

আদর্শ ভাড়াটে আইনের প্রেক্ষাপট (Background Note on Model Tenancy act.)

২০১১ সালের জনগণনা অনুসারে আমাদের দেশের শহর ও নগরে প্রায় ১১০ লক্ষ বাড়ি খালি পড়ে রয়েছে। বাড়িগুলি ভাড়ার উদ্দেশ্যে না পাওয়ার অন্যতম কারণ হল রাজ্যের/ ইউ টি'র বিদ্যমান ভাড়া আইন, যা ভাড়া দেওয়ার ক্ষেত্রে মালিককে নিরুৎসাহিত করে। জনসংখ্যার একটি অংশ রয়েছে বিশেষত অভিবাসীরা তাদের কর্মস্থলের পাশে সহজভাবে কম ব্যয়ে ভাড়া বাড়িতে থাকা পছন্দ করেন। দেশের শহরে ও নগরে বসবাসকারী জনসংখ্যা ২০০১ সালে ২৭.৮২ শতাংশের তুলনায় ২০১১ সালে বেড়ে দাঁড়িয়েছে ৩১.১৬ শতাংশ। ২০৫০ সালের মধ্যে শহরে ও নগরে বসবাসকারী জনসংখ্যা ৫০ শতাংশের বেশি হওয়ার সম্ভাবনা রয়েছে। শহর ও নগর অঞ্চলে জনসংখ্যা বৃদ্ধির উল্লেখযোগ্য কারণ হচ্ছে শহরে শিক্ষা, কর্মসংস্থান, ব্যবসা, স্বাস্থ্যসেবা ইত্যাদির অপেক্ষাকৃত বেশী সুবিধা। অর্থাৎ জীবন মানের উন্নতির উদ্দেশ্যে শহর ও নগর অঞ্চলে মানুষের স্থানান্তর ঘটেছে। শহর ও নগর অঞ্চলের জনগণ এক অঞ্চল থেকে অন্য অঞ্চলেও স্থানান্তরিত হন।

এই পরিপ্রেক্ষিতে, ২০২২ সালের মধ্যে মাননীয় প্রধানমন্ত্রীর 'সবার জন্য আবাসন' প্রকল্পটি বাস্তবায়নের সাথে সামঞ্জস্য রেখে, বাড়ির মালিক ও ভাড়াটে উভয়েরই স্বার্থ ও অধিকারের ভারসাম্যকে বজায় রেখে আদর্শ ভাড়াটে আইন (Model Tenancy act এম টি এ) প্রস্তুত করা হয়েছে। একটি শৃঙ্খলাবদ্ধ এবং কার্যকর পদ্ধতিতে ভাড়া দেওয়ার জন্য একটি বিশ্বাসযোগ্য এবং স্বচ্ছ বাস্তুতন্ত্র তৈরী করার লক্ষ্যে এই আইন প্রণয়ন করা হয়েছে। এটি অভিবাসী, সংগঠিত ও অসংগঠিত ক্ষেত্রের কর্মী, পেশাদার, শিক্ষার্থী সহ সমাজের বিভিন্ন আয়ের মানুষের জন্য পর্যাপ্ত ভাড়া বাড়ির সুযোগ তৈরী করবে। উন্নতমানের ভাড়া আবাসন তৈরী করার ক্ষমতা বাড়িয়ে তুলবে এবং ভাড়া আবাসন বাজারের আনুষ্ঠানিকীকরণ করা সম্ভব করে তুলবে। এটি সারা দেশে ভাড়াটে আবাসন সম্পর্কিত কাঠামোটি রক্ষা করতে সহায়তা করবে। আশা করা হচ্ছে ভাড়াটে আবাসনের ক্ষেত্রে এটি একটি উদ্যম তৈরী করবে এবং ব্যক্তিগত অংশগ্রহণের ফলে বিশালভাবে আবাসনের অভাব নিরসন হবে।

রাজ্যে বিদ্যমান ভাড়া আইনে দীর্ঘকালীন আইনী বিধান রয়েছে যার ফলে মামলাগুলির নিষ্পত্তি করতে দীর্ঘ সময় লেগে যায়। ভাড়ার ক্ষেত্রে সিলিং থাকায় ভাড়াটে আবাসনের গুণমান এবং পরিমাণ যেমন হ্রাস পেয়েছে তেমনি ভাড়ার মূল্য ক্রমশ হ্রাস পেয়েছে, যা বাড়ির মালিকদের জায়গা ভাড়া দেওয়ার জন্য নিরুৎসাহিতও করেছে। এটি ভাড়াটে আবাসনকে আর্থিকভাবে অনাকর্ষণীয় করে তুলেছে যার ফলে মৌলিক সুযোগ সুবিধার অভাব যুক্ত বিধিবিহীন নিম্নমানের ভাড়া বৃদ্ধি ঘটেছে। এছাড়াও, একটি বাড়ির মালিকানা পাওয়া বিশেষত স্বল্প আয়ের পরিবারের জন্য একটি চ্যালেঞ্জ। সুতরাং, এই ব্যবধানটি কমিয়ে আনতে প্রয়োজন ভাড়া বাড়ির প্রচার করা। আদর্শ ভাড়াটে আইন ভাড়ার উদ্দেশ্যে খালি প্রাঙ্গণগুলি উন্মুক্ত করবে এবং একটি প্রাণবন্ত, টেকসই এবং ব্যাপক ভাড়া বাজার তৈরী করবে। আদর্শ ভাড়াটে আইন ভাড়া বাজারের বিকাশকে উন্নীত করবে যার ফলে বিনিয়োগে আকর্ষণ বাড়বে এবং ভাড়াটে আবাসন ক্ষেত্রে উদ্যোক্তাদের সুযোগ বৃদ্ধি পাবে।

আদর্শ ভাড়াটে আইনের প্রধান বৈশিষ্ট্যগুলি :

- (১) আদর্শ ভাড়াটে আইন সূচনা করার পর, পারস্পরিক সম্মতি সম্পন্ন শর্তাদি লিখিত চুক্তি ব্যতিরেকে কোনও স্থান ভাড়া দেওয়া যাবে না;
 - (২) আদর্শ ভাড়াটে আইন আবাসিক এবং বাণিজ্যিক ভাড়ার জন্য প্রযোজ্য;
 - (৩) আদর্শ ভাড়াটে আইন পুরো রাজ্যে/কেন্দ্রীয় শাসিত অঞ্চলগুলিতে প্রযোজ্য (নগর ও গ্রামীণ অঞ্চল);
 - (৪) জমির মালিক (লেসসর) এবং ভাড়াটের (লেসসি) মধ্যে পারস্পরিক চুক্তি দ্বারা বাড়ি ভাড়া ঠিক করতে হবে।
 - (৫) আদর্শ ভাড়াটে আইন সম্ভাব্যভাবে প্রযোজ্য হবে বিদ্যমান ভাড়াটেগণ সংশ্লিষ্ট রাজ্যের ও কেন্দ্রীয় শাসিত অঞ্চলগুলির বিদ্যমান ভাড়াটে আইন দ্বারা পরিচালিত হবে। (৬) আদর্শ ভাড়াটে আইন মামলা নিষ্পত্তির জন্য ফাস্ট ট্র্যাক বিচার বিভাগ রায় প্রদান করবে।
 - (৭) কোনও আর্থিক সীমা ছাড়া সমস্ত ভাড়াটেদের জন্য আদর্শ ভাড়াটে আইন প্রযোজ্য।
 - (৮) চুক্তির শর্তাদি বাড়িমালিকের উত্তরাধিকারীদের ক্ষেত্রে যেমন প্রযোজ্য হবে অনুরূপভাবে ভাড়াটের ক্ষেত্রেও চুক্তির অবশিষ্ট সময়কালের জন্য প্রযোজ্য থাকবে।
 - (৯) বাড়ির মালিক এবং ভাড়াটের মধ্যে পরিপূরক কোন চুক্তি না হওয়া পর্যন্ত ভাড়াটে অন্য কাউকে ঘড় ভাড়া দিতে পারবেন না।
 - (১০) বাড়ি ভাড়ার মেয়াদ শেষ হয়ে যাওয়ার সময়ে যদি কোনও অপত্যাশিত ঘটনা ঐ এলাকায় ঘটে (যে এলাকায় ঐ ভাড়া বাড়িটি অবস্থিত) তাহলে বাড়ির মালিক ঐ ভাড়াটিয়াকে অপত্যাশিত ঘটনা ঘটার পরে আরো একমাস আগের শর্তেই থাকতে দেবেন।
 - (১১) আবাসিক পরিসরের জন্য সুরক্ষা আমানত দুই মাসের ভাড়ার বেশি হওয়া উচিত নয় এবং আবাসিক পরিসরের না হলে ভাড়াটে চুক্তির শর্তাবলী অনুযায়ী সর্বাধিক ছয় মাসের ভাড়ার বেশী হতে পারবে না। এই সুরক্ষা আমানত বাড়ির মালিক ভাড়াটিয়া ঘড় ছাড়ার সময় আলোচনা সাপেক্ষে ফেরত দেবেন।
 - (১২) কিছু সুনির্দিষ্ট পরিপ্রেক্ষিতে বাড়ির মালিক ভাড়া দেওয়া অংশের দখল পুনরুদ্ধার করতে পারবেন।
 - (১৩) ভাড়ার মেয়াদ শেষ হয়ে যাওয়ার পর যদি ভাড়াটে ঘর না ছাড়েন তবে বাড়ির মালিক প্রথম দুই মাসের জন্য দ্বিগুণ মাসিক ভাড়া আদায়ের অধিকারী এবং তারপরে ভাড়া প্রাপ্তি খালি করার জন্য ভাড়াটিয়া দ্বারা ডিফল্ট ক্ষেত্রে ভাড়াটে চুক্তি সমাপ্তি করার পর, মাসিক ভাড়ার চারগুণ আদায়ের অধিকারী। এটি আশা করা হচ্ছে যে মডেল টেনেন্সি আইনের খসড়া ভিত্তিতে রাষ্ট্রীয় ভাড়াটে আইন জমিদার এবং ভাড়াটিয়া উভয়ের পক্ষে উপকারী হবে। এম.টি.এ'র বিধানগুলি পারস্পরিক সম্মত শর্তাদির ভিত্তিতে নির্ধারিত ভাড়া চুক্তির আধিপত্যের উপর গুরুত্ব দেয়, যে বিরোধের সম্ভাবনা হ্রাস করে এবং বিরোধের ক্ষেত্রে, প্রস্তাবিত আইনে নির্ধারিত তাৎক্ষণিক বিরোধ নিষ্পত্তি ব্যবস্থার মাধ্যমে দ্রুত সমাধান করা হবে।
- প্রস্তাবিত আইনের সুদূরপ্রসারী প্রভাব বিবেচনা করে, জনসাধারণ/ অংশীদার (স্টেক হোল্ডারদের) অনুরোধ করা হচ্ছে যে তারা আদর্শ ভাড়াটে আইনের খসড়া নিয়ে তাদের মতামত /পরামর্শ ব্যক্ত করতে পারবেন আগামী ৩১ অক্টোবর ২০২০ এর মধ্যে।

আদর্শ ভাড়াটে আইন, ২০২০

ধারাগুলি

অধ্যায় ১

প্রাথমিক

ধারা

১. ছোট শিরোনাম, ব্যাপ্তি এবং সূচনা।
২. সংজ্ঞার্থে।
৩. নির্দিষ্ট প্রাঙ্গণে আইন প্রযোজ্য নয়।

