বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৯১

(১৯৯১ সনের ৩ নং আইন)

[২৯শে এপ্রিল, ১৯৯১]

বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণের জন্য অধিকতর সুষ্ঠু বিধান প্রণয়নের উদ্দেশ্যে প্রণীত আইন৷

যেহেতু বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণের জন্য অধিকতর সুষ্ঠু বিধান প্রণয়ন করা সমীচীন ও প্রয়োজনীয়;

সেহেতু এতদ্বারা নিম্নরূপ আইন করা হইল :-

সংক্ষিপ্ত শিরোনামা ও প্রবর্তন

১৷ (১) এই আইন বাড়ী ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৯১ নামে অভিহিত হইবে৷

(২) ধারা ২৩, ২৪, ২৫, ২৬ এবং ২৭ দোসরা জানুয়ারী, ১৯৯১ ইং তারিখে কার্যকর হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে এবং অবশিষ্ট ধারাগুলি যে সকল এলাকায় Premises Rent Control Ordinance, 1986 (XXII of 1986) ২৬শে মার্চ, ১৯৮৯ তারিখে বলবত্ ছিল সে সকল এলাকায় ২৭শে মার্চ, ১৯৮৯ তারিখে বলবত্ হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, অন্য কোন এলাকায় এই আইন বা উহার অংশবিশেষ প্রজ্ঞাপনে নির্ধারিত তারিখ হইতে বলবত্ করার নির্দেশ দিতে পারিবে, এবং অনুরূপ প্রজ্ঞাপন দ্বারা এই আইন বা উহার কোন অংশবিশেষ প্রজ্ঞাপনে উল্লেখিত তারিখ হইতে কোন এলাকায় প্রযোজ্য হইবে না বলিয়াও নির্দেশ দিতে পারিবে৷

সংজ্ঞা

২৷ বিষয় বা প্রসংগের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে, এই আইনে-

(ক) "নিয়ন্ত্রক" অর্থ ধারা ৩(১) এর অধীন নিযুক্ত কোন নিয়ন্ত্রক, এবং ধারা ৩(২) এর অধীন নিযুক্ত কোন অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক ও উপনিয়ন্ত্রকও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(খ) "বাড়ী-মালিক" অর্থ কোন ব্যক্তি যিনি আপাততঃ নিজের বা অন্য কোন ব্যক্তির পক্ষে বা অন্য কোন ব্যক্তির উপকারার্থ বা কোন ব্যক্তির ট্রাষ্টি, বা রিসিভার হিসাবে কোন বাড়ীর ভাড়া পান বা পাইবার অধিকারী হন, বা যিনি বাড়ীটি ভাড়া দেওয়া হইলে উক্তরূপ ভাড়া পাইতেন বা ভাড়া পাইবার অধিকারী হইতেন এবং Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908) এ সংজ্ঞায়িত কোন আইনগত প্রতিনিধি (Legal representative) উপ-ভাড়া প্রদানকারী কোন ভাড়াটিয়া এবং বাড়ী-মালিক হইতে স্বত্ব প্রাপ্ত কোন ব্যক্তিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(গ) "বাড়ী" অর্থ কোন দালান বা দালানের অংশবিশেষ বা কোন কাঁচা ঘর বা ঘরের অংশবিশেষ, যাহা আবাসিক বা অনাবাসিক বা উভয় উদ্দেশ্যে আলাদাভাবে ভাড়া দেওয়া হইয়াছে বা ভাড়া দেওয়ার ইচ্ছা করা হইয়াছে, এবং তৎসংলগ্ন বাগান, উঠান ও কাছারী ঘরও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(ঘ) "মানসম্মত ভাড়া" অর্থ এই আইনের অধীন নির্ধারিত বা নির্ধারিত বলিয়া গণ্য মানসম্মত ভাড়া;

(ঙ) "ভাড়াটিয়া" অর্থ কোন ব্যক্তি যাহার দ্বারা বা যাহার পক্ষে কোন বাড়ীর জন্য ভাড়া প্রদেয় হয় এবং Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908) এ সংজ্ঞায়িত আইনগত প্রতিনিধি (Legal representative) এবং ভাড়ার মেয়াদ শেষ হওয়ার পর ও বাড়ী দখলকারী কোন ব্যক্তিও ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(চ) "ভাড়া" অর্থ বাড়ী ভাড়া;

(ছ) "বিধি" অর্থ এই আইনের অধীন প্রণীত বিধি।

নিয়ন্ত্রক ইত্যাদি ৩। (১) এই আইন দ্বারা বা উহার অধীন নিয়ন্ত্রকের উপর অর্পিত ক্ষমতা

নিয়োগ

প্রয়োগ ও দায়িত্ব পালনের জন্য সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, কোন ব্যক্তিকে কোন এলাকার জন্য নিয়ন্ত্রক নিযুক্ত করিতে পারিবে।

(২) সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, কোন ব্যক্তিকে কোন এলাকার জন্য অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক কিংবা উপ-নিয়ন্ত্রক নিযুক্ত করিতে পারিবে।

(৩) নিয়ন্ত্রক তাহার যে সমস্ত দায়িত্ব অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট অর্পণ করিবেন তাহারা কেবল সেই সকল দায়িত্ব পালন করিবেন এবং এই দায়িত্ব পালনে অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রক, উপ-ধারা (৪) এ উল্লিখিত বিষয়াদি ব্যতীত, নিয়ন্ত্রকের সকল ক্ষমতা প্রয়োগ এবং দায়িত্ব পালন করিবেন।

(৪) নিয়ন্ত্রক-

(ক) তাহার নিকট নিষ্পন্নাধীন যে কোন মামলা নিষ্পত্তির জন্য অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট হস্তান্তর করিতে পারিবেন, অথবা

(খ) অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট নিষ্পন্নাধীন যে কোন মামলা প্রত্যাহার করিয়া উহা নিজেই নিষ্পত্তি করিতে পারিবেন বা নিষ্পত্তির জন্য অন্য কোন অতিরিক্ত নিয়ন্ত্রক বা উপ-নিয়ন্ত্রকের নিকট হস্তান্তর করিতে পারিবেন।

কতিপয় দরখাস্তের চূড়ান্ত শুনানী

৪। (১) এই আইনের অধীন নিয়ন্ত্রকের নিকট পেশকৃত প্রত্যেকটি দরখাস্তের শুনানী তিন মাসের মধ্যে সম্পন্ন করিতে হইবে।

(২) উপ-ধারা (১) এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, ধারা ২১(২) এর অধীন অনুমতি লাভের জন্য পেশকৃত দরখাস্তের শুনানী এক মাসের মধ্যে সম্পন্ন করিতে হইবে।

(৩) যদি কোন বিশেষ কারণে উপ-ধারা (১) ও (২) এ উল্লিখিত সময়ের

মধ্যে কোন দরখাস্তের শুনানী সম্পন্ন করা সম্ভব না হয়, তাহা হইলে নিয়ন্ত্রক উহার কারণ লিপিবদ্ধ করিয়া উক্ত সময়ের পর যতশীঘ্র সম্ভব দরখাস্তের শুনানী সম্পন্ন করিবেন।

(৪) প্রত্যেক দরখাস্তের শুনানী আরম্ভ হইলে উহা ক্রমাগতভাবে চালাইয়া যাইতে হইবে, তবে কোন বিশেষ কারণে উহা সম্ভব না হইলে, উহার কারণ লিপিবদ্ধ করিয়া নিয়ন্ত্রক শুনানী মূলতবী করিতে পারিবেন।

(৫) নিয়ন্ত্রক তাহার নিষ্পন্নাধীন প্রত্যেক মামলায় কোন পক্ষের অনুকূলে বা প্রতিকূলে যুক্তিসংগত খরচ প্রদানের জন্য আদেশ দিতে পারিবেন এবং উহা সরকারী পাওনা (public demand) হিসাবে আদায়যোগ্য হইবে।

বাড়ী-মালিক ও ভাড়াটিয়ার প্রতি নোটিশ

৫। (১) এই আইন দ্বারা অর্পিত কোন ক্ষমতা প্রয়োগের পূর্বে নিয়ন্ত্রক উক্ত ক্ষমতা প্রয়োগ করার অভিপ্রায় ব্যক্ত করিয়া বাড়ী-মালিক ও ভাড়াটিয়া, যদি থাকে, এর নিকট রেজিস্ট্রিকৃত ডাকযোগে নোটিশ প্রদান করিবেন এবং উক্ত নোটিশের একটি অনুলিপি তাহার অফিসের কোন প্রকাশ্য স্থানে লটকাইয়া দিবেন।

