ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ
দুর্নীতিবিরোধী সামাজিক আন্দোলন

ঢাকা শহরে বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়নে সুশাসনের চ্যালেঞ্জ

অতনু দাস

২৫ নভেম্বর ২০২৬

প্রেক্ষাপট

- বাংলাদেশের সংবিধানে রাষ্ট্রের অন্যতম মৌলিক দায়িত্ব হিসেবে নাগরিকদের জীবনধারণের জন্য যেসব মৌলিক উপকরণ নিশ্চিত করার বিষয়ে বলা হয়েছে তার মধ্যে "আশ্রয়" অন্যতম [অনুচ্ছেদ ১৫(ক)]
- ২০১৬ সালের জাতীয় গৃহায়ন নীতিমালায় সাধ্যের মধ্যে সবার জন্য বিশেষত নিম্ন ও মধ্যবিত্ত শ্রেণির জন্য আবাসন নিশ্চিত করার অঙ্গীকার করা হয়েছে
- দেশের মোট জনসংখ্যার ৩১.৬৬% শহরাঞ্চলে বসবাস করছে, যার মধ্যে ঢাকা বিভাগের শহরাঞ্চলে বসবাসকারীদের হার সবচেয়ে বেশি (৩৯.৯%) (বিবিএস, ২০২৩)
- ১৯৫৯ সালে ঢাকা ইমপ্রুভমেন্ট ট্রাস্ট (ডিআইটি) কর্তৃক প্রণীত মহাপরিকল্পনার ওপর ভিত্তি করে সরকারিভাবে পরিকল্পিত আবাসিক এলাকা প্রতিষ্ঠার উদ্যোগ নেওয়া হয়; ১৯৬৫ সালে ইস্টার্ন হাউজিং লিমিটেড প্রতিষ্ঠার মধ্য দিয়ে ব্যক্তিমালিকানাধীন রিয়েল এস্টেট খাতের যাত্রা শুরু
- রিহ্যাব এবং আবাসন খাত সম্পর্কিত বিভিন্ন শিল্প সমীক্ষা ও জাতীয় গণমাধ্যমের সম্মিলিত তথ্যমতে, বর্তমানে তিন শতাধিক সহযোগী শিল্প, ১৮টি খাত এবং ৪৫৮টি পণ্যভিত্তিক উপখাত প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষভাবে আবাসন খাতের সাথে যুক্ত
- শহরাঞ্চলে জনসংখ্যা বৃদ্ধির প্রেক্ষাপটে প্রয়োজনীয় অবকাঠামোসহ আবাসন সরবরাহ, কর্মসংস্থান সৃষ্টি, এবং প্রবাসী আয় বিনিয়োগের সুযোগের মাধ্যমে বেসরকারি আবাসন খাত গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করছে (ন্যান্সি, ২০০৪)
- বেসরকারি রিয়েল এস্টেট বাংলাদেশের অর্থনীতির একটি গুরুত্বপূর্ণ খাত, এবং এর অর্থনৈতিক গুরুত্ব ক্রমশ বৃদ্ধি পাচ্ছে – গত পাঁচ অর্থবছরে জিডিপিতে এ খাতের অবদান ১.৩৭ লাখ কোটি টাকা (টিবিএস, ২০২৬)

গবেষণার যৌক্তিকতা

- টিআইবির বিভিন্ন গবেষণায় পরিবেশ সংরক্ষণ বিধিমালা ও ইমারত নির্মাণ বিধিমালাসহ বিভিন্ন বিধিবিধানের লঙ্ঘন, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের (রাজউক) কার্যক্রমে অনিয়ম-দুর্নীতির প্রাতিষ্ঠানিকীকরণ, এবং সুশাসনের চ্যালেঞ্জ বা ঘাটতি উঠে এসেছে (টিআইবি, ২০০৬; ২০২০; ২০২২)
- এছাড়া বেসরকারি আবাসিক প্রকল্প সম্পর্কিত বিভিন্ন গবেষণা ও প্রতিবেদনে প্রতারণা, রাজনৈতিক প্রভাব বিস্তার, ক্ষমতার আধিপত্য ও অপব্যবহার, আইন লঙ্ঘন এবং জমি সংক্রান্ত দ্বন্দ্ব ও সংঘাতের উল্লেখ করা হয়েছে (হক, ২০১২; আলম, ২০১৮; আরেফিন, ২০১৯; খান, ২০২০; লামারকা ও অন্যান্য, ২০২১)
- উল্লিখিত গবেষণাসমূহে আবাসন খাতে সুশাসনের বিভিন্ন ঘাটতি চিহ্নিত হলেও এ খাতে গভীর ও বিস্তারিত গবেষণা অপ্রতুল
- বর্তমান গবেষণা এই খাতে সুশাসন সংক্রান্ত পূর্ণাঙ্গ গবেষণার ঘাটতি পূরণ করতে সহায়ক হবে

গবেষণার উদ্দেশ্য

প্রধান উদ্দেশ্য

ঢাকা শহরে বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়নে সুশাসনের চ্যালেঞ্জ পর্যালোচনা করা

সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্য

- বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়ন সংক্রান্ত বিদ্যমান আইনি কাঠামো পর্যালোচনা করা
- এ খাতে নীতি নির্ধারণ, বাস্তবায়ন, নিয়ন্ত্রণ, তদারকি ও জবাবদিহি প্রক্রিয়ায় জড়িত অংশীজনদের ভূমিকা পর্যালোচনা করা
- বেসরকারি আবাসন খাতে বিভিন্ন কার্যক্রমের সাথে সংশ্লিষ্ট অনিয়ম ও দুর্নীতির ধরন এবং কারণ চিহ্নিত করা
- এ খাতে সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ উত্তরণে সুপারিশ প্রস্তাব করা

গবেষণার পরিধি

- গবেষণা এলাকা: বেসরকারি ভূমি উন্নয়ন কোম্পানির সংখ্যা এবং তাদের কার্যক্রমের ঘনত্ব ও ভৌগোলিক ব্যাপকতা বিবেচনায় শুধু ঢাকা শহরে এই গবেষণা পরিচালিত হয়েছে
- গবেষণাটি বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়ন কার্যক্রমের ওপর পরিচালিত হয়েছে
- এই গবেষণায় শুধু ঢাকা শহরে ভূমি উন্নয়ন প্রকল্প পরিচালনাকারী বেসরকারি রিয়েল এস্টেট কোম্পানি অন্তর্ভুক্ত
- মূলত বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়ন কার্যক্রমের সঙ্গে সংশ্লিষ্ট চারটি প্রধান অংশীজন এবং তাদের পারস্পরিক মিথস্ক্রিয়া গবেষণায় অন্তর্ভুক্ত – রিয়েল এস্টেট কোম্পানি, প্লট ক্রেতা, ভূমির পূর্বতন মালিক/ভূমি বিক্রেতা এবং সংশ্লিষ্ট সরকারি সংস্থাসমূহ

গবেষণাপদ্ধতি ও সময়কাল

▶ **গবেষণাপদ্ধতি:** গুণগত গবেষণাপদ্ধতি

তথ্য সংগ্রহপদ্ধতি	তথ্যদাতার ধরন
নিবিড় সাক্ষাৎকার	রিয়েল এস্টেট কোম্পানির প্রতিনিধি
	প্লট ক্রেতা
	ভূমির পূর্বতন মালিক/ভূমি বিক্রেতা
মুখ্য তথ্যদাতার সাক্ষাৎকার	রিয়েল এস্টেট কোম্পানির প্রতিনিধি
	ভূমি উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ, প্রকল্প অনুমোদন ও বিভিন্ন ছাড়পত্র প্রদানকারী সরকারি প্রতিষ্ঠান (রাজউক, গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়, পরিবেশ অধিদপ্তর, জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা পরিবহন সমন্বয় কর্তৃপক্ষ, জেলা প্রশাসকের কার্যালয়)
	রিয়েল এস্টেট কোম্পানির সংগঠন (রিহ্যাব, বিএলডিএ)
	নগর স্থানীয় সরকার ও জনসেবা প্রদানকারী কর্তৃপক্ষ (ঢাকা উত্তর ও দক্ষিণ সিটি কর্পোরেশন)
	বেসরকারি আবাসন প্রকল্প এলাকায় ইউটিলিটি সেবা সরবরাহকারী প্রতিষ্ঠান (ওয়াসা, ডিপিডিসি, ডেসকো)
	বিশেষজ্ঞ (প্রকৌশলী, নকশাবিদ, নগর পরিকল্পনাবিদ, বিশ্ববিদ্যালয়ের শিক্ষক)
	সংবাদমাধ্যম কর্মী

▶ **গবেষণার সময়কাল:** আগস্ট ২০২৪ – জুলাই ২০২৬

বিশ্লেষণ কাঠামো

সুশাসনের নির্দেশক	অন্তর্ভুক্ত বিষয়
আইনের শাসন	বিদ্যমান নীতি ও আইনি কাঠামো পর্যালোচনা; প্রতিপালনের ঘাটতি/সীমাবদ্ধতা/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
সক্ষমতা ও কার্যকরতা	সংশ্লিষ্ট অংশীজন/প্রতিষ্ঠানের কর্মসম্পাদন প্রক্রিয়া; নীতি বাস্তবায়ন; তদারকি; মানবসম্পদ; কর্ম সম্পাদন ও প্রযুক্তিগত দক্ষতা ও সক্ষমতা; বিরোধ নিষ্পত্তি ব্যবস্থা; সাশ্রয়ী আবাসন
স্বচ্ছতা	নীতিমালা প্রণয়ন/নির্ধারণ প্রক্রিয়া; তথ্য প্রকাশ, প্রচার ও তথ্যে অভিগম্যতা; ওয়েবসাইট ও হালনাগাদ তথ্য ব্যবস্থাপনা; প্রকল্প অনুমোদন ও বাস্তবায়ন; মূল্য নির্ধারণ; আবাসন ব্যবসা পরিচালনা
অংশগ্রহণ ও সমন্বয়	অংশীজনদের মধ্যে পারস্পরিক সমন্বয় ও অংশগ্রহণ; ভূমি/প্লট ক্রয়-বিক্রয় এবং মূল্য নির্ধারণ; নীতি প্রণয়ন ও বাস্তবায়ন, এবং সিদ্ধান্ত গ্রহণে ভূমিকা
জবাবদিহি	অভিযোগ ব্যবস্থাপনা/প্রতিকার ব্যবস্থা; সাড়াদান ও অভিযোগ নিষ্পত্তি; তদারকি ও নিরীক্ষা
অনিয়ম ও দুর্নীতি	নীতি নির্ধারণ, প্রকল্প অনুমোদন ও বাস্তবায়ন, ভূমি উন্নয়ন এবং প্লট হস্তান্তরে অনিয়ম-দুর্নীতির ধরন, কারণ ও সংশ্লিষ্ট পক্ষসমূহ; ভূমি অধিগ্রহণ ও ক্ষতিগ্রস্তদের ক্ষতিপূরণ নিরূপণ ও বিতরণ; ছাড়পত্র ও ইউটিলিটি সেবা প্রাপ্তিতে অনিয়ম ও নিয়মবহির্ভূত অর্থ লেনদেন

গবেষণার ফলাফল

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০

বিষয় ও সংশ্লিষ্ট ধারা	সীমাবদ্ধতা/ঘাটতি/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
রিয়েল এস্টেট ডেভেলপারদের নিবন্ধনের জন্য রিহ্যাব/বিএলডিএ'র সদস্যপদের নিবন্ধনের কপি জমা দেওয়া সংক্রান্ত [ধারা ৫(৩)]	▪ আইনে সদস্যপদের নিবন্ধন ঐচ্ছিক হলেও বাণিজ্য মন্ত্রণালয় কর্তৃক জারিকৃত একটি পরিপত্রে [বাণিজ্য সংগঠন অধ্যাদেশ, ১৯৬১-এর ধারা ১৩(১) এর ক্ষমতাবলে প্রণীত] ডেভেলপারদের নিবন্ধনের জন্য রিহ্যাবের সদস্যপদ বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। একই সময়ে, রিহ্যাবের নতুন সদস্যপদের শর্তে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের অনুমোদনপ্রাপ্ত অন্তত একটি প্রকল্পে নির্মাণকাজ শুরু ও উল্লেখযোগ্য অগ্রগতির শর্ত রয়েছে। ফলে ডেভেলপার হিসেবে সরকারি নিবন্ধন, প্রকল্প অনুমোদন, নির্মাণকাজ শুরু এবং রিহ্যাব সদস্যপদ গ্রহণের মধ্যে পারস্পরিক ক্রম (কোনটি পূর্বশর্ত এবং কোনটি পরবর্তী ধাপ)–এ বিষয়ে আইনগত ও প্রায়োগিক নির্দেশনার ঘাটতি রয়েছে
রিয়েল এস্টেট কোম্পানির নিবন্ধন নবায়ন সংক্রান্ত [ধারা ৫(৭)]	▪ নিবন্ধন নবায়নের ক্ষেত্রে কোনো রিয়েল এস্টেট কোম্পানির পূর্ববর্তী প্রতারণা, অনিয়ম বা চুক্তি লঙ্ঘনের মতো অপরাধমূলক কর্মকাণ্ড বিবেচনা করার কোনো বাধ্যবাধকতা না থাকায় অসাধু ও অনিয়মের সাথে জড়িত কোম্পানিসমূহ সহজেই তাদের নিবন্ধনের বৈধতা বজায় রাখার সুবিধা পেতে পারে

রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০ ...