অধ্যায় ২

ভাড়াটে

৪. ভাড়াটে চুক্তি।
৫. ভাড়াটে সময়সীমা।
৬. যদি কারোর মৃত্যু হয়ে যায় সেই ক্ষেত্রে উত্তরসূরির অধিকার এবং দায়বদ্ধতা।
৭. সাবলেট করার উপর বিধিনিষেধ।

অধ্যায় ৩

ভাড়া

৮. প্রাপ্য ভাড়া।
৯. ভাড়া সংশোধন।
১০. বিরোধের ক্ষেত্রে সংশোধিত ভাড়া নির্ধারণ করবে ভাড়া কর্তৃপক্ষ।
১১. সুরক্ষা আমানত।

অধ্যায় ৪

জমিদার এবং ভাড়াটিয়ার অধিকার এবং দায়বদ্ধতা

১২. জমিদার এবং ভাড়াটিয়ার দ্বারা আসল ভাড়াটে চুক্তি বজায় রাখা উচিত।
১৩. ভাড়া এবং অন্যান্য শুল্ক এবং অর্থ আদায়ের জন্য রসিদ।
১৪. ভাড়া কর্তৃপক্ষের সাথে ভাড়া জমা।
১৫. সম্পত্তির মেরামত এবং রক্ষণাবেক্ষণ।
১৬. ভাড়াটিয়া দ্বারা প্রাঙ্গণ দেখাশোনা করা।
১৭. প্রাঙ্গণে প্রবেশ।
১৮. সম্পত্তি পরিচালক হিসাবে তথ্য।
১৯. সম্পত্তি পরিচালকের দায়িত্ব এবং লঙ্ঘনের পরিণতি।
২০. প্রয়োজনীয় সরবরাহ বা পরিষেবা রোধ করা।

অধ্যায় ৫
বাড়ির মালিক কর্তৃক উচ্ছেদ এবং পুনরুদ্ধার

২১. বাড়ির মালিক দ্বারা জায়গা উচ্ছেদ এবং পুনরুদ্ধার।
২২. বাড়ির মালিকের মৃত্যু হওয়ার ক্ষেত্রে জায়গা দখল এবং পুনরুদ্ধার।
২৩. ভাড়াটিয়া জায়গা ছাড়তে প্রত্যাখান করার ক্ষেত্রে ভাড়া বাড়ানো।
২৪. বাড়ির মালিক দ্বারা অগ্রিম ভাড়া ফেরত।
২৫. উচ্ছেদ প্রক্রিয়া চলাকালীন ভাড়া প্রদান।
২৬. অতিরিক্ত কাটামো নির্মাণের অনুমতি।
২৭. খালি জমি সম্পর্কিত বিশেষ বিধান।
২৮. খালি জমি দখল জমিদারের দ্বারা।
২৯. ভাড়াটিয়া দ্বারা দখল দেওয়ার নোটিশ সম্পর্কিত বিধানসমূহ।

অধ্যায় ৬
ভাড়া কর্তৃপক্ষ, তাদের ক্ষমতা এবং আপিল

৩০. ভাড়া কর্তৃপক্ষ।
৩১. ক্ষমতা এবং ভাড়া কর্তৃপক্ষের পদ্ধতি।
৩২. আপিল।

অধ্যায় ৭
ভাড়া আদালত এবং ভাড়া ট্রাইব্যুনাল (বিচারসভা)

৩৩. ভাড়া আদালত।
৩৪. ভাড়া বিচারসভা।
৩৫. ভাড়া আদালত এবং ভাড়া বিচারসভায় অনুসরণ করার পদ্ধতি।
৩৬. ভাড়া আদালত এবং বিচারসভার ক্ষমতা।
৩৭. ভাড়া বিচারসভাতে আপিল।
৩৮. আদেশ কার্যকর করা।

অধ্যায় ৮
বিবিধ

৩৯. ভাড়া কর্তৃপক্ষ, ভাড়া আদালত এবং ভাড়া বিচারসভার কর্মকর্তা এবং অন্যান্য কর্মচারীরা।
৪০. জন আদালতের আইনগত অধিকার নির্দিষ্ট অংশে নিষিদ্ধ।
৪১. আদালতের ফি।
৪২. সদস্যগণ, ইত্যাদি, সরকারী কর্মচারীরা।
৪৩. সৎ বিশ্বাসের দ্বারা গৃহীত পদক্ষেপের সুরক্ষা।
৪৪. নিয়ম স্থাপন করার ক্ষমতা।
৪৫. বিধি বিধান।
৪৬. অসুবিধা অপসারণ করার ক্ষমতা।
৪৭. বাতিল এবং সঞ্চয়।

প্রথম তফসিল

দ্বিতীয় তফসিল

মডেল টেনেন্সি আইন, ২০২০

প্রাপ্তগের ভাড়া নিয়ন্ত্রণ করার জন্য ভাড়া কর্তৃপক্ষের প্রতিষ্ঠা এবং বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়াদের স্বার্থ রক্ষার জন্য এবং মামলাগুলির সমাধানের জন্য দ্রুত বিচার ব্যবস্থা করা এবং এর সাথে সম্পর্কিত বা যুক্ত ঘটনাগুলির।

এটি ভারত প্রজাতন্ত্রের একান্তর তম বছরে (রাজ্য/কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল আইনসভা) দ্বারা কার্যকর করা হবে:-

অধ্যায় ১ প্রাথমিক

১। (১) এই আইনকে বলা যেতে পারে

(রাজ্যের নাম/ কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল) টেনেন্সি আইন, ২০২০

(২) এটি রাজ্য/ কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল জুড়ে বিস্তৃত।

ছোট শিরোনাম,

(৩) এটি সেই সময়কাল থেকে কার্যকর হবে যখন

ব্যাপ্তি এবং সূচনা।

রাজ্য সরকার/ কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসন

সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা এই আইনের

বিধানের জন্য নিয়োগের বিভিন্ন তারিখ নির্ধারণ করা হবে।

২। এই আইনে, প্রসঙ্গের প্রয়োজন না হওয়া পর্যন্ত

(ক) ‘ল্যান্ডলর্ড’ বা জমি মালিক বা লেসসর বা অন্য

সংজ্ঞার্থ

যে কোনও নাম, অর্থাৎ কোনও ব্যক্তি যিনি প্রাপ্ত বা

প্রাপ্তির অধিকারী, যে কোনও প্রাপ্তগে ভাড়া, তার নিজের অধীনে, যদি জায়গাটি ভাড়াটিয়াকে দেয়, এবং অন্তর্ভুক্ত করা হবে-

১) তার উত্তরাধিকারী এবং

২) কোনও ট্রাস্ট বা অভিভাবক বা যে কোনও প্রাপ্তগের ভাড়া গ্রহণকারী বা প্রাপ্তির অধিকারী, অন্য যে কোনও ব্যক্তি যেমন অপ্ৰাপ্তবয়স্ক বা মানসিকভাবে অক্ষম ব্যক্তি যিনি চুক্তিতে প্রবেশ করতে পারবে না তাদের পক্ষে বা সুবিধার্থে।

(খ) “স্থানীয় কর্তৃপক্ষ” অর্থাৎ এক পঞ্চায়েত বা পঞ্চায়েত সমিতি বা জেলা পরিষদ বা এক পুর নিগম বা এক পুর কাউন্সিল বা এক নগর পঞ্চায়েত বা এক পরিকল্পনা বা উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, বা যে কোনও নামক, বা ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড, বা কেস হিসাবে, এক নাগরিক অঞ্চল কমিটি ক্যান্টনমেন্ট আইন, ২০০৬ এর ধারা ৪৭ অধীন নিযুক্ত বা যে কোনও শহরে স্থানীয় কর্তৃপক্ষ হিসাবে কাজ করার উপযুক্ত কোন সংস্থা, আপাতত কার্যকর হওয়ার জন্য যে কোনও আইনের অধীনে গঠিত;

(গ) “বিজ্ঞপ্তি” অর্থাৎ রাজ্য বা কেন্দ্রশাসিত অঞ্চলের সরকারী গেজেটে প্রকাশিত একটি বিজ্ঞপ্তি এবং অভিব্যক্তি “বিজ্ঞপ্তি দেওয়া” এর ব্যাকরণগত প্রকরণ এবং জ্ঞান অভিব্যক্তিগুলির অনুযায়ী নির্ধারিত করা হবে;

(ঘ) “প্রাঙ্গণ” অর্থাৎ যে কোনও বিল্ডিং বা বিল্ডিংএর অংশ, বা শিল্প বাণিজ্য ব্যতীত আবাসনের উদ্দেশ্যে বা বাণিজ্যিক বা শিক্ষামূলক ব্যবহারের জন্য ভাড়া দেওয়ার উদ্দেশ্যে এবং সমেত -----

(১) বাগান, গ্যারেজ বা বন্ধ রাখা পার্কিং এলাকা, খালি জমি, মাঠ এবং আউট হাউস, যদি থাকে, বিল্ডিং বা বিল্ডিংয়ের অংশের সাথে যুক্ত আছে, এবং

(২) উপকারী উপভোগের জন্য বিল্ডিং বা বিল্ডিংয়ের কোনও অংশে উপযুক্ত কোনও জিনিস, তবে এতে হোটেল, লজিং হাউস, ধর্মশালা বা পান্থনিবাসের মতো স্থান অন্তর্ভুক্ত না।

(ঙ) “নির্ধারিত” অর্থাৎ এই আইনের অধীনে রাজ্য সরকার/ কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসন কর্তৃক প্রণীত বিধি দ্বারা নির্ধারিত।

(চ) “সম্পত্তি ব্যবস্থাপক” অর্থাৎ এক ব্যক্তি বা ভাড়া এজেন্ট সহ যে কোনও আইনি অস্তিত্ব যিনি বাড়ি মালিক কর্তৃক প্রাঙ্গণ পরিচালনা করার জন্য অনুমোদিত এবং যিনি ভাড়াটিয়ার সাথে চুক্তির ক্ষেত্রে বাড়ি মালিকের প্রতিনিধিত্ব করেন;

(ছ) “ভাড়া এজেন্ট” অর্থাৎ যে কোনও ব্যক্তি, যিনি বাড়ি মালিক বা ভাড়াটে বা উভয়ের পক্ষে বাসা ভাড়া লেনদেনের জন্য দরাদরি করেন এবং কমিশন বা পরিষেবা দেন পরিশ্রমিক বা ফির বিনিময়ে তার এবং এক ব্যক্তি যিনি কোনও মাধ্যম হিসেবে বাড়ি মালিক এবং ভাড়াটেকে একে অপরের সাথে পরিচিত করান প্রাঙ্গণ ভাড়া নেওয়ার জন্য এবং এতে ডীলার বা দালাল কে বোঝায়।

(জ) “ভাড়া কর্তৃপক্ষ” অর্থাৎ ধারা ৩০ এর অধীনে নিযুক্ত আধিকারিক;

(ঝ) “ভাড়া আদালত” অর্থাৎ ধারা ৩৩ এর অধীনে গঠিত একটি ভাড়া আদালত;

(ঞ) “প্রাপ্য ভাড়া” যে কোনও প্রাঙ্গণের সাথে সম্পর্কিত অর্থাৎ ধারা ৮ এর হিসাবে উল্লিখিত;

(ট) “ভাড়া বিচারসভা” অর্থাৎ ধারা ৩৪ এর অধীনে গঠিত একটি ভাড়া বিচারসভা;

(ঠ) “তফসিল” অর্থাৎ এই আইনের সাথে যুক্ত একটি তফসিল;

