রেজিস্টার্ড নং ডি এ-১

# বাংলাদেশ গেজেট

অতিরিক্ত সংখ্যা

কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত

রবিবার, মার্চ ৯, ২০০৮

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

**গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়**

**শাখা-৭**

**প্রজ্ঞাপন**

তারিখ, ০২ মার্চ ২০০৮

**নং শাখা-৭/বিবিধ-১৪/২০০৫/৪২১/১(৫০)**—বিদ্যমান সম্পদ ব্যবহার করে গৃহায়ন সমস্যা সমাধানের লক্ষ্যে 'সরকারী জমির উপর অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে অবকাঠামো উন্নয়ন (ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণ) নীতিমালা-২০০৮' প্রকাশ করা হল ।

**১. ভূমিকা ঃ**

দেশে জনসংখ্যা বৃদ্ধির সাথে সাথে অতি দ্রুত নগরায়নের প্রেক্ষিতে শহরাঞ্চলে আবাসন ও অবকাঠামো উন্নয়ন কার্যক্রম ব্যাপক হারে বৃদ্ধি পাচ্ছে। কিন্তু অনেক ক্ষেত্রে পরিকল্পিত ও সংগঠিত উন্নয়নের অভাবে নগরের প্রশাসনিক শৃংখলা ও বাসযোগ্য পরিবেশ রক্ষা দিন দিন সমস্যা সংকুল হয়ে পড়ছে। শুধুমাত্র সরকারের পক্ষে জমি বরাদ্দ করে অথবা অর্থ বিনিয়োগ করে বিপুল আবাসিক চাহিদা মেটাতে ইমারত নির্মাণের ব্যয় নির্বাহের সুযোগ খুবই সীমিত। বর্তমান বিশ্বে বেশিরভাগ উন্নয়ন কার্যক্রম বেসরকারী উদ্যোক্তাদের যৌথ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে করার বিষয়কে উৎসাহিত করা হচ্ছে। তবে, এ সমস্ত উদ্যোগ যাতে বৃহত্তর জনগণের বিশেষ করে নিম্ন ও মধ্যম আয়ের জনগণের জন্য



**মূল্য ঃ** টাকা ৮.০০

সহায়ক হয় এবং উন্নয়নকৃত অবকাঠামো সীমিত আয়ের মানুষের ক্রয় ক্ষমতার মধ্যে থাকে তা নিয়ন্ত্রণ করা প্রয়োজন। এ উদ্দেশ্যে জাতীয় গৃহায়ন নীতি, ১৯৯৩ (সংশোধিত ১৯৯৯)-এর আলোকে গৃহায়ন সংকট নিরসনকল্পে বিদ্যমান সম্পদ ব্যবহার করে অনুকূল ও সহায়ক পরিবেশ সৃষ্টির লক্ষ্যে সরকার অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে সরকার নিয়ন্ত্রণাধীন জমিতে অবকাঠামো উন্নয়নের উদ্যোগ গ্রহণে আগ্রহী।

এখানে উল্লেখ্য যে, ঢাকা মহানগরীসহ বাংলাদেশের বিভিন্ন জেলায় সরকারের মালিকানাধীন/নিয়ন্ত্রণাধীন পরিত্যক্ত সম্পত্তি/জমি আছে যা প্রয়োজনীয় নীতিমালা ও অর্থাভাবে যথোপযুক্তভাবে ব্যবহার করা যাচ্ছে না। দীর্ঘ সময়ে সরকারী জমি অব্যবহৃত থাকার ফলে প্রায়শঃই এক শ্রেণীর স্বার্থান্বেষী চক্র সরকারী জমি আত্মসাৎ করার অপচেষ্টা চালায়। ইতোমধ্যে বেশ কিছু মূল্যবান পরিত্যক্ত সম্পত্তি সরকারের হাতছাড়া হওয়ার পর্যায়ে। প্রতিকূল ও পারিপার্শ্বিক চাপে এই সমস্ত জমি দীর্ঘদিন অব্যবহৃত রাখা সমীচীন নয় মর্মে সরকারের কাছে প্রতীয়মান হয়েছে।

সংরক্ষিত পরিত্যক্ত জমিতে এবং গণপূর্ত অধিদপ্তর ও জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের আওতাধীন আবাসিক উদ্দেশ্যে সংরক্ষিত খালি জমিতে বেসরকারী উদ্যোক্তাদের (রিয়েল এস্টেট ডেভেলপার) সাথে যৌথ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে বহুতল ফ্ল্যাট/এপার্টমেন্ট নির্মাণ এবং পরিত্যক্ত সম্পত্তির আংশিক বিক্রি করে বিক্রয়লব্ধ অর্থ দিয়ে সরকারী কর্মকর্তা/ কর্মচারীদের জন্য গণপূর্ত অধিদপ্তর কর্তৃক আবাসিক ভবন নির্মাণের প্রসংগটি ০৩ মে ১৯৯৯ তারিখে অনুষ্ঠিত মন্ত্রিসভা বৈঠকে উত্থাপিত হলে নিম্নোক্ত সিদ্ধান্ত প্রদান করা হয় ঃ