বিষয় ও সংশ্লিষ্ট ধারা	সীমাবদ্ধতা/ঘাটতি/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
ক্রেতাকে কর্তৃপক্ষের অনুমোদন ও সংশ্লিষ্ট জমির মালিকানা-সংক্রান্ত দলিলপত্র প্রদর্শন সংক্রান্ত [ধারা ৬(৪)]	▪ কেবল "প্রদর্শন" করার কথা বলা হলেও যাচাই করার জন্য ক্রেতাকে এসব নথির অনুলিপি/অনুমোদিত কপি সরবরাহের বাধ্যবাধকতা আইনে স্পষ্ট করা হয়নি। ফলে ক্রেতা জাল দলিল, ভুয়া নকশা ও অনুমোদন কিংবা বন্ধকী বা দায়বদ্ধ জমির ঝুঁকি শনাক্ত করতে না পেরে প্রতারণা ও দীর্ঘমেয়াদি আইনি জটিলতার মুখে পড়তে পারেন
বিক্রয়যোগ্য রিয়েল এস্টেট প্রকল্পের প্রসপেক্টাস অথবা বরাদ্দপত্রে প্রকল্পের বৈশিষ্ট্য প্রকাশ সংক্রান্ত [ধারা ৮(১)]	▪ ধারায় "অথবা" ব্যবহারের ফলে প্রসপেক্টাসে প্রতিশ্রুত আকর্ষণীয় সুবিধা চূড়ান্ত বরাদ্দপত্রে অন্তর্ভুক্ত না করেও প্লট বিক্রয়ের সুযোগ থাকে। ফলে প্রতিশ্রুত সুবিধা থেকে ক্রেতা বঞ্চিত হলেও আইনি প্রতিকার পাওয়ার সুযোগ সীমিত হতে পারে
ক্রেতার সম্মতিক্রমে বরাদ্দকৃত প্লট পরিবর্তন সংক্রান্ত [ধারা ৮(৩)]	▪ প্লট পরিবর্তনের ক্ষেত্রে ক্রেতা থেকে লিখিত সম্মতি নেওয়ার বাধ্যবাধকতা না থাকায় ডেভেলপার এই ধারা অপব্যবহারের সুযোগ পায়

আইনি কাঠামো পর্যালোচনা ...

বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ (সংশোধিত ২০১২ ও ২০১৫)

বিষয় ও সংশ্লিষ্ট ধারা	সীমাবদ্ধতা/ঘাটতি/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
প্রকল্প অনুমোদন ও বিক্রয়ের ক্ষেত্রে ডেভেলপারের ন্যূনতম ৭৫% জমি (৭০% নিরঙ্কুশ মালিকানা ও চুক্তিভিত্তিক জমিসহ) থাকার বাধ্যবাধকতা [বিধি ৭(১)]	▪ জমির ৭৫% মালিকানা থাকলেই পুরো প্রকল্পের অনুমোদনের সুযোগ থাকায়, বাস্তবে এর বাইরেও অনেক সময় ছোট ছোট আকারের জমি অবিক্রিত থেকে যেতে পারে। এমন পরিস্থিতিতে ওই ছোট আকারের জমিসহ অবশিষ্ট ২৫% জমির মালিকদের ওপর ডেভেলপাররা জমি কেনার জন্য বিভিন্নভাবে চাপ সৃষ্টি করার সুযোগ পান
অধিগ্রহণে ক্ষতিগ্রস্ত জমির মালিক/পরিবারের ক্ষতিপূরণ বা পুনর্বাসন নিশ্চিতকরণ সংক্রান্ত [বিধি ৭(২)]	▪ অধিগ্রহণকৃত জমি বা বসতবাড়ি ক্ষতিগ্রস্ত পরিবারের প্রধান জীবিকার উৎস (কৃষি, ক্ষুদ্র ব্যবসা) হলেও জমি হারানোর ফলে সৃষ্ট পেশাগত ও অর্থনৈতিক জীবিকাহানির জন্য আলাদা কোনো ক্ষতিপূরণ বা পুনর্বাসনের আইনি বাধ্যবাধকতা রাখা হয়নি ▪ কোন কোন ক্ষেত্রে ক্ষতিগ্রস্ত পরিবারকে পুনর্বাসন প্লট দেওয়া হবে কিংবা জমির নির্ধারিত মূল্যের অতিরিক্ত ৫০% মূল্য প্রদান করা হবে সেটি নির্ধারণ করা হয়নি। এছাড়া ক্ষতিগ্রস্ত পরিবারের যৌক্তিক মতামত প্রদান এবং তা বিবেচনার কোনো সুযোগ না থাকায় উদ্যোক্তারা ক্ষমতার অপব্যবহার করে ক্ষতিগ্রস্তকে ভূমির নামমাত্র মূল্য দিয়ে বিষয়টি নিষ্পত্তি করতে পারেন

বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ (সংশোধিত ২০১২ ও ২০১৫) ...

বিষয় ও সংশ্লিষ্ট ধারা	সীমাবদ্ধতা/ঘাটতি/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
আবাসন প্রকল্পের জন্য অধিগ্রহণকৃত ভূমির ক্ষতিগ্রস্ত বসতবাড়ির মালিককে প্রকল্প এলাকার মধ্যে উন্নয়নকৃত পুনর্বাসন প্লট প্রদান [বিধি ৭(৩)]	▪ ক্ষতিগ্রস্ত ভূমির মালিককে পুনর্বাসন প্লট প্রদানের বিধান থাকলেও প্লটটি তার পূর্ববর্তী জমির অবস্থানে হবে, নাকি প্রকল্পের যেকোনো স্থানে হবে – এ বিষয়ে সুনির্দিষ্ট কোনো নির্দেশনা নেই। এক্ষেত্রে ক্ষতিগ্রস্ত পরিবারকে ডেভেলপারের একক সিদ্ধান্তের ওপর সম্পূর্ণভাবে নির্ভর করতে হয়
প্লট অথবা ভূমি ক্রেতার স্বার্থ রক্ষা করা এবং প্রকল্প প্রস্তাবনায় ক্রেতার স্বার্থ সংরক্ষণ সংক্রান্ত শর্তাবলী অন্তর্ভুক্ত করা [বিধি ৯(৪)]	▪ বিধিমালায় ক্রেতার স্বার্থ সংরক্ষণ সংক্রান্ত শর্ত অন্তর্ভুক্ত করার বিষয়ে বলা হলেও এসব শর্তের প্রকৃতি, পরিধি ও কাঠামোগত কোনো সুনির্দিষ্ট মানদণ্ড বা বিবরণ নির্ধারণ করা হয়নি, যার সুযোগ নিয়ে প্রকল্প উদ্যোক্তারা একপেশে ও অকার্যকর শর্ত যুক্ত করতে পারে

আইনি কাঠামো পর্যালোচনা ...

বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ (সংশোধিত ২০১২ ও ২০১৫) ...

বিষয় ও সংশ্লিষ্ট ধারা	সীমাবদ্ধতা/ঘাটতি/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
খেলার মাঠের ক্ষেত্রে প্রকল্প এলাকায় জনসংখ্যা অনূর্ধ্ব ৫৫ হাজার হলে প্রয়োজনীয় পরিমাণ জায়গা অথবা তদূর্ধ্ব জনসংখ্যার ক্ষেত্রে ন্যূনতম ১.৬ একর জায়গা; কবরস্থানের ক্ষেত্রে জনসংখ্যা ন্যূনতম ৫০,০০০ হলে ন্যূনতম ০.৩৩ একর জায়গা সংরক্ষণ এবং জনসংখ্যা বৃদ্ধির সাথে সাথে এসব সুবিধার আয়তন আনুপাতিক হারে বৃদ্ধির নির্দেশ [বিধি ১০(৬)(ঙ)]	▪ খেলার মাঠ সংরক্ষণের ক্ষেত্রে প্রতিবন্ধী শিশু ও বিশেষ চাহিদাসম্পন্ন নাগরিকদের জন্য কোনো বিশেষ ব্যবস্থা রাখার সুনির্দিষ্ট নির্দেশনা নেই ▪ উন্নয়ন কার্যক্রম সম্পন্ন হয়ে যাওয়ার পর পরিকল্পনার বাইরে জনসংখ্যা বৃদ্ধি পেলে সেই বাড়তি জনগোষ্ঠীর জন্য নাগরিক সুযোগ-সুবিধা কীভাবে নিশ্চিত করা হবে সে বিষয়ে নির্দেশনা অনুপস্থিত
প্রকল্প অনুমোদনের ক্ষেত্রে শুধু প্রাথমিক পরিবেশগত সমীক্ষা প্রতিবেদন দাখিলের বাধ্যবাধকতা [বিধি ১৪(১)(ঝ)]	▪ প্রাথমিক পরিবেশগত সমীক্ষা সকল ধরনের পরিবেশগত প্রভাব সুনির্দিষ্ট ও সঠিকভাবে মূল্যায়ন করতে যথেষ্ট সক্ষম নয়

আইনি কাঠামো পর্যালোচনা ...

পরিবেশ সংরক্ষণ আইন, ১৯৯৫ (সংশোধিত ২০১০)

বিষয় ও সংশ্লিষ্ট ধারা	সীমাবদ্ধতা/ঘাটতি/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
"সরকার যদি সন্তুষ্ট হয়" ভিত্তিতে পরিবেশগত সংকটাপন্ন এলাকা (ECA) ঘোষণা [ধারা ৫(১)]	▪ কী কী পরিবেশগত সূচক, বৈজ্ঞানিক মানদণ্ড বা মূল্যায়ন পদ্ধতির ভিত্তিতে সরকার সন্তুষ্ট হবে, সে বিষয়ে আইনে কোনো সুস্পষ্ট নির্দেশনা না থাকার ফলে সিদ্ধান্ত গ্রহণ অনেকাংশে প্রশাসনিক বিবেচনার ওপর নির্ভরশীল হয়ে পড়ে এবং একই ধরনের পরিবেশগত বৈশিষ্ট্যসম্পন্ন এলাকাগুলোর ক্ষেত্রে ভিন্নধর্মী সিদ্ধান্ত গ্রহণের সুযোগ সৃষ্টি হতে পারে
অপরিহার্য জাতীয় স্বার্থে জলাধার ভরাট/শ্রেণি পরিবর্তনের সুযোগ [ধারা ৬(ঙ)]	▪ 'অপরিহার্য জাতীয় স্বার্থ'-এর সংজ্ঞা অস্পষ্ট হওয়ায় এই ধারার অপব্যবহার এবং জলাধারে আবাসিক প্রকল্প নির্মাণের ঝুঁকি সৃষ্টি করতে পারে

পরিবেশ সংরক্ষণ বিধিমালা, ২০২৩

বিষয় ও সংশ্লিষ্ট বিধি	সীমাবদ্ধতা/ঘাটতি/প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ
২৫ একরের কম হাউজিং বা ভূমি উন্নয়ন প্রকল্পকে 'কমলা' শ্রেণি এবং ২৫ একরের বেশি প্রকল্পকে 'লাল' শ্রেণিতে অন্তর্ভুক্ত করে ছাড়পত্র প্রদান [বিধি ৫(১)(গ-ঘ) ও তফসিল-১]	▪ শুধু প্রকল্পের আকারের ভিত্তিতে প্রকল্পের শ্রেণিবিন্যাস ও অভিন্ন ছাড়পত্র প্রক্রিয়া অনুসরণ করার ফলে প্রকৃত পরিবেশগত ঝুঁকি উপেক্ষিত থেকে যাওয়ার আশংকা রয়েছে

রিয়েল এস্টেট কোম্পানির সক্ষমতা ও কার্যকরতার ঘাটতি

- বেশিরভাগ রিয়েল এস্টেট কোম্পানির প্রয়োজনীয়সংখ্যক কর্মী, নির্ধারিত পরিমাণ জমি ও অবকাঠামো নেই
- রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর ব্যবস্থাপনা, অভিজ্ঞতা এবং প্রশিক্ষণের ঘাটতি বিদ্যমান
- আবাসন প্রকল্পগুলোতে ভবিষ্যৎ জনসংখ্যা বৃদ্ধি, খেলার মাঠ ও টেকসই পরিবেশ নিশ্চিতে দীর্ঘমেয়াদি দূরদর্শিতার অভাব
- বৃহৎ ও প্রভাবশালী রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর একচেটিয়া আধিপত্য ও স্বেচ্ছাচারী কর্মকাণ্ড নিয়ন্ত্রণে রিহ্যাব ও বিএলডিএ ব্যর্থ; পাশাপাশি অনুমোদনহীন আবাসিক প্রকল্প ও রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর কার্যক্রম নিয়ন্ত্রণে তাদের কার্যকর পদক্ষেপের ঘাটতি রয়েছে
- রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর ১৫০টির বেশি বিজ্ঞাপন বিশ্লেষণে দেখা যায়, এসব প্রতিষ্ঠানের আবাসন বিপণন মূলত উচ্চ-আয়ের ও বিনিয়োগসক্ষম ক্রেতাদের লক্ষ্য করে "বিলাসবহুল জীবন" ও "লাভজনক বিনিয়োগ"-কে প্রাধান্য দিয়েছে। ফলে নিম্ন ও মধ্যম আয়ের বিশাল জনগোষ্ঠীর ক্রয়ক্ষমতার উপযোগী সাশ্রয়ী আবাসন নির্মাণে তাদের ব্যবসায়িক মডেল ও প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা এবং সামগ্রিক কার্যকরতার ঘাটতি পরিলক্ষিত হয়

পরিবেশগত ও ট্রাফিক প্রভাব মূল্যায়ন (ইআইএ/টিআইএ) প্রক্রিয়ায় পেশাগত দক্ষতা, গুণগত মান ও কার্যকরতার ঘাটতি

- অনেক ক্ষেত্রে বেসরকারি পরিবেশ পরামর্শক প্রতিষ্ঠানে বিশেষজ্ঞদের নাম ব্যবহার করা হলেও বাস্তবে শিক্ষানবিশদের দিয়ে পরিবেশগত প্রভাব মূল্যায়ন (ইআইএ) সম্পাদন করানো হয়
- কোম্পানিগুলোর চাপে দ্রুত ইআইএ/টিআইএ প্রতিবেদন তৈরি করার ফলে প্রত্যাশিত গুণগত মান নিশ্চিত করা যায় না

সক্ষমতা ও কার্যকরতা ...