(ড) “উপ ভাড়াটে” অর্থাৎ কোনও ব্যক্তি যার কাছে ভাড়াটিয়া পুরোপুরি বা প্রাঙ্গণের কিছু ভাগ যার কাছে ভাড়া দেয় বা স্থানান্তর বা ভাড়াটে চুক্তির অধীনে তার অর্জিত অধিকারকে যে কোনও অংশ প্রদান করে বিদ্যমান ভাড়াটে চুক্তির পরিপূরক চুক্তিতে প্রবেশ করায়;

(ঢ) “ভাড়াটে” যাকে লেসসি ও বলা হয় বা অন্যান্য নাম দিয়ে, অর্থাৎ কোনও ব্যক্তি যার দ্বারা বা যার পক্ষে, ভাড়াটে চুক্তির আওতায় যে কোনও প্রাঙ্গণের ভাড়া বাড়ি মালিককে প্রদেয় এবং উপভাড়াটে হিসাবে প্রাঙ্গণ দখল করা কোনও ব্যক্তি সহ কোনও ব্যক্তি তার ভাড়াটিয়া সমাপ্ত হওয়ার পরেও এই আইনের সূচনা হওয়ার আগে বা পরেও প্রাঙ্গণ দখলে রাখা এমন; তবে কোনও ব্যক্তিকে অন্তর্ভুক্ত করা উচিত না যার বিরুদ্ধে উচ্ছেদের কোনও আদেশ বা বিক্রি করা হয়েছে।

৩। (১) এই আইনের অধীনে প্রযোজ্য না-----

(ক) কেন্দ্রীয় সরকার বা রাজ্য সরকার বা কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসন বা স্থানীয় কর্তৃপক্ষ বা একটি সরকারী উদ্যোগ বা একটি বিধিবদ্ধ সংস্থা বা ক্যান্টনমেন্ট

//নির্দিষ্ট প্রাঙ্গণে
এই আইন
কার্যকর নয়।//

বোর্ডের মালিকানাধীন বা প্রচারিত স্থান;

(খ) পরিষেবা চুক্তির অংশ হিসাবে কর্মীদের ভাড়া দেওয়া কোনও প্রতিষ্ঠান, বিশ্ববিদ্যালয় বা সংস্থার মালিকানাধীন প্রাঙ্গণ;

(গ) রাজ্য সরকার /কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসন কর্তৃক প্রজ্ঞাপন দ্বারা নির্দিষ্ট করা ধর্মীয় বা দাতব্য প্রতিষ্ঠানের মালিকানাধীন প্রাঙ্গণ।

(ঘ) ওয়াকফ আইন, ১৯৯৬ এর অধীনে নিবন্ধিত ওয়াকফের মালিকানাধীন প্রাঙ্গণ বা রাষ্ট্রের/ কেন্দ্রশাসিত অঞ্চলের সার্বজনীন ট্রাস্ট আইনের অধীনে নিবন্ধিত কোনও ট্রাস্টের দ্বারা কার্যকর থাকাকালীন;

(ঙ) রাজ্য সরকার/ কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল কর্তৃক প্রজ্ঞাপন দ্বারা অন্যান্য বিল্ডিং বা জনস্বার্থে বিশেষত অব্যাহতিপ্রাপ্ত বিল্ডিংয়ের বিভাগগুলি;

(২) উপ-ধারা (১) এ থাকা কোনও জিনিস থাকার তৎসত্ত্বেও, উল্লিখিত উপ-ধারাটির ক্লজ (ক) থেকে ক্লজ (ঙ) এ বর্ণিত স্থানের মালিক এবং ভাড়াটিয়া যদি সন্মত হন যে বাড়ি মালিক এবং ভাড়াটিয়াদের মধ্যে হওয়া ভাড়াটে চুক্তি এই আইনের অন্তর্গত নিয়ন্ত্রিত হবে; এই রকম বাড়ি মালিক ধারা ৪ এর অধীন ভাড়াটে চুক্তির তথ্য চুক্তির ভাড়া কর্তৃপক্ষকে (রেন্ট অথরিটি) জানাতে পারে।

অধ্যায় ২

ভাড়াটে

৪। (১) এই আইনের অধীন কোনও জিনিস থাকার //ভাড়া চুক্তি//
তৎসত্ত্বেও বা আপাতত কার্যকর হওয়ার জন্য অন্য
কোনও আইন, এই আইনের সূচনার পরে, লিখিত চুক্তি
ব্যতীত কোনও ব্যক্তি কোনও স্থান ভাড়া দিতে পারবে
না, যা ভাড়া কর্তৃপক্ষকে বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়া কর্তৃক
যৌথভাবে অবহিত করা হবে, ভাড়াটে চুক্তির তারিখ থেকে দু'মাসের মধ্যে প্রথম তফসিলে
উল্লিখিত ফর্মের মাধ্যমে।

(২) যদি বাড়িমালিক ও ভাড়াটিয়া উপ-ধারা (১) এ উল্লিখিত ভাড়াটে চুক্তির সম্পাদন যৌথভাবে
জানাতে ব্যর্থ হয়, উপধারা (১) এ বর্ণিত মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখ থেকে এক মাসের মধ্যে
ভাড়া কর্তৃপক্ষকে ভাড়াটে চুক্তির সম্পাদনের বিষয়টি পৃথকভাবে অবহিত করবে বাড়ি মালিক এবং
ভাড়াটিয়া।

(৩) নিয়োগের তারিখ থেকে তিন মাসের মধ্যে, ভাড়া কর্তৃপক্ষ নির্ধারিত নিয়মে দলিল জমা
দেওয়ার জন্য স্থানীয় আঞ্চলিক ভাষা বা রাজ্যের/কেন্দ্রশাসিত অঞ্চলের ভাষায় একটি ডিজিটাল
প্ল্যাটফর্ম স্থাপন করতে হবে।

(৪) প্রথম তফসিলে উল্লিখিত দলিলগুলি সহ ভাড়াটে চুক্তি কার্যকর করার তথ্য প্রাপ্তির পরে,
ভাড়া কর্তৃপক্ষকে ----

(ক) উভয় দলকে একটি অনন্য পরিচয় নম্বর প্রদান করতে হবে, এবং

(খ) স্থানীয় আঞ্চলিক ভাষা বা রাজ্যের/ কেন্দ্রশাসিত অঞ্চলের ভাষায় দেওয়া ওয়েবসাইটে ভাড়াটে চুক্তির তথ্যগুলি আপলোড করতে হবে, এই তথ্য গ্রহণ হওয়ার সাত কর্ম দিনের মধ্যে, এই প্রকারের কাগজপত্রের সাথে, যখন উপযুক্ত।

(৫) সম্পত্তি পরিচালকের অনুমোদনের শর্তাদি, যদি কোনও থাকে, বাড়ি মালিকের দ্বারা, ভাড়াটিয়ার সাথে ডিল করার ক্ষেত্রে ভাড়াটিয়া চুক্তিতে বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়ার সম্মতির সাথে হতে হবে।

(৬) উপ-ধারা (১) এবং উপ-ধারা (২) এর অন্তর্গত দেওয়া তথ্য হবে ভাড়াটে সম্পর্কিত তথ্যের চূড়ান্ত প্রমাণ এবং তথ্যের কোনও বিবৃতি অনুপস্থিতিতে, বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়া এই আইনের বিধানের অধীনে কোনও ত্রাণের অধিকারী হবে না।

৫। (১) এই আইনের সূচনার পরে, এর অন্তর্গত প্রত্যেকটি ভাড়া চুক্তির মেয়াদ হবে বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়ার সম্মতি সাপেক্ষে এবং ভাড়া চুক্তির উপর ভিত্তি করে।

(২) ভাড়া চুক্তি কার্যকর থাকাকালীন, বাড়ি মালিককে ভাড়াটের নবায়ন বা সম্প্রসারণের জন্য অনুরোধ করতে পারে ভাড়াটিয়া এবং যদি বাড়ি মালিক সম্মত হয়, তাহলে সে বাড়ি মালিকের সাথে নতুন ভাড়াটে চুক্তিতে চুক্তিতে পারে পারস্পরিক সম্মত শর্তাদি অনুসারে।

///ভাড়াটের সময়সীমা////

(৩) যদি ভাড়াটে চুক্তি নির্দিষ্ট সময়সীমা শেষ হয় এবং নবায়ন হয়নি বা ভাড়াটে সময়সীমার শেষে প্রাপ্ত ছাড়তে ব্যর্থ হয় ভাড়াটিয়া, তাহলে সেই ভাড়াটিয়া ধারা ২৩ অনুসারে বাড়ি মালিককে বর্ধিত ভাড়া দেওয়ার জন্য দায়বদ্ধ হবে।

এই শর্তে যে এই আইনের অধীন থাকা কোনও জিনিস থাকার তৎসত্ত্বেও, যদি ভাড়ার মেয়াদ এমন এক সময়ে শেষ হয় যখন সেই জায়গা যেখানে ভাড়া দেওয়া হয় সেই জায়গাটি কোনও প্রাকৃতিক বিপর্যয় বা বলপূর্বক ঘটনা দ্বারা প্রভাবিত হয়, তাহলে, ভাড়াটিয়ার অনুরোধ সাপেক্ষে, বিপর্যয়কর ঘটনা হওয়ার তারিখ থেকে এক মাসের সময়সীমা অবধি ভাড়াটিয়াকে উক্ত প্রাপ্ত দখলে রাখতে অনুমতি দেবে ইতিমধ্যে নিবন্ধ ভাড়াটে চুক্তির একই শর্তাবলীর উপর ভিত্তি করে।

ব্যাখ্যা- এই ধারার উদ্দেশ্যে, “বলপূর্বক ঘটনা” অর্থাৎ যুদ্ধ পরিস্থিতি, বন্যা, খরা, আগুন, ঘূর্ণিঝড়, ভূমিকম্প বা যে কোনও অন্যান্য প্রাকৃতিক বিপর্যয় যা ভাড়াটের বাসস্থানকে প্রভাবিত করে।

৬. বাড়ির মালিক এবং ভাড়াটিয়ার মধ্যে সম্পাদিত চুক্তির শর্তগুলি বাড়ি মালিক বা ভাড়াটিয়ার মৃত্যুর ক্ষেত্রে তাদের উত্তরসূরিদের উপর বাধ্যতামূলক হবে, যেমন মামলা সেই হিসাবে এবং সেই ক্ষেত্রে, মৃত বাড়ি মালিক বা ভাড়াটিয়ার উত্তরসূরিদের বাকি সময়কালের জন্য একই ভাড়া চুক্তিতে একই অধিকার এবং বাধ্যবাধকতা থাকবে।

//যদি কারো মৃত্যু হয়ে যায় সেই ক্ষেত্রে উত্তরসূরির অধিকার এবং

দায়বদ্ধতা//

৭. (১) এই আইনের সূচনা হওয়ার পরে, বিদ্যমান ভাড়াটে চুক্তির পরিপূরক চুক্তিতে প্রবেশ ব্যতীত, কোনও ভাড়াটিয়ার নিষেধ,

(ক) ভাড়াটিয়া হিসাবে তার দখলীকৃত প্রাঙ্গণের সমস্ত বা আংশিক ভাড়া দেওয়া;

(খ) ভাড়াটে চুক্তির অধিকার বা কোনও অংশ প্রদান বা বদল করা।

(২) যেখানে উপ-ধারা-১তে উল্লিখিত বিদ্যমান ভাড়াটে চুক্তির পরিপূরক চুক্তিতে প্রবেশের পরে প্রাঙ্গণটি সাব-লেট করা আছে, বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়া যৌথভাবে ভাড়া কর্তৃপক্ষকে জানাবে উপ-ভাড়াটে সম্পর্কে, প্রথম তফসিলে নির্ধারিত ফর্মে, এই রকম চুক্তির তারিখ থেকে দু'মাসের মধ্যে,