"(ক) সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন সংরক্ষিত পরিত্যক্ত বাড়িতে এবং সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন জমিতে বেসরকারী উদ্যোক্তাগণের সাথে অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে ফ্ল্যাট বাড়ি নির্মাণের প্রস্তাব নীতিগতভাবে অনুমোদন করা হল;

(খ) মন্ত্রিসভা বৈঠকে আলোচনার দিকে দৃষ্টি রাখিয়া গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয় এই সম্পর্কিত বিস্তারিত প্রক্রিয়া অর্থ বিভাগ, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয় ও পরিকল্পনা বিভাগের সহিত আলোচনাক্রমে এবং প্রয়োজনীয় পর্যালোচনা ও পরীক্ষান্তে প্রচলিত আইন মোতাবেক নির্ধারণ করিবে।"

—এই সিদ্ধান্ত বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে গৃহীতব্য কার্যক্রমকে বিধিগত ভিত্তি প্রদানের জন্য এ নীতিমালা প্রণয়ন করা হয়েছে।

**২. সাধারণ বিষয়াবলী ঃ**

২.১ **সংক্ষিপ্ত শিরোনাম** ঃ এ নীতিমালা "সরকারী জমির উপর অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে অবকাঠামো উন্নয়ন নীতিমালা-২০০৮" হিসেবে অভিহিত হবে;

২.২ সরকার যে তারিখে গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে নীতিমালা প্রকাশ করবে সে তারিখ হতে ইহা কার্যকর হয়েছে বলে গণ্য হবে;

২.৩ **এ নীতিমালার উদ্দেশ্য হবে নিম্নরূপ ঃ**

২.৩.১ জাতীয় গৃহায়ন নীতি, ১৯৯৩ সংশোধিত ১৯৯৯ এর আলোকে শহর এলাকায় পরিকল্পিতভাবে গৃহায়ন অবকাঠামো সংকট নিরসন; পরিকল্পিতভাবে The Building Construction Act, 1952 প্রযোজ্য ইমারত নির্মাণ বিধিমালা ও Bangladesh National Building Code (BNBC) অনুসরণে অবকাঠামো গড়ে উঠায় সহায়ক ভূমিকা পালন;

২.৩.২ গৃহায়ন খাতে বেসরকারী উদ্যোগ ও অর্থায়ন সাংগঠনিক কাঠামোর আওতায় আনয়ন;

২.৩.৩ সাধারণ জনগণ বিশেষ করে স্বল্প ও সীমিত আয়ের সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারীদেরকে গৃহায়ন সমস্যার প্রয়োজনীয় সহযোগিতা প্রদান।

২.৪ **সংজ্ঞা ঃ**

বিষয় অথবা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকলে, এ নীতিমালায়—

২.৪.১ "সরকার" অর্থ গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার-এর গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়কে বুঝাবে;

২.৪.২ "অংশীদার" অর্থ ঐ ব্যক্তি/ব্যক্তিবর্গ বা ডেভেলপার যিনি এ নীতিমালার আওতাধীন প্রকল্পসমূহ বাস্তবায়নের জন্য সরকারের সাথে প্রযোজ্য শর্ত সাপেক্ষে চুক্তিবদ্ধ হবেন;

২.৪.৩ "ক্রেতা" অর্থ ঐ ব্যক্তি, ব্যক্তিবর্গ বা কোম্পানী যিনি এ নীতিমালার আওতাধীন প্রকল্পে এক বা একাধিক ফ্ল্যাট ক্রয় করবেন এবং তার/তাদের বা কোম্পানীর নামে ঐ সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন করাবেন;

২.৪.৪ "আবেদনপত্র" অর্থ সরকারী জমিতে বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের আবেদন বা পুনঃঅনুমোদন বা নবায়ন বা সংশোধনের আবেদন এবং অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে প্রকল্প বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে আহ্বানকৃত দরপত্র দলিল ক্রয়ের আবেদন বুঝাবে;

২.৪.৫ **"জাতীয় গৃহায়ন নীতি ১৯৯৩, (সংশোধিত ১৯৯৯)"**ঃ ১৯৯৩ সালে গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার কর্তৃক অনুমোদিত জাতীয় গৃহায়ন নীতিমালা এবং সময়ান্তরে এর যে কোন সংশোধনীকে বুঝাবে;

২.৪.৬ **"The Building Construction Act, 1952"**ঃ বাংলাদেশ সরকারের ইমারত নির্মাণ আইন, ১৯৫২ ও সময়ান্তরে এর সকল সংশোধনীকে বুঝাবে;

২.৪.৭ **প্রযোজ্য ইমারত নির্মাণ বিধিমালা** ঃ এস,আর,ও নং-১১২-আইন/৯৬-Building Construction Act, 1952 (E.B. Act, II of 1953) এর Section 18 এ প্রদত্ত ক্ষমতাবলে প্রণীত বিধিমালা ও সময়ান্তরে এর সকল সংশোধনীকে বুঝাবে;