নিয়ন্ত্রক ও তদারকি কর্তৃপক্ষের সক্ষমতা ও কার্যকরতার ঘাটতি

- রাজউক, জেলা প্রশাসকের কার্যালয়, পরিবেশ অধিদপ্তর, ওয়াসা, ঢাকা পরিবহন সমন্বয় কর্তৃপক্ষের জনবল সংকটের কারণে কার্যকর তদারকি ব্যাহত হচ্ছে
- ট্রাফিক প্রভাব মূল্যায়নের (টিআইএ) ক্ষেত্রে ঢাকা পরিবহন সমন্বয় কর্তৃপক্ষের পূর্ণাঙ্গ নির্দেশিকা ও ডেটাবেস নেই
- নকশা অনুমোদনের পর ভবন বা প্রকল্প তৈরির প্রতিটি ধাপে সরেজমিনে গিয়ে কাজ যাচাই করার ক্ষেত্রে রাজউকের প্রাতিষ্ঠানিক তদারকি ও পরিদর্শন ব্যবস্থার ঘাটতি রয়েছে
- ঢাকার জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ে খাস জমি ও খালের সঠিক তথ্য ও নথিভুক্তির ঘাটতি বিদ্যমান; ফলে অবৈধ ভূমি দখলদারদের বিরুদ্ধে আইনি ব্যবস্থা নেওয়ার প্রক্রিয়া কার্যকর নয়
- প্লটের মূল্য নির্ধারণে কার্যকর প্রাতিষ্ঠানিক নিয়ন্ত্রণ নিশ্চিতকরণ এবং বাজারে প্রতিযোগিতাবিরোধী আচরণ মোকাবিলায় বাংলাদেশ প্রতিযোগিতা কমিশন ও গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের সক্ষমতা ও কার্যকরতার ঘাটতি পরিলক্ষিত হয়

প্রকল্পের পূর্ণাঙ্গ ও সমন্বিত তথ্য প্রকাশে ঘাটতি

- অনেক রিয়েল এস্টেট কোম্পানি ক্রেতাদের আকৃষ্ট করতে বিজ্ঞাপনে ভুয়া বা অস্তিত্বহীন প্রকল্প প্রদর্শন করে এবং মিথ্যা ও বিভ্রান্তিকর তথ্য ব্যবহার করে
- বিজ্ঞাপনে প্রকল্পের অনুমোদন, লে-আউট, নাগরিক সুযোগ-সুবিধা ও রেজিস্ট্রেশন বাতিল সংক্রান্ত গুরুত্বপূর্ণ তথ্য স্পষ্টভাবে প্রকাশ করে না
- জমির মালিকানা, খতিয়ান, দলিল, নামজারি ও অন্যান্য আইনগত নথিপত্র সম্পর্কে পর্যাপ্ত তথ্য সরবরাহ করে না
- অনেকক্ষেত্রেই প্রকল্প-সংক্রান্ত আইনগত ঝুঁকি বা বিরোধের তথ্য গোপন রাখে
- প্রকল্প বাস্তবায়নের অগ্রগতি ও হস্তান্তরের সম্ভাব্য সময়সংক্রান্ত তথ্য নিয়মিত প্রকাশ করে না
- প্রতিষ্ঠানের ওয়েবসাইটে প্রকল্প, অনুমোদন ও যোগাযোগসংক্রান্ত তথ্য নিয়মিত হালনাগাদ করে না

মূল্য নির্ধারণ ও আর্থিক লেনদেনে স্বচ্ছতার ঘাটতি

- প্লটের প্রকৃত মূল্য এবং মূল্য নির্ধারণের ভিত্তি স্পষ্ট করা হয় না
- উন্নয়ন ফি, ইউটিলিটি ফি, রেজিস্ট্রেশন ব্যয় ও অন্যান্য অতিরিক্ত চার্জ সম্পর্কে আগাম ও পূর্ণাঙ্গ তথ্য দেওয়া হয় না
- জমির মালিকের সঙ্গে ক্রয় চুক্তির শর্ত, আর্থিক লেনদেন, হস্তান্তর শর্তাবলী ও পক্ষসমূহের অধিকার ও দায়িত্ব স্পষ্টভাবে উল্লেখ করে লিখিত ক্রয় চুক্তি সম্পাদন করে না
- অর্থ ফেরত, কিস্তি ও জরিমানার শর্তাবলী অস্পষ্ট থাকে

অংশগ্রহণ ও সমন্বয়

বিভিন্ন সরকারি সংস্থার মধ্যে সমন্বয়ের ঘাটতি

- প্রকল্পের লে-আউট/প্ল্যান অনুমোদনে সিটি কর্পোরেশন ও ইউটিলিটি সেবা সরবরাহকারী সংস্থার অংশগ্রহণ নেই
- রাজউক ও সিটি কর্পোরেশনের ভূমি ব্যবহার ও নগর পরিকল্পনা এবং বাস্তবায়ন কার্যক্রম সমন্বয়ের জন্য কোনো প্ল্যাটফর্ম নেই
- অনিবন্ধিত প্রকল্প/কোম্পানি নিয়ন্ত্রণে রাজউক, জেলা প্রশাসন ও জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষের মধ্যে সমন্বয়ের ঘাটতি এবং দায় এড়ানোর প্রবণতা বিদ্যমান

খাতসংশ্লিষ্ট পেশাজীবীদের মধ্যে সমন্বয়ের ঘাটতি

- নগর পরিকল্পনাবিদ, প্রকৌশলী এবং স্থপতিদের মধ্যে পেশাগত দ্বন্দ্ব এবং সমন্বয়ের ঘাটতির কারণে নগর উন্নয়ন 'জনকল্যাণমুখী' হওয়ার বদলে 'মুনাফাভিত্তিক' হয়ে পড়েছে; ফলে দীর্ঘমেয়াদে টেকসই ও বাসযোগ্য নগর গঠনের পরিকল্পনা ব্যাহত হচ্ছে
- মহাপরিকল্পনা ও আইন প্রণয়নে সংশ্লিষ্ট পেশাজীবীদের সমন্বিত অংশগ্রহণ ও মতামত প্রদানের সুযোগ নিশ্চিত করা হয় না

ভূমি মালিক ও প্লট ক্রেতাদের অংশগ্রহণে সীমাবদ্ধতা

- ভূমির মালিকদের মতামত ও অংশগ্রহণ ছাড়াই ক্ষতিপূরণের ধরন (পুনর্বাসন প্লট/নগদ অর্থ) নির্ধারণ করা হয়
- ভূমির মূল্য নির্ধারণে ভূমির মালিকের মতামত উপেক্ষা করা হয়; দর-কষাকষির সুযোগ সীমিত
- প্রকল্পের পরিবর্তন বা সংশোধনের বিষয়ে প্লট ক্রেতাদের অবহিত করা হয় না
- প্লট ক্রেতাদের মতামত/প্রতিক্রিয়া গ্রহণ ও বিবেচনার কার্যকর ব্যবস্থা অনুপস্থিত

অনিয়ম ও দুর্নীতি: ভূমি নির্বাচন, সংগ্রহ ও অধিগ্রহণ

জমি নির্বাচন ও সংগ্রহের ক্ষেত্রে অনিয়ম

- রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০ অনুযায়ী ভূমির মালিকের সঙ্গে যৌথ উন্নয়ন বা হস্তান্তরের ক্ষেত্রে লিখিত ও নিবন্ধিত চুক্তির বাধ্যবাধকতা থাকলেও সরাসরি জমি ক্রয়ের ক্ষেত্রে ডেভেলপাররা প্রায়শই মৌখিক চুক্তির মাধ্যমে জমির পরিমাণ, মূল্য নির্ধারণ ও মূল্য পরিশোধের শর্তাবলী নির্ধারণ করে
- অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নি (আইপিএ) ব্যবহার করে সরকার-নির্ধারিত ফি প্রদান করে জমির প্রকৃত রেজিস্ট্রেশন ফি ও স্ট্যাম্প ডিউটি এড়ানো হয়
- খাস, সরকারি ও নবাব এস্টেটের জমি আবাসন প্রকল্পের অংশ হিসেবে দেখিয়ে ব্যবহার করা হয়
- জমি সংগ্রহের সময় কোনো কোনো ক্ষেত্রে স্থানীয় জনগোষ্ঠীর খেলার মাঠ এবং ধর্মীয় স্থানের জমি ভরাট ও দখল করা হয়; এছাড়া অবৈধভাবে বন্যাপ্রবাহ এলাকা, পানি ধারণ এলাকা ও জলাশয় ভরাট ও দখল করা হয়

১৯৮৮ সালে ঢাকার জোয়ারসাহারা ও কাঁঠালদিয়া মৌজায় একটি প্রভাবশালী রিয়েল এস্টেট কোম্পানি ৩০৫ একর জমি নিয়ে প্রকল্প শুরু করে রাজনৈতিক প্রভাব, প্রশাসনিক আঁতাত ও পদ্ধতিগত অনিয়মের মাধ্যমে প্রায় ৭,০০০ একরে এই প্রকল্প সম্প্রসারণ করে। প্রকল্পের আওতায় প্রায় ৮০০ একর সরকারি খাস জমি, ২১৬ একর ভাওয়াল এস্টেটের জমি এবং নদী-খাল-জলাশয় অন্তর্ভুক্ত করা হয়। ২০১২ সালে শর্তসাপেক্ষ অনুমোদনের পর ড্যাপ ও ডিএমডিপির পরিবেশগত শর্ত লঙ্ঘন, ভুয়া মালিকানা দলিল, প্রায় ২,০০০ কোটি টাকার নিয়মবহির্ভূত লেনদেন এবং কার্যবিবরণী জালিয়াতির মাধ্যমে অতিরিক্ত ব্লক অনুমোদনের অভিযোগ পাওয়া যায়। কোম্পানিটি প্রায় ১,৪২১.৪৮ একর জমির নিয়ন্ত্রণ লাভ করে, যার ফলে আনুমানিক ৫০-৮৬ হাজার কোটি টাকা মূল্যের সরকারি ও প্রাকৃতিক সম্পদ ব্যক্তিখাতে স্থানান্তরিত হয়

অনিয়ম ও দুর্নীতি: ভূমি নির্বাচন, সংগ্রহ ও অধিগ্রহণ ...

জমি নির্বাচন ও সংগ্রহের ক্ষেত্রে অনিয়ম ...

- ভূমির মালিক জমি বিক্রয়ে অস্বীকৃতি জানালে বিভিন্ন কৌশলে জমি দখল বা বিক্রয়ে বাধ্য করা হয়
- জমি দখল বা বিক্রয়ের বিভিন্ন কৌশল:
  - **দখল ও ভৌত পরিবর্তন:** জমি ভরাট, সাইনবোর্ড স্থাপন, বাউন্ডারি নির্মাণ বা রাস্তা কেটে দখল প্রতিষ্ঠা
  - **প্রভাব খাটানো:** রাজনৈতিক, প্রশাসনিক, মিডিয়া ও দালাল নেটওয়ার্ক ব্যবহার করা
  - **জালিয়াতি এবং বিভ্রান্তি সৃষ্টি:** ভুয়া উত্তরাধিকারী সৃষ্টি, জাল দলিল তৈরি, মিথ্যা মামলা দায়ের এবং নানা গুজব ছড়িয়ে চাপ সৃষ্টি
  - **বলপ্রয়োগ, সহিংসতা ও ভীতি প্রদর্শন:** সম্পদ নষ্ট, অবকাঠামো ভাঙচুর, হুমকি, চাঁদাবাজি এবং ক্যাডার বাহিনী (যেমন: মোটরসাইকেল বাহিনী, কিশোর গ্যাং, লাঠিয়াল বাহিনী, শুটার দল, রামদা বাহিনী ইত্যাদি) ব্যবহার করে ভীতি প্রদর্শন, (নারী) জমির মালিককে প্রকাশ্যে অপমান এবং শারীরিক নির্যাতন
  - **অর্থনৈতিক চাপ ও বাজার নিয়ন্ত্রণ:** ভূমির মালিকের আর্থিক দুর্বলতার সুযোগ নিয়ে কম দামে জমির মালিকানা ছাড়তে বা বিক্রয়ে বাধ্য করা ও কৃত্রিমভাবে বাজারমূল্য নিয়ন্ত্রণ করা
  - **মালিকানা ও প্রবেশাধিকারের কৌশলগত নিয়ন্ত্রণ:** আংশিক/নিকটবর্তী জমি ক্রয়, সহ-মালিককে চাপ প্রয়োগ, ইউটিলিটি নিয়ন্ত্রণ এবং ক্যাডারভিত্তিক অফিস স্থাপনের মাধ্যমে পূর্ণ দখল প্রতিষ্ঠা

