ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ
দুর্নীতিবিরোধী সামাজিক আন্দোলন

"ঢাকা শহরে বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়নে সুশাসনের চ্যালেঞ্জ"

শীর্ষক গবেষণা প্রতিবেদনের ওপর কিছু প্রশ্ন ও উত্তর

প্রশ্ন ১: টিআইবি কেন এই গবেষণাটি পরিচালনার উদ্যোগ নিয়েছে?

উত্তর: বাংলাদেশের সংবিধানের ১৫(ক) অনুচ্ছেদ, জাতিসংঘের সর্বজনীন মানবাধিকার ঘোষণার ২৫(১) অনুচ্ছেদ এবং 'জাতীয় গৃহায়ন নীতি, ২০১৬'-এর আলোকে নাগরিকদের জন্য সাশ্রয়ী ও মানসম্মত আবাসন নিশ্চিত করাকে রাষ্ট্রের অন্যতম মৌলিক দায়িত্ব এবং সামাজিক ন্যায়বিচারের গুরুত্বপূর্ণ অনুষঙ্গ হিসেবে বিবেচনা করা হয়েছে। ক্রমবর্ধমান আবাসন চাহিদার বিপরীতে সীমিত সরকারি বিনিয়োগ, জমির স্বল্পতা, দ্রুত নগরায়ণ, জনসংখ্যা বৃদ্ধি এবং ঢাকাকেন্দ্রিক অভিবাসনের কারণে আবাসন সংকটের প্রেক্ষিতে আবাসন চাহিদা অনুযায়ী যোগানের বড় ঘাটতি পূরণে বেসরকারি আবাসন খাত এক অপরিহার্য ভূমিকা পালন করছে। আবাসন সরবরাহের পাশাপাশি বিনিয়োগ, কর্মসংস্থান, নির্মাণসামগ্রী ও সংশ্লিষ্ট শিল্পের সম্প্রসারণ এবং নগর অবকাঠামো উন্নয়নে এ খাতের অবদান উল্লেখযোগ্য। বেসরকারি আবাসন প্রকল্প সম্পর্কে প্রকাশিত বিভিন্ন গবেষণা ও সংবাদ প্রতিবেদনে প্রতারণা, আইন লঙ্ঘন, রাজনৈতিক প্রভাব, জমি-সংক্রান্ত বিরোধ, সংঘাত এবং ক্ষমতার অপব্যবহারের মতো অভিযোগ উঠে এসেছে, যা এ খাতের স্বচ্ছতা, জবাবদিহি ও সুশাসন নিয়ে উদ্বেগ সৃষ্টি করেছে। তবে বেসরকারি আবাসন খাতের সুশাসনসংক্রান্ত চ্যালেঞ্জ নিয়ে বিস্তারিত ও সমন্বিত গবেষণা এখনো অপ্রতুল। টিআইবি ইতিপূর্বে রাজউক ও পরিবেশ অধিদপ্তরের কার্যক্রম নিয়ে গবেষণা পরিচালনা করলেও বেসরকারি আবাসন খাতের সুশাসন নিয়ে সমন্বিত গবেষণার ঘাটতি রয়েছে। এ প্রেক্ষাপটে খাতটির সুশাসনসংক্রান্ত চ্যালেঞ্জ, অনিয়ম ও দুর্নীতির ধরন এবং প্রাতিষ্ঠানিক সীমাবদ্ধতা চিহ্নিত করার পাশাপাশি কার্যকর নীতিগত ও প্রাতিষ্ঠানিক সুপারিশ প্রদানের লক্ষ্যে টিআইবি এ গবেষণা পরিচালনার উদ্যোগ নিয়েছে।

প্রশ্ন ২: এই গবেষণার উদ্দেশ্য কী এবং এর পরিধি বা আওতা কতখানি?