২.৪.৮ **"Bangladesh National Building Code (BNBC)"** ঃ হাউজিং এন্ড বিল্ডিং রিসার্চ ইন্সটিটিউট কর্তৃক ১৯৯৩ সালে প্রকাশিত "Bangladesh National Building Code (BNBC)" এবং সময়ান্তরে এর সকল সংশোধনী ও সংযোজনীকে বুঝাবে;

২.৪.৯ **"পিপিআর-২০০৩"** ঃ গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার কর্তৃক গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে বিগত ৩০ সেপ্টেম্বর ২০০৩ তারিখে প্রকাশিত The Public Procurement Regulation, 2003 এবং সময়ান্তরে এর সকল সংশোধনী ও সংযোজনীকে বুঝাবে;

২.৪.১০ **"কমিটি"** ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে প্রস্তাবিত প্রকল্প অনুমোদনের জন্য গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের আন্তঃমন্ত্রণালয় স্টীয়ারিং কমিটিকে বুঝাবে;

২.৪.১১ **"ইমারত/ভবন"** ঃ অর্থ The Building Construction Act, 1952 (E.B. Act II of 1953) এর Section 2(b)-তে সংজ্ঞায়িত ইমারত/ভবনকে বুঝাবে;

২.৪.১২ **"অবকাঠামো"** ঃ অর্থ সরকারী জমিতে অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে প্রকল্প বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে নির্মিতব্য/নির্মিত সকল ইমারত/ভবন, সীমানা প্রাচীর, রাস্তা, ড্রেন এবং বিভিন্ন সার্ভিস লাইনসহ যাবতীয় নির্মাণ কাঠামোকে বুঝাবে;

২.৪.১৩ **"ফ্ল্যাট"**ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে গৃহীতব্য প্রকল্পের ভবনে আবাসিক ইউনিটকে বুঝাবে;

২.৪.১৪ **"Procuring Entity"**ঃ অর্থ পিপিআর ২০০৩ এর অনুচ্ছেদ নং ২ ও ৫ এ বর্ণিত Procuring Entity কে বুঝাবে;

২.৪.১৫ **"Head of the Procuring Entity (HOPE)"**ঃ অর্থ পিপিআর ২০০৩ এর অনুচ্ছেদ নং ২ ও ৫ এ বর্ণিত Head of the Procuring Entity (HOPE) কে বুঝাবে;

২.৪.১৬ **"বাস্তবায়নকারী কর্তৃপক্ষ"** ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে গৃহীতব্য প্রকল্পের বাস্তবায়নের দায়িত্বপ্রাপ্ত গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের অধীনস্থ অধিদপ্তর/পরিদপ্তর/কর্তৃপক্ষের ইউনিটকে বুঝাবে;

২.৪.১৭ **"দরপত্র দলিল"**ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে গৃহীতব্য প্রকল্পের দরপত্রের জন্য প্রস্তুতকৃত দরপত্র দলিলকে বুঝাবে;

২.৪.১৮ **"দরপত্র দাতা"**ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে গৃহীতব্য প্রকল্পের দরপত্রে অংশগ্রহণকারী ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠানকে বুঝাবে;

২.৪.১৯ **"ডেভেলপার"**ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে গৃহীতব্য প্রকল্পের দরপত্রে অংশগ্রহণকারী চূড়ান্তভাবে নির্বাচিত দরপত্রদাতাকে বুঝাবে;

২.৪.২০ **"Contract agreement"**ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে বাস্তবায়িতব্য প্রকল্পের দরপত্রে নির্বাচিত দরপত্র দাতা (ডেভেলপার) ও বাস্তবায়নকারী কর্তৃপক্ষের মধ্যে প্রকল্প বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে সম্পাদিতব্য চুক্তিনামাকে বুঝাবে;

২.৪.২১ **"As built drawing"**ঃ অর্থ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে বাস্তবায়িত প্রকল্পের সকল অবকাঠামো/ ভবন/ফ্ল্যাটের নির্মাণ পরবর্তী চূড়ান্ত স্থাপত্য, কাঠামো ও আনুষংগিক সার্ভিসেস-এর নক্শাকে বুঝাবে ।

**৩. জমি নির্বাচন ঃ**

৩.১ জমির অবস্থান বাংলাদেশের সীমানার মধ্যে যে কোন স্থানে হবে;

৩.২ জমি সরকারী মালিকানাধীন/নিয়ন্ত্রণাধীন খাস, পরিত্যক্ত অথবা যে কোন সূত্রে প্রাপ্ত হতে পারে;

৩.৩ নীতিমালা অনুযায়ী সরকারের সংশ্লিষ্টতা (equity) শুধুমাত্র ভূমিতে সীমাবদ্ধ থাকবে;

৩.৪ প্রত্যাশি মন্ত্রণালয় নির্মাণ কাজের জমি নির্বাচনের চূড়ান্ত কর্তৃপক্ষ হবে;

৩.৫ ভবন নির্মাণের ক্ষেত্রে উর্দ্ধমুখী সম্প্রসারণ (vertical expansion) এর উপর গুরুত্বারোপ করা হবে;

