

# ইমারত নির্মাণ আইন ও বিধি

এবং

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০

ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণ নীতিমালা, ২০০৮

প্রাসঙ্গিক অন্যান্য আইনসমূহ :

- ❧ ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২
- ❧ ইমারত নির্মাণ বিধিমালা, ১৯৯৬
- ❧ ঢাকা মহানগর ইমারত (নির্মাণ, উন্নয়ন, সংরক্ষণ ও অপসারণ) বিধিমালা, ২০০৮
- ❧ সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০১০
- ❧ ইট পোড়ানো নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৮৯
- ❧ প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন, ২০০০
- ❧ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪

ছিদ্দিকুর রহমান মিয়া

জেলা ও দায়রা জজ

নিউ ওয়ার্সী বুক কর্পোরেশন

# সূচিপত্র

## রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০

### প্রথম অধ্যায়

#### প্রারম্ভিক

১।	সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন -----	১৭
২।	সংজ্ঞা -----	১৭
৩।	প্রযোজ্যতা -----	১৯

### দ্বিতীয় অধ্যায়

#### কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা, রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন, দায়িত্ব, ইত্যাদি

৪।	কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা -----	১৯
৫।	রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন -----	২০
৬।	ডেভেলপারের দায়-দায়িত্ব -----	২১
৭।	ভূমির মালিক কর্তৃক রিয়েল এস্টেট নির্মাণ -----	২২

### তৃতীয় অধ্যায়

#### রিয়েল এস্টেট ক্রয়-বিক্রয়, রেজিস্ট্রেশন, হস্তান্তর, ইত্যাদি

৮।	রিয়েল এস্টেট ক্রয়-বিক্রয়ের শর্তাবলী -----	২৩
৯।	হস্তান্তর দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রেশন -----	২৩

### চতুর্থ অধ্যায়

#### চুক্তি, ইত্যাদি

১০।	ভূমি মালিক ও ডেভেলপারের মধ্যে চুক্তি -----	২৪
১১।	রিয়েল এস্টেট এর সুবিধাদি -----	২৪

### পঞ্চম অধ্যায়

#### মূল্য পরিশোধ, দখল হস্তান্তর, ইত্যাদি

১২।	রিয়েল এস্টেট এর মূল্য পরিশোধের নিয়মাবলী -----	২৫
১৩।	রিয়েল এস্টেট এর সেবাসমূহ (utility services) নিশ্চিতকরণ -----	২৫

১৪।	ক্রেতা কর্তৃক এককালীন মূল্য বা কিস্তি পরিশোধে ব্যর্থতা -----	২৫
১৫।	ডেভেলপার কর্তৃক রিয়েল এস্টেট হস্তান্তরে ব্যর্থতা -----	২৬
১৬।	রিয়েল এস্টেট বন্ধক, ইত্যাদি-----	২৬
১৭।	ক্রেতা কর্তৃক অর্থ ফেরত গ্রহণের নিয়মাবলী -----	২৭
১৮।	স্থাপত্য নকশা বা দখল হস্তান্তর পত্র প্রদান-----	২৭

## ষষ্ঠ অধ্যায়

### অপরাধ, বিচার ও দণ্ড

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

## সপ্তম অধ্যায়

### বিবিধ

৩৬।	বিরোধ নিষ্পত্তি -----	৩০
৩৭।	চলমান প্রকল্পের ক্ষেত্রে এই আইনের প্রয়োগ -----	৩১

