

চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
চট্টগ্রাম ভবন, চট্টগ্রাম।

চট্টগ্রাম আবাসিক প্রকল্পে জমি/প্লটের মালিকানায় যৌথ অংশীদারিত্বের নীতিমালা

এ নীতিমালা চট্টগ্রাম আবাসিক প্রকল্পে জমি/প্লটের মালিকানায় যৌথ অংশীদারিত্বের নীতিমালা/২০০৮ হিসেবে বিবেচিত হবে।

ক) যে সমস্ত প্রকল্পে বা প্লটের বরাদ্দ গ্রহীতাদের সহিত ইজারা দলিল সম্পাদিত হয়েছে ৪-

- (১) একক প্লটের ইজারা গ্রহীতা নির্ধারিত আবেদন ফরমে তার আবেদনের প্রেক্ষিতে কর্তৃপক্ষের অনুমতি সাপেক্ষে উক্ত প্লটের অংশবিশেষ কোন প্রকার বিভাজন ব্যতীত (৫ কাঠার কম) অন্যের নিকট বিক্রি, দান, হেবার ঘোষণা মূলে হস্তান্তর করে উক্ত প্লটের একক মালিকানার স্থলে যৌথ মালিকানা প্রতিষ্ঠিত করতে পারবে।
- (২) জমি/প্লটের মূল ইজারা গ্রহীতা জমি/প্লটের যতটুকু অংশ যে অংশীদারের নিকট হস্তান্তর করতে ইচ্ছুক তার অংশ নির্ধারিত আবেদন ফরমে উল্লেখ করতে হবে।
- (৩) অংশীদার গ্রহীতা/গ্রহীতাগণের নাম ও ঠিকানা, সত্যায়িত ছবি, জাতীয়তা সনদপত্র/ভোটার আইডি কার্ড/পাসপোর্টের সত্যায়িত ফটোকপি আবেদন ফরমে উল্লেখ ও সংযোগ করতে হবে।
- (৪) জমি/প্লটের যতটুকু অংশ প্রস্তাবিত অংশীদারের নিকট হস্তান্তর করা হচ্ছে ঐটুকু অংশের চট্টগ্রাম প্রচলিত নিয়ম অনুসারে হস্তান্তর ফি আবেদন ফরমের সাথে পে-অর্ডার/ব্যাংক ড্রাফট মূলে চেয়ারম্যান, চট্টগ্রাম এর অনুকূলে পরিশোধ করতে হবে।
- (৫) অংশীদারের বরাবরে যতটুকু অংশ হস্তান্তরের জন্য আবেদন করা হবে কর্তৃপক্ষ কেবলমাত্র ততটুকু অংশের স্বত্ব হস্তান্তরের এবং রেজিস্ট্রির জন্য অনুমোদন দিবেন।
- (৬) ৫(পাঁচ) কাঠার কম জমি/প্লট কোন অবস্থাতেই বিভাজন ও দখল প্রদান করা যাবে না। ৫(পাঁচ) কাঠার বেশী জমি/প্লট কর্তৃপক্ষের অনুমোদনক্রমে বিভাজন/দখল প্রদান করা যাবে, সেক্ষেত্রে চট্টগ্রাম প্রচলিত নিয়ম অনুসারে বিভাজন ফি সহ অন্যান্য ফি (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) আবেদন ফরমের সাথে পে-অর্ডার/ব্যাংক ড্রাফট মূলে চেয়ারম্যান, চট্টগ্রাম এর অনুকূলে পরিশোধ করতে হবে।
- (৭) জমি/প্লটে ভবন নির্মিত থাকলে অংশীদার নিয়োগের ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষের অনুমতি সাপেক্ষে ফ্ল্যাট হস্তান্তর নীতিমালা অনুসারে হস্তান্তর ও রেজিস্ট্রি করে যৌথ অংশীদার করা যাবে।
- (৮) যদি কোন অংশীদার তার অংশ কারো বরাবরে হস্তান্তর করতে চান, তবে প্রথমে অংশ অংশীদার বা অংশীদারগণকে প্রস্তাব করতে হবে এবং তারা তার অংশ হস্তান্তর গ্রহণে ইচ্ছুক না হলে তবে সেক্ষেত্রে তৃতীয় পক্ষের বরাবরে এ নীতিমালা অনুসারে কেবলমাত্র তার স্বত্বাংশ হস্তান্তর করতে পারবে এবং হস্তান্তর গ্রহীতা উক্ত অংশীদারের স্থলাভিষিক্ত হয়ে অপর অংশীদার/অংশীদারগণের সহিত অবিভক্তভাবে উক্ত জমি/প্লটের ভোগ দখলে রত থাকবেন এবং প্রতিবার হস্তান্তরের ক্ষেত্রে এ নিয়ম প্রযোজ্য হবে।
- (৯) জমি/প্লটের প্রতিবার অংশ হস্তান্তরের পর অংশীদার/অংশীদারগণ একক বা যৌথভাবে চট্টগ্রাম এর সহিত নামজারী চুক্তি সম্পাদন করতে হবে এবং ভূমি অফিসেও একইভাবে নামজারী করতে হবে।
- (১০) জমি/প্লটের অংশীদার/অংশীদারগণ কিংবা তাদের উত্তরাধিকারগণ কোন অবস্থাতেই নিজেরা কিংবা আদালতের আশ্রয় গ্রহণের মাধ্যমে ৫(পাঁচ) কাঠার কম জমি/প্লটের দখল বিভাজন করতে পারবেন না। সবসময় সর্বাবস্থায় যৌথ ও অবিভক্তভাবে প্লটের ভোগ দখল করতে হবে।
- (১১) জমি/প্লটের রেজিস্ট্রিকৃত সম্পূর্ণ অংশ প্রচলিত নিয়মে হস্তান্তর করা যাবে।
- (১২) জমি/প্লট ব্যাংক বা অন্য কোন সংস্থায় বন্ধক থাকা অবস্থায় অংশীদার নিয়োগ করা যাবে না।
- (১৩) জমি/প্লটে এক বা একাধিক অংশীদার নিয়োগের ক্ষেত্রে জমির মূল রেজিস্ট্রিকৃত ইজারা দলিল আবেদন ফরমের সাথে দাখিল করতে হবে এবং উক্ত দলিল চট্টগ্রামে সংরক্ষিত থাকবে।

