ৮৭
- তফসিল-৪ঃ Certificate of Supervision ৮৯
- তফসিল-৫(ক)ঃ উদ্যোক্তা তালিকাভুক্তি/নিবন্ধীকরণ ফরম ৯০
- তফসিল-৫(খ)ঃ উপদেষ্টা প্রতিষ্ঠান তালিকাভুক্তি/নিবন্ধীকরণ ফরম ৯১
- তফসিল-৬ঃ অঙ্গীকারনামার ফরম্যাট ৯২
- তফসিল-৭ঃ স্থপতি/প্রকৌশলী/পরিকল্পনাবিদেদের প্রকল্পে নিয়োজিত হওয়ার সম্মতিপত্র ৯৪

পার্ট-৪

সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০১০

- ১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন ৯৫
- ২। সংজ্ঞা ৯৫
- ৩। সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণ ৯৫

- ৪। বাজার মূল্য নির্ধারণ কমিটি ৯৬
- ৫। বাজার মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি ৯৬
- ৬। ১ মে ২০১০ হইতে ডিসেম্বর ২০১০ মেয়াদে বাজার মূল্য নির্ধারণ ৯৮
- ৭। সরকার কর্তৃক রেফারেন্স প্রেরণ ৯৯
- ৮। জেলা রেজিস্ট্রার কর্তৃক সাব-রেজিস্ট্রার অফিস পরিদর্শন ৯৯
- ৯। রহিতকরণ ও হেফাজত ৯৯

পার্ট-৫

সরকারী জমির উপর অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে অবকাঠামো
উন্নয়ন (ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণ) নীতিমালা, ২০০৮

- ১। নীতিমালার সংক্ষিপ্ত শিরোনাম প্রবর্তন ১০২
- ২। নীতিমালার উদ্দেশ্য ১০২
- ৩। সংজ্ঞা ১০৩
- ৪। জমি নির্বাচন ও প্রকৃতি ১০৪
- ৫। প্রকল্প সূত্রায়ন ১০৫
- ৬। প্রকল্প বাস্তবায়ন ১০৬
- ৭। প্রকল্পের নকশা প্রণয়ন ও অনুমোদন ১০৬
- ৮। নির্মাণ কাজের মান নিয়ন্ত্রণ ১০৭
- ৯। প্রকল্পের বাস্তবায়ন ও সমাপ্তি ১০৭
- ১০। অংশীদারিত্বের ভিত্তি ১০৭
- ১১। ডেভেলপার বা অংশীদার নির্বাচন ১০৮
- ১২। উন্নয়নকৃত অবকাঠামো বরাদ্দ, বিক্রয়, বিলিবন্টন, ইত্যাদি ১০৮
- ১৩। সরকার, ডেভেলপার ও ক্রেতার মধ্যে সম্পাদিত চুক্তির শর্ত ১১০
- ১৪। চুক্তিভঙ্গের ফলাফল ১১০
- ১৫। প্রকল্পের ক্ষতিপূরণ ১১১
- ১৬। রহিতকরণ ও হেফাজত ১১১

ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২

১।	সংক্ষিপ্ত শিরনাম, বিস্তৃতি ও আরম্ভ	১১২	১৩
২।	সংজ্ঞা	১১২	১৪
৩।	ইমারত নির্মাণ ও জলাধার খননের উপর বাধানিষেধ	১১৩	১৫
৩ক।	ভূমি ও ইমারতের সঠিক ব্যবহারের উপর বাধানিষেধ	১১৪	১৬
৩খ।	নির্মাণের অপসারণ, ইত্যাদির জন্য নির্দেশ	১১৫	১৬
৩গ।	পাহাড় কর্তন ইত্যাদির বাধা নিষিদ্ধ	১১৭	১৭
৩ঘ।	পাহাড় কর্তন বা ভূমিসাৎ বন্ধের আদেশ	১১৮	১৭
৪।	অস্থায়ী ইমারত অপসারণের ক্ষমতা	১১৯	১৮
৫।	নির্মাণাধীন ইমারত অপসারণের ক্ষমতা	১১৯	১৮
৬।	ভোগদখলকারীকে উৎখাতকরণ	১২০	১৯
৭।	ইমারত, ইত্যাদির অপসারণ	১২০	১৯
৮।	মঞ্জুরির জন্য আবেদন	১২১	১৯
৯।	মঞ্জুরির শর্তাবলী ভঙ্গের দরুণ ইহার বাতিলকরণ	১২১	১৯
১০।	বাড়ী ঘরে প্রবেশ	১২১	১৯
১০ক।	জরুরকরণ এবং বিনা পরোয়ানায় প্রবেশের ক্ষমতা	১২১	১৯
১১।	রেহাই	১২২	১৯
১২।	দণ্ড	১২২	১৯
১৩।	অপরাধ আমলে গ্রহণ	১২৩	১৯
১৪।	দেওয়ানী আদালতের এখতিয়ারে প্রতিবন্ধকতা	১২৪	১৯
১৫।	আপীল	১২৪	১৯
১৬।	গণ-চাকরিজীবী	১২৪	১৯
১৭।	দায়মুক্তি	১২৪	১৯
১৮।	বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা	১২৪	১৯
১৮ক।	বাংলাদেশ জাতীয় বিল্ডিং কোড প্রণয়নের ক্ষমতা	১২৫	১৯
১৯।	ক্ষতিপূরণ যখন পরিশোধ্য নয়	১২৫	১৯
২০।	সংরক্ষণ	১২৫	১৯

পার্ট-১

অধ্যায় : এক

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০

(২০১০ সনের ৪৮ নং আইন)

তারিখ, ৫ই অক্টোবর, ২০১০/২০শে আশ্বিন, ১৪১৭

সংসদ কর্তৃক গৃহীত নিম্নলিখিত আইনটি ৩রা অক্টোবর, ২০১০ (১৮ই আশ্বিন, ১৪১৭) তারিখে রাষ্ট্রপতির সম্মতি লাভ করিয়াছে এবং এতদ্বারা এই আইনটি সর্বসাধারণের অবগতির জন্য প্রকাশ করা যাইতেছে :-

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

১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন :- (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 খ্রিষ্টাব্দ তারিখ হইতে কার্যকর হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে।

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

(১) “অনুমোদিত নকশা” অর্থ প্রযোজ্য ইমারত নির্মাণ ভূমি উন্নয়ন এবং বাংলাদেশ ন্যাশনাল বিল্ডিং কোড (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 খণ্ড 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 হুক বা না হুক, অন্তর্ভুক্ত হইবে;
- (১১) “বিল্ডিং সার্ভিসেস” অর্থ আলো-বাতাসের চলাচল, বৈদ্যুতিক সংযোগ, শীতাতপ নিয়ন্ত্রণ, উত্তাপন (heating), অভ্যন্তরীণ শব্দ (acoustics) নিয়ন্ত্রণ, লিফট, গ্যারেজ, এক্সেলেটর 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 বেসরকারি উদ্যোগে অথবা সরকারি-বেসরকারি 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) বেসরকারি 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 এই আইনের ধারা ৫ এর অধীন নিবন্ধিত কোন ব্যক্তি।

৩। প্রযোজ্যতা।—(১) সম্পূর্ণভাবে সরকারি 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 সরকারি-বেসরকারি 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

৪। কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা।—(১) সরকার, এই আইনের উদ্দেশ্য পূরণকল্পে এক বা একাধিক কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা করিতে পারিবে এবং তদুদ্দেশ্যে সরকারি গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা যে কোন সরকারি 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।

৫। রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন।—(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, মেমোরেডাম অব এসোসিয়েশন (Memorandum of Association) এবং আর্টিকেলস 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।

৬। ডেভেলপারের দায়-দায়িত্ব।—(১) এই আইনের অধীন সকল ডেভেলপারকে তদকর্তৃক প্রস্তুতকৃত প্রসপেক্টাস 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 ক্রয়-বিক্রয়ের 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।