//সাবলেট করার উপর বিধিনিষেধ//

অধ্যায় ৩

ভাড়া

৮। একটি প্রাঙ্গণের প্রাপ্য ভাড়া হতে হবে বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়ার সম্মত ভাড়াটে চুক্তির শর্তাবলী অনুসারে।

// প্রাপ্য ভাড়া//

৯। (১) বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়ার মধ্যে ভাড়া সংশোধন হতে হবে ভাড়াটে চুক্তির শর্তাবলী অনুসারে।

//ভাড়া সংশোধন//

(২) যেখানে, ভাড়াটের সূচনার পর, কাজের শুরু হওয়ার আগে ভাড়াটিয়ার সাথে একটি লিখিত চুক্তিতে প্রবেশ করে বাড়ি মালিক এবং ভাড়াটে কর্তৃক দখলকৃত প্রাঙ্গণের উন্নতি, সংযোজন বা কাঠামোগত পরিবর্তন আনতে অর্থব্যয় করে, যার মধ্যে ধারা ১৫ এর অধীনে প্রয়োজনীয় মেরামতগুলি অন্তর্ভুক্ত নয়, বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়ার সম্মতি অনুসারে প্রাঙ্গণের ভাড়া বাড়তে পারে বাড়ি মালিক এবং এইরকম বৃদ্ধি কার্যকর হবে কাজ শেষ হওয়ার এক মাস পর থেকে।

১০। ভাড়া সংশোধন নিয়ে বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়ার মধ্যে যদি বিরোধ ঘটে, সেই ক্ষেত্রে, ভাড়া কর্তৃপক্ষ, বাড়ি মালিক বা ভাড়াটিয়ার আবেদনে, ভাড়াটে কর্তৃক প্রদেয় সংশোধিত ভাড়া এবং অন্যান্য চার্জ নির্ধারণ করতে পারেন এবং তারিখ নির্ধারণ করতে পারেন যখন থেকে সংশোধিত ভাড়া প্রাপ্য হবে।

//বিরোধের ক্ষেত্রে সংশোধিত ভাড়া নির্ধারণ করবে ভাড়া কর্তৃপক্ষ//

১১। (১) বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়ার মধ্যে সম্মতি সম্পন্ন ভাড়াটে চুক্তি অনুসারে ভাড়াটিয়া অগ্রিম সুরক্ষা আমানত জমা দেবে, যে---

//সুরক্ষা আমানত//

(ক) আবাসন কমপ্লেক্সের ক্ষেত্রে দুই মাসের ভাড়ার চেয়ে বেশি হতে পারবে না এবং

(খ) আবাসন এলাকা ছাড়া অন্য স্থানে ছয় মাসের ভাড়ার বেশি হতে পারবে না।

(২) ভাড়াটের পক্ষ থেকে কোন দেনা থাকলে ঘর খালি করে হস্তান্তর করার সময় দেনার টাকা কেটে রেখে সিকিউরিটি ডিপোজিটের বাকি টাকা ভাড়াটেকে ফিরিয়ে দিতে হবে।

৪র্থ অধ্যায়
বাড়ির মালিক ও ভাড়াটের অধিকার ও দায়িত্ব

১২. বাড়ির মালিক এবং ভাড়াটে উভয়ের মধ্যে দু'কপি চুক্তিপত্র স্বাক্ষরিত হবে এবং তার একটি কপি মালিকের কাছে এবং অপরটি ভাড়াটের কাছে থাকবে।

(এই চুক্তিপত্রের আসল কপি রাখতে হবে উভয়কে)

১৩.(১) চুক্তিপত্রে উল্লিখিত তারিখের মধ্যে ভাড়াটে ভাড়া এবং অন্যান্য প্রদেয় বিল প্রদান করবে।
(এসব লেনদেনের রসিদ থাকবে)

(২) চুক্তিপত্রের নির্দিষ্ট তারিখের মধ্যে ভাড়া ও অন্যান্য প্রাপ্য টাকা পাওয়ার সাথে সাথে বাড়ির মালিক কিংবা তাঁর ম্যানেজার সেই টাকার বিনিময়ে স্বাক্ষরিত রসিদ প্রদান করবেন।

যদি এই লেনদেন বৈদ্যুতিন মাধ্যমে হয়ে থাকে তাহলে ব্যাঙ্কের প্রাপ্তি স্বীকারই তার প্রমাণপত্র বলে গণ্য হবে।

১৪.(১) যদি কোন বাড়ির মালিক ভাড়া ও অন্যান্য বিলের টাকা নিতে এবং তার রসিদ দিতে অনিচ্ছা প্রকাশ করে তাহলে সেই ভাড়া ও অন্যান্য টাকা পোস্টাল মানি অর্ডার কিংবা অন্য উপায়ে প্রদান করা হবে যার উল্লেখ চুক্তিপত্রে থাকবে। এভাবে পরপর দু'মাসের টাকা দেওয়া যাবে। যদি বাড়ির মালিক সেই সময়ের মধ্যে ভাড়া ও অন্যান্য প্রাপ্য টাকা নিতে অস্বীকার করে তাহলে ভাড়াটে সেই টাকা নির্দেশিত উপায়ে তা রেন্ট অথরিটির কাছে জমা দিতে পারে।

(২) ভাড়ার চুক্তিপত্র জারি থাকাকালীন সময়ে ভাড়াটে যখন ভাড়া কাকে দেবে সিদ্ধান্ত নিতে না পারে তখন সে তা রেন্ট অথরিটির কাছে জমা রাখতে পারে।

(রেন্ট অথরিটির মাধ্যমে ভাড়া প্রদান)

(৩) ভাড়া যখন উপধারা (১) বা (২)-এর আওতায় জমা করা হয় তখন রেন্ট অথরিটি ভাড়া কার কাছে প্রদান করা উচিত সে ব্যাপারে তদন্ত করবে এবং প্রাপ্ত তথ্যের উপর ভিত্তি করে উপযুক্ত আদেশ জারি করবে।

(৪) যদি বাড়ির মালিক উপধারা(১) বা উপধারা (২)-এর অন্তর্গত জমাকৃত টাকা তোলেন তবে তা মালিকের বিরুদ্ধে বা ভাড়াটের কোন দাবি বলে গণ্য হবে না, যদি সেই টাকা চুক্তিপত্রে উল্লিখিত ভাড়ার পরিমাণের মধ্যে সীমাবদ্ধ থাকে।

১৫.(১) লিখিত চুক্তি সত্ত্বেও বাড়ির মালিক এবং ভাড়াটে সংশ্লিষ্ট বাড়ি ও তার চারপাশ সাধারণভাবে ক্ষতিগ্রস্ত হলে তা মেরামত করবেন এবং সেকেন্ড সিডিউল বা চুক্তিপত্রের নিয়ম অনুযায়ী রক্ষণাবেক্ষণ করবেন।

(২) যদি একাধিক ভাড়াটে এবং মালিক যৌথভাবে কোন সুবিধা ভোগ করে তাহলে সেসব সুবিধা বা জিনিসপত্রের মেরামত ও রক্ষণাবেক্ষণের দায়িত্ব থাকবে চুক্তিপত্রে উল্লিখিত পক্ষের উপর।

(৩) যদি উপধারা (১) এবং (২) অনুযায়ী ভাড়াটে মেরামতের কাজ করতে অস্বীকার করেন তাহলে

মালিক সেই মেরামতের কাজ করবেন এবং সেই টাকা সিকিউরিটি ডিপোজিট থেকে কেটে রাখবেন এবং এই মেরামতের খরচ ভাড়াটে বাড়ির মালিকের নোটিশ পাওয়ার এক মাসের মধ্যেই প্রদান করবেন যদি :

মেরামতের সময় সিকিউরিটি ডিপোজিটের তুলনায় বেশি হয়। সেই ক্ষেত্রে মালিকের নোটিশের এক মাসের মধ্যেই ভাড়াটে সিকিউরিটি ডিপোজিট সহ বাড়তি খরচ প্রদান করতে বাধ্য থাকবেন।

(৪) যদি উপধারা (১) এবং (২)-এ উল্লিখিত মেরামত বাড়ির মালিক করতে অস্বীকার করেন তাহলে ভাড়াটে সেই মেরামত করে পরবর্তী মাসের ভাড়া থেকে সেই বাবদ খরচ কেটে রাখতে পারবে।

যদি সেই খরচ প্রতি মাসের ভাড়ার ৫০ শতাংশের মধ্যে থাকে।

(৫) যদি ভাড়া দেওয়া বাড়ি বা তার চারপাশ মেরামত ছাড়া বসবাসের অযোগ্য হয়ে পড়ে এবং ভাড়াটের লিখিত আর্জি সত্ত্বেও মালিক তা মেরামত করে দিতে অস্বীকার করে তাহলে ভাড়াটে মালিককে ১৫ দিনের লিখিত নোটিশ দিয়ে বাড়ি ছেড়ে দিতে পারে।

(৬) যখন কোন অপ্রত্যাশিত ঘটনার কারণে কোন বাড়িতে ভাড়াটের পক্ষে বসবাস করা অসম্ভব হয়ে পড়ে তখন বাড়ির মালিক ভাড়াটের কাছ থেকে ভাড়া নিতে পারবে না ততক্ষণ পর্যন্ত যতক্ষণ পর্যন্ত না মালিক সংশ্লিষ্ট ধারায় তা বসবাসের যোগ্য করে দেয়।

যখন উপধারা (৫) বা এই উপধারায় ভাড়া দেওয়া বাড়ি বসবাসের অযোগ্য হয়ে পড়ে কিংবা মালিক তা বসবাসযোগ্য করে তোলার জন্য প্রয়োজনীয় মেরামত করতে অসমর্থ হয় বা সংশ্লিষ্ট বাড়ি বসবাসযোগ্য না করা হয়, তাহলে নোটিশ পিরিয়ড-এর ১৫ দিনের মধ্যে মালিক ভাড়াটের কাছে সিকিউরিটি ডিপোজিট ফিরিয়ে দেবেন তার যোগ্য পাওনা কেটে রেখে (যদি এমন কোন পাওনা থাকে)।

১৬. ভাড়া চলাকালীন সময়ে ভাড়াটে-

- (ক) ইচ্ছাকৃতভাবে বাড়ি নষ্ট করবে না বা কাউকে নষ্ট করতে দেবে না।
- (খ) কোন প্রকারভাবে নষ্ট হয়ে থাকলে সে ব্যাপারে মালিককে অবগত করাবে।
- (গ) সংশ্লিষ্ট বাড়ি ও চারপাশের (জিনিসপত্র সহ)

দেখাশোনা করবে এবং ভাড়া নেওয়ার সময় বাড়ি যে অবস্থায় ছিল তা বজায় রেখে যথাসম্ভব বসবাসযোগ্য করে রাখবে।

১৭.(১) বাড়ির মালিক বা তার ম্যানেজার লিখিতভাবে বা বৈদ্যুতিন উপায়ে কমপক্ষে ২৪ ঘণ্টার নোটিশ দিয়ে সেই বাড়িতে বা তার চৌহদ্দিতে প্রবেশ করবে নিম্নলিখিত উদ্দেশ্যে :-

- (ক) মেরামত করা, কোন কিছু বদলে দেওয়া বা অন্য কোন কাজ করতে বা করাতে।
- (খ) বাড়ি ও তার চৌহদ্দি বসবাসযোগ্য আছে কিনা তা তদন্ত করার উদ্দেশ্যে।
- (গ) বা চুক্তিপত্রে উল্লিখিত অন্য কোন উদ্দেশ্যে।
- (২) উপধারা (১)-এ উল্লিখিত নোটিশে প্রবেশের তারিখ,সময় ও কারণ উল্লেখ থাকবে :