(২) নোটিশে উল্লেখিত বাড়ীতে স্বার্থ আছে এই রকম কোন ব্যক্তির নিকট হইতে নোটিশে ও নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে উক্ত ক্ষমতা প্রয়োগ সম্পর্কে কোন দরখাস্ত পাওয়া গেলে নিয়ন্ত্রক উহা যথাযথভাবে বিবেচনা করিয়া দেখিবেন।

বাড়ীতে প্রবেশ ও পরিদর্শনের ক্ষমতা

৬। (১) এই আইনের অধীন কোন তদন্তের উদ্দেশ্যে নিয়ন্ত্রক-

(ক) সূর্যোদয় হইতে সূর্যাস্তের মধ্যে যে কোন সময় কোন বাড়ীতে প্রবেশ করিতে এবং উহা পরিদর্শন করিতে পারিবেন;

(খ) তাহার অধীনস্থ কোন কর্মকর্তাকে উক্ত সময়ের মধ্যে কোন বাড়ীতে প্রবেশ করিতে এবং উহা পরিদর্শন করিতে ক্ষমতা দিতে পারিবেন;

(গ) লিখিত আদেশ দ্বারা কোন ব্যক্তিকে উক্ত তদন্তের সহিত সংশ্লিষ্ট কোন খরচের হিসাব, খাজনার দাখিলা বই বা অন্য কোন দলিল আদেশে উল্লিখিত সময় ও স্থানে তাহার পরিদর্শনের জন্য পেশ করার নির্দেশ দিতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, কমপক্ষে ৪৮ ঘণ্টা পূর্বে লিখিত নোটিশের মাধ্যমে কোন বাড়ীতে প্রবেশের ইচ্ছা প্রকাশ না করিয়া কোন ব্যক্তি উক্ত বাড়ীর দখলদারের বিনা অনুমতিতে উহাতে প্রবেশ করিতে পারিবেন না।

(২) সমন করিতে, সাক্ষীর উপস্থিতি বাধ্য করিতে বা কোন দলিল পেশ করিতে বাধ্য করিতে Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908) এর অধীন আদালতের যে ক্ষমতা রহিয়াছে এই আইনের উদ্দেশ্য পূরণকল্পে এবং বিধি সাপেক্ষে নিয়ন্ত্রক সেই ক্ষমতা প্রয়োগ করিতে পারিবেন।

ভাড়া বৃদ্ধির উপর বাধানিষেধ

৭। এই আইনের বিধান সাপেক্ষে, কোন বাড়ীর ভাড়া মানসম্মত ভাড়ার অধিক বৃদ্ধি করা হইলে উক্ত অধিক ভাড়া, কোন চুক্তিতে ভিন্নরূপ কিছু থাকা সত্ত্বেও, আদায়যোগ্য হইবে না।

বাড়ী-মালিক কর্তৃক উন্নয়ন এবং আসবাবপত্র সরবরাহের জন্য ভাড়া বৃদ্ধিকরণ

৮। যেক্ষেত্রে বাড়ী ভাড়া দেওয়ার পর বাড়ী-মালিক নিজ খরচে বাড়ীতে প্রয়োজনীয় মেরামতের অন্তর্ভুক্ত নহে এইরূপ কোন সংযোজন, উন্নয়ন অথবা পরিবর্তন করেন অথবা উহাতে ব্যবহারের জন্য কোন আসবাবপত্র সরবরাহ করেন সেক্ষেত্রে উক্ত সংযোজন, উন্নয়ন বা পরিবর্তন বা আসবাবপত্র সরবরাহের বিষয় বিবেচনাক্রমে বাড়ী-মালিক ও ভাড়াটিয়া পরস্পর সম্মত হইয়া অতিরিক্ত ভাড়া নির্ধারণ করিতে পারিবেন এবং উক্ত অতিরিক্ত ভাড়া ভাড়াটিয়া কর্তৃক মানসম্মত ভাড়ার উপর প্রদেয় হইবে।

কর প্রদানের

৯। যেক্ষেত্রে কোন বাড়ীর পৌর অভিকর, কর, টোল বা ফিস বা উহার

কারণে ভাড়া বৃদ্ধি

কোন অংশ ভাড়াটিয়া কর্তৃক প্রদেয় হয় এবং বাড়ী-মালিক ভাড়ার শর্তানুযায়ী উহা প্রদান করিতে সম্মত হন সেক্ষেত্রে বাড়ী-মালিক যে টাকা প্রদানে সম্মত হইয়াছেন সে টাকা ভাড়াটিয়া কর্তৃক মানসম্মত ভাড়ার অতিরিক্ত হিসাবে বাড়ী-মালিককে প্রদেয় হইবে৷

প্রিমিয়াম ইত্যাদির দাবী নিষিদ্ধ

১০৷ ভাড়া দেওয়া বা ভাড়া নবায়ন করা বা ভাড়ার মেয়াদ বৃদ্ধি করার কারণে কোন ব্যক্তি-

(ক) ভাড়ার অতিরিক্ত কোন প্রিমিয়াম, সালামী, জামানত বা অনুরূপ কোন অর্থ দাবী বা গ্রহণ করিতে বা প্রদানের জন্য বলিতে পারিবেন না, অথবা

(খ) নিয়ন্ত্রকের পূর্বানুমোদন ব্যতিরেকে, অগ্রীম ভাড়া হিসাবে এক মাসের ভাড়ার অতিরিক্ত টাকা দাবী বা গ্রহণ করিতে পারিবেন না৷

উন্নয়নের জন্য দীর্ঘ মেয়াদী ভাড়ার ক্ষেত্রে ব্যতিক্রম

১১৷ ধারা ১০ এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, যদি নির্মাণ অথবা পুনঃ নির্মাণের দ্বারা উন্নয়নের উদ্দেশ্যে কোন বাড়ী অন্যুন বিশ বৎসর মেয়াদের জন্য ভাড়া দেওয়া হয় এবং যদি উক্ত মেয়াদ উহা শুরু হইবার তারিখ হইতে দশ বৎসরের মধ্যে বাড়ী-মালিকের ইচ্ছানুযায়ী বাতিলযোগ্য না হয়, তাহা হইলে বাড়ী-মালিক ভাড়ার অতিরিক্ত হিসাবে কোন প্রিমিয়াম, সালামী, জামানত অথবা অনুরূপ কোন অর্থ গ্রহণ করিতে পারিবেন৷

আসবাবপত্র ক্রয় ভাড়ার শর্ত হইবে না

১২৷ কোন ব্যক্তি কোন বাড়ীর ভাড়ার জন্য বা উহার নবায়ন বা মেয়াদ বৃদ্ধির জন্য উহার আসবাবপত্র ক্রয়ের কোন শর্ত রাখিতে পারিবেন না৷

ভাড়া আদায়ের

১৩৷ (১) ভাড়াটিয়া কর্তৃক ভাড়া পরিশোধ করা হইলে বাড়ী-মালিক

রশিদ প্রদান

তৎক্ষণাত্ ভাড়া প্রাপ্তির একটি রশিদ বিধি দ্বারা নির্ধারিত ফরমে স্বাক্ষর করিয়া ভাড়াটিয়াকে প্রদান করিবেন।

(২) বাড়ী-মালিক ভাড়ার রশিদের একটি চেকমুড়ি সংরক্ষণ করিবেন।

অনাদায়যোগ্য ভাড়া ইত্যাদি ফেরত্

১৪। (১) যে ক্ষেত্রে কোন বাড়ীর-

(ক) ভাড়া বাবদ এমন কোন অর্থ প্রদান বা জমা করা হয় যাহা এই আইনের বিধান অনুযায়ী অনাদায়যোগ্য, অথবা

(খ) প্রিমিয়াম, সালামী, জামানত বা অনুরূপ কোন অর্থ বা অগ্রিম ভাড়া বাবদ এমন কোন অর্থ প্রদান বা জমা করা হয় যাহা এই আইনের বিধান অনুযায়ী দাবী করা বা গ্রহণ করা নিষিদ্ধ,

সেক্ষেত্রে নিয়ন্ত্রক উক্ত অর্থ প্রদান বা জমা করার তারিখ হইতে ছয় মাসের মধ্যে, অর্থ প্রদানকারী বা জমাকারীর আবেদনক্রমে, যে বাড়ী-মালিক উক্ত অর্থ গ্রহণ করিয়াছেন বা যাহার নামে উক্ত অর্থ জমা করা হইয়াছে তাহাকে উক্ত অর্থ ফেরত্ দেওয়ার জন্য বা উহা প্রদানকারী বা জমাকারীর ইচ্ছানুযায়ী উহা অন্য কোনভাবে সমন্বয় করিবার জন্য নির্দেশ দিতে পারিবেন।

