

হাট-বাজার এর ভূমি ব্যবস্থাপনা

দেশে প্রচলিত আইনানুসারে সকল হাট-বাজারের মালিক ভূমি মন্ত্রণালয় তথা সরকার। ব্যক্তি মালিকানায় কোন হাট-বাজার থাকতে পারে না। প্রতিষ্ঠিত হাট-বাজারসমূহে কোন ব্যক্তিমালিকানাভুক্ত জমি থাকলে, সরকার পক্ষে কালেক্টর (জেলা প্রশাসক) তা অধিগ্রহণ করে হাট-বাজারভুক্ত করে থাকেন। এভাবে হাট-বাজারে নিরঙ্কুশ সরকারী মালিকানা প্রতিষ্ঠিত হয়। হাট-বাজারের সীমানা নির্ধারণ ও নির্ধারিত সীমানাভুক্ত ভূমির সুষ্ঠু ব্যবহার নিশ্চিত করার লক্ষ্যে গৃহীত কার্যক্রমই বাজার পেরিফেরি নির্ধারণ নামে পরিচিত। একটি বাজারের পেরিফেরি নির্ধারণের মধ্যে রয়েছে বাজারের সীমানা চিহ্নিতকরণ, সীমানাভুক্ত ভূমিতে বাজারপথ, তোহাবাজার, চান্দিনাভিটি, উচ্ছেদযোগ্য অবকাঠামো চিহ্নিতকরণ ও বর্তমান দখলদারদের তালিকা প্রস্তুতকরণ। উপজেলা ভূমি অফিসের কানুনগো, সার্ভেয়ার পৌর/ইউনিয়ন ভূমি অফিসের সহায়তায় এ কার্যক্রম পরিচালনা করে থাকেন। তাদের প্রণীত প্রতিবেদন ও নকশা পরবর্তীতে সহকারী কমিশনার (ভূমি), উপজেলা নির্বাহী অফিসার, অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) এর মাধ্যমে চূড়ান্তভাবে কালেক্টর/জেলা প্রশাসক কর্তৃক অনুমোদিত হয়। পেরিফেরি অনুমোদিত হওয়ার পর সাধারণতঃ নিম্নবর্ণিত কার্যক্রম গৃহীত হয়ে থাকে -

- তোহাবাজার, বাজারপথ চিহ্নিতকরণ ও তা অবৈধ দখলমুক্ত রাখা নিশ্চিতকরণ
- পেরিফেরি ভুক্ত ব্যক্তিমালিকানাধীন ভূমি অধিগ্রহণ ও সরকারী মালিকানায় আনা
- চান্দিনা ভিটিসমূহ সরকারী নিয়মানুযায়ী একসনা ভিত্তিতে প্রকৃত ব্যবসায়ীগণকে ইজারা প্রদান (যা বছর-বছর নবায়নযোগ্য)

হাট-বাজার এর ভূমি একসনা ইজারা গ্রহণ সম্পর্কিত

- হাট-বাজারের সীমানা নির্ধারণ (পেরিফেরি সম্পন্ন হওয়া) এর পর হাট-বাজারের অভ্যন্তরস্থ খাস ভূমি একসনা (বাংলা বৎসর) মেয়াদের জন্য ইজারা গ্রহণ করা যায়। এজন্য কালেক্টর/সরাসরি সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর নিকট আবেদন করতে হয়।
- একজন আবেদনকারী সর্বোচ্চ ০.০০৫ একর (অর্ধ শতক) খাস ভূমি ইজারা গ্রহণের জন্য আবেদন করতে পারবেন।
- আবেদনকারীকে প্রকৃত ব্যবসায়ী হতে হবে।
- একই পরিবারের একজনের বেশী সদস্য একটি হাট-বাজারের অভ্যন্তরস্থ খাস জমি ইজারা গ্রহণের আবেদন করতে পারবে না (প্রাপ্তবয়স্ক ও বিবাহিত পুত্র-কন্যা পৃথকভাবে বসবাস/খানা গ্রহণ করলে পৃথক পরিবার হিসেবে বিবেচিত হবে)।
- হাট-বাজারের খাসভূমিতে যারা অবৈধভাবে দোকান নির্মাণ করে ব্যবসা করে আসছেন, তারা ইজারা গ্রহণের ক্ষেত্রে অগ্রাধিকার পাবেন। এজন্য তাদেরকে নির্ধারিত ইজারামূল্যের সাথে সরকারী নিয়মানুযায়ী নির্ধারিত ক্ষতিপূরণ দিতে হবে।
- হাট-বাজারের খাসভূমিতে দোকান উঠিয়ে ইজারা নিয়ে অন্য কাউকে উপ-ইজারা (সাব-লীজ) বা ভাড়া দেয়া যাবে না। অন্য কাউকে উপ-ইজারা (সাব-লীজ) বা ভাড়া দেয়া হলে, ইজারা বাতিল এবং তার নির্মিত অবকাঠামো প্রয়োজনবোধে ভেঙ্গে ফেলা যাবে।