তবে সূর্যোদয়ের আগে বা সূর্যাস্তের পরে কোন ব্যক্তি এক্ষেত্রে প্রবেশ করবে না।

তবে বন্যা, যুদ্ধ, অগ্নি সংযোগের ঘটনা, ঘূর্ণিঝড়, ভূমিকম্প ইত্যাদি প্রাকৃতিক দুর্যোগ এর কারণে আগাম নোটিশ ছাড়া প্রবেশ করা যাবে।

১৮. যদি বাড়ির মালিক কোন ম্যানেজার নিযুক্ত করে থাকেন তাহলে তিনি ভাড়াটেকে নিম্নলিখিত তথ্য দেবেন :-

- (ক) ম্যানেজারের নাম;
- (খ) এই ম্যানেজারকে যে তিনি নিযুক্ত করেছেন তার প্রমাণ ;
- (গ) যে উদ্দেশ্যে মালিক সেই ম্যানেজারকে সংশ্লিষ্ট বাড়িতে প্রবেশের অনুমতি দিয়েছেন এবং সেই দায়িত্বের সময়কাল এবং
- (ঘ) যদি এই ম্যানেজার কোন আইনী ব্যক্তি হয়ে থাকেন তাহলে তাঁর নাম, এবং সেই আইনী ব্যক্তি দ্বারা তাঁর পরিবর্তে সংশ্লিষ্ট সম্পদের ভাড়ার ব্যাপারে যদি কাউকে নিয়োগ করে থাকেন তাহলে সেই তথ্য।

১৯. (১) সংশ্লিষ্ট বাড়ির/সম্পত্তির ম্যানেজার নিম্নলিখিত বিষয়গুলি উল্লেখ করবেন :-

- (ক) ভাড়া সংগ্রহ করা হবে রসিদের বিনিময়ে;
- (খ) বাড়ির মালিকের পক্ষ হয়ে প্রয়োজনীয় মেরামতের কাজ করা;
- (গ) সময় সময় বাড়ি/সম্পত্তির তদারকি করা;
- (ঘ) ভাড়াটেকে নোটিশ দেওয়া :- (ম্যানেজারের দায়িত্ব)

i) সম্পত্তির উপযুক্ত দেখাশোনা করার জন্য

ii) ভাড়া প্রদানে দেরি হলে;

iii) ভাড়া পরিবর্তন বিষয়ে;

IV) সম্পত্তি খালি করার ব্যাপারে;

V) ভাড়ার চুক্তি পুনর্নবীকরণ

ঙ) ভাড়াটীদের মধ্যে এবং ভাড়াটে ও মালিকের মধ্যে বিরোধের নিষ্পত্তিতে সাহায্য করা।

চ) মালিকের নির্দেশে ভাড়া প্রদান সম্পর্কিত অন্য কোন বিষয়ে।

(২) উপধারা (১) বা বাড়ির মালিকের নির্দেশের বিরুদ্ধে যদি ম্যানেজার কাজ করে তাহলে ভাড়াটে বা বাড়ির মালিকের আবেদনের ভিত্তিতে রেন্ট অথরিটি বাড়ির মালিকের ম্যানেজারকে সরিয়ে দিতে পারবে বা তাঁর উপর আর্থিক জরিমানা আরোপ করতে পারবে যা ম্যানেজারের কারণে বাড়ির মালিক কিংবা ভাড়াটের যে ক্ষতি হয়েছে তা পূরণ করবে।

২০. (১) ভাড়াটে রয়েছে এমন সম্পত্তিতে কোন সম্পত্তির মালিক বা তাঁর ম্যানেজার কোন জরুরী পরিষেবা বন্ধ করে দিতে পারবে না।

(জরুরী পরিষেবা)

(২) উপধারা (১)-এর উল্লঙ্ঘন কিংবা ভাড়াটের আবেদপত্রের ভিত্তিতে রেন্ট অথরিটি বিষয়টি যাচাই করে বাড়ির মালিক বা ম্যানেজারের নামে অন্তর্বর্তীকালীন আদেশ

জারি করতে পারে যাতে তাৎক্ষণিকভাবে জরুরী পরিষেবা পুনরায় দেওয়া হয়, তনং উপধারায় হয়ত বিষয়টি নিষ্পত্তির অপেক্ষায় থাকতে পারে।

(৩) উপধারা (২)-এর অধীনে ভাড়াটের আবেদপত্রের ভিত্তিতে রেন্ট অথরিটি এই ব্যাপারে তদন্ত করবে এবং আবেদনপত্র জমা পড়ার এক মাসের মধ্যে সেই তদন্ত শেষ করবে।

(৪) প্রতিপক্ষকে জবাব দেওয়ার উপযুক্ত সময় দেওয়ার পর রেন্ট অথরিটি জরুরী পরিষেবা বন্ধ করার দরুণ ঘটিত ক্ষতির ক্ষতিপূরণ দিতে বলবে যা নাকি দু'মাসের ভাড়ার বেশি হবে না।

(৫) যদি রেন্ট অথরিটি প্রমাণ পায় যে ভাড়াটে অভিযোগটি অযথা হয়রানির উদ্দেশ্যে করেছে তাহলে ভাড়াটের উপর জরিমানা আরোপ করবে যা নাকি দু'মাসের ভাড়ার বেশি হবে না।

ব্যাখ্যা- এই ধারায় জরুরী পরিষেবা বলতে জল সরবরাহ, বিদ্যুৎ সংযোগ, পাইপের মাধ্যমে রান্নার গ্যাস সরবরাহ, হাঁটাচলার রাস্তায় আলো, সিঁড়ি ও লিফট-এর সুবিধা, তত্ত্বাবধান, পার্কিং, যোগাযোগ ব্যবস্থা ও

স্যানিটারি পরিষেবা।

পঞ্চম অধ্যায়

বাড়ির মালিক দ্বারা সম্পত্তি খালি করানো ও পুনঃদখল করা

২১.(১) বাড়ি ভাড়া চুক্তিপত্রের মেয়াদ চলাকালীন সময়ে একজন ভাড়াটেকে বের করা যাবে না যদি না বাড়ির মালিক ও ভাড়াটের মধ্যে চুক্তিপত্রে কিছু লেখা থাকে, একমাত্র উপধারা (২) এবং ধারা ২২-এ যদি এরকম কিছু থাকে।

(২) যদি বাড়ির মালিক বাড়ি খালি করানোর জন্য রেন্ট কোর্ট-এ আবেদন জানায় তাহলে আদালত বাড়ি খালি করিয়ে পুনঃ দখল নেওয়ার আদেশ দিতে পারে নিম্নলিখিত ক্ষেত্রে :-

(ক) ৮নং ধারা অনুযায়ী ভাড়াটে ভাড়া প্রদান অস্বীকার করে।

(খ) ট্রান্সফার অব প্রোপার্টি অ্যাক্ট-১৮৮২-এর ১৩নং ধারার ১নং উপধারা অনুযায়ী ভাড়াটে যদি পরপর দু'মাস ভাড়া না দিয়ে থাকে, এবং ১০৬ নং ধারার ৪নং উপধারা অনুযায়ী প্রদেয় ভাড়া এবং অন্যান্য চার্জ প্রদানের জন্য মালিকের নোটিশ দেওয়ার এক মাসের মধ্যে চুক্তিপত্র অনুযায়ী বিলম্বের জন্য সুদ সহ প্রদান না করলে;

(১৮৮২-এর ৪)

(গ) এই আইন শুরু হওয়ার পর সংশ্লিষ্ট বাড়ির দখল নেওয়ার পর ভাড়াটে যদি মালিকের লিখিত অনুমতি ছাড়া বাড়ির একটা অংশ কিংবা পুরোটাই অন্য কাউকে ব্যবহারের জন্য তুলে দেয়;

(ঘ) মালিকের নোটিশ প্রাপ্তির পরও ভাড়াটে সেই বাড়ি সম্পত্তির অপব্যবহার করে।

ব্যাখ্যা:- এই ক্লজ-এ “সম্পত্তির অপব্যবহার বলতে ভাড়াটে দ্বারা বাড়তি জায়গা দখল করা, যে ব্যবহারে জনগণের জন্য সমস্যার সৃষ্টি হয় অথবা বাড়ি/সম্পত্তি ক্ষতিগ্রস্ত হয় এবং বাড়ির মালিক-এর স্বার্থ ক্ষতিগ্রস্ত হয় বা বেআইনী ও অর্থনৈতিক কাজে ব্যবহৃত হয়।

(ঙ) যদি বাড়ি খালি না করে মালিক মেরামতের প্রয়োজন সাপেক্ষে মেরামত করতে না পারে বা নির্মাণ, পুনঃনির্মাণ, সংযোগ পরিবর্তন করতে না পারে, পুরো বাড়ি বা একাংশে এসব কাজ করতে না পারে;

এবং মালিক ও ভাড়াটের মধ্যে চুক্তি অনুযায়ী এরকম মেরামত, নির্মাণ, পুনঃনির্মাণের কিংবা সংযোগ, পরিবর্তন ইত্যাদি কাজ শেষ হওয়ার পর ভাড়াটেকে পুনরায় বাড়ির দখল দেওয়ার অনুমতি

দেওয়া যেতে পারে এবং সেক্ষেত্রে একটি নতুন চুক্তিপত্র রেন্ট অথরিটির কাছে জমা দিতে হবে :

তবে ভাড়াটেকে পুনঃদখলের অনুমতি দেওয়া হবে না যদি না-

I) রেন্ট অথরিটির কাছে এই চুক্তিপত্রের কপি না জমা পড়ে এবং

II) রেন্ট কোর্ট-এর আদেশে ভাড়াটে বহিস্কার করা হয়ে থাকে;

(চ) উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের দ্বারা জায়গা ব্যবহারের কারণে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির ব্যবহারের ধরণ পরিবর্তন হলে তার মেরামত, নির্মাণ, পুনঃনির্মাণ, সংযোগ, পরিবর্তন বা ধ্বংস করার জন্য মালিকের এই দরকার হয়।

ব্যাখ্যা :- এই ক্লজ অনুযায়ী “উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ” বলতে পুর নিগম বা ডেভেলপমেন্ট অথরিটি যা মেরামত বা ধ্বংস করার জন্য জায়গা ব্যবহার/পরিবর্তনের জন্য অনুমোদন দিয়ে থাকে।

(ছ) ভাড়া দেওয়া বাড়ি খালি করার জন্য ভাড়াটে লিখিত নোটিশ দিয়ে থাকে এবং তারফলে মালিক সেই সম্পত্তি বিক্রি করার বা অন্য কোন উদ্যোগ নেয় এবং তারফলে সম্পত্তির অধিকার না

পাওয়াতে তার স্বার্থ হানি হয়;

(জ) সম্পত্তিতে ভাড়াটে মালিকের বিনা লিখিত অনুমতির কোন কাঠামোগত পরিবর্তন করে থাকে কিংবা কোন স্থায়ী নির্মাণ করে থাকে।

(৩) উপধারা (২)-এর ক্লজ (খ)-তে উল্লিখিত ভাড়া দিতে যদি ভাড়াটে অসমর্থ হয় তাহলে ভাড়াটেকে বাড়ি খালি করার নোটিশ দেওয়া যাবে না, যদি বাড়ির মালিককে ভাড়া ও অন্যান্য প্রদেয় টাকা দেওয়ার নোটিশ দেওয়ার একমাসের মধ্যে ভাড়াটে বিভিন্ন চার্জ ও সুদ সহ প্রদেয় জমা টাকা মালিকের কাছে কিংবা রেন্ট কোর্টে জমা দেয়।

