

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার  
যোগাযোগ মন্ত্রণালয়  
সেতু বিভাগ

বাংলাদেশ সেতু কর্তৃপক্ষ-এর সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা নির্দেশিকা

বাংলাদেশ সেতু কর্তৃপক্ষ  
সেতু ভবন, বীর উত্তম জিয়াউর রহমান সড়  
বনানী, ঢাকা-১২১২।

## বাংলাদেশ সেতু কর্তৃপক্ষ (বাসেক) এর সম্পত্তি ব্যবসহাপনা নির্দেশিকা

বাংলাদেশ সেতু কর্তৃপক্ষ (বাসেক)-এর মালিকানাধীন সম্পত্তি দখলমুক্ত রাখা এবং রাজস্ব আয় বৃদ্ধিকল্পে কর্তৃপক্ষের সম্পত্তির সৃষ্টি ব্যবস্থাপনা, সংরক্ষণ, অস্থায়ী ভিত্তিতে ইজারা প্রদান, ইজারা মূল্য নির্ধারণ এবং ইজারা অর্থ আদায়ের প্রয়োজনীয় বিষয়াদি পরিচালনার লক্ষ্যে অত্র নির্দেশিকা জারী করা হলো। এটি জুন ২০০৮ হতে কার্যকর হবে।

### ১। জমির রেকর্ড সংরক্ষণ:

- ১.১ বাসেক-এর এস্টেট শাখা এর মালিকানাধীন সকল জমির রেকর্ডপত্রের মূল কপি সংগ্রহপূর্বক এল.এ. কেইসভিত্তিক বই আকারে বাঁধাই করে সংরক্ষণ করবে। এতদুপলক্ষে সংশ্লিষ্ট সাইট অফিস/প্রকল্পে দায়িত্বরত প্রকল্প পরিচালক/প্রকৌশলীগণ নিজ নিজ এখতিয়ারাধীন প্রকল্পের জমির শ্রেণীবিন্যাস করতঃ শ্রেণীভিত্তিক রেকর্ড বাসেক-এর এস্টেট শাখায় প্রেরণ নিশ্চিত করবেন;
- ১.২ বাসেক-এর আওতাধীন সকল জমির সৃষ্টি ব্যবস্থাপনার জন্য এস্টেট শাখা সংশ্লিষ্ট সাইট অফিসের সহায়তায় জমির স্বত্ব রেকর্ড/পর্চা (Record of Right) হালনাগাদ ও সকল জমির নামজারী ও জমা-খারিজ (Mutation) করবে;
- ১.৩ জমির হিসাব নকশাসহ সংরক্ষণ করা এবং প্রাচীর/খুঁটি/স্তম্ভ ইত্যাদি স্থাপনপূর্বক জমির সীমানা চিহ্নিত করবে; এবং
- ১.৪ বাসেক-এর মালিকানাধীন সকল জমি/স্ট্যাকইয়ার্ড/জলাশয়/বারোপিট/খাদ/পুকুর, ভবন ও সমতল ভূমির প্রয়োজনীয় তথ্য জরিপকালীন রেকর্ডে যথাযথভাবে লিপিবদ্ধ হয়েছে কি-না তা জরিপ চলাকালে নিশ্চিত করবে।