(২) উপ-ধারা (১) এর অধীন নিয়ন্ত্রক কর্তৃক প্রদত্ত আদেশ যে আদালতে সংশ্লিষ্ট বাড়ীর অনাদায়ী ভাড়া আদায়ের জন্য মামলা দায়ের করা যাইবে সেই আদালত কর্তৃক উহার ডিক্রি হিসাবে কার্যকর করা হইবে, যেন উক্ত আদেশ উক্ত আদালতের একটি ডিক্রি।

নিয়ন্ত্রকের ক্ষমতা ও দায়িত্ব

১৫। নিয়ন্ত্রক, বাড়ী-মালিক বা ভাড়াটিয়ার আবেদনের ভিত্তিতে, কোন বাড়ীর মানসম্মত ভাড়া নির্ধারণ করিবেন এবং এমনভাবে উহা নির্ধারণ করিবেন যেন উহার বাৎসরিক পরিমাণ বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে স্থিরকৃত উক্ত বাড়ীর বাজার মূল্যের ১৫% শতাংশের সমান হয় :

তবে শর্ত থাকে যে, যেক্ষেত্রে মানসম্মত ভাড়ার পরিমাণ Premises Rent Control Ordinance, 1986 (XXII of 1986) এর অধীন নির্ধারণ করা হইয়াছে সেক্ষেত্রে অনুরূপভাবে নির্ধারিত মানসম্মত ভাড়া, নিয়ন্ত্রক কর্তৃক সংশোধন বা পরিবর্তন না করা পর্যন্ত, এই ধারার অধীন নির্ধারিত মানসম্মত ভাড়া হিসাবে গণ্য হইবে।

মানসম্মত ভাড়া কার্যকর হওয়ার তারিখ এবং উহার মেয়াদ

১৬। (১) যেক্ষেত্রে ধারা ১৫ এর অধীন মানসম্মত ভাড়া নির্ধারণকালে দরখাস্ত পেশ করার সময়ে প্রদেয় ভাড়া বৃদ্ধি বা হ্রাস করা হয় সেক্ষেত্রে দরখাস্ত পেশের তারিখের অব্যবহিত পরের মাস হইতে মানসম্মত ভাড়া প্রদেয় হইবে।

(২) মানসম্মত ভাড়া, বাড়ী-মালিক বা ভাড়াটিয়ার আবেদনের ভিত্তিতে, প্রতি দুই বৎসর পর নিয়ন্ত্রক কর্তৃক ধারা ১৫ এর বিধান অনুযায়ী পুনঃ নির্ধারণ করা যাইবে।

কতিপয় ক্ষেত্রে ক্রোক, পরোয়ানা ইত্যাদি

১৭। কোন বাড়ীর ভাড়া আদায়ের জন্য Civil Procedure Code, 1908 (V of 1908) এর অধীন প্রদত্ত কোন এক তরফা ডিক্রি কার্যকর করার সময় কোন সম্পত্তি ক্রোক বা কোন ভাড়াটিয়ার গ্রেফতারীর জন্য কোন পরোয়ানা জারী করা যাইবে না, যদি না ডিক্রি কার্যকর করার জন্য দরখাস্তকারী তাহার দরখাস্ত পেশ করার সময় এই মর্মে এফিডেভিট বা অন্য কোন প্রকারে শপথ বা প্রতিজ্ঞা করেন যে আবেদনে উল্লিখিত ভাড়া এই আইনের অধীন অনাদায়যোগ্য নয়।

অনুমোদনযোগ্য ভাড়া প্রদান করা হইলে সাধারণতঃ উচ্ছেদের আদেশ দেওয়া

১৮। (১) Transfer of Property Act, 1882 (IV of 1882) অথবা Contract Act, 1872 (IX of 1872) এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, কোন ভাড়াটিয়া এই আইনের অধীন অনুমোদনযোগ্য ভাড়া যতদিন পর্যন্ত পূর্ণমাত্রায় আদায় করিবেন এবং ভাড়ার শর্তাদি পূরণ করিবেন ততদিন পর্যন্ত বাড়ী-মালিকের অনুকূলে বাড়ীর দখল পুনরুদ্ধারের জন্য কোন আদেশ বা ডিক্রি প্রদান করা যাইবে না :

হইবে না

তবে শর্ত থাকে যে, যে ক্ষেত্রে-

(ক) ভাড়াটিয়া Transfer of Property Act, 1882 (IV of 1882) এর section 108 এর clause (m), clause (c) বা clause (p) এর বিধানের পরিপন্থী কোন কাজ করেন; বা

(খ) ভিন্নরূপ কোন চুক্তির অবর্তমানে, ভাড়াটিয়া, বাড়ী-মালিকের লিখিত সম্মতি ব্যতিরেকে, বাড়ী বা বাড়ীর কোন অংশ উপ-ভাড়া দেন; বা

(গ) ভাড়াটিয়া এমন আচরণের জন্য দোষী যাহা সংলগ্ন বা পার্শ্ববর্তী বাড়ীর দখলকারীগণের নিকট উৎপাত বা বিরক্তি স্বরূপ; বা

(ঘ) ভাড়াটিয়া, বাড়ীর কোন অংশ অর্থনৈতিক উদ্দেশ্যে ব্যবহার করেন বা ব্যবহার করিতে অনুমতি দেন; বা

(ঙ) বাড়ীর নির্মাণ বা পুনঃনির্মাণের জন্য অথবা নিজ দখলের জন্য অথবা যাহার উপকারার্থে বাড়ীটি রাখা হইয়াছে তাহার দখলের জন্য বাড়ীটি বাড়ী-মালিকের প্রকৃতই প্রয়োজন হয় অথবা বাড়ী-মালিক এমন কোন কারণ দর্শাইতে পারেন যাহা আদালতের নিকট সন্তোষজনক বলিয়া গণ্য হয়;

সেক্ষেত্রে এই উপ-ধারার কিছুই প্রযোজ্য হইবে না৷

(২) ভাড়ার মেয়াদ শেষ হইয়াছে কিংবা বাড়ী-মালিকের স্বার্থ হস্তান্তরিত হইয়াছে কেবলমাত্র ইহাই উপ-ধারা (১)(ঙ) তে উল্লিখিত সন্তোষজনক কারণ বলিয়া গণ্য হইবে না যদি ভাড়াটিয়া এই আইনের অনুমোদনযোগ্য পূর্ণ ভাড়া প্রদানের প্রস্তুত এবং ইচ্ছুক থাকেন৷

(৩) যেক্ষেত্রে-

(ক) কোন ভাড়াটিয়া বাড়ী-মালিকের সম্মতিক্রমে, বা উপ-ভাড়া দেওয়ার সুস্পষ্ট অনুমতি সম্বলিত ভাড়া চুক্তি অনুসারে, কোন বাড়ী বা উহার কোন অংশ ভাড়া দিয়া থাকেন, অথবা

(খ) কোন ভাড়াটিয়া বাণিজ্য বা শিল্পের জন্য তৎকর্তৃক ব্যবহৃত বা প্রধানতঃ ব্যবহৃত কোন বাড়ী বা উহার কোন অংশ উপ-ভাড়া দিয়া থাকেন এবং উক্ত বাণিজ্য বা শিল্প প্রতিষ্ঠানটি উক্ত বাড়ী বা বাড়ীর অংশসহ হস্তান্তর করেন;

সেক্ষেত্রে উপ-ধারা (১)(ঙ) তে উল্লিখিত কোন কারণে বাড়ী-মালিক কর্তৃক প্রাপ্ত আদালতের ডিক্রি বা আদেশ ব্যতীত অন্য কারণে উক্ত বাড়ী বা উহার কোন অংশে ভাড়াটিয়ার স্বার্থের আইনানুগ অবসান হইলে, উপ-ভাড়াটিয়া উক্ত বাড়ী বা উহার অংশের ভাড়াটিয়া বলিয়া গণ্য হইবেন এবং উপরিউক্তভাবে ভাড়াটিয়ার স্বার্থের অবসান না হইলে তিনি যে শর্তাধীনে তাহার অধীন ভাড়াটিয়া থাকিতেন সেই শর্তাধীনে তিনি বাড়ী-মালিকের অধীন সরাসরি ভাড়াটিয়া থাকিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, বাড়ী-মালিক বা এই ধারার অধীন ভাড়াটিয়া বলিয়া গণ্য কোন ব্যক্তি উক্ত বাড়ী বা উহার অংশ সম্পর্কে মানসম্মত ভাড়া