- ইজারা নিয়ে সরকারের যথাযথ কর্তৃপক্ষের অনুমতি ব্যতিরেকে বন্দোবস্তকৃত ভূমি হস্তান্তর বা জমির প্রকৃতি পরিবর্তন বা কোন নতুন অবকাঠামো তৈরী করা যাবে না।

ইজারামূল্য/ফি (বার্ষিক)

(ভূমি মন্ত্রণালয়ের ২০ জানুয়ারী ২০০৪ এর ভূম/শা-৭/বিবিধ-২৭/২০০৩-৫৩ নং স্মারকের রেইট অনুসারে)

হাট-বাজারের অবস্থান	প্রতি বর্গ মিটারে (টাকা)	সর্বোচ্চ ইজারামূল্য {০.০০৫ একর (অর্ধ শতক) অর্থাৎ ২০ বর্গমিটার}
জেলা সদরে	১২৫	২,৫০০
জেলা সদর ব্যতীত পৌর এলাকায়	১০০	২,০০০
উপজেলা সদরে	৫০	১,০০০
অন্যান্য এলাকায়	১৩	২৬০

[বকেয়া ফি এর উপরে বার্ষিক ৬.২৫% হারে সরল সুদ প্রদেয় হবে]

একসনা ইজারা নেওয়া/নবায়নের প্রক্রিয়া

- হাট-বাজারের ভূমি একসনা ইজারা গ্রহণ/ইজারা নবায়নের আবেদন কালেক্টর/সরাসরি সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর নিকট করতে হবে।
- আবেদন পত্র প্রাপ্তির পর তা' ২ কার্যদিবসের মধ্যে পৌর/ইউনিয়ন ভূমি অফিসে সরেজমিনে তদন্তের জন্য প্রেরিত হবে।
- ভূমি সহকারী/উপ-সহকারী কর্মকর্তা ৭ কার্যদিবসের মধ্যে সরেজমিনে তদন্ত করে একটি প্রতিবেদন সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর নিকট প্রেরণ করবেন।