৩.৬ সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারীদের জন্য ইতোমধ্যে প্রতিষ্ঠিত আবাসিক এলাকায় এ নীতিমালার অনুসরণে ভবন নির্মাণ করা যাবে না;

৩.৭ পরিবেশের উপর বিরূপ প্রভাব পড়ে এমন কোন স্থান এ উদ্দেশ্যে নির্বাচন করা যাবে না;

৩.৮ শহর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (যে স্থানে কর্তৃত্ব রয়েছে) কর্তৃক অনুমোদিত মাস্টার প্ল্যানের সাথে সংগতিপূর্ণ হতে হবে;

৩.৯ কৃষি জমি, খেলার মাঠ, বন, জলাধার ও প্রাকৃতিক নিষ্কাশন প্রভৃতি বিনষ্ট হয় এমন কোন জমি নির্বাচন করা যাবে না ।

৪. **প্রকল্প সূত্রায়ন ঃ**

৪.১ প্রতিটি প্রকল্পের জন্য একটি “প্রকল্প ছক” প্রণয়ন করতে হবে । প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা “প্রকল্প ছক” যথারীতি প্রণয়ন করবে;

৪.২ প্রকল্প প্রণয়ন ও অনুমোদনের ক্ষেত্রে সচিব, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের নেতৃত্বে একটি আন্তঃমন্ত্রণালয় ষ্টিয়ারিং কমিটি থাকবে । উক্ত কমিটিতে আই,এম,ই,ডি, পরিকল্পনা কমিশন, অর্থ বিভাগ, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, পরিবেশ ও বন মন্ত্রণালয়, ভূমি মন্ত্রণালয়, সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়, জাতীয় রাজস্ব বোর্ড, সংশ্লিষ্ট অধিদপ্তর/সংস্থার প্রধান এবং গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের যুগ্ম-সচিব/যুগ্ম প্রধান/উপ-প্রধান সদস্য-সচিব হিসেবে অন্তর্ভুক্ত থাকবে । উক্ত কমিটি প্রয়োজনবোধে অন্য কাউকে কমিটিতে সদস্য হিসেবে অন্তর্ভূক্ত করতে পারবে বা অন্য কারও পরামর্শ গ্রহণ করতে পারবে । কমিটি কর্তৃক সুপারিশকৃত “প্রকল্প ছক/প্রকল্প প্রস্তাবনা-এর উপর গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের দায়িত্বে নিয়োজিত মাননীয় মন্ত্রীর অনুমোদন গ্রহণ আবশ্যক হবে;

৪.৩ প্রতিটি অবকাঠামো/ভবন-এর প্ল্যান যথাযথভাবে প্রণয়ন ও অনুমোদন করতে হবে ।

৫. **প্রকল্প বাস্তবায়ন ঃ**

৫.১ **সাংগঠনিক কাঠামো ঃ**

৫.১.১ গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের আওতাধীন অধিদপ্তর, পরিদপ্তর, কর্তৃপক্ষসমূহ প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য দায়িত্বপ্রাপ্ত হবে;

৫.১.২ বাংলাদেশ সরকারের যে কোন মন্ত্রণালয়/সংস্থা এ ধরনের প্রকল্প বাস্তবায়ন করতে আগ্রহী হলে গণপূর্ত অধিদপ্তর এবং স্থাপত্য অধিদপ্তর-এর মাধ্যমে তা বাস্তবায়ন করতে পারবে;

৫.১.৩ অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে গৃহীতব্য কোন প্রকল্পের জন্য নতুন জনবল নিয়োগ কিংবা সাংগঠনিক কাঠামোর সম্প্রসারণ করা যাবে না। নিয়োজিত জনবল ও কার্যরত সাংগঠনিক কাঠামোর মাধ্যমেই প্রকল্প বাস্তবায়ন করতে হবে।

৫.২ **পদ্ধতি ঃ**

৫.২.১ বাস্তবায়নকারী কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্তক্রমে প্রকল্প বাস্তবায়নের পদ্ধতি নির্ধারিত হবে;

৫.২.২ দরপত্র দলিল প্রস্তুত, দরপত্র বিজ্ঞপ্তি প্রচার, দরপত্র গ্রহণ ও মূল্যায়নসহ প্রকল্প বাস্তবায়নের সকল ক্ষেত্রে পিপিআর ২০০৩ অনুসরণ করা হবে;

৫.২.৩ বাস্তবায়ন পদ্ধতি নির্ধারণের পর দরপত্র দলিল প্রস্তুতপূর্বক Head of the Procuring Entity (HOPE) এর অনুমোদন গ্রহণ করে পরবর্তী কার্যক্রম গ্রহণ করতে হবে;

৫.৩ **নক্শা প্রণয়ন ও অনুমোদন ঃ**

৫.৩.১ যে পদ্ধতিতেই প্রকল্প বাস্তবায়িত হোক না কেন, নির্বাচিত ডেভেলপার প্রকল্পের সকল স্থাপত্য, কাঠামো, ই/এম, পয়ঃপ্রণালী, গ্যাস, টেলিফোন ও অন্যান্য সকল সার্ভিস লাইন ও ওয়ার্কিং নক্শা প্রণয়নের দায়িত্ব পালন করবে;