উত্তর: এই গবেষণার মূল উদ্দেশ্য হলো ঢাকা শহরের বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়নে সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ পর্যালোচনা করা। এ মূল উদ্দেশ্য অর্জনের লক্ষ্যে খাতটির বিদ্যমান আইনি কাঠামো ও সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের ভূমিকা বিশ্লেষণ, অনিয়ম ও দুর্নীতির ধরন ও কারণ চিহ্নিতকরণ এবং সুশাসনের চ্যালেঞ্জ উত্তরণে কার্যকর নীতিগত সুপারিশ প্রণয়নের জন্য কয়েকটি সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্য নির্ধারণ করা হয়েছে। রিয়েল এস্টেট কোম্পানির সংখ্যা এবং তাদের কার্যক্রমের ব্যাপ্তি ও ঘনত্ব বিবেচনায় গবেষণাটি শুধু ঢাকা শহরে পরিচালিত হয়েছে। এই গবেষণাটি মূলত রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর নিজস্ব ভূমি উন্নয়ন কার্যক্রমের ওপর সীমাবদ্ধ রাখা হয়েছে এবং এর পরিধি চারটি প্রধান অংশীজন ও তাদের পারস্পরিক মিথস্ক্রিয়ার ওপর কেন্দ্র করে গঠিত: রিয়েল এস্টেট কোম্পানি, প্লট ক্রেতা, ভূমির পূর্বতন মালিক/ভূমি বিক্রেতা এবং সংশ্লিষ্ট সরকারি সংস্থাসমূহ।

প্রশ্ন ৩: এই গবেষণার পদ্ধতি এবং তথ্যের উৎস কী?

উত্তর: এই গবেষণায় গুণগত গবেষণা পদ্ধতি (Qualitative Research Method) অনুসরণ করা হয়েছে। তথ্যদাতা নির্বাচনের ক্ষেত্রে মিশ্র উদ্দেশ্যমূলক নমুনায়ন পদ্ধতি (Mixed Purposive Sampling Method) এবং তথ্যদাতার সংখ্যা নির্ধারণের ক্ষেত্রে তথ্যগত পরিপূর্ণতা (Data Saturation) নীতি অনুসরণ করা হয়েছে। গবেষণার তথ্য মূলত দুটি উৎস থেকে সংগৃহীত–মাধ্যমিক উৎস হিসেবে পদ্ধতিগত নথি পর্যালোচনা (ডেস্ক রিভিউ) এবং প্রাথমিক উৎস হিসেবে মাঠপর্যায় থেকে সংগৃহীত অভিজ্ঞতালব্ধ তথ্য। প্রাথমিক তথ্য সংগ্রহের ক্ষেত্রে মূলত নিবিড় সাক্ষাৎকার পদ্ধতি ও মুখ্য তথ্যদাতার সাক্ষাৎকার পদ্ধতি ব্যবহার করা হয়েছে।

প্রশ্ন ৪: এই গবেষণার কী ধরনের তথ্যদাতাদের সাক্ষাৎকার নেওয়া হয়েছে?

উত্তর: এই গবেষণায় বেসরকারি আবাসন খাতের সাথে নিবিড়ভাবে সম্পৃক্ত তিন শ্রেণির অংশীজনের (রিয়েল এস্টেট কোম্পানি, প্লট ক্রেতা ও জমির মালিক) সাক্ষাৎকার নেওয়া হয়েছে। পাশাপাশি সরকারি নিয়ন্ত্রক সংস্থা (রাজউক, পরিবেশ অধিদপ্তর, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ, ডিটিসিএ ইত্যাদি), রিয়েল এস্টেট কোম্পানির সংগঠন (রিহ্যাব, বিএলডিএ), স্থানীয় সরকার প্রতিষ্ঠান (সিটি কর্পোরেশন), ইউটিলিটি সেবা প্রদানকারী সংস্থা (ওয়াসা, ডিপিডিসি, ডেসকো), বিশেষজ্ঞ (প্রকৌশলী, নগর পরিকল্পনাবিদ, শিক্ষক) এবং মাধ্যমভিত্তিক বিশ্লেষকদের (গণমাধ্যম কর্মী) সাক্ষাৎকার নেওয়া হয়েছে।

প্রশ্ন ৫: এই গবেষণার সময়কাল কী?

উত্তর: এই গবেষণার পুরো প্রক্রিয়া আগস্ট ২০২৪ থেকে জুলাই ২০২৬ সালের মধ্যে সম্পন্ন হয়। এর মধ্যে ২০২৫ সালের ফেব্রুয়ারি থেকে জুলাই পর্যন্ত মাঠপর্যায়ে তথ্য সংগ্রহ কার্যক্রম পরিচালিত হয়।

প্রশ্ন ৬: এই গবেষণায় বিশ্লেষিত তথ্যের নির্ভরযোগ্যতা ও যথার্থতা কতটুকু?