৩৮।	বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা -----	৩১
৩৯।	হেফাজত সংক্রান্ত বিশেষ বিধান -----	৩২
<b>অষ্টম অধ্যায়</b>		
<b>ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণ নীতিমালা, ২০০৮</b>		
১।	নীতিমালার সংক্ষিপ্ত শিরোনাম প্রবর্তন -----	৩৫
২।	নীতিমালার উদ্দেশ্য -----	৩৫
৩।	সংজ্ঞা -----	৩৬
৪।	জমি নির্বাচন ও প্রকৃতি -----	৩৭
৫।	প্রকল্প সূত্রায়ন -----	৩৮
৬।	প্রকল্প বাস্তবায়ন -----	৩৮
৭।	প্রকল্পের নকশা প্রণয়ন ও অনুমোদন -----	৩৯
৮।	নির্মাণ কাজের মান নিয়ন্ত্রণ -----	৪০
৯।	প্রকল্পের বাস্তবায়ন ও সমাপ্তি -----	৪০
১০।	অংশীদারিত্বের ভিত্তি -----	৪১
১১।	ডেভেলপার বা অংশীদার নির্বাচন -----	৪১
১২।	উন্নয়নকৃত অবকাঠামো বরাদ্দ, বিক্রয়, বিরিবন্টন, ইত্যাদি -----	৪১
১৩।	সরকার, ডেভেলপার ও ক্রেতার মধ্যে সম্পাদিত চুক্তির শর্ত -----	৪৩
১৪।	চুক্তিভঙ্গের ফলাফল -----	৪৩
১৫।	প্রকল্পের ক্ষতিপূরণ -----	৪৪
১৬।	রহিতকরণ ও হেফাজত -----	৪৪
	গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় -----	৪৫

### নবম অধ্যায়

#### সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০১০

১।	সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তন -----	৫১
২।	সংজ্ঞা -----	৫১
৩।	সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণ -----	৫১
৪।	বাজার মূল্য নির্ধারণ কমিটি -----	৫২
৫।	বাজার মূল্য নির্ধারণ পদ্ধতি -----	৫২

৬।	১ মে ২০১০ হইতে ডিসেম্বর ২০১০ মেয়াদে বাজার মূল্য নির্ধারণ-----	৫৪
৭।	সরকার কর্তৃক রেফারেন্স প্রেরণ-----	৫৫
৮।	জেলা রেজিস্ট্রার কর্তৃক সাব-রেজিস্ট্রার অফিস পরিদর্শন-----	৫৫
৯।	রহিতকরণ ও হেফাজত-----	৫৫

### প্রথম ভাগ

## ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২

### প্রথম অধ্যায়

১।	সংক্ষিপ্ত শিরোনাম, বিস্তৃত ও আরম্ভ-----	৫৬
২।	সংজ্ঞার্থ-----	৫৬
৩।	ইমারত নির্মাণ ও জলাধার খননের উপর বাধা নিষেধ-----	৫৭
৩ক।	ভূমি ও ইমারতের বেঠিক ব্যবহারের উপর বাধা নিষেধ-----	৫৮
৩খ।	নির্মাণের অপসারণ, ইত্যাদির জন্য নির্দেশ-----	৫৯
৩গ।	পাহার কর্তন ইত্যাদি নিষিদ্ধ-----	৬১
৪।	অস্থায়ী ইমারত অপসারণের ক্ষমতা-----	৬৩
৫।	নির্মাণাধীন ইমারত অপসারণের ক্ষমতা-----	৬৩
৬।	ভোগ দখলকারীকে উৎখাতকরণ-----	৬৪
৭।	ইমারত, ইত্যাদির অপসারণ-----	৬৪
৮।	মঞ্জুরির জন্য আবেদন-----	৬৫
৯।	মঞ্জুরির শর্তাবলী ভঙ্গের দরুন ইহার বাতিল করণ-----	৬৫
১০।	বাড়ি ঘরে প্রবেশ-----	৬৫
১০ক।	জন্মকরণ এবং বিনা পরোয়ানায় গ্রেফতার করিবার ক্ষমতা-----	৬৫
১১।	রেহাই। (বাদ দেওয়া হইয়াছে)-----	৬৬
১২।	দণ্ড-----	৬৬
১২ক।	অভিযোগ করণের জন্য মঞ্জুরি লাভের পূর্বে অপরাধীদের প্রতি নোটিশ (বাদ দেওয়া হইয়াছে)-----	
১৩।	অপরাধের প্র গ্রহণ-----	৬৭
১৪।	দেওয়ানী আদালতের এখতিয়ারে প্রতিবন্ধকতা-----	৬৮
১৫।	আপীল-----	৬৮
১৬।	গণ চাকুরি জীবী-----	৬৮
১৭।	ক্ষতি বহন-----	৬৮
১৮।	বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা-----	৬৮