জমির মূল্য পরিশোধের ক্ষেত্রে অনিয়ম

- কোনো কোনো রিয়েল এস্টেট কোম্পানি ভূমির মালিককে প্রতিশ্রুত মূল্য পরিশোধ করে না অথবা আংশিক মূল্য পরিশোধ করে মূল দলিল হাতিয়ে নেয়
- বাজারমূল্যের তুলনায় কম মূল্যে জমি বিক্রয়ে বাধ্য করতে ভূমির মালিকের ওপর চাপ প্রয়োগ করে এবং জমির মূল্য পরিশোধে বিলম্ব ও হয়রানি করে
- রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০ অনুযায়ী সকল আর্থিক লেনদেন ব্যাংকিং চ্যানেলের মাধ্যমে সম্পন্ন করা বাধ্যতামূলক হলেও বাস্তবে অনেক কোম্পানি ভূমির মালিককে জমির মূল্য নগদে প্রদান করে, যা আর্থিক অনিয়মের সুযোগ সৃষ্টি করে; একইভাবে পরবর্তীতে প্লট বিক্রির সময় অনেক ক্ষেত্রে প্লটের মূল্য নগদে গ্রহণ করে

"আমাকে ডেকে নিয়ে আমার ছেলে ও মেয়ের ছবি বের করে টেবিলের উপরে একটা রিভলবার রাখে... তারা বলে - তোর ছেলে-মেয়ের জন্য জমি রাখতে চাচ্ছিস?... তোর ছেলে-মেয়েই যদি না থাকে তাহলে তুই জমি দিয়ে কী করবি?.... তারপর একপর্যায়ে আমার সেই ১৮ কাঠা জমি ছেড়ে দেই ...।"

— একজন ভুক্তভোগী ভূমির মালিক

মধ্যস্বত্বভোগীদের মাধ্যমে রিয়েল এস্টেট কোম্পানির অনিয়ম

- সাধারণত যেসব কাজে মধ্যস্বত্বভোগীদের ব্যবহার করা হয়:
  - জমি ক্রয়ের ক্ষেত্রে ভয়ভীতি প্রদর্শন, জোরপূর্বক দখল ও কম দামে জমি অধিগ্রহণ
  - প্রকল্প বাস্তবায়নে স্থানীয় বিরোধ দমন, প্রশাসন ও আইনশৃঙ্খলা রক্ষাকারী বাহিনীর সঙ্গে অনানুষ্ঠানিক যোগাযোগের মাধ্যমে নিয়মবহির্ভূত কার্যক্রম নির্বিঘ্ন করা
  - অনুমোদন ও ছাড়পত্র পেতে সরকারি দপ্তরের সঙ্গে অনৈতিক যোগাযোগ স্থাপন ও প্রভাব বিস্তার
  - প্লট বিক্রির ক্ষেত্রে ভুয়া তথ্য প্রচার ও প্রকল্পের বৈধতা নিয়ে বিভ্রান্তি সৃষ্টি করা
- স্থানীয় প্রভাবশালী ব্যক্তি, আইনজীবী, শিক্ষক, স্থানীয় মাস্তান, ভূমি বিক্রেতা, সাংবাদিক, পেশাদার দালাল, স্থানীয় সরকারের জনপ্রতিনিধি, দলিল লেখক, থানার তথ্যদাতা (সোর্স), সিটি করপোরেশনের কর্মকর্তা, স্থানীয় ও জাতীয় পর্যায়ের রাজনৈতিক নেতা ও দলীয় কর্মীরা মধ্যস্বত্বভোগী হিসেবে কাজ করেন

মধ্যস্বত্বভোগী বা দালালদের সহযোগিতা গ্রহণে রিয়েল এস্টেট কোম্পানির আনুমানিক ব্যয়ের পরিমাণ		
জমি ক্রয়ের ক্ষেত্রে কমিশনের পরিমাণ	মোট ক্রয়মূল্যের উপর (সর্বোচ্চ)	২-৩%
	(অথবা) শতাংশ প্রতি	২-৫ হাজার টাকা
	(অথবা) কাঠা প্রতি	১০-১৫ হাজার টাকা
প্লট বিক্রয়ের ক্ষেত্রে কমিশন		৫০ হাজার - ১ লক্ষ টাকা
এছাড়া বিভিন্ন সময় ভোজনের ব্যবস্থা, উপহার, অন্য ব্যবসার সুযোগ ইত্যাদি		

বিভিন্ন আইনি শর্ত পালনে অনিয়ম

- কোনো কোনো রিয়েল এস্টেট কোম্পানি
  - অনুমোদন ও ছাড়পত্র ছাড়াই কিংবা পুরানো তারিখে ও নিয়মবহির্ভূতভাবে অনুমোদন নিয়ে আবাসিক প্রকল্প বাস্তবায়ন ও প্লট বিক্রি করে
  - গ্রাহককে রাজউকের সিল ও প্যাড জাল করে তৈরি করা প্রকল্পের ভুয়া অনুমোদনপত্র ও লে-আউট প্রদর্শন করে এবং কোম্পানির রেজিস্ট্রেশন নম্বরকে প্রকল্পের নিবন্ধন নম্বর হিসেবে দেখায়
  - ইআইএ/টিআইএ'র ক্ষেত্রে জনমত উপেক্ষা, পছন্দমতো প্রতিষ্ঠান নিয়োগ, সঠিক তথ্য গোপন করে, এবং একই ইআইএ/টিআইএ প্রতিবেদন একাধিক প্রকল্পে ব্যবহার করে

"ইআইএ'র জনমত যাচাইয়ের ক্ষেত্রে প্রকল্প এলাকার বাইরের মানুষদের এনে জমায়েত করে একটা কনসালটেশন করে, ঐটার ছবি ইআইএ রিপোর্টে যুক্ত করে... যখন স্থানীয় লোকজন আমার কাছে আসছে তখন ওরা বলে যে ছবিতে থাকা এরাতো ওদেরই (রিয়েল এস্টেট কোম্পানি দ্বারা নিয়োজিত) লোক, আমরা ওদেরকে চিনি...।"

– ওয়াচডগ প্রতিষ্ঠানের একজন প্রতিনিধি

কমিউনিটি সুবিধা উপেক্ষা

- কোনো কোনো রিয়েল এস্টেট কোম্পানি লে-আউট প্ল্যানে প্রদর্শিত খেলার মাঠ, বিদ্যালয়, উপাসনালয় ও অন্যান্য কমিউনিটি সুবিধা বাস্তবে রাখে না, অথবা পরবর্তীতে এসব সুবিধার জন্য নির্ধারিত জমি বিক্রি করে দেয়
- জনসংখ্যা অনুপাতে প্রয়োজনীয় রাস্তা, শিক্ষাপ্রতিষ্ঠান ও ধর্মীয় স্থাপনার মতো বিষয়ে পরিকল্পনার মানদণ্ড অনুসরণ করে না; বড় প্রকল্পকে ছোট ছোট অংশে বিভক্ত করে আইনগত বাধ্যবাধকতা ও কমিউনিটি সুবিধা প্রদানের দায় এড়ানোর প্রবণতা বিদ্যমান
- বিনামূল্যে প্রদানের কথা থাকলেও কমিউনিটি সুবিধার নামে প্লট ক্রেতাদের কাছ থেকে অতিরিক্ত চার্জ আদায়ের অভিযোগ রয়েছে

নির্মাণ/উন্নয়ন এবং বাস্তবায়ন পর্যায়ে অনিয়ম

- পরিবেশগত শর্ত ও অনুমোদিত পরিকল্পনা মানদণ্ড বা কোড উপেক্ষা করে অনুমোদিত জমির চেয়ে বেশি জমিতে প্রকল্প পরিচালনা করে; উদাহরণস্বরূপ, রাজধানীর হোলান ও আশকোনা অঞ্চলে একটি রিয়েল এস্টেট কোম্পানি অনুমোদিত ৪৩ একর ভূমিসহ প্রায় ২৩০ একর অননুমোদিত জলাভূমি ও নিচু জমি ভরাট করে প্রকল্পের সীমানা সম্প্রসারণ করে বিপণন শুরু করে, যা পরবর্তীতে হাইকোর্ট অবৈধ ঘোষণা করেন
- অনুমোদিত প্রকল্পের নকশা, জমির ব্যবহার বা অবকাঠামোগত বিন্যাসে পরিবর্তন আনা হয়
- নির্মাণাধীন প্রকল্পে নিয়োজিত শ্রমিকদের পর্যাপ্ত নিরাপত্তা সরঞ্জাম প্রদান করা হয় না
- নির্মাণকাজ চলাকালীন ধুলোবালি নিয়ন্ত্রণ করা হয় না; রাতে উচ্চশব্দে কাজ বা পাইলিংয়ের কারণে আশপাশের বাসিন্দাদের ভোগান্তি সৃষ্টি হয় ও সংলগ্ন স্থাপনার কাঠামোগত ক্ষতি হয়

অনিয়ম ও দুর্নীতি: প্লট বিক্রয় ও গ্রাহক ব্যবস্থাপনা ...

প্লট বিক্রয় ও বরাদ্দ সংক্রান্ত অনিয়ম

- কোনো কোনো রিয়েল এস্টেট কোম্পানি ভুয়া রেজিস্ট্রেশন নম্বর ও দলিল তৈরি করে, প্লট নম্বরকে মৌজা নম্বর হিসেবে দেখিয়ে এবং প্রকল্পের অনুমোদনের বিষয়ে মিথ্যা তথ্য দিয়ে প্লট বিক্রি করে
- কোম্পানির মালিক বা সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিদের ব্যক্তিগত, পারিবারিক অথবা উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত জমি এবং অন্যের জমিতে (বছরে ১০-২০ হাজার টাকার চুক্তিতে) সাইনবোর্ড স্থাপন করে সেগুলোকে প্রকল্পের জমি হিসেবে দেখিয়ে প্লট বিক্রয়ের অভিযোগ রয়েছে
- জমি ক্রয়/অধিগ্রহণ সম্পন্ন হওয়ার আগেই প্লট বিপণন শুরু করে এবং একই প্লট একাধিক ক্রেতার কাছে বিক্রি করে আর্থিক প্রতারণা করে
- প্রভাবশালী ক্রেতার স্বার্থ রক্ষার্থে পূর্বনির্ধারিত প্লট পরিবর্তন করে সাধারণ ক্রেতাকে নিম্নমানের ও কম মূল্যের প্লট বরাদ্দ দেয় অথবা বরাদ্দকৃত প্লট বাতিল করে

অনিয়ম ও দুর্নীতি: প্লট বিক্রয় ও গ্রাহক ব্যবস্থাপনা ...

প্লটের মালিকানা হস্তান্তর ও মূল্য পরিশোধে অনিয়ম

- প্লট হস্তান্তরে বিলম্ব, ক্রেতাকে না জানিয়ে একতরফাভাবে বরাদ্দ বাতিল, নানা ধরনের হয়রানি, এবং পরিশোধিত অর্থ ফেরত দিতে গড়িমসি বা অর্থ আত্মসাৎ করার অভিযোগ
- প্লট বিক্রয়ের ক্ষেত্রে ডেভেলপারের অনুমতিপত্র (Permission Letter) গ্রহণ বাধ্যতামূলক করার মাধ্যমে প্লট মালিকের স্বাধীনতা সীমিত করে
- কিস্তি পরিশোধের জন্য নির্ধারিত সময় ও অর্থ পরিশোধের পরও তা হিসাবভুক্ত বা রসিদ প্রদান করতে ইচ্ছাকৃতভাবে বিলম্ব করে; পরবর্তী কিস্তির সঙ্গে পূর্বের কিস্তি সমন্বয় না করার ফলে ক্রেতাকে 'খেলাপি' হিসেবে চিহ্নিত করে এবং এর ভিত্তিতে জরিমানা পরিশোধে বাধ্য করে
- কিস্তি পরিশোধকালীন ক্রেতার মৃত্যু হলে উত্তরাধিকারীদের নামে চুক্তি হস্তান্তর, নাম পরিবর্তন ও কিস্তি সমন্বয়ের ক্ষেত্রে বিভিন্ন প্রশাসনিক জটিলতা ও অজুহাত দেখিয়ে তাদের আর্থিকভাবে হয়রানি করে

অনিয়ম ও দুর্নীতি: প্লট বিক্রয় ও গ্রাহক ব্যবস্থাপনা ...