নির্ধারণের জন্য ধারা ১৫ এর অধীন নিয়ন্ত্রকের নিকট দরখাস্ত করিতে পারিবেন এবং অনুরূপ দরখাস্তের ভিত্তিতে নিয়ন্ত্রক কর্তৃক মানসম্মত ভাড়া নির্ধারিত না হওয়া পর্যন্ত উক্ত ব্যক্তি ভাড়াটিয়াকে তাহার স্বার্থ অবসানের পূর্বে যে ভাড়া দিতে বাধ্য ছিলেন সেই ভাড়া বাড়ী-মালিককে দিতে বাধ্য থাকিবেন;

(৪) যেক্ষেত্রে নির্মাণ বা পুনঃনির্মাণ বা নিজ দখল বা যাঁহার উপকারার্থে বাড়ীটি রাখা হইয়াছে তাহার দখলের জন্য প্রকৃতই প্রয়োজন হওয়ায় বাড়ী-মালিক বাড়ীর দখল পাইয়াছেন কিন্তু বাড়ীর প্রাক্তন ভাড়াটিয়া কর্তৃক বাড়ী খালি করার তারিখ হইতে দুই মাসের মধ্যে উহার নির্মাণ বা পুনঃনির্মাণ শুরু করা হয় নাই বা বাড়ী-মালিক বা উক্ত যে ব্যক্তির উপকারার্থে বাড়ী রাখা হইয়াছে সেই ব্যক্তি কর্তৃক উহার ভোগ দখল করা হয় নাই বা বাড়ীটির দখল নেওয়ার পর দখল নেওয়ার তারিখ হইতে ছয় মাসের মধ্যে প্রাক্তন ভাড়াটিয়া বাড়ীতে অন্য কোন ব্যক্তির নিকট বাড়ীটি ভাড়া দেওয়া হইয়াছে সেক্ষেত্রে নিয়ন্ত্রক, প্রাক্তন ভাড়াটিয়া কর্তৃক বাড়ী খালি করার সাত মাসের মধ্যে তৎকর্তৃক পেশকৃত দরখাস্তের ভিত্তিতে বাড়ীটি প্রাক্তন ভাড়াটিয়ার দখলে নেওয়ার জন্য অথবা তৎকর্তৃক নির্দ্ধারিত ক্ষতিপূরণ উক্ত ভাড়াটিয়াকে দেওয়ার জন্য অথবা দখল বা ক্ষতিপূরণ উভয় দেওয়ার জন্য বাড়ী-মালিককে নির্দেশ দিতে পারিবেন৷

(৫) কোন ভাড়াটিয়া কোন বাড়ী সম্পর্কে এই ধারায় কোন সুবিধা পাইবার অধিকারী হইবেন না যদি-

(ক) তিনি ভাড়া চুক্তিতে নির্দিষ্ট তারিখের মধ্যে অথবা অনুরূপ কোন চুক্তির অবর্তমানে ভাড়া মাসের পরবর্তী মাসের পনর দিনের মধ্যে, এই আইনের অধীন অনুমোদনযোগ্য তৎকর্তৃক প্রদেয় পূর্ণ ভাড়া পরিশোধ না করেন; অথবা

(খ) ধারা ১৯ এ বিধৃত ক্ষেত্রে, তিনি উক্ত ধারায় উল্লিখিত সময়ের মধ্যে উহার বিধান মোতাবেক ভাড়া জমা না করেন এবং উক্ত ধারার উপ-ধারা (১)(খ) এ বর্ণিত ক্ষেত্রে উক্ত উপ-ধারায় উল্লিখিত ভাড়া প্রেরণ খরচসহ জমা না করেন;

(৬) এই ধারার উদ্দেশ্য পূরণকল্পে, কোন বাড়ীর ক্ষেত্রে এই আইনের অধীন অনুমোদনযোগ্য ভাড়া অর্থ-

(ক) যেক্ষেত্রে উক্ত বাড়ী সম্পর্কে ধারা ১৫ এর অধীন নিয়ন্ত্রক কর্তৃক মানসম্মত ভাড়া নির্ধারণ করা হইয়াছে, নির্ধারিত মানসম্মত ভাড়া;

(খ) যেক্ষেত্রে অনুরূপ মানসম্মত ভাড়া নির্ধারণ করা হয় নাই, বাড়ী-মালিক এবং ভাড়াটিয়ার মধ্যে চুক্তিকৃত ভাড়া৷

কতিপয় পরিস্থিতে ভাড়াটিয়া কর্তৃক ভাড়া জমা

১৯৷ (১) যেক্ষেত্রে কোন বাড়ী-মালিক ভাড়াটিয়া কর্তৃক ডাক মনি অর্ডার যোগে প্রেরিত ধারা ১৮ এ উল্লিখিত কোন ভাড়া গ্রহণ করিতে অস্বীকার করেন, সেক্ষেত্রে-

(ক) ডাক কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অবিলিকৃত বলিয়া উক্ত ভাড়া যে তারিখে ভাড়াটিয়ার নিকট ফেরত্ দেওয়া হয় সেই তারিখ হইতে পনর দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়া উহা জমা দিতে পারিবেন; এবং

(খ) বাড়ীর পরবর্তী সময়ের প্রাপ্য ভাড়া গ্রহণ করার ইচ্ছা ব্যক্ত করিয়া বাড়ী-মালিক লিখিত নোটিশ দ্বারা তাহাকে অবহিত না করিলে,

ভাড়াটিয়া পরবর্তী সময়ের ভাড়াও উহা প্রদেয় হইবার তারিখের পনের দিনের মধ্যে বা ধারা ১৮(৫) এর অধীন যে তারিখে উহা প্রদেয় হয় সেই তারিখ অতিবাহিত হইবার পনর দিনের মধ্যে, ডাক মনি অর্ডার যোগে উহা প্রেরণ খরচসহ, জমা দিতে পারিবেন৷

(২) যেক্ষেত্রে ধারা ১৮ এ উল্লিখিত ভাড়া গ্রহণ করার অধিকারী ব্যক্তি সম্বন্ধে কোন প্রকৃত সন্দেহ বা বিবাদ দেখা দেয় সেক্ষেত্রে ভাড়া প্রদেয় হইবার তারিখের পনর দিনের মধ্যে বা ধারা ১৮(৫) এর অধীন যে তারিখে উহা প্রদেয় হয় সেই তারিখ অতিবাহিত হইবার পনর দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়া-

(ক) উক্ত ভাড়া জমা দিতে পারিবেন; এবং

(খ) আদালতের সিদ্ধান্ত বা পক্ষগণের মধ্যে আপোষের দ্বারা উক্ত সন্দেহ দূর বা বিবাদ মীমাংসা না হওয়া পর্যন্ত বাড়ীর পরবর্তী সময়ের ভাড়াও জমা দিয়া যাইতে পারিবেন৷

(৩) যেক্ষেত্রে বাড়ী-মালিক তাহার সচরাচর বসবাসের স্থান ত্যাগ করেন এবং তাহার ঠিকানা ও অবস্থান ভাড়াটিয়ার জানা না থাকে এবং ভাড়াটিয়ার জামানত ধারা ১৮তে উল্লিখিত ভাড়া গ্রহণ করার জন্য বাড়ী-মালিকের কোন প্রতিনিধি নাই সেক্ষেত্রে উক্ত ভাড়া প্রদেয় হইবার তারিখের পনর দিনের মধ্যে বা ধারা ১৮(৫) এর অধীন যে তারিখে উহা প্রদেয় হয় সেই তারিখ অতিবাহিত হইবার পনর দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়া-

(ক) উক্ত ভাড়া জমা দিতে পারিবেন; এবং

(খ) বাড়ী-মালিকের ঠিকানা ও অবস্থান ভাড়াটিয়ার জানা না হওয়া পর্যন্ত বাড়ীর পরবর্তী সময়ের ভাড়া ও জমা দিয়া যাইতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্তরূপ জমা সম্পর্কে প্রথম জমা দিবার সাত দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়ার খরচে নিয়ন্ত্রক কর্তৃক বাড়ী-মালিককে তাহার সর্বশেষ জানা ঠিকানায় রেজিষ্ট্রিকৃত ডাকযোগে নোটিশ দিতে হইবে৷