৫.৩.২ ডেভেলপার কর্তৃক প্রণীত নক্শার জন্য পৃথকভাবে কোন মূল্য বা Consultancy Service এর বিল পরিশোধ করা যাবে না;

৫.৩.৩ প্রকল্পের সকল অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাট-এর নক্শা প্রণয়নের ক্ষেত্রে বিবেচ্য এলাকার জন্য জারীকৃত ইমারত নির্মাণ বিধিমালা প্রযোজ্য হবে;

৫.৩.৪ (ক) নির্বাচিত ডেভেলপার কর্তৃক প্রণীত স্থাপত্য নক্শার অনুমোদন গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের অধীনস্থ স্থাপত্য অধিদপ্তর প্রদান করবে;

(খ) নির্বাচিত ডেভেলপার কর্তৃক প্রণীত কাঠামো, ই/এম, পয়ঃপ্রণালী, গ্যাস, টেলিফোন ও অন্যান্য সকল সার্ভিস এবং ওয়ার্কিং নক্শার অনুমোদন গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের অধীনস্থ গণপূর্ত অধিদপ্তর প্রদান করবে;

৫.৩.৫ প্ল্যান প্রণয়নের সময় সংশিষ্ট শহর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের বিধি-বিধান যথাযথভাবে অনুসরণ করতে হবে এবং ডেভেলপার এর নিজ খরচে কর্তৃপক্ষ হতে প্রকল্প/বিল্ডিং-এর লে-আউট প্ল্যান অনুমোদন করে নিতে হবে;

৫.৩.৬ জমির অবস্থান, জমির পরিমাণ এবং সরকারের প্রয়োজনীয়তা বিবেচনা করে প্রতিটি ভবনের জন্য আলাদা আলাদা ফিনিশিং সিডিউল (Finishing Schedule) প্রণয়ন করতে হবে। গণপূর্ত অধিদপ্তর, স্থাপত্য অধিদপ্তর এবং বাস্তবায়নকারী কর্তৃপক্ষ যৌথভাবে ফিনিশিং সিডিউল প্রণয়ন করবে; যা সংশ্লিষ্ট কাজের দরপত্রে সংযোজিত হবে এবং সে অনুসারে কাজ সমাপ্ত হবে;

৫.৩.৭ নির্মাণ কাজ সমাপ্তির পর তা হস্তান্তরিত হওয়ার পর হতে নির্মাণ শর্তানুযায়ী Defect Liabilities Period পর্যন্ত ডেভেলপার অবকাঠামোর রক্ষণাবেক্ষণ, মেরামত ও নিরাপত্তার ব্যবস্থা করবে ।

৫.৪ **নির্মাণ কাজের মান নিয়ন্ত্রণ ঃ**

৫.৪.১ দরপত্র দলিলে যেরূপ নির্দেশিত থাকবে সেরূপ ভাবেই সকল কাজ সম্পাদন করতে হবে;

৫.৪.২ দরপত্র দলিলের কারিগরী বিনির্দেশনা অনুযায়ী নির্মাণ কাজের সকল মালামালের গুনাগুণ নির্ধারিত হবে;

৫.৪.৩ অপরিহার্য ক্ষেত্রে নির্মাতা প্রতিষ্ঠান সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়/কর্তৃপক্ষ-এর সম্মতিক্রমে মালামালের ধরন ও প্রকার পরিবর্তন করতে পারবেন । তবে, এর জন্য কোন ক্ষতিপূরণ বা মূল্যবৃদ্ধি ও বিষয়টি চুক্তিপত্র, পিপিআর ২০০৩ এর আলোকে নির্ধারিত হবে;

৫.৪.৪ কর্তৃপক্ষ যেকোনরূপে এবং সময়ে যেকোন মালামালের গুনাগুণ পরীক্ষা করতে পারবেন;

৫.৪.৫ The Building Construction Act, 1952 ও Bangladesh National Building Code (BNBC) 1993 এর অনুসরণ সকল ক্ষেত্রে বাধ্যতামূলক হবে;

৫.৪.৬ নির্মাণ কাজের কারিগরী বিনির্দেশনা তৈরী ও কাজ বাস্তবায়নের ক্ষেত্রে গণপূর্ত অধিদপ্তরের ‘Book of Specification and Code of Practice’ অনুসরণ করতে হবে । তবে, ক্ষেত্র বিশেষে গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের অনুমোদনক্রমে আন্তর্জাতিক যে কোন কোড অনুসরণ করা যেতে পারে ।

৫.৫ **বাস্তবায়ন ও সমাপ্তি ঃ**

৫.৫.১ নির্মাণ কাজ সমাপ্তির পর ডেভেলপার একটি সমাপ্তি প্রতিবেদন প্রস্তুত করে বাস্তবায়নকারী কর্তৃপক্ষের নিকট উপস্থাপন করবে । বাস্তবায়নকারী কর্তৃপক্ষ ডেভেলপার এর সমাপ্তি প্রতিবেদন প্রাপ্তির পর সম্পূর্ণ প্রকল্পের কাজ Contract Agreement অনুযায়ী বুঝে নেবে;