প্লট ক্রেতার কাছ থেকে অতিরিক্ত অর্থ আদায়

- চুক্তি সম্পন্ন হওয়ার পর প্লটের মূল্য বাড়িয়ে অতিরিক্ত অর্থ দাবি করা এবং না দিলে প্লট হস্তান্তর বন্ধের হুমকি দেওয়া হয়
- রেজিস্ট্রেশন সম্পন্ন করা বা বিচারাধীন মামলা চালানোর খরচের অজুহাতে ক্রেতাদের কাছ থেকে অতিরিক্ত অর্থ আদায় করা হয়
- প্লট বিক্রয় ও মালিকানা হস্তান্তরের সময় জমির পরিমাণের ওপর ভিত্তি করে উন্নয়ন ফি, সার্ভিস চার্জ, ইউটিলিটি চার্জ, সেবা সংযোগ ও অবকাঠামোগত চার্জসহ বিভিন্ন খাতে অতিরিক্ত অর্থ আদায় করা হয়
  - উন্নয়ন ফি, সার্ভিস চার্জ, ইউটিলিটি চার্জ ইত্যাদি বাবদ বিভিন্ন খাতে প্লট হস্তান্তর পর্যন্ত একজন ক্রেতাকে প্রতি কাঠায় মোট মূল্যের বাইরে প্রায় ১৪.৫০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত অতিরিক্ত ব্যয় বহন করতে হয়, যা আধুনিক ও বিলাসবহুল আবাসন প্রকল্পের ক্ষেত্রে বহুলাংশে বৃদ্ধি পায়
- নিজস্ব বাড়ি নির্মাণের ক্ষেত্রে নির্ধারিত চার্জ না দিলে রিয়েল এস্টেট কোম্পানির পক্ষ থেকে নির্মাণ কাজে বাধা সৃষ্টি করা হয়
- প্রকল্প এলাকায় বসবাসকারীদের কাছ থেকে "মাসিক ফি" আদায়; না দিলে যাতায়াত ও পণ্য পরিবহনে বাধা দেওয়া হয়
- প্রকল্প এলাকায় নিজস্ব গ্রুপ অব কোম্পানি ও নির্দিষ্ট ভেন্ডারের কাছ থেকে দৈনন্দিন প্রয়োজনীয় পণ্য ও সেবা (যেমন এলপিজি, ইন্টারনেট ও কেবল টিভি সংযোগ ইত্যাদি) এবং নির্মাণসামগ্রী (যেমন ইট-সিমেন্ট, রেডিমিক্স কংক্রিট, স্যানিটারি ও প্লাম্বিং সামগ্রী ইত্যাদি) ক্রয়ে বাধ্য করা হয়
- প্রকল্প এলাকার অভ্যন্তরে নিরাপত্তা ও কল্যাণ সমিতির সদস্য ব্যবস্থাপনার অজুহাতে ডেভেলপার বা হাউজিং সোসাইটি কর্তৃপক্ষ দ্বারা অবস্থানরত ভাড়াটিয়াদের থেকে নিয়মবহির্ভূতভাবে "ভাড়াটিয়া নিবন্ধন ফি" আদায় করা হয়

রিয়েল এস্টেট কোম্পানির প্রাতিষ্ঠানিক পর্যায়ে অনিয়ম

- বেশিরভাগ রিয়েল এস্টেট কোম্পানিতে চেয়ারম্যান/ব্যবস্থাপনা পরিচালক নির্বাচনে নীতিমালা নেই; আর যেসব কোম্পানিতে নীতিমালা রয়েছে সেখানে তা অনুসরণ করা হয় না
- সাধারণ সভার সম্মতি ব্যতিরেকে পারিবারিক পর্যায়ে চেয়ারম্যান/ব্যবস্থাপনা পরিচালক নির্বাচনসহ প্রতিষ্ঠানের বিভিন্ন বিষয়ে নীতিগত সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়
- কোম্পানি আইন, ১৯৯৪-এর ধারা ১৩০ এবং করপোরেট গভর্ন্যান্স সংক্রান্ত নির্দেশিকা উপেক্ষা করে পরিচালনা পর্ষদে কোনো স্বাধীন বা স্বতন্ত্র পরিচালক (Independent Director) না রেখে পরিবারকেন্দ্রিক একক নিয়ন্ত্রণে প্রতিষ্ঠান চালানোর ফলে স্বার্থের সংঘাত, ক্রেতাদের স্বার্থ ক্ষুণ্ন হওয়া এবং অনিয়মের ঝুঁকি সৃষ্টি করে

অনিয়ম ও দুর্নীতি: প্রাতিষ্ঠানিক অনিয়ম-দুর্নীতি ...

রিয়েল এস্টেট কোম্পানি ও সরকারি সংস্থার মধ্যে নিয়মবহির্ভূত লেনদেন

- সরকারি বিভিন্ন প্রতিষ্ঠান ও নিয়ন্ত্রক প্রতিষ্ঠান থেকে প্রয়োজনীয় অনুমোদন ও ছাড়পত্র পেতে নিয়মবহির্ভূত আর্থিক লেনদেনের অভিযোগ রয়েছে, যা রিয়েল এস্টেট কোম্পানির পরিভাষায় "স্পিড মানি" (Speed Money) বলা হয় এবং কোম্পানির প্রকল্প বাজেটে "বিবিধ খরচ" (Miscellaneous Cost) হিসেবে রাখা হয়
- প্রয়োজনীয় অনুমোদন ও ছাড়পত্র পাওয়ার প্রশাসনিক প্রক্রিয়া ত্বরান্বিত করতে "টেবিল খরচ" (যা কোনো ফাইল দ্রুত হাতবদল হয়ে বিভিন্ন কর্মকর্তার কাছে অনুমোদন পেতে ব্যয় হয়) এবং "মিটিং খরচ" (যা অনুমোদন প্রক্রিয়া সম্পন্ন করতে সভা আয়োজনে ব্যয় হয়) নামে নিয়মবহির্ভূত আর্থিক লেনদেন বিদ্যমান
- স্বাভাবিক ক্ষেত্রে কোম্পানির নিবন্ধন প্রাপ্তি থেকে শুরু করে বেসরকারি আবাসন প্রকল্প বাস্তবায়নে পুরো প্রক্রিয়ায় একরপ্রতি সামগ্রিক নিয়মবহির্ভূত ব্যয়ের পরিমাণ ১৬.৫০ লক্ষ – ৩৭.৫০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত। উদাহরণস্বরূপ, ২৫ একরের একটি বেসরকারি আবাসন প্রকল্প বাস্তবায়নে এ ধরনের ব্যয়ের পরিমাণ আনুমানিক ৪.১২ কোটি থেকে ৯.৩৫ কোটি টাকা পর্যন্ত
- "বিশেষ ক্ষেত্রে" (যেমন অনুমোদন প্রক্রিয়ার জটিলতা, বৃহৎ প্রকল্প এলাকা ও অতিরিক্ত মুনাফা অর্জনের সম্ভাবনা, মাস্টার প্ল্যানে বড় কোনো পরিবর্তন, স্ট্রাকচারাল প্ল্যানবহির্ভূত প্রকল্প, কঠোর আইনি বা প্রশাসনিক নিয়ন্ত্রণ, নীতিগত বাধা, আইনি ঝুঁকি, প্রকল্পের সংবেদনশীল ও কৌশলগত অবস্থান, দুর্নীতিবিরোধী অভিযান চলাকালীন পরিস্থিতি, ইত্যাদি) অনুমোদনের বিপরীতে সংশ্লিষ্ট সরকারি প্রতিষ্ঠান থেকে অতিরিক্ত অর্থ দাবির অভিযোগ পাওয়া যায়
- নিয়ম মেনে সকল নথিপত্রসহ আবেদন জমা দেওয়ার পরও সরকারি প্রতিষ্ঠানগুলো ইচ্ছাকৃতভাবে ফাইল আটকে রেখে বা বিলম্ব ঘটিয়ে আবেদনকারীকে অনানুষ্ঠানিক যোগাযোগ ও নিয়মবহির্ভূত লেনদেনে বাধ্য করার অভিযোগ রয়েছে

অনিয়ম ও দুর্নীতিঃ সংবাদমাধ্যমের কৌশলগত ব্যবহার

- কোনো কোনো প্রভাবশালী রিয়েল এস্টেট কোম্পানির বিরুদ্ধে তাদের স্বার্থবিরোধী সংবাদ প্রকাশে বাধা প্রদান, প্রকাশিত সংবাদ অপসারণের জন্য চাপ সৃষ্টি, সাংবাদিকদের ভয়ভীতি প্রদর্শন বা শারীরিকভাবে হেনস্তা করার অভিযোগ রয়েছে
- কিছু ক্ষেত্রে অনুসন্ধানী প্রতিবেদন প্রকাশ না করার জন্য সংশ্লিষ্ট সাংবাদিক বা গণমাধ্যমের প্রতিনিধিদের অনৈতিক আর্থিক সুবিধা, প্লট বরাদ্দ বা অন্যান্য প্রলোভন দেওয়ার অভিযোগ পাওয়া যায়
- কিছু প্রভাবশালী রিয়েল এস্টেট কোম্পানি নিজস্ব গণমাধ্যম ব্যবহার করে কোম্পানির ভাবমূর্তি ও আর্থিক স্বার্থ রক্ষা, নিয়ন্ত্রক সংস্থা ও আইন প্রয়োগকারী প্রতিষ্ঠানের ওপর পরোক্ষ চাপ সৃষ্টি, অন্য যেকোনো প্রচার মাধ্যমের সমালোচনা ও প্রতিবন্ধকতা মোকাবিলা করা, সমালোচনামূলক তথ্যের প্রভাব কমানো এবং জনপরিসরে নিজেদের অনুকূলে ‘বয়ান’ প্রতিষ্ঠার চেষ্টা করে

> “রিয়েল এস্টেট কোম্পনিগুলো আগে শুধু লাঠিয়াল বাহিনী পালতো... আর এখন লাঠিয়াল বাহিনীর সাথে সাংবাদিকও পালে...।”
>
> *– একজন সাংবাদিক*

অনিয়ম ও দুর্নীতি: রাজনৈতিক প্রভাব, পৃষ্ঠপোষকতা ও ব্যবসায়িক স্বার্থের যোগসূত্র

- রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলো নিয়মিত রাজনৈতিক দলগুলোকে অর্থায়ন ও লজিস্টিক সহায়তা প্রদান করার মাধ্যমে পারস্পরিক স্বার্থসংশ্লিষ্ট চক্র গড়ে তুলে কোম্পানিগুলোকে নীতিগত সুরক্ষা ও অনৈতিক ব্যবসায়িক সুবিধা অর্জনের সুযোগ সৃষ্টি করে
- রাজনৈতিক প্রভাব ব্যবহার করে প্রয়োজনীয় অনুমোদন ও ছাড়পত্র ছাড়াই কৃষিজমি, খাসজমি ও নদীসংলগ্ন জমি নামমাত্র মূল্যে বা জোরপূর্বক দখল করে আবাসন প্রকল্প সম্প্রসারণ করে
- রাজনৈতিক প্রভাবের মাধ্যমে রাজউকের নিয়ন্ত্রণ, তদারকি ও আইন প্রয়োগমূলক ব্যবস্থা গ্রহণের স্বাধীনতা বাধাগ্রস্ত করে
- রাজনৈতিক পটপরিবর্তনজনিত মালিকানা বদল সত্ত্বেও রাজনৈতিক প্রভাব খাটিয়ে নিয়ন্ত্রক সংস্থার বিধি-বিধান উপেক্ষার ধারা অব্যাহত রাখে
- প্রভাবশালী রাজনীতিবিদ, দলীয় নেতা বা তাঁদের নিকটাত্মীয়দের রিয়েল এস্টেট কোম্পানির পরিচালনা পর্ষদে শেয়ারধারক, পদধারী বা উপদেষ্টা হিসেবে সম্পৃক্ততার মাধ্যমে কোম্পানির নিয়মবহির্ভূত কর্মকাণ্ডে রাজনৈতিক প্রভাব ও আইনি সুরক্ষার সুযোগ সৃষ্টি করে
- অননুমোদিত প্রকল্প ও জলাশয়, নিচু জমি বা কৃষিজমি ভরাট করে অবৈধভাবে গড়ে ওঠা আবাসন প্রকল্পগুলোকে রাজনৈতিক ক্ষমতা ও প্রভাব ব্যবহার করে পরবর্তীতে আইনি অনুমোদন করিয়ে নেয়
- নীতি-নির্ধারণী বা তদারকি পর্ষদের (যেমন সংসদীয় কমিটি) পদ ব্যবহার করে সরকারি উন্নয়ন প্রকল্পের অনুমোদন আটকে রাখে এবং পরবর্তীতে সরকারি খাসজমি বা রাষ্ট্রীয় প্রকল্পের জমি নিজ বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পে একীভূত করে
- রিয়েল এস্টেট কোম্পানির মালিকদের রাজনৈতিক পৃষ্ঠপোষকতার পাশাপাশি ক্ষমতাসীন রাজনৈতিক দলে আনুষ্ঠানিক পদ-পদবি অর্জন করে রাজনৈতিক পরিচয় ও প্রভাবকে আবাসন ব্যবসার সুরক্ষা প্রদান ও সম্প্রসারণের হাতিয়ার হিসেবে ব্যবহার করে

অনিয়ম ও দুর্নীতি: ধরন ও প্রভাব বিশ্লেষণ

প্রথমত

সরকারি ও নিয়ন্ত্রক সংস্থা থেকে প্রয়োজনীয় অনুমোদন ও ছাড়পত্র দ্রুত পেতে কিংবা অবৈধ সুযোগ-সুবিধা অর্জনে রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলো নিয়মবহির্ভূত আর্থিক লেনদেনকে (স্পিড মানি ও টেবিল খরচ) একটি কৌশলগত হাতিয়ার হিসেবে ব্যবহার করে

দ্বিতীয়ত

কোম্পানিগুলো সরকারি দপ্তরে দেওয়া এই নিয়মবহির্ভূত আর্থিক লেনদেনের ব্যয়কে নিজস্ব 'উৎপাদন বা পরিচালনা ব্যয়' হিসেবে গণ্য করে, যা পরবর্তীতে সরাসরি প্লটের মূল্য এবং বিভিন্ন হস্তান্তরণ খরচের মধ্যে অন্তর্ভুক্ত করা হয়

সার্বিকভাবে

অনুমোদনের নামে ব্যয়কৃত অর্থের বোঝা পরবর্তীতে "উন্নয়ন ফি", "ইউটিলিটি চার্জ" বা "প্রশাসনিক সার্ভিস ফি"-এর নামে প্লটের মূল দামের বাইরে অতিরিক্ত ব্যয় হিসেবে প্লট ক্রেতার ওপর চাপিয়ে দেওয়া হয়, যার ফলে প্লট ক্রেতাই এই অনিয়মের চূড়ান্ত ও পরোক্ষ ভুক্তভোগী হন

অনিয়ম ও দুর্নীতি: ধরন ও প্রভাব বিশ্লেষণ ...