### ২। বাসেক-এর জমির শ্রেণীবিন্যাস: বাসেক-এর আওতাধীন সকল জমি নিম্নরূপ দুইটি শ্রেণীতে বিভক্ত করা হবে:

- ২.১ বর্তমানে এবং অদূর ভবিষ্যতে সেতু, ফ্লাইওভার, টোল রোড, বাইপাস সড়ক, এক্সপ্রেসওয়ে ইত্যাদি, যা নির্মাণ/উন্নয়ন/রক্ষণাবেক্ষণ কাজের প্রয়োজনে ব্যবহৃত হবে বা হতে পারে, এরূপ জমি/জলাশয়/বারোপিট/খাদ/পুকুর/স্থাপনা ইত্যাদি; এবং
- ২.২ সেতু, ফ্লাইওভার, টোল রোড, বাইপাস সড়ক ইত্যাদি, যা উন্নয়ন/রক্ষণাবেক্ষণ কাজের প্রয়োজনে নিকট ভবিষ্যতে ব্যবহৃত হবে না বা হওয়ার সম্ভাবনা নেই, তবে ভবিষ্যতে ব্যবহৃত হওয়ার সম্ভাবনা আছে বলে ধারণা করা যায় এরূপ জমি/জলাশয়/বারোপিট/ খাদ/পুকুর এবং পরিত্যক্ত ভবন/স্থাপনা ইত্যাদি।

### ৩। বিভিন্ন শ্রেণীর ভূমি সংরক্ষণ ও অস্থায়ী ইজারা প্রদান:

- ৩.১ অনুচ্ছেদ ২.১ এ বর্ণিত জমি/জলাশয়/বারোপিট/খাদ/পুকুর, যা বর্তমানে এবং অচিরেই সেতু, ফ্লাইওভার, টোল রোড, বাইপাস সড়ক ইত্যাদি উন্নয়ন/রক্ষণাবেক্ষণ কাজে ব্যবহৃত হবে, এরূপ জমি কোন অবস্থাতেই ইজারা প্রদান করা যাবে না;
- ৩.২ অনুচ্ছেদ ২.২ মতে যে জমি/জলাশয়/বারোপিট/খাদ/পুকুর কিংবা সমতল ভূমি/পরিত্যক্ত ভবন বা স্থাপনা আপাততঃ উন্নয়ন/রক্ষণাবেক্ষণ কাজের প্রয়োজনে ব্যবহৃত হওয়ার সম্ভাবনা নেই, তা বছরভিত্তিক নবায়ন সাপেক্ষে সর্বোচ্চ ৩ (তিন) বছরের জন্য ইজারা প্রদান করা যেতে পারে;
- ৩.৩ অনুচ্ছেদ ২.২ এ বর্ণিত বাসেক-এর জমি নিম্নোক্ত ক্ষেত্রে বছরওয়ারী ব্যবহারের জন্য বাসেক-এর নির্বাহী পরিচালক-এর অনুমোদনক্রমে ইজারা প্রদান করা যেতে পারে:-
  - (ক) কৃষি/চাষাবাদ;
  - (খ) নার্সারী স্থাপন;
  - (গ) মৎস চাষকল্পে জলাশয়/পুকুর/সড়ক পার্শ্বস্থ খাদ/বারোপিট;
  - (ঘ) প্রবেশ পথ হিসেবে;
  - (ঙ) সরকারী, আধা-সরকারী ও স্বায়ত্তশাসিত সংস্থার কর্মকান্ডের জন্য;
  - (চ) পর্যটন ও সার্ভিস সুবিধা স্থাপন; এবং
  - (ছ) সরকারের সিদ্ধান্ত অনুযায়ী অন্যান্য উদ্দেশ্যে।

৪। ইজারা প্রদানের ক্ষেত্রে অনুসরণীয় শর্তাবলী:

- ৪.১ প্রতি বছর নবায়ন সাপেক্ষে ইজারার মেয়াদ সর্বোচ্চ ৩ (তিন) বছরের অধিক হবে না। ইজারা গ্রহীতা চুক্তি সম্পাদনের পূর্বেই বাৎসরিক ইজারা ফি এককালীন পরিশোধ করবেন, যা প্রতি বছর নবায়নের সময় ১০% হারে বৃদ্ধি পাবে;
- ৪.২ ইজারা গ্রহীতা ইজারা চুক্তির মেয়াদ শেষ হওয়ার ২ (দুই) মাস পূর্বে বাসেক-এর নিকট লিখিতভাবে নবায়নের জন্য আবেদন করবেন। নির্ধারিত সময়ের মধ্যে আবেদন না করলে ইজারা স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল বলে গণ্য হবে। চুক্তি নবায়নের সময় পরবর্তী বছরের ইজারা ফি (ভ্যাট ও আয়করসহ) এককালীন অগ্রিম পরিশোধ করতে হবে;
- ৪.৩ বাসেকের পক্ষে পরিচালক (প্রশাসন) জমি/স্ট্যাকইয়ার্ড/জলাশয়/বারোপিট/খাদ/পুকুর ও পরিত্যক্ত ভবন/স্থাপনা ও সমতল ভূমির বিপরীতে অস্থায়ী ইজারা চুক্তি স্বাক্ষর করবেন;
- ৪.৪ এন্স্টেট শাখা ইজারা মেয়াদ অনুসারে বাৎসরিক ইজারা চুক্তি নবায়ন, ইজারা মূল্য আদায় ও জমির ব্যবস্থাপনা নিশ্চিত করবে;
- ৪.৫ ইজারা গ্রহীতা ইজারা চুক্তিতে বর্ণিত উদ্দেশ্য ব্যতিরেকে ইজারাকৃত জমি অন্য কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহার করতে পারবেন না এবং কোন স্থায়ী কাঠামোও নির্মাণ করতে পারবেন না। এছাড়া ইজারাকৃত জমি অপর কোন ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠান/কর্তৃপক্ষের নিকট বন্ধক রাখা বা সাব-লীজ দিতে পারবেন না;
- ৪.৬ কারণ উল্লেখপূর্বক ক্ষতিপূরণ প্রদান ব্যতিরেকে বাসেক ইচ্ছা করলে ৬০ (ষাট) দিনের নোটিশে ইজারা চুক্তি বাতিল করতে পারবে এবং এ জন্য ইজারা বা লীজ প্রদানের পূর্বে বাসেক ইজারা গ্রহীতার নিকট হতে এ মর্মে একটি অঙ্গীকারনামা (undertaking) গ্রহণ করবে যে, “সেতু, ফ্লাইওভার, টোল রোড, বাইপাস সড়ক ইত্যাদি সম্প্রসারণ/উন্নয়ন/ রক্ষণাবেক্ষণ অথবা অন্য কোন জরুরী কাজের প্রয়োজনে ইজারা বাতিল করা যাবে। ইজারা গ্রহীতা এ জন্য কোন ওজর আপত্তি করবেন না এবং এ আদেশের বিরুদ্ধে বা কর্তৃপক্ষের বিরুদ্ধে কোন মামলা রুজু ও ক্ষতিপূরণ দাবী করবেন না। বরং চাহিবামাত্র তাৎক্ষণিকভাবে বাসেক বরাবরে ইজারাকৃত জমি/স্ট্যাকইয়ার্ড/জলাশয়/বারোপিট/খাদ/পুকুর, পরিত্যক্ত ভবন ও সমতল ভূমির দখল হস্তান্তর বাধ্য থাকবেন”। এরূপ ক্ষেত্রে ইজারা গ্রহীতা ইজারা মেয়াদের অবশিষ্ট সময়ের ইজারা মূল্য ফেরত পাবেন;
- ৪.৭ পতিত জমি ও চাষাবাদযোগ্য জমি ইজারা প্রদানের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট জমির পূর্বের/মূল মালিক/ মালিকগণকে অগ্রাধিকার প্রদান করা হবে। তিনি বা তারা ইজারা নিতে অপারগ বা অনিচ্ছুক হলে সে ক্ষেত্রে উক্ত পতিত জমি/চাষাবাদযোগ্য জমি ইজারা প্রদানের ক্ষেত্রে পার্শ্ববর্তী বাড়ী বা পার্শ্ববর্তী জমির মালিক/মালিকগণ ইচ্ছুক হলে তাদেরকে ইজারা প্রদান করা হবে;
- ৪.৮ সকল প্রকার বারোপিট/জলাশয়/পুকুর/খাদ ইত্যাদি ইজারা প্রদানের উদ্দেশ্যে নিলাম বিজ্ঞপ্তি দিতে হবে। তবে পুনর্বাসন এলাকার মধ্যে অবস্থিত বারোপিট/পুকুর/খাদ ইজারা প্রদানে পুনর্বাসন এলাকায় বসবাসরত ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিদেরকে অগ্রাধিকার দেয়া হবে। এ ক্ষেত্রে তাকে/তাদেরকে সর্বোচ্চ দরে ইজারা নিতে হবে, অন্যথায় বাইরের সর্বোচ্চ দরদাতা ইজারা পাবেন;
- ৪.৯ ইজারায়োগ্য জলাশয়/বারোপিট/পুকুর/স্থাপনা ইত্যাদির সিডিউল তৈরী করে বহুল প্রচারিত ২টি দৈনিক পত্রিকায় (১টি বাংলা ও ১টি ইংরেজী) এবং একটি বহুল প্রচারিত স্থানীয় পত্রিকায় (বাংলা) টেন্ডার বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে ইজারা প্রদান করা হবে। কোন টেন্ডারের উদ্ধৃত সর্বোচ্চ দর নির্ধারিত দরের কম হলে দ্বিতীয়বার টেন্ডার আহ্বান করতে হবে। দ্বিতীয়বারও নির্ধারিত দরের কম দর উদ্ধৃত করা হলে তৃতীয়বারের জন্য টেন্ডার আহ্বান করতে হবে। তৃতীয়বারও যদি নির্ধারিত হারের কম দর উদ্ধৃত করা হয় তবে প্রাপ্ত সর্বোচ্চ দরের ভিত্তিতে ইজারা কার্যক্রম সম্পন্ন করতে হবে;
- ৪.১০ দরপত্রে উদ্ধৃত দরের ২০% অর্থ পে-অর্ডার-এর মাধ্যমে নিরাপত্তা জামানত বাবদ জমা দিতে হবে। জবংঢড়হংরাব সর্বোচ্চ দরদাতা লীজ গ্রহণ না করলে বাসেক বরাবরে উক্ত অর্থ বাজেয়াপ্ত হবে;
- ৪.১১ টেন্ডার সিডিউলের মূল্য ও টেন্ডারের অন্যান্য শর্তাবলী এতদসংক্রান্ত গঠিত কমিটি কর্তৃক নির্ধারণ করা হবে;