উত্তর: এই গবেষণায় সংগৃহীত প্রাথমিক তথ্যাদি নির্ধারিত গবেষণাপদ্ধতি ও প্রাসঙ্গিক মানদণ্ড অনুসরণ করে যাচাই-বাছাই, পরিশোধন ও সামঞ্জস্য বিধানের মাধ্যমে বিশ্লেষণের উপযোগী করা হয়েছে। গবেষণালব্ধ ফলাফলের নির্ভরযোগ্যতা, যথার্থতা ও গ্রহণযোগ্যতা নিশ্চিত করতে প্রাথমিক ও মাধ্যমিক তথ্যের সমন্বিত বিশ্লেষণ, বিভিন্ন উৎস থেকে প্রাপ্ত তথ্যের পারস্পরিক যাচাই এবং ত্রিমুখী যাচাই (ট্রায়াঙ্গুলেশন) পদ্ধতি অনুসরণ করা হয়েছে। পাশাপাশি, গুরুত্বপূর্ণ তথ্য ও গবেষণালব্ধ পর্যবেক্ষণ দুই বা ততোধিক স্বতন্ত্র উৎসের সঙ্গে মিলিয়ে যাচাই করার মাধ্যমে সংগৃহীত তথ্য ও বিশ্লেষণের বস্তুনিষ্ঠতা ও ফলাফলের বিশ্বাসযোগ্যতা নিশ্চিত করা হয়েছে।

প্রশ্ন ৭: এই গবেষণায় কোন কোন বিষয় বিশ্লেষণ করা হয়েছে?

উত্তর: এই গবেষণায় বেসরকারি আবাসন খাতে সুশাসনের অবস্থা মূল্যায়নের লক্ষ্যে সুশাসনের ছয়টি নির্দেশক, যথা আইনের শাসন, সক্ষমতা ও কার্যকারিতা, স্বচ্ছতা, অংশগ্রহণ ও সমন্বয়, জবাবদিহি এবং অনিয়ম ও দুর্নীতিকে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। এ কাঠামোর আওতায় বিদ্যমান নীতি, আইন ও প্রাতিষ্ঠানিক ব্যবস্থার কার্যকারিতা, সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠান ও অংশীজনদের সক্ষমতা, নীতি বাস্তবায়ন ও তদারকি প্রক্রিয়া, তথ্য প্রকাশ ও তথ্যে অভিগম্যতা, প্রকল্প অনুমোদন ও বাস্তবায়ন ব্যবস্থা, অংশীজনদের অংশগ্রহণ ও পারস্পরিক সমন্বয়, অভিযোগ প্রতিকার ও জবাবদিহিমূলক প্রক্রিয়া পর্যালোচনা করা হয়েছে। পাশাপাশি ভূমি উন্নয়ন, ভূমি ও প্লট ক্রয়-বিক্রয় এবং হস্তান্তর, ভূমি অধিগ্রহণ ও ক্ষতিপূরণ প্রদান, ছাড়পত্র ও ইউটিলিটি সেবা প্রাপ্তির বিভিন্ন পর্যায়ে সংঘটিত অনিয়ম, দুর্নীতির ধরন, কারণ, প্রভাব এবং সংশ্লিষ্ট পক্ষসমূহের ভূমিকা বিশ্লেষণ করা হয়েছে।

প্রশ্ন ৮: এই গবেষণার সার্বিক পর্যবেক্ষণসমূহ কী কী?