১৯। ক্ষতিপূরণ যখন পরিশোধ্য নয় ----- ৬৯

২০। বাতিল।

## দ্বিতীয় ভাগ

### ইমারত নির্মাণ বিধিমালা, ১৯৯৬

১।	সংক্ষিপ্ত শিরোনাম -----	৭০
২।	সংজ্ঞা -----	৭০
৩।	ইমারত নির্মাণ, পুকুর খনন ও পাহাড় কর্তন ইত্যাদির অনুমোদনের আবেদন -----	৭০
৪।	ইমারত নির্মাণ, পুকুর খনন ও পাহাড় কর্তন ইত্যাদির অনুমোদন ফি -----	৭১
৫।	ইমারত নির্মাণ, পুকুর খনন ও পাহাড় বর্তন ইত্যাদির নকশা-----	৭১
৬।	নকশা প্রণয়নকারীর যোগ্যতা -----	৭৪
৭।	আবেদন পত্রের নিষ্পত্তি-----	৭৫
৮।	সাইট সংলগ্ন রাস্তা ও উহা হইতে ইমারতের দূরত্ব-----	৭৬
৯।	বৈদ্যুতিক লাইন হইতে ইমারতের দূরত্ব -----	৭৭
১০।	বিভিন্ন ইমারত নির্মাণে ভূমি ব্যবহারের নীতিমালা -----	৭৭
১১।	সীমানা দেওয়াল-----	৭৯
১২।	ইমারতের উচ্চতা -----	৭৯
১৩।	গাড়ী পার্কিং ব্যবস্থা -----	৮০
১৪।	বিভিন্ন তলার নাম ও ভূ-গর্ভস্থ তলা নির্মাণের শর্তাবলী -----	৮১
১৫।	আলো বাতাস চলাচলের ব্যবস্থা-----	৮১
১৬।	ছাদ, কার্নিশ ও সানসেড ইত্যাদি নির্মাণ -----	৮১
১৭।	জরুরী নির্গমন পথ ও অন্যান্য প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা সমূহ -----	৮২
১৮।	আবাসিক ইমারত নির্মাণের বিশেষ বিধানাবলী-----	৮২
১৯।	গ্যারেজ নির্মাণের বিধানাবলী -----	৮৩
২০।	বাণিজ্যিক ইমারত ও গুদাম নির্মাণের বিশেষ বিধানাবলী-----	৮৪
২১।	সমাবেশস্থল জাতীয় ইমারত নির্মাণের বিশেষ বিধানাবলী-----	৮৪
২২।	শিল্প ইমারত নির্মাণের বিশেষ বিধানাবলী -----	৮৪
২৩।	হোটেল নির্মাণের বিশেষ বিধানাবলী -----	৮৫

ঢাকা মহানগর ইমারত (নির্মাণ, উন্নয়ন, সংরক্ষণ ও অপসারণ)

বিধিমালা, ২০০৮

প্রথম অধ্যায়

প্রারম্ভিক

১।	সংক্ষিপ্ত শিরোনাম, প্রয়োগ ও প্রবর্তন -----	১৫১
২।	সংজ্ঞা -----	১৫১

দ্বিতীয় অধ্যায়

ছাড়পত্র ও অনুমোদন পত্রের আবেদন, অনুমোদন এবং বসবাস বা  
ব্যবহার সনদ, ইত্যাদি

৩।	ইমারতের নকশা অনুমোদন ও বসবাস উপযোগিতার অনুমোদন পদ্ধতি ---	১৬০
৪।	ভূমি-ব্যবহার ছাড়পত্র-----	১৬১
৫।	ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলী-----	১৬১
৬।	ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র অনুমোদন, প্রত্যাখ্যান ও আপিল-----	১৬২
৭।	ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্রের বৈধতাকাল-----	১৬২
৮।	বৃহদায়তন বা বিশেষ ধরনের প্রকল্পের জন্য বিশেষ প্রকল্প ছাড়পত্র -----	১৬৩
৯।	বিশেষ প্রকল্প ছাড়পত্র অনুমোদন -----	১৬৫
১০।	বিশেষ প্রকল্প ছাড়পত্রের বৈধতা-----	১৬৬
১১।	বিশেষ প্রকল্প ছাড়পত্র বাতিল -----	১৬৬
১২।	বিশেষ প্রকল্প ছাড়পত্রের বিষয়ে আপিল-----	১৬৬
১৩।	নির্মাণ অনুমোদনপত্র -----	১৬৬
১৪।	নির্মাণ অনুমোদনপত্র আবেদনের নিষ্পত্তি -----	১৭০
১৫।	নির্মাণ সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আবেদনকারীর দায়িত্ব ও কর্তব্য -----	১৭১
১৬।	কারিগরী ব্যক্তির দায়িত্ব ও কর্তব্য -----	১৭২
১৭।	নির্মাণ সংশ্লিষ্ট নিরাপত্তা ও তদারকী -----	১৭৩
১৮।	বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র (Occupancy Certificate) -----	১৭৩
১৯।	সমাপ্তি প্রতিবেদন-----	১৭৪