(৪) যেক্ষেত্রে কোন বাড়ী-মালিককে কোন টাকা প্রদান করা বা তাহার নামে টাকা জমা করা Foreign Exchange Regulation Act, 1947 (VII of 1947) এর বিধান অনুযায়ী নিষিদ্ধ সেক্ষেত্রে উক্ত ভাড়া প্রদেয় হইবার তারিখের পনর দিনের মধ্যে বা ধারা ১৮(৫) এর অধীন যে তারিখে উহা প্রদেয় হয় সেই তারিখ অতিবাহিত হইবার পনর দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়া-

(ক) ধারা ১৮ এ উল্লিখিত ভাড়া জমা দিতে পারিবেন; এবং

(খ) বাড়ীর পরবর্তী সময়ের প্রদেয় ভাড়াও জমা দিয়া যাইতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্তরূপ জমা সম্পর্কে প্রথম জমা দিবার সাত দিনের মধ্যে ভাড়াটিয়ার খরচে নিয়ন্ত্রক কর্তৃক বাড়ী-মালিককে তাহার বর্তমান ঠিকানায় বা উহা জানা না থাকিলে তাহার সর্বশেষ জানা ঠিকানায় রেজিষ্ট্রিকৃত ডাকযোগে নোটিশ দিতে হইবে৷

(৫) উপ-ধারা (১), (২), (৩) বা (৪) এর অধীন প্রত্যেক জমা নিয়ন্ত্রকের নিকট দিতে হইবে এবং উহার সহিত একটি দরখাস্ত পেশ করিতে

হইবে যাহাতে নিম্নবর্ণিত বিষয়গুলি উল্লেখ থাকিবে, যথা :-

(ক) যে বাড়ীর ভাড়া জমা দেওয়া হইয়াছে উহা সনাক্ত করার মত পর্যাপ্ত বিবরণ;

(খ) যে সময়ের জন্য ভাড়া জমা দেওয়া হইয়াছে উহার বিবরণ;

(গ) ভাড়া জমা দেওয়ার কারণ ও পরিস্থিতি;

(ঘ) উপ-ধারা (১) বা (৪) এর অধীন জমারক্ষেত্রে, বাড়ী-মালিকের নাম ও ঠিকানা;

(ঙ) উপ-ধারা (২) এর অধীন জমারক্ষেত্রে, ভাড়াটিয়ার জ্ঞান ও বিশ্বাস মতে যে বাড়ী-মালিক ভাড়া পাইবার অধিকারী তাহার নাম ও ঠিকানা;

(চ) উপ-ধারা (৩) এর অধীন জমারক্ষেত্রে, বাড়ী-মালিকের নাম ও সর্বশেষ জানা ঠিকানা৷

(৬) উপ-ধারা (১) এর অধীন কোন টাকা জমা দেওয়া হইলে নিয়ন্ত্রক উক্তরূপ জমার তারিখ হইতে পনর দিনের মধ্যে ডাক মনি-অর্ডার যোগে জমাকৃত টাকা বাড়ী-মালিকের ঠিকানায় পাঠাইয়া দিবেন এবং উক্ত টাকা পাঠাইবার সময় নিয়ন্ত্রক উহা হইতে মনি-অর্ডার খরচের টাকা কর্তন করিয়া রাখিবেন৷

(৭) উপ-ধারা (২) এর অধীন কোন টাকা জমা দেওয়া হইলে উহা

নিয়ন্ত্রকের নিকট রক্ষিত থাকিবে যতক্ষণ পর্যন্ত না উহা গ্রহণ করার অধিকারী ব্যক্তি সম্পর্কিত সন্দেহ বা বিবাদ আদালতের সিদ্ধান্ত ও পক্ষগণের মধ্যে আপোষের দ্বারা দূর বা মীমাংসা হয় এবং উক্ত জমাকৃত টাকা আদালতের সিদ্ধান্ত বা পক্ষগণের মধ্যে আপোষ অনুযায়ী যিনি পাওয়ার অধিকারী তিনি বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে উহা উঠাইতে পারিবেন৷

(৮) উপ-ধারা (৩) এর অধীন কোন টাকা জমা দেওয়া হইলে উহা নিয়ন্ত্রকের নিকট রক্ষিত থাকিবে যতক্ষণ পর্যন্ত না বাড়ী-মালিক নিয়ন্ত্রকের নিকট হাজির হইয়া তাহার পরিচয়, অবস্থান এবং বর্তমান ঠিকানা নিয়ন্ত্রকের সন্তুষ্টিমত প্রমাণ করিয়া জমাকৃত টাকা উঠাইয়া নেন৷

(৯) উপ-ধারা (৪) এর অধীন কোন টাকা জমা দেওয়া হইলে বাড়ী-মালিক বাংলাদেশ ব্যাংকের অনুমতিক্রমে Foreign Exchange Regulation Act, 1974 (VII of 1974) এর বিধান অনুযায়ী উক্ত জমাকৃত টাকা উঠাইয়া লইতে পারিবেন৷

(১০) উপ-ধারা (৬) এর অধীন ডাক মনি-অর্ডারযোগে প্রেরিত টাকা অবিলিকৃত বলিয়া ফেরত্ আসিলে নিয়ন্ত্রক, উহা আসার পনর দিনের মধ্যে, উহা জমা সম্পর্কে একটি নোটিশ বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে বাড়ী-মালিকের উপর জারী করিবেন এবং জমা টাকা বাড়ী-মালিক বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে উঠাইতে পারিবেন৷

(১১) উপ-ধারা (৭), (৮), (৯) বা (১০) এ উল্লিখিত টাকা জমা হইবার তারিখ হইতে তিন বৎসর অতিবাহিত হইবার পূর্বে উঠানো না হইলে উহা আদালতের আদেশ সাপেক্ষে, সরকারে বাজেয়াপ্ত হইবে এবং অন্য

কোন আইন বা চুক্তিতে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, বাড়ী-মালিক উক্ত টাকা মামলার মাধ্যমে বা অন্য কোন প্রকারে সংশ্লিষ্ট বাড়ী সম্পর্কিত তাহার কোন দাবী হিসাবে ভাড়াটিয়ার নিকট হইতে আদায় করার অধিকারী হইবেন না :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত তিন বৎসর গণনায় উপ-ধারা (৭) এ উল্লিখিত সন্দেহ দূর বা পক্ষগণের মধ্যে বিবাদ মীমাংসা করার জন্য আপীলসহ আদালতে নিষ্পন্নাধীন যে কোন আইনগত কার্যধারায় ব্যয়িত সময় বা উপ-ধারা (৯) এ উল্লিখিত বাংলাদেশ ব্যাংকের অনুমতির জন্য পেশকৃত দরখাস্ত নিষ্পন্নাধীন থাকার সময় বাদ যাইবে৷

(১২) এই ধারার অধীন জমা গ্রহণকারী নিয়ন্ত্রক কর্তৃক সরল বিশ্বাসে কৃত কোন কাজের জন্য সরকার বা সরকারের কোন কর্মকর্তার বিরূদ্ধে কোন মামলা দায়ের বা অন্য কোন আইনগত কার্যধারা গ্রহণ করা যাইবে না, কিন্তু এই ধারার কোন কিছুই উহার অধীন জমাকৃত কোন টাকা পাওয়ার অধিকারী কোন ব্যক্তি কর্তৃক উহা এই ধারার অধীন যে ব্যক্তিকে প্রদান করা হইয়াছে তাহার নিকট হইতে আদায় করা নিবৃত্ত করিবে না৷

মনি-অর্ডার যোগে প্রেরিত ভাড়া গ্রহণ বা ভাড়া উঠানোর বিষয়ে হেফাজত

২০৷ যদি কোন বাড়ী-মালিক ধারা ১৮(৫) বা ১৯(৬) এর অধীন ডাক যোগে প্রেরিত কোন ভাড়া গ্রহণ করেন অথবা ১৯ এর অধীন জমাকৃত কোন ভাড়া উঠাইয়া নেন, তাহা হইলে উক্তরূপ গ্রহণ বা উঠাইয়া নেওয়া কোন অবস্থাতেই তাহার বিরুদ্ধে এই মর্মে সাক্ষ্য হিসাবে ব্যবহৃত হইবে না, যে তিনি মনি-অর্ডার ফরমে বা ভাড়া জমা করার দরখাস্তে উল্লিখিত বিবরণ সঠিক বলিয়া স্বীকার করিয়াছেন অথবা তিনি তৎকর্তৃক ভাড়াটিয়াকে প্রদত্ত বাড়ী খালি করার নোটিশ প্রত্যাহার করিয়াছেন৷