৫.৫.২ নির্মাণ কাজ সমাপ্তি শেষে ডেভেলপার একটি ‘As built drawing’ প্রস্তুত করে প্রয়োজনীয় সংখ্যক কপি বাস্তবায়নকারী কর্তৃপক্ষের নিকট পেশ করবে । এ কাজে ব্যর্থতার জন্য চুক্তিপত্রে যেরূপ উল্লেখ থাকবে সেরূপ জরিমানা আদায় করা হবে ।

**৬. অংশীদারিত্বের ভিত্তি ঃ**

৬.১ অনুমোদিত দরপত্রের ভিত্তিতে সম্পাদিত চুক্তিই (Contract Agreement) সরকার এবং ডেভেলপার-এর মধ্যে সকল কর্ম সম্পাদন ও অংশীদারিত্বের ভিত্তি হবে। এক্ষেত্রে দরপত্রদাতার Offer বুঝানো হয়েছে, অর্থাৎ ডেভেলপার নির্মিতব্য ভবন/ফ্ল্যাট-এর শতকরা (%) কত ভাগ সরকার/কর্তৃপক্ষকে দিবে তা উল্লেখ করতে হবে;

৬.২ উন্নয়নকৃত সম্পত্তির বন্টন বিষয়ে সরকার ও ডেভেলপার-এর মধ্যে একটি চুক্তি সম্পাদন করতে হবে;

৬.৩ অংশীদারিত্বের ভিত্তি হিসেবে সম্পাদিত চুক্তিতে বর্ণিত উন্নয়নকৃত সম্পত্তির বন্টন হার পরিবর্তনযোগ্য হবে না।

**৭. অংশীদার (Developer) নির্বাচন ঃ**

৭.১ এ নীতিমালার আওতায় আহ্বানকৃত দরপত্রে অংশগ্রহণকারীদের মধ্যে হতে অংশীদার (Developer) নির্বাচন করা হবে;

৭.২ দরপত্রে উল্লেখিত শর্তানুযায়ী যার/যাদের দরপত্রে সর্বোচ্চ হারে সরকারকে অংশ প্রদানের প্রস্তাব থাকবে তাঁকে/তাঁদেরকে অংশীদার নির্বাচন সর্বাধিক গুরুত্ব প্রদান করা হবে;

৭.৩ দরপত্র মূল্যায়ন কমিটি (TEC) সকল বিষয় বিচার বিশ্লেষণপূর্বক যার/যাদের দরপত্র প্রস্তাব সর্বাধিক গ্রহণযোগ্য বা টেকনিক্যাল ফিটনেস বিবেচনা করবেন তাঁর/তাঁদের প্রস্তাব অনুমোদনের জন্য অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষের নিকট সুপারিশসহ প্রেরণ করবে। যে দরপত্রদাতা সর্বোচ্চ সংখ্যক ভবন/ফ্ল্যাট সরকারকে দেয়ার প্রস্তাব করবে তাঁকে/তাঁদেরকে অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষের (Approving Authority) নিকট উক্ত দরপত্র প্রস্তাব গ্রহণযোগ্য হলে তা অনুমোদন করবে;

৭.৪ অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষের অনুমোদনের পর নির্বাচিত অংশীদারের (Developer) সাথে চুক্তিপত্র সম্পাদিত হবে।

**৮. উন্নয়নকৃত অবকাঠামো/বরাদ্দ/বিক্রয়/বিলিবন্টন ঃ**

৮.১ অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাটসমূহের নির্মাণ কাজ সমাপ্ত হবার পর সরকারী অংশের অবকাঠামো/ভবন/ ফ্ল্যাটগুলো সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের দখল হস্তান্তর করার পূর্বে ডেভেলপার তাঁর/তাঁদের অংশের আবাসিক অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাটগুলো নিজে/নিজেরা ব্যবহার করতে অথবা অন্য কারো কাছে হস্তান্তর করতে পারবে না। সরকারী অংশের দখল হস্তান্তরের পর ডেভেলপার তাঁর অংশের অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাট ক্রেতার নিকট বুঝিয়ে দেবে;

৮.২ নির্মিত অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাটসমূহে চুক্তির মাধ্যমে সরকার/কর্তৃপক্ষ এবং ডেভেলপার-এর প্রাপ্য অংশ নির্ধারণ করতে হবে। ডেভেলপারের প্রাপ্ত অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাটসমূহ ৯৯ বৎসর মেয়াদে ইজারা চুক্তি দলিলের মাধ্যমে লীজস্বত্ব প্রদান করতে হবে। পরবর্তীতে ডেভেলপারের প্রাপ্ত অবকাঠামো/ভবন/ ফ্ল্যাটসমূহ হস্তান্তরের জন্য সরকার/কর্তৃপক্ষের পূর্বানুমতি গ্রহণ করতে হবে। এক্ষেত্রে অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাটসমূহ সরকারী লীজকৃত সম্পত্তির ন্যায় এলাকা ভিত্তিক হস্তান্তর ফি, নামজারী ফি, ভূমি উন্নয়ন কর ও গ্রাউন্ড রেন্টসহ অন্যান্য সরকারী/সিটি কর্পোরেশন/সংস্থার সরকারী পাওনা পরিশোধ করতে হবে। সরকার/কর্তৃপক্ষের প্রচলিত নিয়মে উক্ত অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাটসমূহ-এর ব্যবস্থাপনা পরিচালিত হবে;