ড্যাপ সংশোধনে আবাসন ব্যবসায়ীদের প্রভাব

- ২০১০-২০১৮ সময়ে ড্যাপ ১৫৮ বার সংশোধন করা হয়; ২০২২ সালে ড্যাপ (২০২২-২০৩৫) প্রণয়নের এক বছরের মধ্যেই ব্যবসায়ীদের দাবির প্রেক্ষাপটে এটি পরিবর্তনের জন্য অন্তত চারবার দাপ্তরিক উদ্যোগ নেওয়া হয়, এবং দুইবার বড় ধরনের সংশোধনী গেজেট প্রকাশিত হয়; কারিগরি সুপারিশ ছাড়াই ভবনের উচ্চতা ও ফ্লোর এরিয়া রেশিও (এফএআর) বৃদ্ধি করা হয়, এবং সংরক্ষিত জলাভূমি ও বন্যাপ্রবাহ অঞ্চলকে আবাসনযোগ্য এলাকায় রূপান্তর করা হয়
- পরবর্তীতে উচ্চতা ও এফএআর বৃদ্ধি ও জোনিং শিথিলের দাবিতে রিহ্যাব, রিয়েল এস্টেট কোম্পানি ও ল্যান্ড ওনার্স অ্যাসোসিয়েশন নানা কর্মসূচির মাধ্যমে (রাজউক ঘেরাও, নানা আলটিমেটাম দেওয়া) রাজউকের ওপর সরাসরি চাপ প্রয়োগ অব্যাহত রাখে
- ফলে ২০২৫ সালের অক্টোবর মাসে ড্যাপের নতুন সংশোধনীতে নীতিগত অনুমোদন দিয়ে ভবনের উচ্চতা দ্বিগুণ করার আইনি সুযোগ দেওয়া হয়; রাজউকের কর্মকর্তাদের গণমাধ্যমে দেওয়া স্বীকারোক্তি অনুযায়ী এসব নীতিগত পরিবর্তন মূলত ডেভেলপারদের চাপ ও অনুরোধেই বাস্তবায়ন করা হয়েছে
- বাংলাদেশ ইনস্টিটিউট অব প্ল্যানার্স-এর তথ্য অনুযায়ী রাজউকের ড্যাপ সংক্রান্ত পর্যালোচনা বৈঠকগুলোতে অংশগ্রহণকারীদের ৭০% ছিলেন আবাসন ব্যবসায়ী, এবং সাধারণ নাগরিক বা পরিবেশবিদদের প্রতিনিধিত্ব ছিল শূন্য
- পার্ক, খেলার মাঠ ও সামাজিক অবকাঠামোর জন্য সংরক্ষিত উন্মুক্ত স্থান কমিয়ে ভবনের উচ্চতা ও জনঘনত্ব বৃদ্ধিকে অগ্রাধিকার দেওয়া এবং ডেভেলপারদের দাবির পরিপ্রেক্ষিতে নীতিগত পরিবর্তনের প্রবণতা থেকে বেসরকারি বাণিজ্যিক স্বার্থ, রাজনৈতিক প্রভাব ও সরকারি নিয়ন্ত্রক ক্ষমতার মধ্যকার পারস্পরিক সম্পর্ক অনুধাবন করা যায়

অপ্রদর্শিত অর্থের সুরক্ষায় রিয়েল এস্টেট খাতের নীতি করায়ত্ব

- রিহ্যাব প্রতি অর্থবছরের জাতীয় বাজেট ঘোষণার আগে জাতীয় রাজস্ব বোর্ডের (এনবিআর) প্রাক-বাজেট আলোচনা এবং নিজস্ব সংবাদ সম্মেলনে 'বিনাশর্তে' এবং 'উৎস সম্পর্কে প্রশ্ন না তুলে' অপ্রদর্শিত অর্থ আবাসন খাতে বিনিয়োগের সুযোগ দেওয়ার জন্য সরকারের ওপর প্রাতিষ্ঠানিক চাপ সৃষ্টি করে আসছে
- রিহ্যাব অপ্রদর্শিত অর্থ বৈধ করার সুবিধাকে বিনিয়োগ ও আবাসন বাজার চাঙ্গা রাখা, অর্থনীতিতে অর্থের প্রবাহ বৃদ্ধি, কর্মসংস্থান সৃষ্টি, রাজস্ব বৃদ্ধি এবং অর্থ পাচার রোধের একমাত্র উপায় ইত্যাদি – সুনির্দিষ্ট 'ন্যারেটিভ' বা প্রচারণার মাধ্যমে নীতিগত সিদ্ধান্ত নিজেদের অনুকূলে প্রভাবিত করতে প্রকাশ্য জনমত ও নীতি-সমর্থন গড়ে তোলে
- ব্যবসায়ীদের ধারাবাহিক লবিং ও দাবির মুখে ২০২০-২১ এবং পরবর্তী ২০২৪-২৫ অর্থবছরের জাতীয় বাজেটে সরকার আয়কর আইনে সুনির্দিষ্ট সুবিধা প্রদান করে, যেখানে এনবিআর বা অন্য কোনো তদন্তকারী সংস্থা বিনিয়োগকৃত অর্থের উৎস নিয়ে প্রশ্ন তুলতে পারবে না মর্মে নজিরবিহীন "আইনি উৎস-সুরক্ষা" দিতে বাধ্য হয়
- সরকার যখনই এই সুবিধা বাতিল বা করের হার বাড়ানোর ইঙ্গিত দিয়েছে (যেমন ২০২৫ ও ২০২৬ সালে), তখনই আবাসন ব্যবসা ধসে পড়ার অজুহাত দেখিয়ে তীব্র বিরোধিতা করে রিহ্যাব এবং পুনরায় 'অনুকূল নীতি বহাল রাখার' জোর দাবি জানিয়েছে
- জাতীয় বাজেট প্রস্তাবনায় রিহ্যাবের ধারাবাহিক দাবি, উৎস-সুরক্ষার পক্ষে প্রাতিষ্ঠানিক লবিং এবং পরবর্তীতে বাজেটে "প্রশ্নহীন আইনি সুরক্ষা" অন্তর্ভুক্ত হওয়া প্রমাণ করে, আবাসন খাতে অপ্রদর্শিত অর্থ ব্যবহারের সুযোগটি সরকারের স্বাধীন সিদ্ধান্ত ছিল না; বরং তা ছিল বেসরকারি আবাসন খাত সংশ্লিষ্ট স্বার্থগোষ্ঠীর সুসংগঠিত নীতিগত চাপের প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষ ফল

অনিয়ম ও দুর্নীতি: আবাসন খাতে প্রভাব বিস্তার, নিয়ন্ত্রণ এবং ‘স্টেট ক্যাপচার’ ...

খাত নিয়ন্ত্রণ করতে রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলো যেসব ক্ষমতা ব্যবহার করে

- অর্থনৈতিক ক্ষমতা
- রাজনৈতিক ক্ষমতা
- প্রশাসনিক ক্ষমতা
- প্রাতিষ্ঠানিক ও পেশাগত নেটওয়ার্ক
- আইনি ও বিচারিক ক্ষমতা
- গণমাধ্যম নিয়ন্ত্রণ ক্ষমতা
- নিরাপত্তা ও বলপ্রয়োগের ক্ষমতা
- প্রযুক্তিগত ও তথ্য নিয়ন্ত্রণ ক্ষমতা
- সামাজিক নেটওয়ার্ক
- দালাল ও মধ্যস্বত্বভোগী নেটওয়ার্ক

যেসব অংশীজনের ওপর প্রভাব ও নিয়ন্ত্রণ প্রতিষ্ঠা করে

- সরকারি ও নিয়ন্ত্রক প্রতিষ্ঠান
- রাজনৈতিক অংশীজন
- আইন ও বিচারিক ব্যবস্থা
- ভূমির মালিক ও বিনিয়োগকারী
- আর্থিক ও সেবাপ্রদানকারী প্রতিষ্ঠান
- তথ্য ও গণমাধ্যম
- একাডেমিক, পেশাজীবী ও ওয়াচডগ প্রতিষ্ঠান
- স্থানীয় জনগণ ও কমিউনিটি
- স্থানীয় মাস্তান/প্রভাবশালী গোষ্ঠী

যেসব ক্ষেত্রে একচ্ছত্র নিয়ন্ত্রণ প্রতিষ্ঠা করে

- ভূমি ব্যবহার ও উন্নয়ন প্রক্রিয়া
- রাজনৈতিক ও প্রশাসনিক কাঠামো
- বাজার ও অর্থনৈতিক ব্যবস্থা
- আইন ও বিচারিক ব্যবস্থা
- নীতি-নির্ধারণী ও সামাজিক প্রতিষ্ঠান
- তথ্যপ্রবাহ ও গণমাধ্যম

যে প্রক্রিয়ায় ‘স্টেট ক্যাপচার’ সংঘটিত হয়

- নীতি ও আইন নিয়ন্ত্রণ
- নিয়ন্ত্রক সংস্থা নিয়ন্ত্রণ
- ভূমি ও আবাসন বাজার নিয়ন্ত্রণ
- জবাবদিহি দুর্বলীকরণ
- প্রতিযোগিতা নিয়ন্ত্রণ
- তথ্য ও জনমত নিয়ন্ত্রণ
- রাষ্ট্রীয় সম্পদ/সুবিধা দখল

আইন প্রয়োগে ঘাটতি

- কোনো কোনো রিয়েল এস্টেট কোম্পানি প্রকল্পের অগ্রগতি প্রতিবেদন দাখিল করে না এবং কাজ শেষের পর নিয়ন্ত্রক সংস্থা বা রাজউকের কাছে হস্তান্তর করে না; রাজউকের পক্ষ থেকে বিধি অনুযায়ী শাস্তিমূলক ব্যবস্থা গ্রহণ করা হয় না
- আদালতের নির্দেশ বাস্তবায়নে পর্যাপ্ত তদারকি ও কার্যকর উদ্যোগের অভাব – যা 'দায়মুক্তির সংস্কৃতি' তৈরি করে
- জমি দখল/ভরাট সংক্রান্ত অভিযোগের ক্ষেত্রে "এটি আদালতের বিষয়" – এই অজুহাতে আইনশৃঙ্খলা বাহিনীর দায়িত্ব এড়িয়ে যাওয়ার প্রবণতা লক্ষণীয়

প্রাতিষ্ঠানিক পক্ষপাত ও স্বার্থসংঘাত

- রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর স্বার্থে পক্ষপাতদুষ্ট ইআইএ ও টিআইএ প্রস্তুত করা হলেও সংশ্লিষ্ট পরামর্শকদের জবাবদিহি নিশ্চিত করা হয় না
- পেশাগত ও নৈতিক মানদণ্ড লঙ্ঘনের পরও সংশ্লিষ্ট বিশেষজ্ঞদের বিরুদ্ধে পেশাগত শাস্তি বা লাইসেন্স বাতিলের মতো কার্যকর শাস্তিমূলক ব্যবস্থা গ্রহণ করা হয় না

দেশের একটি শীর্ষস্থানীয় প্রকৌশল বিশ্ববিদ্যালয়ের একজন অধ্যাপকের বিরুদ্ধে ইচ্ছাকৃতভাবে জলাভূমি এবং পরিবেশগত সংবেদনশীল বিষয়গুলো আড়াল করে একটি বেসরকারি আবাসন প্রকল্পের অনুকূলে এমনভাবে একটি ইআইএ প্রতিবেদন প্রস্তুত করার অভিযোগ উঠেছে, যার মাধ্যমে সংশ্লিষ্ট রিয়েল এস্টেট কোম্পানিটি অনায়াসেই প্রকল্পের অনুমোদন লাভ করে

জবাবদিহি ...