ভাড়াটিয়া

২১৷ (১) কোন বাড়ী-মালিক তাঁহার ভাড়া দেওয়া কোন বাড়ী মেরামত

কর্তৃক মেরামত ইত্যাদি

করিতে বাধ্য থাকিলে বা পানি বা বিদ্যুত্ সরবরাহ বা পয়ঃপ্রণালী নিষ্কাশন বা লিফট ব্যবস্থাসহ কোন অত্যাবশ্যকীয় সরবরাহ ব্যবস্থা রক্ষণাবেক্ষণের জন্য ভাড়ার শর্ত বা স্থানীয় প্রথা অনুযায়ী বাধ্য থাকিলে এবং তজ্জন্য ভাড়াটিয়া নিয়ন্ত্রকের নিকট দরখাস্ত করিলে, নিয়ন্ত্রক ভাড়ী-মালিককে, বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে, নোটিশ প্রদান করিয়া উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণের জন্য নির্দেশ দিতে পারিবেন৷

(২) উপ-ধারা (১) এর অধীন নোটিশ জারীর ত্রিশ দিনের মধ্যে যদি বাড়ী-মালিক উক্তরূপ মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করিতে ব্যর্থ হন বা অবহেলা করেন তাহা হইলে ভাড়াটিয়া উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ নিজে করার জন্য নিয়ন্ত্রকের অনুমতি প্রার্থনা করিয়া উহার জন্য আনুমানিক খরচের একটি হিসাবসহ দরখাস্ত করিতে পারিবেন৷

(৩) উপ-ধারা (২) এর অধীন দরখাস্ত প্রাপ্ত হইবার পর নিয়ন্ত্রক, বাড়ী-মালিককে শুনানীর সুযোগ দিয়া এবং উক্ত আনুমানিক খরচের হিসাব বিবেচনা করিয়া এবং প্রয়োজন মনে করিলে আরও তদন্ত করিয়া, লিখিত আদেশ দ্বারা ভাড়াটিয়াকে আদেশে উল্লেখিত অর্থের অনধিক অর্থ ব্যয়ে উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করার অনুমতি দিতে পারিবেন৷

(৪) উপ-ধারা (৩) এর অধীন অনুমতি প্রাপ্ত হইলে ভাড়াটিয়া নিজ ব্যয়ে উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করিতে পারিবেন এবং তজ্জন্য ব্যয়িত অর্থ ভাড়া হইতে কর্তন করিয়া বা অন্য কোন ভাবে বাড়ী-মালিক হইতে আদায় করিতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত অর্থের পরিমাণ নিয়ন্ত্রকের আদেশে উল্লেখিত অর্থের অধিক হইবে না এবং কোন বৎসরে উক্ত অর্থের পরিমাণ উক্ত বৎসরে প্রদেয় ভাড়ার এক-ষষ্ঠাংশের বেশী হইবে না :

আরও শর্ত থাকে যে, যদি উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণের জন্য ব্যয়িত অর্থ নিয়ন্ত্রকের আদেশে উল্লেখিত অর্থের অধিক হয় তবে উক্ত অতিরিক্ত অর্থ ভাড়াটিয়া বহন করিবেন৷

(৫) কোন বাড়ীতে যে মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করা না হইলে উহাতে বসবাস করা বা উহা ব্যবহার করা চরম কষ্টসাধ্য হয় সে মেরামত বা

রক্ষণাবেক্ষণ করিতে বাড়ী-মালিক সকল অবস্থাতেই বাধ্য থাকিবেন এবং উক্তরূপ মেরামত উপ-ধারা (১) এ উল্লেখিত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণের অন্তর্ভুক্ত হইবে না; এবং যদি বাড়ী-মালিক উক্তরূপ মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করিতে ব্যর্থ হন তাহা হইলে উপ-ধারা (১), (২) ও (৩) প্রয়োগেক্ষেত্রে উক্তরূপ মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণের জন্য ব্যয়িত অর্থ তাহার ভাড়া কর্তন করা বা তাহার নিকট হইতে আদায়ের ব্যাপারে উপ-ধারা (৩) এ উল্লেখিত অর্থের পরিমাণের সীমা প্রযোজ্য হইবে না৷

(৬) উপ-ধারা (১), (২) ও (৩) এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, যেক্ষেত্রে উপ-ধারা (১)-এ উল্লেখিত কোন মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণের প্রয়োজনীয়তা এতই জরুরী যে উক্তরূপ উপ-ধারাসমূহে বর্ণিত পদ্ধতিগত বিলম্ব ভাড়াটিয়ার ব্যক্তিগত ক্ষতি বা মারাত্মক অসুবিধার সৃষ্টি করিতে পারে সেক্ষেত্রে ভাড়াটিয়া নিজেই উপ-ধারা (১) এ উল্লেখিত নোটিশ বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে বাড়ী-মালিকের উপর জারী করিয়া তাহাকে নোটিশ জারীর বাহাত্তর ঘণ্টার মধ্যে উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করার অনুরোধ করিতে পারিবেন এবং সংগে সংগে উক্ত নোটিশের একটি অনুলিপি, উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণের জন্য আনুমানিক খরচের একটি হিসাবসহ, নিয়ন্ত্রকের নিকট পেশ করিবেন৷

(৭) উপ-ধারা (৬) এর অধীন নোটিশ জারী হইবার পর যদি বাড়ী-মালিক নোটিশ উল্লেখিত সময়ের মধ্যে উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করিতে ব্যর্থ হন তাহা হইলে ভাড়াটিয়া নিজেই উক্ত মেরামত বা রক্ষণাবেক্ষণ করিতে পারিবেন এবং তজ্জন্য ব্যয়িত অর্থের হিসাব নিয়ন্ত্রকের নিকট পেশ করিবেন৷

(৮) উপ-ধারা (৭) এর অধীন পেশকৃত হিসাব বিবেচনা করিয়া এবং প্রয়োজন মনে করিলে আরও তদন্ত করিয়া নিয়ন্ত্রক ভাড়াটিয়া কর্তৃক বাড়ী-মালিক হইতে আদায়যোগ্য খরচের পরিমাণ নির্ধারণ করিতে পারিবেন এবং ভাড়াটিয়া উক্তরূপ নির্ধারিত অর্থ ভাড়া হইতে কর্তন করিয়া বা অন্য কোনভাবে বাড়ী-মালিক হইতে আদায় করিতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, কোন বৎসরে উক্ত অর্থের পরিমাণ উক্ত বৎসরে প্রদেয় ভাড়ার এক ষষ্ঠাংশের বেশী হইবে না৷

ডেপুটি কমিশনার কর্তৃক বাড়ী মেরামত ইত্যাদি

২২৷ ধারা ২১এ যাহা কিছুই থাকুক না কেন, যদি ডেপুটি কমিশনার এই মর্মে সন্তুষ্ট হন যে, কোন বাড়ীর ক্রমাবনতি রোধ করার জন্য উহার মেরামত প্রয়োজন, তাহা হইলে তিনি স্বীয় উদ্যোগে উক্ত মেরামত করাইতে পারিবেন এবং উক্ত মেরামতের সম্পূর্ণ খরচ বাড়ী-মালিককে প্রদেয় ভাড়া হইতে এর অধীনে ক্রোক করিয়া আদায় করিতে পারিবেন৷

মানসম্মত ভাড়ার অতিরিক্ত ভাড়া আদায়ের দণ্ড

২৩৷ যদি কোন ব্যক্তি জ্ঞাতসারে-

(ক) ধারা ৮ বা ধারা ৯ এ বিবৃত কারণ ব্যতিরেকে অন্য কোন কারণে মানসম্মত ভাড়া অপেক্ষা অধিক ভাড়া প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে গ্রহণ করেন; বা

(খ) ধারা ১১ এ বিবৃত কারণ ব্যতিরেকে অন্য কোন কারণে মানসম্মত ভাড়ার অতিরিক্ত হিসাব প্রত্যক্ষ বা পরোক্ষভাবে প্রিমিয়াম, সালামী, জামানত বা অনুরূপ কোন টাকা গ্রহণ করেন বা দাবী করেন বা দেওয়ার জন্য প্রস্তাব করেন; বা