৮.৩ অপরদিকে সরকার/কর্তৃপক্ষের প্রাপ্য অংশের অবকাঠামো/ভবন/ফ্ল্যাটসমূহ হায়ার পারচেজ ভিত্তিতে সরকারী কর্মকর্তা ও কর্মচারীদের মধ্যে ২০/২৫ বৎসরের কিস্তিতে ৯৯ বৎসরের লীজ প্রদান করা হবে। এ ক্ষেত্রে সরকার/কর্তৃপক্ষ-এর অনুমোদিত প্রসপেক্টাস অনুযায়ী উক্ত অবকাঠামো/ভবন/ ফ্ল্যাটসমূহের ব্যবস্থাপনা পরিচালিত হবে;

৮.৪ এ নীতিমালার আওতায় সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারী একটির অধিক ফ্ল্যাট ক্রয় করতে পারবেন না;

৮.৫ রাজউক-এর মাষ্টার প্লানভুক্ত এলাকার রাজউক বা কোন সরকারী বা আধা-সরকারী সংস্থা/কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কোন সরকারী কর্মকর্তা/কর্মচারী অথবা পরিবারের সদস্যদের নামে কোন জমি/ফ্ল্যাট বরাদ্দ করা হলে এবং উক্ত ফ্ল্যাট/জমি বরাদ্দের পরবর্তী ৫(পাঁচ) বছরের মধ্যে বসবাসযোগ্য হলে তিনি আবেদন করার যোগ্য হবেন না;

৮.৬ সরকার এবং ডেভেলপার এর মধ্যে সম্পাদিত চুক্তির ভিত্তিতে উন্নয়নকৃত অবকাঠামো বন্টিত হবে;

৮.৭ সরকার এবং ডেভেলপার তাঁদের নিজস্ব ব্যবস্থাপনায় নিজ নিজ অংশ বরাদ্দ/বিক্রয়ের ব্যবস্থা নেবে। ক্রেতার নিকট তাঁর অংশ হস্তান্তর ও সমুদয় মূল্য পরিশোধের পর থেকে **৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে** ডেভেলপার ক্রেতার অনুকূলে হস্তান্তর দলিল সম্পাদন ও রেজিষ্ট্রি করে দেবে। অর্থাৎ ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে সকল কার্যক্রম শেষ করতে হবে;

৮.৮ নির্মাণ শেষে ডেভেলপার প্রকল্পের সম্পূর্ণ বা আংশিক জমি কোন ব্যাংক/কোন ফাইনান্সিয়াল প্রতিষ্ঠান/ কোন ব্যক্তির নিকট বন্ধক (Mortgage) অথবা দায়বদ্ধ করতে পারবে না।

**৯. সরকার, ডেভেলপার ও ক্রেতার মধ্যে সম্পাদিত চুক্তিনামার শর্ত ঃ**

৯.১ বেসরকারী উদ্যোক্তাদেরকে দরপত্র চুক্তির শর্ত মোতাবেক যেসব জমি উন্নয়নের উদ্দেশ্যে প্রদান করা হবে, সেসব জমি চূড়ান্ত বরাদ্দ প্রাপক/ক্রেতার নিকট ৯৯ (নিরানব্বই) বছরের জন্য লীজ দলিলের মাধ্যমে হস্তান্তর করা হবে;

৯.২ সরকারের সাথে ডেভেলপারের চুক্তিপত্র এবং ডেভেলপারের সাথে ক্রেতা সাধারণের চুক্তিপত্রের খসড়া মডেল তৈরী করে তা আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয় কর্তৃক ভেটিং করে নিতে হবে এবং সকল পক্ষই চুক্তিপত্রের উক্ত মডেল অনুসরণ করবে। কোন পরিবর্তনের প্রয়োজন হলে, সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয় উদ্যোগী হয়ে প্রয়োজনীয় সংশোধন/পরিবর্তন আনয়ন করতঃ আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়ের মাধ্যমে ভেটিং করে নিতে হবে;

৯.৩ সকল ফ্ল্যাট ক্রেতার ক্ষেত্রেই সরকারী সকল প্রকার কর/ট্যাক্স/ভ্যাট প্রদান বাধ্যতামূলক হবে;

৯.৪ ক্রয়ের পর যদি কোন ক্রেতা তার সম্পত্তি হস্তান্তর করতে ইচ্ছা করেন; তবে সরকার/সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের পূর্বানুমোদন প্রয়োজন হবে। এক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ বলতে যে কর্তৃপক্ষের জমিতে প্রকল্প বাস্তবায়ন করা হবে সে কর্তৃপক্ষকে বুঝাবে।