(৪) যদি কোন বছর উপধারা (৩)-এ উল্লিখিত রিলিফ পাওয়ার পর পরবর্তী দু’মাস ভাড়া দিতে অসমর্থ হয় তাহলে সে দ্বিতীয়বার এই রিলিফ পাবে না।

(৫) উপধারা (২)-এর ক্লজ (ঙ) তে কোন বাড়ি খালি করার প্রক্রিয়া চলাকালীন সময়ে রেন্ট কোর্ট সম্পত্তির মাত্র এক অংশ থেকে খালি করাতে পারবে, যদি বাড়ির মালিক তাতে রাজি হয়।

২২. (১) এই আইন বা অন্য কোন আইনে যাই থাকুক না কেন যদি বাড়ির মালিকের মৃত্যু ঘটে এবং মালিকের আইনী ওয়ারিশদের সংশ্লিষ্ট সম্পত্তি খালি করানোর প্রয়োজন পড়ে তাহলে সেই উত্তরাধিকারীরা বাড়ি খালি করার এবং বাড়ির দখল পুনঃ হাসিল করার জন্য রেন্ট কোর্ট-এ নিয়ম অনুযায়ী আবেদন করতে পারবেন।

(২) উপধারা (১)-এ কৃত আবেদনপত্রের ভিত্তিতে যদি রেন্ট কোর্ট মনে করে যে মৃত মালিকের আইনী উত্তরাধিকারীদের এই সম্পত্তির দখল নেওয়ার প্রয়োজন রয়েছে তাহলে রেন্ট কোর্ট সেই সম্পত্তি খালি করে মৃত মালিকের উত্তরাধিকারীদের কাছে তুলে দেওয়ার জন্য ভাড়াটেকে প্রয়োজনীয় আদেশ দিতে পারে।

২৩. যদি ভাড়ার চুক্তিপত্রের নিয়ম অনুসারে চুক্তিপত্রের মেয়াদ শেষ হওয়ার পর কিংবা আইন অনুযায়ী বাড়ি খালি করার নোটিশ জারির পরও ভাড়াটে বাড়ি খালি না করে তাহলে ভাড়াটে মালিককে সাধারণভাবে প্রদেয় ভাড়ার দ্বিগুণ ভাড়া প্রদান করবে প্রথম দু’মাসের জন্য এবং

(খালি না করলে ভাড়া বৃদ্ধি)

(খ) তারপর বাড়ি হস্তান্তর না করা পর্যন্ত চারগুণ ভাড়া প্রদান করবে প্রতিমাসে।

২৪.(১) ২১নং ধারার ২নং উপধারা বা ২২নং ধারায় বাড়ির মালিক যখন তার বাড়ির পুনঃদখল নেওয়ার অধিকার নেওয়ার চেষ্টা করে তখন যদি ভাড়াটে কোন অগ্রীম টাকা দিয়ে থাকে তাহলে বাড়ির মালিক তার পাওনা টাকা কেটে রেখে বাকি টাকা ফেরত দেবে।

(অগ্রীম টাকা ফেরত দেওয়া)

(২) যদি বাড়ির মালিক টাকা ফেরত দিতে অসমর্থ হয় তাহলে সে ভাড়াটেকে নিয়ম অনুযায়ী সেই টাকার উপর সুদ দিতে বাধ্য থাকবে।

২৫. ২১নং ধারার ২নং উপধারার ক্লজ (ক) এবং ক্লজ(খ)-এ যদি উল্লিখিত কারণে বাড়ির পুনঃদখল নেওয়ার প্রক্রিয়া শুরু হয় এবং ভাড়াটে বাড়ির মালিকের নোটিশের বিরোধিতা করে তাহলে বাড়ির মালিক যেকোন সময় ভাড়াটেকে ভাড়া প্রদানের আদেশ দেওয়ার জন্য রেন্ট কোর্টে আবেদন করতে পারবে ৮নং ধারায় উল্লিখিত নিয়মে এবং সেক্ষেত্রে রেন্ট কোর্ট ভাড়াটেকে যাবতীয় ভাড়া এবং অন্যান্য চার্জ এবং তা প্রদানে বিলম্বের জন্য জরিমানা সহ প্রদানের আদেশ দিতে পারে ১৪নং ধারার ১নং উপধারার নিয়মে।

(বাড়ি খালির মামলা চলাকালীন ভাড়া প্রদান)

২৬.(১) ভাড়াটে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তিতে মালিকের বিনা অনুমতিতে কোন কাঠামোগত পরিবর্তন করতে পারবে না।

(কাঠামোগত পরিবর্তনের অনুমতি)

(২) যদি ভাড়া দেওয়া কোন সম্পত্তিতে মালিক উন্নয়নমূলক নির্মাণ বা নতুন কোন নির্মাণ করতে চায় এবং ভাড়াটে মালিককে সেরকম কাজ করতে বাধা দেয় তাহলে সেই পরিপ্রেক্ষিতে মালিক রেন্ট কোর্টে আবেদন জানাতে পারে।

(৩) যদি উপধারা (২)-এ বাড়ির মালিক এরকম কোন আবেদন করে থাকে এবং রেন্ট কোর্ট মনে করে যে, এরকম কাজ শুরু করার প্রয়োজন রয়েছে তাহলে রেন্ট কোর্ট এই কাজ শুরু করার অনুমোদন দিতে পারে এবং সেই অনুযায়ী আদেশ জারি করতে পারে।

যদি এরকম নির্মাণ কাজ সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির চৌহদ্দিতে আবাসনের সুবিধায় প্রতিঘাত না করে কিংবা ভাড়াটের অযথা দুঃখের কারণ হয়ে দাঁড়ায়।

২৭.(১) ২১নং এবং ২২ নং ধারায় যা কিছুই থাকুক না কোন যদি ভাড়া দেওয়ার সম্পত্তির চৌহদ্দির মধ্যে কোন পুর আইনে আবাসন কিংবা অন্য কোন উদ্দেশ্যে নির্মাণ কাজ করার অনুমোদন

থাকে এবং বাড়ির মালিক এরকম নির্মাণ কাজ করতে চাইলেও ভাড়াটে তাতে বাধা দেয় তবে বাড়ির মালিক কিংবা বাড়ির মালিকের মৃত্যু হলে তাঁর আইনী উত্তরাধিকারীরা এ ব্যাপারে নিয়ম অনুযায়ী রেন্ট কোর্টে আবেদন করতে পারবে।

(২) ২নং উপধারায় কৃত এরকম আবেদনপত্রের ভিত্তিতে যদি রেন্ট কোর্ট মনে করে যে, এ জাতীয় নির্মাণে ভাড়াটের কোন অর্থোক্তিক অসুবিধা সৃষ্টি হবে না, তাহলে কোর্ট-

- (ক) তদন্তের পর সংশ্লিষ্ট জায়গা খালি করাতে পারে
(খ) এবং মালিকে তার দখল দিতে পারে;
(গ) বাকি জায়গার ভাড়া নির্ধারণ করে দিতে পারে এবং
(ঘ) পরিস্থিতি অনুযায়ী প্রয়োজনীয় আদেশ জারি করতে পারে।

২৮. উল্লিখিত সময়ে যে কোন আইনে যা কিছুই থাকুক না কেন যখন কোন জায়গার মালিকের স্বার্থ কিংবা তার মৃত্যুতে তার আইনী উত্তরাধিকারীর

(মালিককে খালি বাড়ির পুনঃদখল দেওয়া)

স্বার্থ যে কারণেই হোক রেন্ট কোর্টের দ্বারা স্থির করা হয় এবং এই আইনে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির দখল ফিরিয়ে দেওয়ার আদেশ দেওয়া হয় তখন ২১নং ধারার ৩নং উপধারার নিয়ম অনুযায়ী সমস্ত দখলকারীদের উপর সেই আদেশ কার্যকর হবে এবং তাঁরা সেই সম্পত্তির দখল মালিক কিংবা তার উত্তরাধিকারীদের হস্তান্তর করতে বাধ্য থাকবে।

২৯. এই আইনে কিংবা অন্য কোন আইনে চলতি সময়ে যাই থাকুক না কেন ভাড়ার চুক্তিপত্র অনুযায়ী লিখিত নোটিশ পেলে একজন ভাড়াটে সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির দখল ছাড়বে এবং সেই নোটিশ সম্পর্কিত কোন নির্দিষ্ট নির্দেশ না থাকলে ভাড়াটে বাড়ি খালি করার কমপক্ষে এক মাস আগে বাড়ির মালিককে নোটিশ দেবে।

ষষ্ঠ অধ্যায়

রেন্ট কর্তৃপক্ষ

তাদের ক্ষমতা এবং আবেদন

৩০. রাজ্য সরকার/কেন্দ্রশাসিত অঞ্চলের প্রশাসন-এর আগের অনুমোদন সাপেক্ষে জেলা সমাহর্তা ও জেলাশাসক রেন্ট অথরিটি হওয়ার জন্য একজন আধিকারিক নিয়োগ করবেন যার পদ ডেপুটি কালেক্টরের নীচে হবে না। তিনি তাঁর নিজস্ব প্রশাসনিক এলাকার মধ্যেই রেন্ট অথরিটি হবেন।

(রেন্ট অথরিটি)

৩১. ৪,৯,১০,১৪,১৫,১৯ বা ২০ নং ধারায় মামলা হলে রেন্ট কোর্টের সমস্ত ক্ষমতা রেন্ট অথরিটির কাছে ন্যস্ত থাকবে এবং এসব মামলায় ৩৫ এবং ৩৬ নং ধারায় বর্ণিত নিয়ম অনুযায়ী এসব মামলা চলবে।

(রেন্ট অথরিটির ক্ষমতা ও নিয়ম)

৩২. (১) রেন্ট অথরিটির আদেশে কারো আপত্তি থাকলে সংশ্লিষ্ট ব্যক্তি সংশ্লিষ্ট রেন্ট কোর্টে সেই আদেশের বিরুদ্ধে আপীল করতে পারেন।

(২) তবে সেই আপীল রেন্ট অথরিটির আদেশের ৩০ দিনের মধ্যেই ১নং উপধারায় করতে হবে।

সপ্তম অধ্যায়
রেন্ট কোর্ট ও রেন্ট ট্রাইব্যুনালস

৩৩. এই আইনে রাজ্য সরকার/কেন্দ্র শাসিত অঞ্চলের প্রশাসনে পূর্বের অনুমোদন সাপেক্ষে জেলা সমাহর্তা ও জেলাশাসক একজন অতিরিক্ত সমাহর্তা ও অতিরিক্ত জেলাশাসক বা সম পদের আধিকারিক সেই এলাকার রেন্ট কোর্ট হিসেবে নিয়োগ করবেন।

৩৪. রাজ্য সরকার/কেন্দ্র শাসিত অঞ্চলের প্রশাসন সংশ্লিষ্ট এলাকার হাই কোর্টের সাথে পরামর্শক্রমে বিজ্ঞপ্তি জারি করে জেলা জজ বা অতিরিক্ত জেলা জজকে প্রতিটি জেলার রেন্ট ট্রাইব্যুনাল বা ন্যায়সভা হিসেবে নিযুক্ত করবে।