(গ) নিয়ন্ত্রকের লিখিত সম্মতি ব্যতিরেকে অগ্রিম ভাড়া বাবদ এক মাসের ভাড়ার অধিক ভাড়া গ্রহণ করেন;তাহা হইলে তিনি সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি বা সরকারের অভিযোগের ভিত্তিতে-

(অ) দফা (ক) এ উল্লেখিতক্ষেত্রে, প্রথমবারের অপরাধের জন্য মানসম্মত ভাড়ার অতিরিক্ত আদায়কৃত টাকার দ্বিগুণ পর্যন্ত অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন এবং পরবর্তী প্রত্যেকবারের অপরাধের জন্য উক্ত অতিরিক্ত টাকার তিনগুণ পর্যন্ত অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন;

(আ) দফা (খ) এ উল্লেখিতক্ষেত্রে, প্রথমবারের অপরাধের জন্য দুই হাজার টাকা পর্যন্ত অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন এবং পরবর্তী প্রত্যেক

বারের অপরাধের জন্য পাঁচ হাজার টাকা পর্যন্ম অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবে;

(ই) দফা (গ) এ উল্লেখিতক্ষেত্রে, প্রথমবারের অপরাধের জন্য এক মাসের ভাড়ার অতিরিক্ত যে টাকা আদায় করা হইয়াছে উহার দ্বিগুণ পর্যন্ত অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন, এবং পরবর্তী প্রত্যেক বারের অপরাধের জন্য এক মাসের ভাড়ার অতিরিক্ত যে টাকা আদায় করা হইয়াছে উহার তিনগুণ পর্যন্ত অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন।

সুখাধিকার ইত্যাদিতে বাধা প্রদানের দণ্ড

২৪। যেক্ষেত্রে ধারা ১৮ এর অধীন কোন বাড়ীর দখল উদ্ধারের জন্য কোন আদেশ বা ডিক্রি প্রদান নিষিদ্ধ সেক্ষেত্রে যদি কোন ব্যক্তি, বাড়ী মেরামত করার বা পৌর কর্তৃপক্ষের নির্দেশ পালনের প্রয়োজন ব্যতীত অন্য কোন কারণে, ইচ্ছাকৃতভাবে বাড়ীর সহিত সংযুক্ত কোন সুখাধিকারে বিঘ্ন ঘটান অথবা উহার সহিত স্থায়ীভাবে ব্যবহারযোগ্য কোন জিনিস অপসারণ, ধ্বংস বা অব্যবহারযোগ্য করেন বা ভাড়ার শর্তাধীন কোন সরবরাহ বা সুবিধা বন্ধ করিয়া দেন তাহা হইলে তিনি সংক্ষুব্ধ পক্ষের অভিযোগের ভিত্তিতে প্রথমবারের অপরাধের জন্য পাঁচশত টাকা পর্যন্ত অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন এবং পরবর্তী প্রত্যেক বারের অপরাধের জন্য এক হাজার টাকা পর্যন্ত অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন।

বাড়ী-মালিকের ভুল নাম বা ঠিকানা দেওয়ার দণ্ড

২৫। যদি কোন ভাড়াটিয়া ধারা ১৯ এর অধীন ভাড়া জমা করার সময় ইচ্ছাকৃতভাবে বাড়ী-মালিকের নাম বা ঠিকানা ভুল দিয়া থাকেন, তাহা হইলে তিনি, বাড়ী-মালিকের অভিযোগের ভিত্তিতে, পাঁচশত টাকা পর্যন্ম অর্থ দণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন।

বাড়ী দখল বুঝাইয়া দেওয়ার ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়ার

২৬। (১) যদি কোন ভাড়াটিয়া বাড়ী ছাড়িয়া দেন তাহা হইলে তিনি উহার খালি দখল বাড়ী-মালিকের নিকট হস্তান্তর করিবেন, যদি না তিনি বাড়ী-মালিকের সম্মতি অনুসারে বা ভাড়ার চুক্তির শর্ত অনুসারে উহার কোন অংশ উপ-ভাড়া দিয়া থাকেন।

ব্যর্থতার দণ্ড

(২) উপ-ধারা (১) এর অধীন কোন ভাড়াটিয়া বাড়ীর খালি দখল হস্তান্তর করিতে অস্বীকার করিলে বা ব্যর্থ হইলে তিনি, বাড়ী-মালিকের অভিযোগের ভিত্তিতে, বাড়ীর মানসম্মত ভাড়ার দশগুণ অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন৷

রশিদ প্রদানে ব্যর্থতার দণ্ড

২৭৷ যদি কোন বাড়ী-মালিক ধারা ১৩ এর বিধান অনুসারে ভাড়াটিয়াকে ভাড়া গ্রহণের লিখিত রশিদ প্রদানে অস্বীকার করেন বা ব্যর্থ হন, তাহা হইলে তিনি ভাড়াটিয়ার অভিযোগের ভিত্তিতে, আদায়কৃত টাকার দ্বিগুণ অর্থদণ্ডে দণ্ডনীয় হইবেন৷

অভিযোগ দায়ের ইত্যাদি

২৮৷ (১) ধারা ২৩, ২৪, ২৫, ২৬ ও ২৭ এর অধীন প্রত্যেক অভিযোগ নিয়ন্ত্রকের নিকট লিখিতভাবে দায়ের করিতে হইবে৷

(২) নিয়ন্ত্রক উপ-ধারা (১) এর অধীন তাহার নিকট দায়েরকৃত প্রত্যেক অভিযোগ তদন্ত করিয়া উক্ত ধারাগুলিতে উল্লেখিত দণ্ড আরোপ করিতে পারিবেন৷

(৩) উক্ত ধারাগুলির অধীন আরোপিত অর্থদণ্ড দণ্ডপ্রাপ্ত ব্যক্তি বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে দণ্ডাদেশের তারিখ হইতে ত্রিশ দিনের মধ্যে আদায় করিবেন এবং তিনি যদি উক্ত সময়ের মধ্যে উহা আদায়ে ব্যর্থ হন তাহা হইলে উহা Public Demands Recovery Act, 1913 (Bengal Act III of 1913) এর অধীন সরকারী দাবী হিসাবে আদায়যোগ্য হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, নিয়ন্ত্রক বিশেষ কারণে, যাহা লিপিবদ্ধ করিতে হইবে, উক্ত আদায়ের সময় বর্দ্ধিত করিতে পারিবেন৷

অভিযোগ তামাদি

২৯৷ কোন ব্যক্তির বিরম্্নদ্ধে ধারা ২৩, ২৫, ২৬ বা ২৭ এর অধীন কোন অভিযোগ যে অপরাধের জন্য উহা আনীত সে অপরাধ সংঘটনের ছয় মাস অতিবাহিত হইবার পর আনয়ন করা যাইবে না৷

আপীল ও পুনর্বিবেচনা

৩০। (১) নিয়ন্ত্রকের আদেশের দ্বারা কোন ব্যক্তি সংক্ষুব্ধ হইলে তিনি, উক্ত আদেশ প্রদানের তারিখ হইতে ত্রিশ দিনের মধ্যে যে বাড়ী সম্পর্কে আদেশটি প্রদান করা হইয়াছে উহা যে জেলায় অবস্থিত সেই জেলার জেলা জজের নিকট বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে আপীল দায়ের করিতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত সময় গণনায় আদেশ প্রদানের দিন এবং আদেশটির সত্যায়িত নকল নেওয়ার জন্য প্রয়োজনীয় সময় বাদ যাইবে।

(২) কোন জেলা জজ উপ-ধারা (১) এর অধীন তাহার নিকট দায়েরকৃত কোন আপীল নিষ্পত্তির জন্য কোন অতিরিক্ত জেলা জজ বা সাব-জজের নিকট হস্তান্তর করিতে পারিবেন, এবং অনুরূপভাবে হস্তান্তরকৃত কোন আপীল প্রত্যাহার করিয়া তিনি উহা স্বয়ং নিষ্পত্তি করিতে পারিবেন অথবা উহা নিষ্পত্তির জন্য পুনরায় অন্য কোন অতিরিক্ত জেলা জজ বা সাব-জজের নিকট হস্তান্তর করিতে পারিবেন।

(৩) জেলা জজ, বা যাহার নিকট উপ-ধারা (২) এর অধীন কোন আপীল হস্তান্তর করা হইয়াছে তিনি, নিয়ন্ত্রকের নিকট হইতে মামলার রেকর্ড তলব করিবেন এবং উক্ত রেকর্ড পর্যালোচনা করিয়া এবং প্রয়োজনবোধে সাক্ষ্য গ্রহণ করিয়া আপীল নিষ্পত্তি করিবেন।