- ৪.১২ সরকারী, আধা-সরকারী ও স্বায়ত্বশাসিত সংস্থার কর্মকর্তাদের প্রয়োজনে (যেমন- পাইপলাইন, গ্যাস লাইন, টেলিফোন লাইন, বিদ্যুৎ লাইন, বাঁধ, রাস্তা, নর্দমা ইত্যাদি) বাসেক-এর জমি ব্যবহারের ক্ষেত্রে নির্বাহী পরিচালকের অনুমোদনক্রমে নির্ধারিত হারে বিনা টেন্ডারে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের অনুকূলে অস্থায়ী ইজারা প্রদান করা যাবে;
- ৪.১৩ প্রত্যেক চুক্তিপত্রের সাথে নম্বরযুক্ত ইজারা প্ল্যান/স্কেচম্যাপ থাকতে হবে। প্ল্যানের/ম্যাপের উপর মৌজার নাম, দাগ ও খতিয়ান নং উল্লেখ থাকতে হবে। এছাড়া সংশ্লিষ্ট জমির অন্যকোন চিহ্নিতকরণ বিবরণীও থাকতে পারে;
- ৪.১৪ নিম্নে বর্ণিত কমিটির মাধ্যমে ইজারা প্রদান কার্যক্রম গ্রহণ করা হবে। (১) পরিচালক (প্রশাসন) সভাপতি, (২) অতিরিক্ত পরিচালক (প্রশাসন) সদস্য, (৩) অতিরিক্ত পরিচালক (অর্থ ও হিসাব) সদস্য, (৪) উপ-পরিচালক (প্রশাসন ও এস্টেট) সদস্য, (৫) সংশ্লিষ্ট নির্বাহী প্রকৌশলী, (৬) সংশ্লিষ্ট সাইট অফিসের সহকারী প্রকৌশলী সদস্য এবং (৭) সহকারী পরিচালক (এস্টেট)-কে সদস্য-সচিব করে কেন্দ্রীয় ইজারা প্রদান কমিটি গঠন করা হবে। পরিচালক (প্রশাসন) এর অনুপস্থিতিতে অতিরিক্ত পরিচালক (প্রশাসন) সভাপতির দায়িত্ব পালন করবেন; এবং
- ৪.১৫ যমুনা বহুমুখী সেতু কর্তৃপক্ষ বা বর্তমানে বাংলাদেশ সেতু কর্তৃপক্ষ-এর সাথে ইতোপূর্বে যে সকল চুক্তি সম্পাদিত হয়েছে, সেগুলোর কার্যক্রম মেয়াদ উত্তীর্ণ হওয়া পর্যন্ত বলবৎ থাকবে।