৩৫.(১) এই ধারায় উল্লিখিত নিয়ম বা আইন ছাড়া কোড অব সিভিল প্রসিজার-১৯০৮-এর কোন কিছুই রেন্ট কোর্টে এবং রেন্ট ট্রাইব্যুনাল-এ কার্যকর হবে না। এই রেন্ট কোর্ট এবং রেন্ট ট্রাইব্যুনাল প্রাকৃতিক নিয়ম নীতি দ্বারা নির্দেশিত হয়ে তাদের নিজস্ব প্রক্রিয়া নির্ধারণ করবে নিম্নলিখিত উপায়ে :-

(ক) সম্পত্তির মালিক বা ভাড়াটে প্রয়োজনীয় এফিডেবিট এবং দলিলপত্র সহ রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল-এ আবেদন করতে পারবেন।

(খ) তখন আবেদনপত্র, এফিডেবিট এবং বাকি দলিলপত্রের প্রতিলিপি সহ রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল (যেটাই প্রযোজ্য) বিবাদী পক্ষকে নোটিশ জারি করবে;

(গ) তখন বিবাদী পক্ষ বাদী পক্ষকে এক প্রতিলিপি দিয়ে এফিডেবিট ও দলিলপত্র সহ তার জবাব জমা করবে;

(ঘ) বাদী পক্ষ তখন বিবাদী পক্ষকে একটি প্রতিলিপি দিয়ে একটি পুতুত্তর জমা দিতে পারবে;

(ঙ) রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল (যেটাই প্রযোজ্য) একটি শুনানির তারিখ নির্ধারণ করবে এবং প্রয়োজন অনুসারে এই সংক্ষিপ্ত তদন্ত পেশ করবে।

(২) রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল (যেটাই প্রযোজ্য) যত তাড়াতাড়ি সম্ভব মামলা নিষ্পত্তির চেষ্টা করবে, পারতপক্ষে আবেদনপত্র প্রাপ্তির ৬০ দিনের মধ্যে:

যদি এরকম কোন আবেদনপত্রের ভিত্তিতে ৬০ দিনের মধ্যে মামলা নিষ্পত্তি না হয় তাহলে রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল উক্ত সময়ের মধ্যে মামলা নিষ্পত্তি না হওয়ার কারণ লিখিতরূপে নথীবদ্ধ করবে।

(৩) এরকম প্রতিটি আবেদনপত্রের ক্ষেত্রে রেন্ট

কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল-এ সাক্ষীর সাক্ষ্য এফিডেবিট সহকারে নেওয়া হবে :

যদি রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল প্রয়োজনে ন্যায়ের খতিরে একজন সাক্ষীকে জিজ্ঞাসাবাদের জন্য বা প্রতি জিজ্ঞাসাবাদের জন্য ডেকে পাঠাতে পারে বা উপস্থিত থাকার নির্দেশ দিতে পারে।

(৪) সমন জারি করার বিষয়ে কোড অব সিভিল প্রসিজার-১৯০৮-এর নিয়ম রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল দ্বারা নোটিশ জারি করার ক্ষেত্রে মূল বিষয়কে প্রভাবিত না করে প্রয়োজনীয় সংশোধন/পরিবর্তন করা যাবে।

(৫) প্রতিটি দরখাস্ত বা আবেদন নিয়ম অনুযায়ী করতে হবে।

(৬) মামলার পুরো প্রক্রিয়াটাই রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল (যেটাই প্রযোজ্য) কোন পক্ষের অনুরোধে তিন বারের বেশি মূলতবি করবে না এবং যদি সেরকম কিছু করা নিতাস্তই প্রয়োজন হয়ে পড়ে তাহলে তার কারণ লিখিতভাবে নথীবদ্ধ করে মূলতবির জন্য আবেদনকারী পক্ষকে উপযুক্ত মূল্য দিতে আদেশ দেবে।

(৭) ২১নং ধারার ২নং উপধারায় (ক), (খ), (ঙ), (চ) এবং (ছ) ক্রম-এ কৃত সমস্ত আবেদনপত্রের মামলা রেন্ট কোর্টে জমা পড়ার ৯০ দিনের নিষ্পত্তি করা হবে।

(৮) রেন্ট কোর্ট ২১নং ধারার ২নং উপধারার (গ) এবং (ঘ) ক্রম-এ গৃহীত আবেদনপত্রের মামলা আবেদনপত্র প্রাপ্তির ৩০ দিনের মধ্যে নিষ্পত্তি করবে।

৩৫.(১) এই আইনে তাদের দায়িত্ব পালনের জন্য রেন্ট কোর্ট এবং রেন্ট ট্রাইব্যুনাল-এর নিম্নলিখিত উদ্দেশ্যে কোড অব সিভিল প্রসিজার-১৯০৮ অনুযায়ী সিভিল কোর্টের যে ক্ষমতা রয়েছে একই ক্ষমতা থাকবে-

(ক) কোন ব্যক্তিকে সমন জারি করা এবং তার উপস্থিতি এবং শপথ নিয়ে জেরা করার জন্য;

(খ) দলিলপত্রের আবিষ্কারও পেশ করা;

(গ) সাক্ষী ও দলিলপত্রের পরীক্ষা করার জন্য কমিশন জারি করা;

(ঘ) স্থানীয়ভাবে তদন্তের জন্য কমিশন জারি করা;

(রেন্ট কোর্ট ও রেন্ট ট্রাইব্যুনাল-এর ক্ষমতা)

(ঙ) এফিডেবিট সহকারে সাক্ষ্য গ্রহণ করা;

(চ) কোন আবেদনপত্রের মামলা শুনানি ছাড়াই বা এক তরফাভাবে খারিজ করা;

(ছ) কোন আবেদনপত্র খারিজ-এর আদেশ বা এক তরফা আদেশকে অকার্যকর করা;

(জ) এই আইনের কোন আদেশ বা রায় কোন সিভিল কোর্টের রেফারেন্স ছাড়া কার্যকর করা;

(ঝ) আদেশ ও রায়ের পুনর্বিবেচনা করা;

(ঞ) রেন্ট অথরিটি ও রেন্ট কোর্টের আদেশ ও রায় পুনর্বিবেচনা করা;

(ট) নিয়ম অনুসারে অন্য কোন বিষয়।

(২) ১৯৩ এবং ২২৮ ধারায় গৃহীত রেন্ট কোর্ট বা রেন্ট ট্রাইব্যুনাল-এর যেকোন মামলা আইনী মামলারূপে বিবেচিত হবে এবং ইন্ডিয়ান পেনাল কোড-এর

১৯৬ ধারার ক্ষেত্রেও তা প্রযোজ্য হবে এবং কোড অব ক্রিমিন্যাল প্রসিজার ১৯৭৩-এর ১৯৫ ধারা এবং XXVI অধ্যায় এর ক্ষেত্রেও রেন্ট কোর্ট এবং রেন্ট ট্রাইব্যুনাল সিভিল কোর্ট হিসেবে গণ্য করা হবে।

(৩) এই আইনে কোন তদন্ত পরিচালনা করার উদ্দেশ্যে কিংবা দায়িত্ব পালনের উদ্দেশ্যে রেন্ট কোর্ট-

(ক) কমপক্ষে ২৪ ঘন্টার লিখিত নোটিশ দিয়ে সূর্যোদয় থেকে সূর্যাস্তের মধ্যে যেকোন জায়গায় তদন্তের জন্য প্রবেশ করতে পারে বা কোন অধস্তন আধিকারিককে তদন্তের সেই ক্ষমতা দিতে পারে।

(খ) আদেশে উল্লিখিত স্থান, সময়ে যেকোন ব্যক্তিকে তদন্তের খাতিরে যেকোন দলিল পেশ করার আদেশ দিতে পারে।

(৪) রেন্ট কোর্ট যদি প্রয়োজন মনে করে, তাহলে সংশ্লিষ্ট বিষয়ে বিশেষ জ্ঞান রয়েছে এমন যেকোন এক বা একাধিক ব্যক্তিকে নিযুক্ত

করতে পারে সেই ব্যাপারে পরামর্শ দেওয়ার জন্য।

(৫) রেন্ট কোর্টের জারি করা কোন আদেশে যদি কেমনীর বা কার্যালয়ের বা হিসাবগত ভুল থাকে বা ঘটনাক্রমে কোন ঘাটতি থাকে তাহলে যেকোন পক্ষের আবেদন সাপেক্ষে রেন্ট কোর্ট তা সংশোধন করবে।

(৬) কোড অব ক্রিমিন্যাল প্রজিজার-১৯৭৩-এর নিয়ম অনুসারে জরিমানা আদায়ের ক্ষেত্রে রেন্ট কোর্ট এক প্রথম শ্রেণীর জুডিশিয়াল ম্যাজিস্ট্রেট হিসেবে কাজ করবে এবং এরকম জরিমানা আদায়ের উদ্দেশ্যে রেন্ট কোর্টকে এক ম্যাজিস্ট্রেট হিসেবে গণ্য করা হবে।

(৭) রেন্ট কোর্ট-এর কোন আদেশ বা কোন আপীল বা রিভিশন-এর আদেশ এবং এই অধ্যায়ের কোন রিভিউ এক সিভিল কোর্টের ডিক্রি বা আদেশ হিসেবে রেন্ট কোর্ট কার্যকর করবে এবং সেক্ষেত্রে রেন্ট কোর্টের এক সিভিল কোর্টের মত ক্ষমতা থাকবে।

(৮) যদি রেন্ট কোর্টের কোন এক তরফা রায় বা আদেশ এর বিরুদ্ধে কোন ক্ষতিগ্রস্ত পক্ষ আবেদন করে এবং কোর্ট মনে করে যে, নোটিশটি সঠিকভাবে জারি করা হয়নি কিংবা শুনানির সময় সংশ্লিষ্ট পক্ষের অনুপস্থিতির উপযুক্ত কারণ রয়েছে তাহলে রেন্ট কোর্ট সেই রায় অকার্যকর বলে ঘোষণা করবে।

(৯) অন্যথায় এই আইনে রেন্ট কোর্টের সমস্ত আদেশ, আপীল-এর সিদ্ধান্ত সাপেক্ষে, চূড়ান্ত বলে গণ্য হবে এবং কোন আসল মামলায় আবেদনপত্রে কিংবা মামলা প্রক্রিয়ায় বিরোধিতা করা হবে না।

৩৭) (১) ভাড়া আদালত দ্বারা দেওয়া আদেশ নিয়ে যদি কোনও ব্যক্তি অসন্তুষ্ট হয়, তবে সে এই আদেশের একটি প্রত্যয়িত কপির সাথে সংশ্লিষ্ট ভাড়া বিচারসভাতে আপিল করতে পারে, সেই আদেশের তারিখ থেকে ত্রিশ দিনের সময়সীমার মধ্যে।

ভাড়া বিচারসভাকে আপিল

(২) ভাড়া বিচারসভা, উপ-ধারা (১) এর অধীনে একটি আপিল পূরণের পর, উত্তরদাতার কাছে আপিলের অনুলিপি সহ নোটিশ প্রদান করবে এবং এই পরিষেবার তারিখ থেকে ষাট দিনের মধ্যে আপিল নিষ্পত্তি করা হবে।

(৩) ভাড়া বিচারসভা আপিলের কার্যবিবরণীর যে কোনও পর্যায়ে নথি পেশের অনুমতি দিতে পারে, যাতে একটি ন্যায়বিচার এবং সঠিক সিদ্ধান্তে পৌঁছানো যায়। তবে এই শর্তে যে শুনানির সময় এই নথি পেশ একাধিকবার অনুমোদিত হবে না।

(৪) ভাড়া বিচারসভা, তার বিবেচনার ভিত্তিতে আপিলের বিচারাধীন এই অন্তর্বর্তীকালীন আদেশ পাস করতে পারে, যদি প্রয়োজন।