(৪) নিয়ন্ত্রক বা জেলা জজ বা যাহার নিকট উপ-ধারা (২) এর অধীন কোন আপীল হস্তান্তর করা হইয়াছে তিনি, তৎকর্তৃক প্রদত্ত কোন আদেশ নূতন কোন গুরুত্বপূর্ণ বিষয় বা সাক্ষ্য প্রকাশিত হইবার কারণে বা রেকর্ড দৃষ্টে কোন ভুল বা মিথ্যা স্পষ্টভাবে ধরা পড়ার কারণে বা অন্য কোন পর্যাপ্ত কারণে পুনর্বিবেচনা করিতে পারিবেন :

তবে শর্ত থাকে যে, এই উপ-ধারার অধীন কোন আদেশ প্রদান করার পূর্বে উক্ত আদেশ দ্বারা ক্ষতিগ্রস্ত হইতে পারে এইরূপ সকল ব্যক্তিকে শুনানীর যুক্তি সংগত সুযোগ দিতে হইবে।

(৫) জেলা জজের বা যাহার নিকট উপ-ধারা (২) এর অধীন কোন আপীল হস্তান্তর করা হইয়াছে তাহার, সিদ্ধান্ত এবং উক্ত সিদ্ধান্ত সাপেক্ষে, নিয়ন্ত্রকের আদেশ চূড়ান্ত হইবে।

নিয়ন্ত্রকের আদেশের সত্যায়িত নকল সরবরাহ

৩১। এই আইনের অধীন প্রদত্ত নিয়ন্ত্রকের কোন আদেশের দ্বারা প্রভাবিত কোন ব্যক্তি বিধি দ্বারা নির্ধারিত ফি প্রদানে নিয়ন্ত্রক কর্তৃক নির্ভুল বলিয়া সত্যায়িত তাহার আদেশের অনুলিপি পাইবার অধিকারী হইবেন এবং উক্তরূপ অনুলিপি কোন আদালতে নিয়ন্ত্রকের আদেশ প্রমাণের জন্য সাক্ষ্য হিসাবে গ্রহণযোগ্য হইবে।

বাড়ী-মালিকের বিনা অনুমতিতে বাড়ীতে বিদ্যুত্ সরবরাহ পাওয়ার অধিকারী

৩২। আপাততঃ বলবত্ অন্য কোন আইনে যাহা কিছুই থাকুক না কেন কোন ভাড়াটিয়া তাহার ভাড়া বাড়ীতে ভাড়া-মালিকের বিনা অনুমতিতে লাইসেন্সী হইতে বিদ্যুত্ সরবরাহ পাইতে পারিবেন।

ব্যাখ্যা।- এই ধারায় লাইসেন্সী বলিতে Electricity Act, 1910 (IX of 1910) এর section 2(h) licensee বলিতে যাহাকে বুঝাইয়াছে তাহাকে বুঝাইবে।

অব্যাহতি

৩৩। এই আইনের কোন কিছুই সরকার, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, চট্টগ্রাম উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, খুলনা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এবং রাজশাহী শহর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ কর্তৃপক্ষের দখলীয় কোন বাড়ীরক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে না।

বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা

৩৪। (১) এই আইনের উদ্দেশ্য পূরণকল্পে সরকার, সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, বিধি প্রণয়ন করিতে পারিবেন।

(২) বিশেষ করিয়া এবং উপরি-উক্ত ক্ষমতার সামগ্রিকভাবে ক্ষুন্ন না করিয়া অনুরূপ বিধিতে নিম্নবর্ণিত সকল বা যে কোন বিষয়ে বিধান

থাকিতে পারিবে, যথা :-

(ক) বাড়ী-মালিক কর্তৃক ধারা ১৯ এর অধীন জমাকৃত ভাড়া উঠানোর পদ্ধতি;

(খ) ধারা ২৯ এ উল্লেখিত অর্থ দণ্ড আদায়ের পদ্ধতি;

(গ) এই আইনের অধীন কোন তদন্মে নিয়ন্ত্রক, জেলা জজ, অতিরিক্ত জেলা জজ এবং সাব-জজ কর্তৃক অনুসরণীয় পদ্ধতি;

(ঘ) ধারা ৩০(৫) এ উল্লেখিত আদেশ পুনর্বিবেচনার পদ্ধতি;

(ঙ) এই আইনের অধীন ইস্যুকৃত নোটিশ জারী করার পদ্ধতি;

(চ) খরচ ও ফিস ধার্যকরণ, প্রেরণকরণ এবং খরচ ও ফিসের ক্রম নির্ধারণ;

(ছ) এই অধ্যাদেশের অধীন বিধি দ্বারা নির্ধারিত হওয়া প্রয়োজন এইরূপ অন্যান্য বিষয়।

হেফাজত

৩৫। Premises Rent Control Ordinance, 1986 (XXII of 1986) অতঃপর উক্ত Ordinance বলিয়া উল্লেখিত, এর মেয়াদ শেষ হওয়া সত্ত্বেও-

(ক) উক্ত Ordinance এর অধীন প্রণীত বা প্রণীত বলিয়া গণ্য সকল বিধি, এই অধ্যাদেশের বিধানাবলীর সহিত সামঞ্জস্যপূর্ণ হওয়া সাপেক্ষে এবং রহিত বা সংশোধিত না হওয়া পর্যন্ত, বলবত্ থাকিবে এবং এই আইনের অধীন প্রণীত হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে;

(খ) উক্ত Ordinance এর কোন বিধানের অধীন প্রদত্ত বা প্রদত্ত বলিয়া গণ্য কোন আদেশ বা নিয়োগ বা কৃত বা কৃত বলিয়া গণ্য কোন কিছু বা গৃহীত বা গৃহীত বলিয়া গণ্য কোন ব্যবস্থা বা শুরু হওয়া বা শুরু হওয়া বলিয়া গণ্য কোন কার্যধারা, এই আইনের বিধানাবলীর সহিত

সামঞ্জস্যপূর্ণ হওয়া সাপেক্ষে, বলবত্ থাকিবে এবং এই আইনে অনুরূপ বিধানের অধীন প্রদত্ত, কৃত, গৃহীত বা শুরু বলিয়া গণ্য হইবে;

(গ) উক্ত Ordinance এর section 15 এর অধীন মানসম্মত ভাড়া নির্ধারণ section 19 এর অধীন ভাড়া জমা প্রদান এবং section 21 এর অধীন মেরামত সংক্রান্ত যে সকল দরখাস্ত এই আইন প্রবর্তনের অব্যবহিত পূর্বে উক্ত Ordinance এর অধীন নিযুক্ত কোন নিয়ন্ত্রকের নিকট নিষ্পন্নাধীন ছিল সে সকল দরখাস্ত, এই আইন প্রবর্তনের তারিখ হইতে এই আইনের অধীন নিযুক্ত নিয়ন্ত্রকের নিকট বদলী হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে, এবং দরখাস্তগুলি বদলী হওয়ার পূর্বে যে পর্যায়ে ছিল সে পর্যায় হইতে উক্ত নিয়ন্ত্রক তৎসংক্রান্ত কার্যক্রম চালাইয়া যাইবেন;

(ঘ) উক্ত Ordinance এর section 15, 19, 21 এর অধীন প্রদত্ত নিয়ন্ত্রকের সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে দায়েরকৃত যে সকল আপীল এই আইন প্রবর্তনের অব্যবহিত পূর্বে কোন জেলা জজ, অতিরিক্ত জেলা জজ বা সাব-জজের নিকট নিষ্পন্নাধীন ছিল সেই সকল আপীল এই আইনের অধীন দায়েরকৃত এবং উক্ত জজের নিকট নিষ্পন্নাধীন রহিয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে৷

রহিতকরণ ও হেফাজত

৩৬৷ (১) বাড়ীভাড়া নিয়ন্ত্রণ অধ্যাদেশ, ১৯৯১ (অধ্যাদেশ নং ২, ১৯৯১) এতদ্বারা রহিত করা হইল৷

(২) অনুরূপ রহিতকরণ সত্ত্বেও, রহিত অধ্যাদেশের অধীন কৃত কাজকর্ম বা গৃহীত ব্যবস্থা এই আইনের অধীন কৃত বা গৃহীত হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে৷

Copyright © 2010, Legislative and Parliamentary Affairs Division
Ministry of Law, Justice and Parliamentary Affairs