২০।	অনুমোদিত স্থাপত্য নকশার ভিত্তিতে নির্মিত ইमारতের নির্মাণ নকশা (Asbuilt Architectural Drawing) -----	১৭৫
২১।	ইमारতের কাঠামো নকশা (Structural Design) -----	১৭৫
২২।	ইमारত সেবা (Building Services) সংক্রান্ত নকশা -----	১৭৬
২৩।	বসবাস বা ব্যবহার সনদপত্র নবায়ন -----	১৭৬
২৪।	নির্মাণ ও নির্মাণ অনুমোদন সংশ্লিষ্ট সাধারণ জ্ঞাতব্য বিষয়সমূহ -----	১৭৭
২৫।	ইमारত অনুমোদনের বৈধতাকাল -----	১৭৭
২৬।	অনুমোদিত নকশা সংশোধন -----	১৭৮
২৭।	ইमारত নির্মাণ, পাহাড় কর্তন, পুকুর খননের জন্য অনুমোদন, সংশোধন ও পরিবর্তন ফি -----	১৭৯
২৮।	কর্তৃপক্ষের পরিদর্শন, কর্তব্য ও দায়িত্ব -----	১৭৯
২৯।	বিজ্ঞপ্তি, স্থগিতকরণ অথবা অননুমোদিত কাঠামো ভাঙ্গিয়া দেওয়া, ইত্যাদি -----	১৭৯

### তৃতীয় অধ্যায় কমিটি

৩০।	কমিটি গঠন -----	১৮০
৩১।	ইमारত নির্মাণ কমিটি -----	১৮০
৩২।	বৃহদায়তন বা বিশেষ প্রকল্প অনুমোদন কমিটি -----	১৮১
৩৩।	নগর উন্নয়ন কমিটি -----	১৮১
৩৪।	নগর উন্নয়ন কমিটির গঠন -----	১৮২
৩৫।	নগর উন্নয়ন কমিটির কার্যাবলী -----	১৮২
৩৬।	নগর উন্নয়ন কমিটি কর্তৃক আপিল নিষ্পত্তি -----	১৮৩
৩৭।	নগর উন্নয়ন কমিটি কর্তৃক নির্মাণ ও উন্নয়ন কাজের তদারকী ও নিয়ন্ত্রণ -----	১৮৩
৩৮।	নগর উন্নয়ন কমিটি কর্তৃক কর্তৃপক্ষকে উপদেশ প্রদান -----	১৮৪
৩৯।	নগর উন্নয়ন কমিটির সভা -----	১৮৪
৪০।	নগর উন্নয়ন কমিটি কর্তৃক উপ-কমিটি গঠন -----	১৮৪

## চতুর্থ অধ্যায়

### কারিগরী ব্যক্তির তালিকা, শ্রেণীবিন্যাস, ইত্যাদি

- ৪১। কারিগরী ব্যক্তির তালিকা প্রণয়ন ----- ১৮৫
- ৪২। তালিকাভুক্তির জন্য আবেদন ----- ১৮৫
- ৪৩। কারিগরী ব্যক্তির শ্রেণীবিন্যাস ----- ১৮৫

### সারণী—১

- ▶▶ ইমারতের নকশা ও অন্যান্য দলিলে ক্ষেত্রমত ক্ষমতাপ্রাপ্ত  
স্বাক্ষরকারী পেশাজীবীদের শ্রেণী বিন্যাস ----- ১৮৬