১০. **চুক্তিভঙ্গের শাস্তি ঃ**

১০.১ সরকার, ডেভেলপার ও ফ্ল্যাট ক্রেতার মধ্যে সম্পাদিত চুক্তিনামার শর্ত যে পক্ষ ভঙ্গ করবে, তার জন্য শাস্তির বিষয় চুক্তিতে উল্লেখ থাকবে;

১০.২ চুক্তির শর্তমতে কাজ সম্পাদনে ব্যর্থ হলে, কাজ সম্পাদন সংক্রান্ত চুক্তি বাতিল হয়ে যাবে এবং ডেভেলপার কর্তৃক সম্পাদিত সকল কাজ এবং সাইটে রক্ষিত তাঁর বা তাঁদের সকল যন্ত্রপাতি, আসবাবপত্র ইত্যাদি সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত করা হবে;

১০.৩ নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ডেভেলপার পূর্ণাংগ কাজ সম্পন্ন করে ফ্ল্যাট হস্তান্তরে ব্যর্থ হলে হস্তান্তর না করা পর্যন্ত সময়ের জন্য চুক্তিতে উল্লেখিত শর্তমতে ডেভেলপারকে সরকারের অনুকূলে সরকারি বাড়ি ভাড়ার Standard Rate অনুযায়ী ক্ষতিপূরণ দিতে হবে;

১০.৪ চুক্তি সম্পাদনকালে ডেভেলপার কর্তৃক সরকারের অনুকূলে চুক্তিতে উল্লেখিত পরিমাণ অর্থ জামানত হিসেবে জমা রাখতে হবে যা ফ্ল্যাট নির্মাণ ও হস্তান্তর শেষে ফেরতযোগ্য হবে। তবে চুক্তির শর্ত ভংগ করা হলে এবং সরকার ক্ষতিগ্রস্ত হলে উক্ত জামানতের টাকা সরকার তাঁর অনুকূলে বাজেয়াপ্ত করতে পারবে। জামানতের টাকার পরিমাণ চুক্তিবদ্ধ জমির আয়তন ও প্রকৃতি অনুযায়ী চুক্তিপত্রে লিপিবদ্ধ করতে হবে;

১০.৫ এ নীতিমালার আওতাধীন চুক্তি বাংলাদেশে প্রচলিত চুক্তি আইন অনুযায়ী বলবৎযোগ্য হবে।

**১১. দৈব দুর্বিপাক, রাষ্ট্রীয় প্রয়োজন ও অন্য যে কোন কারণে অবকাঠামো অপসারিত/ক্ষতি হলে তার শর্ত ঃ**

১১.১ রাষ্ট্রীয় প্রয়োজনে সরকার অবকাঠামো অধিগ্রহণ, অপসারণ বা অন্যভাবে ব্যবহারের অধিকারী হবে, তবে এ ক্ষেত্রে পুনর্বাসন/ক্ষতিপূরণের ব্যবস্থা নেয়া হবে;

১১.২ ভূমিকম্প ও অন্য কোন দৈব দুর্বিপাকে সম্পত্তির/অবকাঠামোর ক্ষতি হলে এর জন্য সরকার কিংবা ডেভেলপার দায়ী থাকবে না। তবে, এ ধরনের পরিস্থিতিতে পুনর্বাসন/পুনঃনির্মাণ প্রকল্প গৃহীত হলে পূর্বের বরাদ্দ প্রাপক/ক্রেতা অগ্রাধিকার পাওয়ার অধিকারী হবে।

রাষ্ট্রপতির আদেশক্রমে

**এ এস এম রশিদুল হাই**
সচিব।

---

**প্রজ্ঞাপন**

তারিখ, ০৩ মার্চ ২০০৮

**নং শাখা-৭/বিবিধ-১৪/২০০৫/৪২৩**—'সরকারী জমির উপর আংশীদারিত্বের ভিত্তিতে অবকাঠামো উন্নয়ন (ফ্ল্যাট বাড়ী নির্মাণ) নীতিমালা-২০০৮' এর দ্বিতীয় অনুচ্ছেদের ২.২ উপ-অনুচ্ছেদ অনুযায়ী নীতিমালাটি ১০ মার্চ ২০০৮ তারিখ হতে কার্যকর করা হলো।

২.০ এ আদেশ জনস্বার্থে জারী করা হলো।

রাষ্ট্রপতির আদেশক্রমে

**কাজী শফিকুল আলম**
সিনিয়র সহকারী সচিব।

এ, কে, এম রফিকুল ইসলাম (উপ-সচিব), উপ-নিয়ন্ত্রক, বাংলাদেশ সরকারি মুদ্রণালয়, ঢাকা কর্তৃক মুদ্রিত।
মোঃ আখ্তার হোসেন (উপ-সচিব), উপ-নিয়ন্ত্রক, বাংলাদেশ ফরম ও প্রকাশনা অফিস,
তেজগাঁও, ঢাকা কর্তৃক প্রকাশিত।