(৫) আপিল সম্পর্কিত সিদ্ধান্ত নেওয়ার সময়, ভাড়া বিচারসভা কারণগুলি রেকর্ড করার পর, ভাড়া আদালত কর্তৃক প্রদত্ত আদেশটিকে নিশ্চিত, আলাদা করে রাখতে বা সংশোধন করতে পারে।

৩৮) (১) যে কোনও পক্ষের দায়ের করা আবেদনে, ভাড়া আদালতের বা ভাড়া বিচারসভার বা এই আইনের অধীনে অন্য কোনও আদেশকে ভাড়া আদালত কার্যকর করবে, এই নির্ধারিত পদ্ধতিটি

আদেশ কার্যকর করা

(ক) যার পক্ষে সিদ্ধান্তটি নেওয়া হয়েছে সেই ব্যক্তিকে প্রাপ্তির দখল দেওয়া ; বা

(খ) এই প্রকার আদেশে নির্দিষ্ট পরিমাণ পুনরুদ্ধারের জন্য বিপরীত দলের এক বা একাধিক ব্যাক্স অ্যাকাউন্ট সংযুক্ত করা ; বা

(গ) এই আদেশ কার্যকর করার জন্য ভাড়া আদালত বা স্থানীয় প্রশাসন বা স্থানীয় সংস্থার কর্মকর্তাসহ যে কোনও উকিল বা অন্য কোনও যোগ্য ব্যক্তিকে নিয়োগ করা

(২) চূড়ান্ত আদেশ কার্যকর করার জন্য ভাড়া আদালত সহায়তা নিতে পারে স্থানীয় প্রশাসন বা স্থানীয় সংস্থা বা স্থানীয় পুলিশ থেকে :

তবে এই শর্তে যে, কোনও আবেদনকারী পুলিশের সহায়তা নিতে পারবে না যতক্ষণ না সে ভাড়া আদালতের সিদ্ধান্ত অনুযায়ী নির্ধারিত ব্যয় না দেয়।

(৩) ভাড়া আদালতকে তার দেওয়া আদেশ বা ভাড়া বিচারসভার আদেশ বা এই আইনের অধীনে অন্য যে কোনও আদেশ সংক্ষিপ্ত পদ্ধতিতে কার্যকর করা হবে এবং বিপরীত পক্ষের উপর দেওয়া নোটিশ জারি হওয়ার তারিখ থেকে ত্রিশ দিনের মধ্যে এই ধারার অধীনে কার্যকর করার আবেদনটির নিষ্পত্তি করা হবে।

অধ্যায় ৮

বিবিধ

৩৯) ভাড়া কর্তৃপক্ষ বা ভাড়া আদালত বা ভাড়া বিচারসভার সাথে আলোচনা করে রাজ্য সরকার / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসন প্রয়োজন হিসেবে কর্মকর্তা ও অন্যান্য কর্মচারীদের প্রকৃতি এবং বিভাগগুলি বিবেচনা করে নির্ধারণ করতে পারে এবং এই আইনের অধীনে তাদের দক্ষতার সাথে কার্য সম্পাদনের জন্য তাদের নিয়োগ করতে পারে।

ভাড়া কর্তৃপক্ষ, ভাড়া আদালত ও ভাড়া বিচারসভার আধিকারিক ও অন্যান্য কর্মী

৪০) (১) অন্যথায় যদি এই আইনে কিছু থাকে, কোনও নাগরিক আদালত এই আইনের বিধানের সাথে সম্পর্কিত কোনও মামলা নিতে পারবে না।

নাগরিক আদালতের বিচার ব্যবস্থা নির্দিষ্ট ক্ষেত্রে নিষিদ্ধ

(২) ভাড়া আদালতের বিচার ব্যবস্থা এর কাছে জমা পড়া ভাড়াতে চুক্তির উপর সীমিত থাকবে যা প্রথম তপশিলে নির্দিষ্ট করা আছে এবং শিরোনাম বা মালিকানার প্রশ্নে প্রসারিত হবে না।

৪১) ১৮৭০ এর ৭

(১) আদালত ফি আইন, ১৮৭০ এর বিধানগুলি ভাড়া কর্তৃপক্ষ বা ভাড়া বিচারসভা বা ভাড়া আদালতের সামনে উপস্থাপিত করা আবেদন বা আপিলের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য, যেমন মামলা হতে পারে।

(২) আদালতের ফি গণনার উদ্দেশ্যে, ভাড়া আদালতকে দখল পুনরুদ্ধারের জন্য করা আবেদন এবং ভাড়া বিচারসভাকে উপস্থাপিত আপিলের স্মারকলিপি, বাড়ি মালিক ও ভাড়াটিয়াদের মধ্যে মামলা হিসেবে বিবেচিত হবে।

(৩) ভাড়া কর্তৃপক্ষের সামনে দায়ের করা আদালত ফির আবেদন নাগরিক আদালতে উপস্থাপিত আন্তঃসংযোগ আবেদনের সমান হবে।

৪২) ১৮৬০ এর ৪৬

ভাড়া কর্তৃপক্ষ, ভাড়া আদালত এবং ভাড়া বিচারসভার প্রত্যেকটি সদস্য যারা এই আইনের অধীনে নিযুক্ত তাদেরকে ভারতীয় দণ্ডবিধির ধারা ২১ এর হিসেবে সরকারি কর্মচারী ধরা হবে।

সদস্য ইত্যাদি সরকারি কর্মচারী হওয়ার ক্ষেত্রে

৪৩) এই আইনের অনুসরণে যে কোনও সং বিশ্বাসের দ্বারা গৃহীত যে কোনও বিষয়ে, কোনও ব্যক্তি, ভাড়া কর্তৃপক্ষ, ভাড়া আদালত বা ভাড়া বিচারসভার বিরুদ্ধে কোনও মামলা বা অন্যান্য আইনি কার্যকারিতা করা যাবে না।

সং বিশ্বাসের দ্বারা গৃহীত পদক্ষেপের সুরক্ষা

৪৪) (১) পূর্ববর্তী প্রকাশের সাপেক্ষে, রাজ্য সরকার / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসন এই আইনের বিধানগুলি নির্বাহ করে নিয়ম বানাতে পারে।

নিয়ম করার ক্ষমতা

(২) বিশেষ করে এবং অগ্রবর্তী ক্ষমতার সাধারণতা নিয়ে পক্ষপাত ব্যতীত, এই নিয়মগুলি সব বা নিম্নলিখিত বিষয়গুলির কার্যকর হতে পারে:

(ক) ধারা ১৪-এর উপধারা (৩)-এর অধীনে নথি জমা দিতে সক্ষম করার জন্য স্থানীয় আঞ্চলিক ভাষা বা রাজ্যের / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চলের ভাষায় ভাড়া কর্তৃপক্ষের দ্বারা ডিজিটাল মাধ্যমে এবং পদ্ধতি স্থাপন করতে হবে,

(খ) পোস্টাল মানি অর্ডার বা অন্যান্য চার্জ ভাড়াটিয়া কর্তৃক বাড়ি মালিককে দেওয়া এবং উপ-ধারা (১) অধীনে ভাড়া কর্তৃপক্ষকে ধাড়া বা অন্য কোনও চার্জ পদ্ধতিতে ভাড়া জমা দেওয়া, জমিদারের দ্বারা এটি গ্রহণ করার অস্বীকৃতিতে এবং ধারা ১৪ এর উপ-ধারা (২) এর অধীনে ভাড়া কর্তৃপক্ষের সাথে ভাড়া প্রদানের পদ্ধতি,

(গ) ধারা ২১ এর উপ-ধারা (২) এর অধীনে প্রাপ্ত দখলের পুনরুদ্ধারের আবেদন জানানোর পদ্ধতি,

(ঘ) ধারা ২২ এর উপ-ধারা (১) এর অধীনে প্রাপ্ত দখলের পুনরুদ্ধারের আবেদন জানানোর গঠন এবং পদ্ধতি।

(ঙ) ধারা ২৪ এর উপ-ধারা (২) এর অধীনে ভাড়াটিয়াকে ভাড়াটে সুদের হার প্রদান যেখানে বাড়ি মালিক ফেরৎ দিতে ব্যর্থ হয় ;

চ) ধারা ২৭ এর উপধারা (১) এর অধীনে বিল্ডিং খাড়া করার উদ্দেশ্যে ভাড়াতে দেওয়া প্রাপ্ত দখলের জন্য ভাড়া আদালতের সামনে বাড়ি মালিকের দায়ের করা আবেদনের গঠন এবং পদ্ধতি;

(ছ) ধারা ৩৬ এর উপধারা (ঙ) এর অধীনে ভাড়া আদালতের সামনে আবেদন দায়ের করার পদ্ধতি এবং ভাড়া বিচারসভার সামনে আপিল ;

(জ) ধারা ৩৬ এর উপধারা (১) এর ক্লজ (k) এর অধীনে অন্য যে কোনও বিষয় সরবরাহ করা যাবে।

(ঝ) ধারা ৩৮ এর উপধারা (১) এর অধীনে এই আইনের অন্তর্গত ভাড়া আদালত বা ভাড়া বিচারসভার বা যে কোনও অন্য আদেশের কার্যকরী হওয়ার পদ্ধতি;

(ঞ) এই আইনের বিধানের অধীনে নির্ধারিত হওয়ার বা নির্ধারিত অন্য যে কোনও বিষয়।

৪৬) এই আইনের অন্তর্গত রাজ্য সরকার / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসনের বানানো সকল আইন যত তাড়াতাড়ি সম্ভব স্থাপন করা উচিত, রাজ্য আইনসভা / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল আইনসভার সামনে, যেখানে এটি দুটি ঘর নিয়ে গঠিত, বা যেখানে এই প্রকার আইনসভা একটি ঘর নিয়ে গঠিত, সেই ঘরের আগে।

বিধি বিধান

৪৬) (১) এই আইনের বিধানগুলি কার্যকর করতে যদি কোনও অসুবিধা দেখা দেয়, তাহলে রাজ্য সরকার / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল প্রশাসন, সরকারি গেজেটে প্রকাশিত আদেশের মাধ্যমে, এই আইনের বিধানগুলির সাথে সঙ্গতিপূর্ণ নয়, অসুবিধা অপসারণ করতে পারে ;

তবে এই শর্তে যে, এই রকম আদেশ করা না হয় এই আইনের সূচনা হওয়ার দু'বছরের সময়সীমা শেষ হওয়ার পরে

অসুবিধা অপসারণ করার ক্ষমতা

(২) এই ধারার অন্তর্গত বানানো সকল আদেশ, যত তাড়াতাড়ি সম্ভব, তৈরি হওয়ার পর, প্রত্যেক রাজ্য আইনসভার ঘরের / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চলের আইনসভার ঘরের সামনে অধিশায়িত করা আবশ্যিক।

৪৭) (১) রাজ্য / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, যা অবিলম্বে কার্যকর হয় এই আইনের সূচনার আগে, এর মাধ্যমে বাতিল করা হয়।

(২) এই প্রকার বাতিলের ততসত্বেও, সকল মামলা ও অন্যান্য কার্যবিবরণী রাজ্য / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের অধীনে অমীমাংসিত, এই আইনের সূচনার পর, উক্ত রাজ্যের / কেন্দ্রশাসিত অঞ্চল ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের বিধান অনুসারে অব্যাহত ও নিষ্পত্তি হবে, যেন এই আইন কার্যকর আছে এবং এই আইন কার্যকর হয়নি।

বাতিল এবং সঞ্চয়