### পঞ্চম অধ্যায়

### ইমারত নির্মাণ নিয়মাবলী

- ৪৪। ইমারত নির্মাণ নিয়মাবলী ----- ১৮৮
- ৪৫। আবশ্যিক অনাচ্ছাদিত স্থান ----- ১৮৮
- ৪৬। সীমানা হইতে সেটব্যাক ----- ১৮৮

### সারণী—২

- ▶▶ ইমারতের সেটব্যাক ----- ১৮৯
- ৪৭। বেসমেন্ট এর সেটব্যাক ----- ১৮৯
- ৪৮। প্লট বিভাজন ----- ১৯২
- ৪৯। প্লট একত্রীকরণ ----- ১৯৩
- ৫০। সর্বোচ্চ অনুমোদনযোগ্য ভূমি আচ্ছাদন (Maximum Ground  
Coverage) ----- ১৯৩
- ৫১। সর্বোচ্চ অনুমোদনযোগ্য FAR ----- ১৯৪

### সারণী—৩ (ক)

- ▶▶ ইমারতের জন্য রাস্তার স্বাভাবিক প্রস্থ, ফ্লোর এরিয়া অনুপাত  
(FAR) এবং সর্বোচ্চ ভূমি আচ্ছাদন ----- ১৯৪

সপ্তম অধ্যায়

বিবিধ

৬০।	ল্যান্ডস্কেপিং এবং পার্ক -----	২২৭
৬১।	ঐতিহ্য সংরক্ষণ (Conservation and Preservation)-----	২২৭
৬২।	বন্যাপ্রবণ অঞ্চল, জলাভূমির নিকটস্থ এবং পাহাড়ী এলাকায় উন্নয়ন ও নির্মাণ -----	২২৯
৬৩।	বিশেষ নিয়ন্ত্রণ -----	২৩০
৬৪।	প্রতিবন্ধীসহ সার্বজনীনগম্যতা সম্পর্কিত বিশেষ বিধান -----	২৩০
৬৫।	নোটিশ জারীকরণ এবং শাস্তির বিধান -----	২৩১
৬৬।	বিশেষ বিধান (Special Provision) -----	২৩১
৬৭।	রহিতকরণ ও হেফাজত -----	২৩১
৬৮।	বিধিমালার প্রাধান্য -----	২৩১
▶▶	পরিশিষ্ট—১ -----	২৩২
▶▶	ছক—১ -----	২৩৪
▶▶	ছক—২ -----	২৩৫
▶▶	ছক—৩ -----	২৩৭
▶▶	ছক—৪ -----	২৩৯
▶▶	ছক—৫ -----	২৪১
▶▶	পরিশিষ্ট—২ -----	২৪৩
▶▶	পরিশিষ্ট—৩ -----	২৪৭
▶▶	পরিশিষ্ট—৪ -----	২৪৯
	বিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা বিধিমালা ২০১১-----	৩১৯
	নগর উন্নয়ন আইন, ১৯৫৩ -----	৩৩৭
	ঢাকা ক্যান্টনমেন্ট (ইমারত নির্মাণ) উপ-আইন, ২০২০ -----	৩৬১

# রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা

## আইন, ২০১০

বাংলাদেশ জাতীয় সংসদ

ঢাকা, 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 :—

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

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 কোডসহ (Bangladesh National Building Code) এতদসংক্রান্ত প্রচলিত অন্যান্য বিধিবিধান অনুযায়ী যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত নকশা;

- (খ) “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 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 ইমারতের 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, এক্স্কেলেটর ও মুভিং ওয়াক স্থাপন, পানি সরবরাহ, অগ্নিনির্বাপন, 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।

৩। প্রযোজ্যতা।—(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

৪। কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠা—(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।

৫। রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার নিবন্ধন।—(১) এই আইনের বিধান অনুযায়ী কোন একটি নির্দিষ্ট এলাকার 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 পরিকল্পনাবিদদের শিক্ষাগত যোগ্যতার সনদ এবং সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী প্রতিষ্ঠানের সদস্য পদের সনদ);
- (ঙ) কোম্পানী হইলে, মেমোরেভাম 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।