উত্তর: এই গবেষণায় দেখা যায়, বেসরকারি আবাসন খাতে সুশাসনের সব সূচকেই ঘাটতি বিদ্যমান। বিদ্যমান আইন ও বিধিমালার ফাঁকফোকর, শিথিল প্রয়োগ এবং সমন্বয়হীনতার সুযোগ নিয়ে রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর মধ্যে ধারাবাহিকভাবে আইন লঙ্ঘনের প্রবণতা পরিলক্ষিত হয়েছে। অন্যদিকে নিয়ন্ত্রক সংস্থা, স্থানীয় প্রশাসন ও ইউটিলিটি সেবা প্রদানকারী প্রতিষ্ঠানগুলোর সক্ষমতা ও সদিচ্ছার অভাবে তৈরি হওয়া প্রাতিষ্ঠানিক দুর্বলতাকে কাজে লাগিয়ে প্রভাবশালী কোম্পানিগুলো আইনি বাধ্যবাধকতা এড়িয়ে যাচ্ছে। ভূমি নির্বাচন, ক্রয় ও দখল, প্রকল্প অনুমোদন থেকে শুরু করে প্লট হস্তান্তর পর্যন্ত বিভিন্ন পর্যায়ে পদ্ধতিগত অনিয়ম ও দুর্নীতির প্রবণতা প্রাতিষ্ঠানিক রূপ লাভ করেছে; যেখানে অপপ্রচার, তথ্যপ্রবাহ রুদ্ধ করা, নাগরিক অংশগ্রহণকে সীমিত রাখা এবং দুর্বল বিরোধ নিষ্পত্তি ব্যবস্থার মাধ্যমে একধরনের আইনি দায়মুক্তির সংস্কৃতি গড়ে উঠেছে। তদুপরি, রাজনৈতিক ছত্রছায়া, মধ্যস্বত্বভোগী ও প্রশাসনিক অনানুষ্ঠানিক নেটওয়ার্কের সহায়তায় বৃহৎ ডেভেলপারদের একটি প্রভাবশালী স্বার্থান্বেষী বলয় গড়ে উঠেছে, যা নীতিনির্ধারণী প্রক্রিয়া ও সামগ্রিক নিয়ন্ত্রক কাঠামোর কার্যকারিতাকে প্রভাবিত করছে। কোম্পানিগুলোর অতি মুনাফাকেন্দ্রিক প্রবণতা এবং অনিয়ম-দুর্নীতির ফলে জমির মালিক ও সাধারণ ক্রেতারা আর্থিক ক্ষতির শিকার হচ্ছেন এবং তাঁদের অধিকার লঙ্ঘিত হচ্ছে। সার্বিকভাবে, এসব সমস্যা ঢাকা শহরের পরিবেশগত সুরক্ষা ও স্থিতিশীলতা, পরিকল্পিত নগরায়ণ, 'সবার জন্য সাশ্রয়ী আবাসন' নিশ্চিতকরণ এবং টেকসই উন্নয়ন লক্ষ্যমাত্রা বাস্তবায়নের পথে গুরুতর প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করছে।

প্রশ্ন ৯: এই গবেষণায় প্রাপ্ত তথ্যের আলোকে মূল সুপারিশসমূহ কী কী?

উত্তর: এই গবেষণায় প্রাপ্ত তথ্যের ভিত্তিতে বেসরকারি আবাসন খাতে সুশাসন নিশ্চিত করতে একটি সমন্বিত আইনগত, প্রাতিষ্ঠানিক ও প্রশাসনিক সংস্কার কর্মসূচি গ্রহণের সুপারিশ করা হয়েছে। এ লক্ষ্যে বিদ্যমান আইন ও বিধিমালার সংস্কারের মাধ্যমে ক্রেতা, ভূমির মালিক ও ক্ষতিগ্রস্ত জনগোষ্ঠীর অধিকার সুরক্ষা, ন্যায্য ক্ষতিপূরণ ও পুনর্বাসন নিশ্চিতকরণ, এবং পরিবেশ ও কৃষিজমি সংরক্ষণকে অধিক গুরুত্ব দেওয়ার ওপর জোর দেওয়া হয়েছে। একই সঙ্গে প্রকল্প অনুমোদন, ভূমি উন্নয়ন ও আবাসন ব্যবস্থাপনায় স্বচ্ছতা, দক্ষতা ও সমন্বয় বৃদ্ধির জন্য রাজউককে কেন্দ্র করে সংশ্লিষ্ট সরকারি সংস্থাগুলোর মধ্যে কার্যকর সমন্বয় কাঠামো, তথ্যপ্রযুক্তিনির্ভর তদারকি ব্যবস্থা, জিআইএসভিত্তিক তথ্য ব্যবস্থাপনা এবং পরিবেশগত ও সামাজিক প্রভাব মূল্যায়ন বাধ্যতামূলক করার সুপারিশ করা হয়েছে। আবাসন খাতে জবাবদিহি ও ভোক্তা সুরক্ষা জোরদারের জন্য প্রকল্প-সংক্রান্ত তথ্যের নিয়মিত প্রকাশ, বাধ্যতামূলক আর্থিক ও প্রাতিষ্ঠানিক নিরীক্ষা, কার্যকর অভিযোগ প্রতিকার ব্যবস্থা এবং স্বাধীন বিরোধ নিষ্পত্তি কাঠামো গঠনের ওপর গুরুত্বারোপ করা হয়েছে। পাশাপাশি অনিয়ম ও দুর্নীতি প্রতিরোধে অবৈধ প্রকল্প, জলাশয় ও ভূমি দখল, অনুমোদনবিহীন বিজ্ঞাপন, নিয়মবহির্ভূত অর্থ লেনদেন এবং ক্ষমতার অপব্যবহারের বিরুদ্ধে কঠোর আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ, সব আর্থিক লেনদেন আনুষ্ঠানিক ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে সম্পন্ন করা এবং সংশ্লিষ্ট সরকারি-বেসরকারি ব্যক্তি ও প্রতিষ্ঠানের জবাবদিহি নিশ্চিত করার সুপারিশ করা হয়েছে।