প্রকল্প বাস্তবায়ন ও তদারকি ব্যবস্থায় ঘাটতি

- অনুমোদনের পর প্রকল্প বাস্তবায়ন নকশা ও পরিবেশগত প্রতিশ্রুতি অনুযায়ী হচ্ছে কি না এ বিষয়ে পরিবেশ অধিদপ্তর ও রাজউকের কার্যকর তদারকি ও ফলোআপের ঘাটতি বিদ্যমান – ফলে অনেক ক্ষেত্রে অনুমোদিত পরিকল্পনা ও মানদণ্ড উপেক্ষা করে উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়ন করা হয়
- প্রকল্প বাস্তবায়নে প্রতিশ্রুতি ভঙ্গের জন্য কার্যকর জবাবদিহি নিশ্চিত করা হয় না

বিরোধ নিষ্পত্তি ব্যবস্থায় ঘাটতি

- গ্রাহকদের অভিযোগ গ্রহণ ও নিষ্পত্তির জন্য অধিকাংশ রিয়েল এস্টেট কোম্পানিতে কার্যকর অভিযোগ ব্যবস্থাপনা সেল নেই
- বিএলডিএতে সাধারণ ক্রেতাদের স্বার্থ রক্ষার জন্য কোনো সুনির্দিষ্ট বা প্রাতিষ্ঠানিক বিরোধ নিষ্পত্তি সেল নেই
- রিহ্যাব, রাজউক ও জাতীয় গৃহায়ন কর্তৃপক্ষে বিরোধ নিষ্পত্তি সেল থাকলেও অভিযোগ নিষ্পত্তিতে দীর্ঘসূত্রতা, পক্ষপাতদুষ্টতা ও স্বচ্ছতার ঘাটতি, প্রশাসনিক জটিলতা ইত্যাদি কারণে বিরোধ নিষ্পত্তি ব্যবস্থা কার্যকর ভূমিকা রাখতে পারছে না
- বিরোধ নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে অতিরিক্ত ফি প্রদানের বাধ্যবাধকতা থাকায় গ্রাহকদের মধ্যে অভিযোগ দাখিলে অনীহা লক্ষণীয়
- রিহ্যাব ভুক্তভোগীদের অভিযোগ নথিভুক্ত করলেও তা নিষ্পত্তিতে কার্যকর উদ্যোগের ঘাটতি রয়েছে; অনেক ক্ষেত্রে রিয়েল এস্টেট কোম্পানির পক্ষে অবস্থান গ্রহণ করে
- বিভিন্ন রিয়েল এস্টেট কোম্পানির বিরুদ্ধে সরকারি খাস জমি ও অন্যের জমি দখল ও ভরাট করা, জমির মালিককে বিক্রয়ে বাধ্য করা এবং পেশিশক্তি প্রয়োগের মতো বিভিন্ন অভিযোগ উত্থাপিত হলেও রিয়েল এস্টেট সংগঠনের পক্ষ থেকে অস্বীকার করা হয়

সার্বিক পর্যবেক্ষণ

- বেসরকারি আবাসন খাতে ভূমি উন্নয়নে সুশাসনের সব সূচকে ঘাটতি বিদ্যমান
- বিদ্যমান আইন ও বিধির ঘাটতি, শিথিল প্রয়োগ এবং সমন্বয়হীনতার সুযোগ নিয়ে রিয়েল এস্টেট ডেভেলপাররা নিয়মিতভাবে নীতি ও আইন লঙ্ঘন করছে। একইসঙ্গে নিয়ন্ত্রক সংস্থা, স্থানীয় প্রশাসন ও ইউটিলিটি সেবা সরবরাহকারী প্রতিষ্ঠানগুলোর সক্ষমতা এবং সদিচ্ছার ঘাটতি প্রাতিষ্ঠানিক সমন্বয়হীনতা তৈরি করছে; যার সুযোগ নিয়ে প্রভাবশালী রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলো আইনি বাধ্যবাধকতা এড়িয়ে যাওয়ার সুযোগ পাচ্ছে
- প্রকল্পের স্থান নির্ধারণ, ক্রয় ও দখল, প্রকল্প অনুমোদন থেকে শুরু করে প্লট হস্তান্তর পর্যন্ত পুরো প্রক্রিয়ার বিভিন্ন পর্যায়ে পদ্ধতিগত অনিয়ম ও দুর্নীতি প্রাতিষ্ঠানিক রূপ নিয়েছে। অপপ্রচার, তথ্যপ্রবাহ রুদ্ধ করা, নাগরিক অংশগ্রহণকে সীমিত করা এবং অভিযোগ/বিরোধ নিষ্পত্তি ব্যবস্থা দুর্বল রাখার মাধ্যমে এ খাতে একধরনের আইনি দায়মুক্তির সংস্কৃতি তৈরি করা হয়েছে
- রাজনৈতিক ছত্রছায়া, মধ্যস্বত্বভোগী, ভূমিকেন্দ্রিক স্বার্থগোষ্ঠী, ও প্রশাসনিক অনানুষ্ঠানিক নেটওয়ার্কের মাধ্যমে বৃহৎ ডেভেলপাররা একটি শক্তিশালী 'মাফিয়াতন্ত্র' গড়ে তুলেছে, যা নীতিনির্ধারণী ও সামগ্রিক নিয়ন্ত্রক কাঠামোকে কার্যত জিম্মি করে ফেলেছে
- আবাসন খাতে কালো টাকা বিনিয়োগকে বৈধতা দেওয়ার ক্ষেত্রে রিয়েল এস্টেট কোম্পানি ও তাদের সংগঠনগুলোর অব্যাহত প্রচেষ্টা এই খাতে সুশাসনকে ঝুঁকির মুখে ফেলছে
- রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর অতি-মুনাফাকেন্দ্রিক মানসিকতা এবং অনিয়ম-দুর্নীতির ফলে ভূমির মালিক ও সাধারণ ক্রেতারা আর্থিকভাবে ক্ষতিগ্রস্ত হচ্ছে এবং তাদের অধিকার চরমভাবে লঙ্ঘিত হচ্ছে
- সার্বিকভাবে ঢাকা শহরের পরিবেশগত সুরক্ষা ও স্থিতিশীলতা, পরিকল্পিত নগরায়ন, "সবার জন্য সাশ্রয়ী আবাসন" নিশ্চিতকরণ এবং টেকসই উন্নয়নের লক্ষ্য বাস্তবায়ন ব্যাহত হচ্ছে

আইনগত ও নীতিনির্ধারণী

১. রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০-এ যেসব সংশোধন করতে হবে তার মধ্যে উল্লেখযোগ্য হচ্ছে –

কোম্পানির নিবন্ধন নবায়নের ক্ষেত্রে পূর্ববর্তী কার্যক্রমের বাধ্যবাধকতামূলক মূল্যায়ন করা; সদস্যপদের শর্তসমূহকে একক ও আইনসম্মত কাঠামোর আওতায় আনা; প্রকল্পের বৈশিষ্ট্য প্রচারের ক্ষেত্রে প্রসপেক্টাস এবং বরাদ্দপত্রকে সমান আইনি গুরুত্ব প্রদানসহ চুক্তি লঙ্ঘন বা মিথ্যা প্রচারকে শাস্তিযোগ্য করা; ডেভেলপারের একতরফা প্লট পরিবর্তনের সুযোগ বাতিল করে ক্রেতার লিখিত সম্মতি বাধ্যতামূলক করা; যুক্তিযুক্ত কারণ যাচাই ও শুনানির মাধ্যমে দলিল সম্পাদনের বিধান রাখা এবং বাজার একচেটিয়াকরণ ও কৃত্রিম সংকট রোধে একক কোম্পানির জন্য সর্বোচ্চ ভূমি অধিগ্রহণের সীমা আরোপ করা

২. বেসরকারি আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ (সংশোধিত ২০১২ ও ২০১৫)-এ যেসব সংশোধন আনতে হবে তার মধ্যে উল্লেখযোগ্য হচ্ছে –

জমি অধিগ্রহণে কেবল ভূমির বাজারমূল্য নয়, বরং ক্ষতিগ্রস্ত পরিবারের সার্বিক জীবিকাহানি বিবেচনায় সমন্বিত পুনর্বাসন কাঠামো বাধ্যতামূলক করা; প্রকল্পের অবশিষ্টাংশ ২৫% জমির মালিকদের জোরপূর্বক উচ্ছেদ না করে অংশীদারিত্ব বা সমমূল্যের ফ্ল্যাট/প্লট গ্রহণের সুযোগ দেওয়া; ক্রেতার সুরক্ষা, অন্তর্ভুক্তিমূলক নকশা (নারী, শিশু, প্রবীণ ও প্রতিবন্ধীদের প্রবেশগম্যতা) এবং সমন্বিত ইউটিলিটি সক্ষমতা যাচাইকে প্রকল্প অনুমোদনের পূর্বশর্ত করা; রাজউক অনুমোদিত স্ট্যান্ডার্ড চুক্তিপত্র (Standard Fair Contract) ব্যবহারে বাধ্যবাধকতা আনা এবং নির্ধারিত সময়সীমা অতিক্রান্ত পরীক্ষামূলক প্রকল্পের অনুমোদন স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিলের বিধান রাখা

৩. সংশ্লিষ্ট অন্যান্য আইন ও বিধিতে যেসব পরিবর্তন প্রয়োজন তার মধ্যে উল্লেখযোগ্য হচ্ছে –

অবৈধ প্রকল্পকে শুধু জরিমানার মাধ্যমে বৈধ করার সুযোগ সীমিত বা বাতিল করে শর্তভঙ্গের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট রিয়েল এস্টেট কোম্পানির বিরুদ্ধে লাইসেন্স স্থগিত, প্রকল্প বাতিল ও আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণের বিধান করা; জলাশয় বা কৃষিজমি ভরাটের ক্ষেত্রে প্রকল্প বাতিল, দায়ী ডেভেলপারকে কালো তালিকাভুক্ত করা এবং পরিবেশ পুনরুদ্ধারের ব্যয় আদায় নিশ্চিত করা; অপ্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অব অ্যাটর্নির অপব্যবহার রোধ এবং মালিকানা হস্তান্তর ও পূর্ণ রেজিস্ট্রেশন ছাড়া প্লট বিক্রয় বা উন্নয়ন কার্যক্রম নিয়ন্ত্রণ করা; এবং প্লটের মূল্য নির্ধারণে শ্রেণি, অবস্থান ও বাজারমূল্য বিবেচনায় স্বচ্ছ মানদণ্ড ও নিয়মিত বাজারমূল্য পর্যবেক্ষণের ব্যবস্থা প্রবর্তন করা

৪. রাজউক, সিটি কর্পোরেশন, ইউটিলিটি সংস্থা, জেলা প্রশাসন, পরিবেশ অধিদপ্তর, ভূমি মন্ত্রণালয় এবং সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের (নগর পরিকল্পনাবিদ, পরিবেশবিদ) অন্তর্ভুক্ত করে একটি আন্তঃসংস্থা সমন্বয় প্ল্যাটফর্ম গঠন করতে হবে এবং তাৎক্ষণিক তথ্য বিনিময় ব্যবস্থা চালু করতে হবে। সকল আবাসন প্রকল্পের অনুমোদন, নকশা ও ইউটিলিটি সংক্রান্ত তথ্য এই প্ল্যাটফর্মে প্রকাশ বাধ্যতামূলক করার পাশাপাশি প্রকল্প অনুমোদন ও ইউটিলিটি লাইন ডিজাইনে সমন্বিত জিআইএস ম্যাপিং বাধ্যতামূলক করতে হবে

৫. পরিবেশগত মূল্যায়নের (ইআইএ) পূর্ণাঙ্গ ডাটাবেজ ও ট্রাফিক মূল্যায়নের (টিআইএ) গাইডলাইন প্রণয়ন করতে হবে। প্রতিটি রিয়েল এস্টেট কোম্পানির জন্য ইআইএ ও টিআইএ বাধ্যতামূলক করার পাশাপাশি বেসরকারি প্রতিষ্ঠানের মাধ্যমে তা সম্পাদন করা হলে তালিকাভুক্ত নিরপেক্ষ বিশেষজ্ঞদের দ্বারা যাচাই বাধ্যতামূলক করতে হবে

৬. গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের নেতৃত্বে রাজউক, বাংলাদেশ প্রতিযোগিতা কমিশন এবং জাতীয় ভোক্তা-অধিকার সংরক্ষণ অধিদপ্তরের সমন্বয়ে আবাসন বাজার তদারকির জন্য একটি সমন্বিত প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামো গড়ে তুলতে হবে

স্বচ্ছতা ও জবাবদিহি

৭. গ্রাহকের অভিযোগ নিষ্পত্তির জন্য গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের নেতৃত্বে রাজউক ও বেসরকারি আবাসন ব্যবসায়ীদের প্রতিনিধির সমন্বয়ে একটি 'স্বাধীন অভিযোগ নিষ্পত্তি বোর্ড' গঠন করতে হবে, এবং এ সংক্রান্ত সব তথ্য নিয়মিত প্রকাশ করতে হবে

৮. রিয়েল এস্টেট কোম্পানিগুলোর বার্ষিক অডিট ও আর্থিক তথ্য প্রকাশ বাধ্যতামূলক করাসহ এমডি/চেয়ারম্যানের যোগ্যতা, অভিজ্ঞতা ও নির্দিষ্ট মেয়াদ নির্ধারণ এবং বোর্ডে স্বাধীন পরিচালক ও অডিট কমিটি রাখা আবশ্যিক করতে হবে

৯. বিজ্ঞাপনে প্লটমূল্যের পাশাপাশি উন্নয়ন ফি, ইউটিলিটি চার্জ ও রিফান্ড নীতি স্পষ্টভাবে উল্লেখ বাধ্যতামূলক করতে হবে। পাশাপাশি ওয়েবসাইট ও বিজ্ঞাপনে প্রকল্প-সংক্রান্ত সব গুরুত্বপূর্ণ তথ্যের বাধ্যতামূলক ও নিয়মিত প্রকাশ করতে হবে

অনিয়ম ও দুর্নীতি প্রতিরোধ

১০. বৈশ্বিক উত্তম চর্চার আলোকে এই খাতের জন্য সুনির্দিষ্ট নৈতিক আচরণবিধি প্রণয়ন ও তার কার্যকর বাস্তবায়ন নিশ্চিত করতে হবে

১১. বৈধ অনুমোদন ও ছাড়পত্র ছাড়া প্লটের বিজ্ঞাপন প্রচারে সংশ্লিষ্ট ডেভেলপার ও প্রচারমাধ্যমগুলোর বিরুদ্ধে আইনি ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে

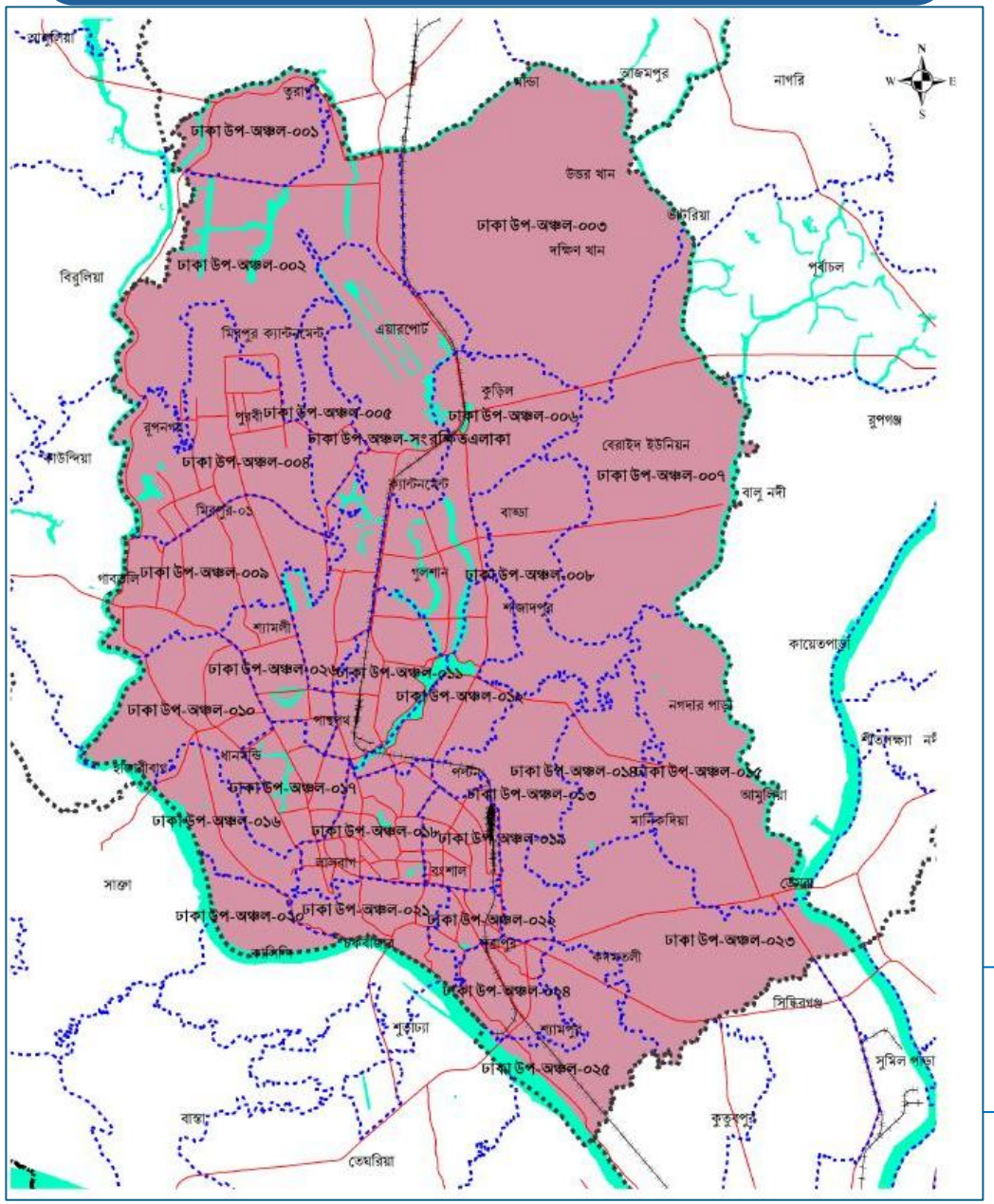
১২. জমি অধিগ্রহণ, প্লট বিক্রয় এবং সংশ্লিষ্ট সকল আর্থিক লেনদেন বাধ্যতামূলকভাবে ব্যাংকিং চ্যানেলের মাধ্যমে সম্পন্ন করতে হবে এবং তা নিয়মিত নিরীক্ষার আওতায় আনতে হবে

১৩. যেকোনো ভূমি/জলাশয়ের অবৈধ দখল, প্রকল্প ও ভূমি উন্নয়নের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট রিয়েল এস্টেট কোম্পানির বিরুদ্ধে এবং একইসাথে এই প্রক্রিয়ার সাথে জড়িত সরকারি নিয়ন্ত্রক প্রতিষ্ঠানের সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা/কর্মচারী, রাজনৈতিক প্রভাবশালী এবং অন্যান্য মধ্যস্বত্বভোগীদের চিহ্নিত করে তাদের বিরুদ্ধে আইনি ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে

ধন্যবাদ

গবেষণা এলাকা

ঢাকা শহর



সাঙ্কেতিক

- ঢাকা মহানগর অঞ্চল সীমানা
- অঞ্চল সীমানা
- উপ-অঞ্চল সীমানা
- প্রধান সংযোগ সড়ক
- রেলওয়ে পথ
- উপ-অঞ্চলঃ সংখ্যা-২৬
- নদী/খাল/লেক

তথ্যসূত্রঃ বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা (২০২২-২০৩৫) (২য় খন্ড)

প্লট ক্রয়ের ক্ষেত্রে অতিরিক্ত ব্যয়ের খাতসমূহ

প্লট ক্রয় ও প্লটের মালিকানা বুঝে পাওয়া পর্যন্ত ক্রেতার অতিরিক্ত ব্যয়ের খাতসমূহ

অতিরিক্ত ব্যয়ের খাতসমূহ	অতিরিক্ত ব্যয়ের পরিমাণ (টাকা)		পরিশোধের ধরন
১. উন্নয়ন ফি/সার্ভিস চার্জ	কাঠা প্রতি (টাকা)	২৫ হাজার - ৫ লক্ষ	এককালীন
২. বিদ্যুৎ সংযোগ নির্মাণ ও খুঁটি স্থাপন	কাঠা প্রতি (টাকা)	৪ হাজার - ১০ হাজার	এককালীন
৩. ইউটিলিটি ডিপোজিট	প্লট প্রতি (টাকা)	১ লক্ষ - ২.৫০ লক্ষ	এককালীন
৪. পানির লাইন সংযোগ ও প্রসেসিং ফি	প্লট প্রতি (টাকা)	৩০ হাজার - ১.৫০ লক্ষ	এককালীন
৫. রোড কাটিং ও পাইপ ফিটিং চার্জ	প্লট প্রতি (টাকা)	৫ হাজার - ২০ হাজার	এককালীন
৬. প্লটের সীমনা প্রাচীর ও অভ্যন্তরীণ রাস্তাঘাট নির্মাণ চার্জ	প্লট প্রতি (টাকা)	৪ লক্ষ - ৫ লক্ষ	এককালীন
৭. ড্রেইন, কালভার্ট নির্মাণ ও সংযোগ ফি	প্লট প্রতি (টাকা)	১.২০ লক্ষ - ১.৫০ লক্ষ	এককালীন
৮. পজেশন হ্যান্ডওভার ও অবস্থান হস্তান্তর ফি	প্লট প্রতি (টাকা)	২০ হাজার - ৫০ হাজার	এককালীন
৯. নামজারি ও মিউটেশন প্রসেসিং ফি	প্লট প্রতি (টাকা)	৩০ হাজার - ৮০ হাজার	এককালীন

প্লট ক্রয় পরবর্তী প্লটক্রেতার অন্যান্য অতিরিক্ত ব্যয়ের খাতসমূহ

অতিরিক্ত ব্যয়ের খাতসমূহ		অতিরিক্ত ব্যয়ের পরিমাণ (টাকা)		পরিশোধের ধরন
১০. অবকাঠামো নির্মাণ অনুমতি/ ডেভেলপমেন্ট পারমিশন ফি	সংশ্লিষ্ট ডেভেলপার দিয়ে	কাঠা প্রতি (টাকা)	২ লক্ষ - ১০ লক্ষ	এককালীন
	প্লট ক্রেতা নিজে	কাঠা প্রতি (টাকা)	৫০ হাজার - ১.৫০ লক্ষ	
১১. মালিকানা হস্তান্তর ফি/ট্রান্সফার ফি		কাঠা প্রতি (টাকা)	২৫ হাজার - ১০ লক্ষ	প্রতিবার
১২. সার্ভিস চার্জ (প্লট বিক্রয়)		কাঠা প্রতি (টাকা)	২৫ হাজার - ৫০ হাজার	প্রতিবার
১৩. অন্য কোনো রিয়েল এস্টেট কোম্পানি/ব্যক্তিমালিকের থেকে প্লট ক্রয়ে		কাঠা প্রতি (টাকা)	৫ লক্ষ - ১০ লক্ষ	প্রতিবার
১৪. প্রকল্প এলাকায় বসবাসের জন্য মাসিক ট্যাক্স	নিজস্ব ফ্ল্যাটে থাকলে	বর্গফুট প্রতি (টাকা)	০.৬ - ১	প্রতি মাসে
	ফ্ল্যাট ভাড়া দিলে	বর্গফুট প্রতি (টাকা)	০.৮ - ১.৫০	প্রতি মাসে

বেসরকারি আবাসন খাত সংশ্লিষ্ট সরকারি ও নিয়ন্ত্রক প্রতিষ্ঠানের সাথে নিয়মবহির্ভূত আর্থিক লেনদেন

ব্যয়ের মানদণ্ড	উদ্দেশ্য বা পর্যায়	নিয়মবহির্ভূত লেনদেনের পরিমাণ (টাকা)	নিয়মবহির্ভূত অর্থগ্রহণকারী প্রতিষ্ঠান	ব্যয়ের দায়ভার (পর্যায়)	পরিশোধের ধরন
ক. প্রকল্পভিত্তিক	১. জমির শ্রেণি/মৌজা পরিবর্তন	৫০ হাজার - ১ লক্ষ	উপজেলা/জেলা ভূমি অফিস	কোম্পানি	প্রয়োজন অনুযায়ী
	২. জমির নামজারি (মিউটেশন)	১০ হাজার - ২০ হাজার	এসি ল্যান্ড অফিস	কোম্পানি	এককালীন
	৩. আবাসিক প্রকল্পের লে-আউট/প্রকল্পের অনুমোদন	১০ লক্ষ - ২ কোটি	রাজউক	কোম্পানি	এককালীন
	৪. অনিবন্ধিত প্রকল্পের বিরুদ্ধে আইন ব্যবস্থা এড়ানো এবং পরিদর্শন ও নিয়ন্ত্রণ শিথিলকরণ (ইন্সপেক্টরকে প্রদত্ত)	৩০ লক্ষ - ৪০ লক্ষ	রাজউক	কোম্পানি	প্রয়োজন অনুযায়ী
	৫. ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্র	৩০ লক্ষ - ১ কোটি	রাজউক	কোম্পানি	এককালীন
	৬. জমির মালিকানা পরিবর্তন (কোম্পানি-প্লট ক্রেতা)	৫ লক্ষ - ১০ লক্ষ	রাজউক	কোম্পানি	প্রয়োজন অনুযায়ী
	৭. রিয়েল এস্টেট কোম্পানির নিবন্ধন প্রাপ্তি	১ লক্ষ - ১.৫০ লক্ষ	রাজউক	কোম্পানি	এককালীন
	৮. বিদ্যুতের সংযোগ ও গ্রিড সাবস্টেশন স্থাপন (প্রকল্প)	১০ লক্ষ - ৫০ লক্ষ	ডিপিডিসি/ডেসকো	ব্যক্তি/কোম্পানি	এককালীন
	৯. অভ্যন্তরীণ (অঞ্চলভিত্তিক) পানি ও পয়ঃনিষ্কাশন নেটওয়ার্ক স্থাপন এবং অন্যান্য লাইন তৈরি	৫০ লক্ষ - ১ কোটি	ঢাকা ওয়াসা	কোম্পানি	পর্যায়ক্রমিক ভিত্তিতে
	১০. ডিপ টিউবওয়েল বা গভীর নলকূপ স্থাপন	১ কোটি - ১.২০ কোটি	ঢাকা ওয়াসা	কোম্পানি	এককালীন
খ. একরপ্রতি	১১. প্রকল্পের অবস্থানগত ছাড়পত্র	১ লক্ষ - ১.৫০ লক্ষ	পরিবেশ অধিদপ্তর	কোম্পানি	এককালীন
	১২. পরিবেশগত ছাড়পত্র	৩ লক্ষ - ৬ লক্ষ	পরিবেশ অধিদপ্তর	কোম্পানি	এককালীন
	১৩. ট্রাফিক সার্কুলেশন ছাড়পত্র/টিআইএ অনুমোদন	৩ লক্ষ - ৫ লক্ষ	ডিটিসিএ	কোম্পানি	এককালীন
একটি ২৫ একর আয়তনের আবাসন প্রকল্প বাস্তবায়ন করতে নিয়মবহির্ভূত ব্যয়ের পরিমাণ (ক+খ)			৪১১.৬ লক্ষ - ৯৩৫.২ লক্ষ (৪.১২ -৯.৩৫ কোটি) টাকা		
একটি বেসরকারি আবাসন প্রকল্প বাস্তবায়ন করতে নিয়মবহির্ভূত ব্যয়ের পরিমাণ (একরপ্রতি)			১৬.৫০ লক্ষ - ৩৭.৫০ লক্ষ (০.১৬৫ - ০.৩৭৫ কোটি) টাকা		