৫। **আগ্রহী ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠান কর্তৃক আবেদনপত্র দাখিল করার পদ্ধতি:**

- ৫.১ ইজারা গ্রহণে আগ্রহী ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠানকে জমির তফসিল সহযোগে আবেদনপত্র কর্তৃপক্ষের নিকট দাখিল করতে হবে। আবেদনে কি উদ্দেশ্যে ইজারা নিতে ইচ্ছুক তার বিস্তারিত বিবরণ, প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে আবেদনের সঙ্গে প্রজেক্ট প্রোফাইল, নকশা, লে-আউট প্ল্যান ইত্যাদি সংযুক্ত করতে হবে; এবং
- ৫.২ অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষ যে কোন বা সকল আবেদন কোন কারণ না দর্শিয়ে বাতিল বা বিবেচনা না করার অধিকার ও ক্ষমতা সংরক্ষণ করেন এবং তজ্জন্য কোন আপত্তি বা অভিযোগ উত্থাপন করা যাবে না।

০৬। **সামাজিক বনায়ন/বনায়ন/বৃক্ষরোপণ এর বরাদ্দযোগ্য জমির ব্যবস্থাপনা:**

- ৬.১ বাসেক-এর আওতাধীন সড়ক ও সংযোগ সড়কের পার্শ্বের জমি, এ্যামবেঙ্কমেন্ট/ বার্ম (berm) অথবা পরিত্যক্ত জমিতে সামাজিক বনায়ন/বনায়ন/ নার্সারী বৃক্ষরোপণের জন্য সরকারী সংস্থা/বন বিভাগ/বেসরকারী প্রতিষ্ঠান/ এনজিও/ ব্যক্তি/ সংঘ/ সমিতি এর নিকট লাভ-অংশীদারিত্বের ভিত্তিতে জমি বরাদ্দ প্রদান করা যাবে; এবং
- ৬.২ সকল বড় বড় সেতু সংলগ্ন স্থানে সরকারের নির্দেশনা ও পরিকল্পনা অনুযায়ী নান্দনিক সৌন্দর্য বৃদ্ধিকারক ও ফলজ, বনজ, ওষধি বৃক্ষরোপণের কর্মসূচী গ্রহণ এবং বাস্তবায়ন করতে হবে। প্রয়োজনে সরকারের সংশ্লিষ্ট বিভাগ/সংস্থা/বন বিভাগের সহায়তা গ্রহণ করা যেতে পারে।