প্রশ্ন ১০: এই গবেষণার ফলাফল কি সকল ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য?

উত্তর: গবেষণাটি মূলত ঢাকা শহরের বেসরকারি আবাসন খাতের ভূমি উন্নয়ন কার্যক্রম, সংশ্লিষ্ট আইনি ও প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামো এবং গবেষণার আওতাভুক্ত অংশীজনদের অভিজ্ঞতা ও তথ্যের ভিত্তিতে প্রণীত। ঢাকার উচ্চ ভূমিমূল্য, দ্রুত নগরায়ণ, বাণিজ্যিক চাপ এবং রাজউকসহ কেন্দ্রীয় নিয়ন্ত্রক সংস্থাগুলোর ভূমিকার মতো প্রেক্ষাপটগত বৈশিষ্ট্যের কারণে এর ফলাফল দেশের সব অঞ্চল বা সব ধরনের আবাসন প্রকল্পের ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নাও হতে পারে। তবে গবেষণায় চিহ্নিত সুশাসনের ঘাটতি, প্রাতিষ্ঠানিক দুর্বলতা, অনিয়ম ও দুর্নীতির ধরন এবং আইনি ও নীতিগত সংস্কারসংক্রান্ত সুপারিশসমূহ দেশের অন্যান্য নগর এলাকার বেসরকারি আবাসন খাতের জন্য প্রাসঙ্গিক নির্দেশনা হিসেবে বিবেচিত হতে পারে।

প্রশ্ন ১১: টিআইবি কর্তৃক প্রকাশিত প্রতিবেদন কি সকলের জন্য উন্মুক্ত?

উত্তর: টিআইবি স্বপ্রণোদিতভাবে তথ্য প্রকাশের নীতি অবলম্বন করে থাকে। টিআইবির কাঠামো, ব্যবস্থাপনা, কর্মকৌশল ও পরিকল্পনা, চলতি কার্যক্রম, প্রতিবেদন ও মূল্যায়ন, সকল পলিসি-সংক্রান্ত নথি, বাজেট, অর্থ ও হিসাব-সম্পর্কিত সকল তথ্য জনগণের জন্য উন্মুক্ত এবং টিআইবির ওয়েবসাইটে পাওয়া যায়। এ ছাড়া, জনগণের তথ্য অধিকারের অংশীজন হিসেবে এবং তথ্য অধিকার আইন ২০০৯ অনুসারে টিআইবির তথ্য সরবরাহের জন্য নির্ধারিত তথ্য কর্মকর্তা রয়েছেন। এ প্রতিবেদন সম্পর্কে আরও বিস্তারিত জানতে চাইলে ফোন বা ই-মেইলের মাধ্যমে উক্ত তথ্য কর্মকর্তার সঙ্গে যোগাযোগ করা যেতে পারে – মোবাইল: ০১৭১৪-০৯২৮২৩, ই-মেইল: info@ti-bangladesh.org

*****