- তদন্ত প্রতিবেদন প্রাপ্তির পর (গৃহীত হলে) তা ১ কার্যদিবসের মধ্যে যাচাই, পরীক্ষণ ও ট্রেস ম্যাপ প্রস্তুতির জন্য কানুনগো/সার্ভেয়ারের নিকট প্রেরিত হবে।
- কানুনগো/সার্ভেয়ারের নিকট হতে ৩ কার্যদিবসের মধ্যে প্রতিবেদন ও অন্যান্য কাগজপত্র প্রাপ্তির পর সহকারী কমিশনার (ভূমি) কর্তৃক তা ২ কার্যদিবসের মধ্যে পরীক্ষা, যাচাই এর পর অনুমোদনের জন্য উপজেলা নির্বাহী অফিসারের (২ কার্যদিবসের মধ্যে) মাধ্যমে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) হয়ে জেলা প্রশাসকের এর নিকট প্রেরিত হবে। জেলা প্রশাসক সর্বোচ্চ ৫ কার্যদিবসের মধ্যে সিদ্ধান্ত জানাবেন।
- অনুমোদন (যদি হয়) প্রাপ্তির পর সহকারী কমিশনার (ভূমি) ইজারাগ্রহীতার অনুকূলে ৩ কার্যদিবসের মধ্যে বরাদ্দপত্র ইস্যু করবেন।
- বরাদ্দপত্রে উল্লিখিত সময়ের (১৫ কার্যদিবসের মধ্যে) মধ্যে ধার্যকৃত লাইসেন্স ফি/ইজারা মূল্য উপজেলা ভূমি অফিসে জমা দিয়ে ডিসিআর গ্রহণ করে সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর সাথে চুক্তিপত্র সম্পাদন করতে হবে।
- চুক্তিপত্র সম্পাদনের পর সহকারী কমিশনার (ভূমি) (৩ কার্যদিবসের মধ্যে) দখল বুঝিয়ে দিবেন।
- সকল ক্ষেত্রে প্রথমবার/নতুন ইজারা/যে কোন পরিবর্তন এবং জেলা সদরের পৌর এলাকায় অবস্থিত হাট-বাজারের ইজারার নবায়নের ক্ষেত্রে জেলা প্রশাসক এর অনুমোদনের প্রয়োজন হবে। অন্যান্য সকল ক্ষেত্রে ইজারা নবায়নের জন্য সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর অনুমোদনই যথেষ্ট।
- প্রত্যেক বাংলা বৎসর শুরু হওয়ার সাথে সাথে নিজ উদ্যোগে ইজারা নবায়নের আবেদন করুন। আবেদনপত্র/ফটোকপি বিনামূল্যে উপজেলা/পৌর-

ইউনিয়ন ভূমি অফিস, ইউএনও'র অফিস, ডিসি অফিস হতে সংগ্রহ করুন। www.satkhira.gov.bd হতেও ডাউনলোড করতে পারেন। সরাসরি উপজেলা ভূমি অফিসে দরখাস্ত দাখিল করে আবেদনকারীর অংশটি গ্রহণ করুন। ইজারা মূল্য পরিশোধের পর ডিসিআর বুঝে নিন।

আপনি কেন একসনা ইজারা/ বন্দোবস্ত নিবেন ?

- ⌘ ইজারা/একসনা বন্দোবস্ত আপনাকে বৈধভাবে ব্যবসা পরিচালনার নিশ্চয়তা দেয়।
- ⌘ পেরিফেরি সম্পন্ন হলে, সরকারী খাসভূমিতে অবৈধভাবে ব্যবসারত থাকলে এবং নিয়মানুযায়ী ইজারা/বন্দোবস্ত গ্রহণ না করলে, সরকার যে কোন সময় আপনাকে সরকারী ভূমি হতে উচ্ছেদ ও ফৌজদারী ব্যবস্থাসহ প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ করতে পারেন।
- ⌘ আপনার অনুকূলে প্রদত্ত ইজারা/বন্দোবস্ত খুব সহজেই পুনঃনবায়নযোগ্য।
- ⌘ আপনার ইজারা/একসনা বন্দোবস্ত গ্রহণ/নবায়ন সম্পূর্ণ বাজারটির সার্বিক রক্ষনাবেক্ষণ, ব্যবস্থাপনা ও ভবিষ্যৎ সম্প্রসারণ এ সহায়তা করবে।
- ⌘ গৃহীত ইজারার জন্য প্রদত্ত ইজারামূল্য আপনার জন্য অত্যন্ত নগণ্য হলেও সরকারের জন্য তা অমূল্য। সরকারি কোষাগারে মূল্য জমাদানের মাধ্যমে আপনার নাগরিক দায়িত্ব পালন করুন এবং শক্তিশালী অর্থনীতি তৈরীতে সহায়তা করুন।



হাট-বাজার এর ভূমি একসনা ইজারা গ্রহণ/নবায়ন



জেলা প্রশাসকের কার্যালয়
সাতক্ষীরা
www.satkhira.gov.bd