০৭। **প্রবেশপথ হিসেবে জমি ব্যবহারের ক্ষেত্রে ইজারা প্রদান পদ্ধতি:**

- ৭.১ বাসেক-এর অনুমোদন সাপেক্ষে নির্ধারিত ইজারা ফি গ্রহণ সাপেক্ষে আবাসিক/ বাণিজ্যিক/শিল্প প্রতিষ্ঠানের অনুকূলে প্রবেশ পথ হিসাবে ব্যবহারের (Right of Use) নিমিত্ত বাসেক-এর জমি ইজারা প্রদানের বিষয়টি বিবেচনা করা যেতে পারে। তলদেশের প্রশস্ততার (bottom width) আলোকে ইজারা ফি'র হার নির্ধারিত হবে।

৮। **ইজারা মূল্য হার:**

- ৮.১ ইজারার হার নিম্নরূপ হবে:

নং	জমির শ্রেণী/ অন্যান্য শ্রেণী	বার্ষিক ইজারা ফি
(১)	প্রবেশ পথ: আবাসিক (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	৫০/-
(২)	প্রবেশ পথ: বাণিজ্যিক (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	৫০০/-
(৩)	প্রবেশ পথ: শিল্প প্রতিষ্ঠান (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	৮০০/-
(৪)	কৃষি (বালু/চর) এক ফসলী	২০/-

	(শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	
(৫)	কৃষি (বালু/চর) দুই ফসলী (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	৪০/-
(৬)	কৃষি (বালু/চর) তিন ফসলী (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	৬০/-
(৭)	মৎস্য চাষ: সারা বছর পানি থাকে এরূপ পাড়বিশিষ্ট পুকুর/জলাশয় (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	১৫০/-
(৮)	মৎস্য চাষ: সিজনাল (Seasonal) পানি থাকে এরূপ পাড়বিশিষ্ট পুকুর/জলাশয় (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	৭৫/-
(৯)	মৎস্য চাষ: সারা বৎসর পানি থাকে এরূপ পাড়বিহীন বারোপিট/খাদ (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	১০০/-
(১০)	মৎস্য চাষ: সিজনাল (Seasonal) পানি থাকে এরূপ পাড়বিহীন বারোপিট/খাদ (শতাংশ প্রতি বাৎসরিক)	৫০/-

- ৮.২ উপরোক্ত (২) ও (৩) নং ক্রমিকের ক্ষেত্রে লীজ/ইজারা গ্রহীতা বার্ষিক নবায়ন ফি বাবদ ৫০/- টাকা প্রদান করবে। তবে সকল ক্ষেত্রে ইজারা গ্রহীতা ইজারা মূল্যের উপর সরকার নির্ধারিত ভ্যাট ও আয়কর পরিশোধ করতে হবে।
- ৮.৩ বাণিজ্যিক প্রতিষ্ঠান বলতে সকল ধরনের দোকান, সিএনজি/ফিলিং স্টেশন এবং ছোট-খাটো ব্যবসায়ী প্রতিষ্ঠানকে বুঝাবে;
- ৮.৪ শিল্প প্রতিষ্ঠান বলতে ছোট-বড় সকল ধরনের শিল্প যা মেশিন বা যন্ত্রের সাহায্যে পরিচালিত এবং যেখানে বিভিন্ন ধরনের ব্যবহার্য/পরিধেয়/সেব্য/খাদ্য সামগ্রী ইত্যাদি উৎপন্ন হয়, এরূপ প্রতিষ্ঠানকে বুঝাবে; এবং
- ৮.৫ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রয়োজনে বাস্তব পরিস্থিতি বিবেচনায় উপরে উল্লেখিত ইজারা ফি পুনঃনির্ধারণ করতে পারবে।
- ৯। প্রয়োজনবোধে জমির সৃষ্টি ব্যবস্থাপনা ও সংরক্ষণের স্বার্থে অত্র নির্দেশিকার যে কোন ধারা সংযোজন, বিয়োজন ও পরিবর্তন করার ক্ষমতা বাংলাদেশ সেতু কর্তৃপক্ষ সংরক্ষণ করে।

=== o ===