খ) যে সমস্ত প্রকল্পে কেবল বরাদ্দপত্র জারী করা হয়েছে, কিন্তু ইজারা দলিল সম্পাদিত হয়নি :-

- (১) সম্পূর্ণ প্লট হস্তান্তর প্রক্রিয়ার অনুরূপ প্লটের বরাদ্দ গ্রহীতা প্লটের যতটুকু অংশ হস্তান্তর করে অংশীদার নিয়োগে ইচ্ছুক তার পরিমাণ, অংশীদার/অংশীদারগণের নাম ও ঠিকানা, সত্যায়িত পাসপোর্ট সাইজের ছবি, জাতীয়তা সনদপত্র/ভোটার আইডি কার্ড উল্লেখ ও সংযুক্ত করে চটক এর প্রচলিত নিয়ম অনুসারে নির্ধারিত ফরমে (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে ফি সহ) মূল বরাদ্দগ্রহীতা ও অংশীদার/অংশীদারগণের যৌথ স্বাক্ষরে আবেদন করতে হবে।
- (২) অংশীদার নিয়োগের আবেদন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক বিবেচিত হলে সেক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় শর্তাবলী সন্নিবেশিত করে সংশোধিত বরাদ্দপত্র জারী করতে হবে। এক্ষেত্রে সংশোধিত বরাদ্দপত্রে ৫(পাঁচ) কাঠার কম জমি/প্লটের দখল কোন অবস্থাতেই বিভাজন করা যাবে না এবং সর্বাবস্থায় অংশীদার/অংশীদারগণ যৌথভাবে অবিভক্ত অবস্থায় ভোগ দখলেরত থাকতে হবে মর্মে শর্ত সন্নিবেশিত করতে হবে।
- (৩) সকল অংশীদারগণের সহিত চটক এর একটি ইজারা দলিল সম্পাদিত হবে। প্লটের অবিভাজ্যতা, ৫(পাঁচ) কাঠার কমের ক্ষেত্রে এবং অবিভক্ত অবস্থায় ভোগ দখলের বিষয়টি ইজারা দলিলে শর্ত সন্নিবেশিত করার বিষয়টি নিশ্চিত করতে হবে।
- (৪) যদি কোন অংশীদার তার অংশ কারো বরাবরে হস্তান্তর করতে চান, তবে প্রথমে অংশ অংশীদার বা অংশীদারগণকে প্রস্তাব করতে হবে এবং তারা তার অংশ হস্তান্তর গ্রহণে ইচ্ছুক না হলে তবে সেক্ষেত্রে তৃতীয় পক্ষের বরাবরে এ নীতিমালা অনুসারে কেবলমাত্র তার স্বত্বাংশ হস্তান্তর করতে পারবে এবং হস্তান্তর গ্রহীতা উক্ত অংশীদারের স্থলাভিষিক্ত হয়ে অপর অংশীদার/অংশীদারগণের সহিত অবিভক্তভাবে উক্ত জমি/প্লটের ভোগ দখলে রত থাকবেন এবং প্রতিবার হস্তান্তরের ক্ষেত্রে এ নিয়ম প্রযোজ্য হবে।
- (৫) জমি/প্লটের প্রতিবার অংশ হস্তান্তরের পর অংশীদার/অংশীদারগণ একক বা যৌথভাবে চটক এর সহিত নামজারী চুক্তি সম্পাদন করতে হবে এবং ভূমি অফিসেও একইভাবে নামজারী করতে হবে।
- (৬) জমি/প্লটের অংশীদার/অংশীদারগণ কিংবা তাদের উত্তরাধিকারগণ কোন অবস্থাতেই নিজেরা কিংবা আদালতের আশ্রয় গ্রহণের মাধ্যমে ৫(পাঁচ) কাঠার কম জমি/প্লটের দখল বিভাজন করতে পারবেন না। সবসময় সর্বাবস্থায় যৌথ ও অবিভক্তভাবে প্লটের ভোগ দখল করতে হবে।