Islami Ain O Bichar
Vol. 21, Issue: 81
January-March. 2025

ISSN:1813-0372, E-ISSN:2518-9530
submission: 2025-05-18
Published: 2025-08-10

DOI: https://doi.org/10.58666/iab.v21i81.293

House Rent Laws in Bangladesh and Islamic Perspective : A Study in the Context of Dhaka

Nurmohammad*

Abstract

In Dhaka, the capital city of Bangladesh, housing affordability remains a significant concern, particularly for low-income and middle-income groups. Studies indicate that the poor often pay a higher proportion of their income on housing compared to middle-income individuals. For instance, Dhaka dwellers spend approximately 40% of their household income on housing, despite earning less than middle-income households. Islam encourages fairness in all financial transactions, so the rental price should be reasonable and not exploitative. It also important that the landlord fulfills their responsibility in keeping the property and providing it in a habitable condition, as per the agreement. The tenant, in turn, must adhere to the terms of the lease and take care of the property during the tenancy. In the context of Dhaka, the capital of Bangladesh, the rental market can be competitive and varies widely depending on location, size and amenities. In Islamic culture, Dhaka, like other cities, encourages ethical business practice to promote mutual respect and understanding between landlords and tenants. As with any rental agreement, both parties should priorities trust, justice and the observance of Islamic principles to avoid exploitation and ensure a harmonious relationship. Renting in Dhaka, therefore, should be viewed through an ethical lens where both parties uphold their rights and responsibilities with integrity.

Keywords: House rental, Landlords, Tenants, Islam, Dhaka

বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত বাংলাদেশের আইন ও ইসলামী দৃষ্টিকোণ : পরিপ্রেক্ষিত ঢাকা

সারসংক্ষেপ

ঘনবসতিপূর্ণ শহরাঞ্চলে বিশেষত ঢাকা শহরের আবাসনের জন্য বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি একটি গুরুতর সমস্যা। প্রতিনিয়তই বাড়ি ভাড়া আশংকাজনকভাবে বেড়ে যাচ্ছে।

স্বল্প ও মধ্য আয়ের মানুষের এটি বড় আকারের সমস্যা হয়ে দাঁড়িয়েছে। বিভিন্ন কারণে বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি পাচ্ছে। বাণিজ্যিক ক্রিয়া-কলাপ, বাড়ির ইউটিলিটি পরিষেবার মান, গ্যাস, পানি, বিদ্যুৎ, বাড়ির সৌন্দর্য, বাড়ির পরিবেশ, আবাসন কর, উন্নত যোগাযোগ ব্যবস্থা, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, বাড়ি থেকে রাস্তার দূরত্ব, সামাজিক অবস্থান, নিরাপত্তা, মহল্লার বৈশিষ্ট্য ও অন্যান্য সুযোগ সুবিধার দ্বারাও বাড়ি ভাড়া প্রভাবিত হয়। অঞ্চলভেদে ঢাকা শহরে বাড়ি ভাড়া কেমন হবে তা নির্ধারণ করে সিটি করপোরেশন একটি তালিকাও প্রকাশ করেছে কিন্তু সেই তালিকা মানছেন না কেউ। আর তা বাস্তবায়নেরও কোনো উদ্যোগ নেই সিটি করপোরেশনের। বাড়ি ভাড়া নিয়ে আমাদের দেশে আইন আছে কিন্তু এ আইনের বাস্তবিক কোনো প্রয়োগ নেই আর সেই সুযোগটা নিচ্ছেন বাড়িওয়ালারা। ভাড়াটের পক্ষ থেকে তাদের ওপর চালিত ভাড়ার বোঝা অবসানে অনেকেই সরকারের প্রতি বহুবার আবেদন জানালেও কোনো কাজ হয়নি। এমনকি হাইকোর্টে রিট আবেদনের পরেও কোনো সুরাহা হয়নি। উল্টো দিন দিন বেড়েই চলছে বাড়ি ভাড়া। প্রশাসনের অবহেলা আর বাড়িওয়ালাদের অতি চাপে ভাড়াটিয়ারা আয়ের ৬০ভাগ টাকাই খরচ করছেন বাড়ি ভাড়ায়। মানুষ তার জীবনযাপনের জন্য প্রয়োজনীয় সবকিছুর মালিক হতে পারে না। এ জন্য সে অন্যের সম্পদের মুখাপেক্ষী। ইজারা বা ভাড়া দ্বারা এ মুখাপেক্ষিতা পূরণ করতে পারে। অতএব এ ধরনের অতি প্রয়োজনীয় বিষয়টি শরীয়াতে বৈধ হওয়ার প্রমাণ রাখে। বক্ষ্যমাণ প্রবন্ধটি বহুস্তর নমুনায়নের মাধ্যমে প্রাথমিক ও দ্বৈতয়িক উৎসের বিশ্লেষণের মাধ্যমে সম্পন্ন করা হয়েছে। এই গবেষণায় বাংলাদেশে প্রচলিত বাড়ি ভাড়া আইন ও ইসলামী আইন উপস্থাপন করা হবে। পাশাপাশি এ ব্যবস্থার কার্যকারিতা, চ্যালেঞ্জ ও সমাধানের উপায় খুঁজে বের করার চেষ্টা করা হবে।

মূলশব্দ: বাড়িভাড়া, বাড়ির মালিক, ভাড়াটিয়া, ইসলাম, ঢাকা

ভূমিকা

বাসস্থান মানুষের মৌলিক চাহিদার অন্তর্ভুক্ত। বাড়ি ভাড়া সম্পর্কিত বিষয়টি বাংলাদেশের একটি গুরুত্বপূর্ণ আর্থ-সামাজিক বাস্তবতা। জীবিকা, উচ্চ নাগরিক সেবা ও বিলাসবহুল জীবনের তাগিদে বিভিন্ন শ্রেণি-পেশার মানুষ আজ শহরমুখী। বছরে ঢাকা শহরে ৬ লাখ ১২ হাজার লোক যুক্ত হয়। দিনে যুক্ত হয় প্রায় ১৭শ মানুষ। বিরাট এ জনগোষ্ঠীর জন্য প্রয়োজন আবাসস্থল। ফলে প্রতিনিয়ত বেড়েই চলছে আবাসস্থলের চাহিদা। ফলে মানুষের চাহিদা পূরণের জন্য গড়ে ওঠছে বড় বড় বহুতল ভবন। প্রয়োজন অনুপাতে বাংলাদেশের রাজধানী ঢাকায় বাসস্থানের সংখ্যা অনেক কম কিন্তু চাহিদা অনেক বেশি। এই সুযোগে ঢাকা শহরের বাড়িওয়ালারা কোনো আইন-কানুনের তোয়াক্কা না করে যথেচ্ছামত বাড়ির ভাড়া নির্ধারণ করে থাকেন। বাড়িওয়ালারা প্রতিবছর বে-আইনিভাবে বাড়ি বাড়া বৃদ্ধি করছেন। অথচ মানব জীবনের সকল ক্ষেত্রে ইসলামের সু-স্পষ্ট নির্দেশনা রয়েছে। বাড়ি ভাড়া ক্ষেত্রেও এর ব্যত্যয় হয়নি। ইসলামে যেমন বাড়ি ভাড়ার স্বীকৃতি রয়েছে তেমনি বর্ণিত হয়েছে মানবিক বিধি-বিধানসমূহ। বাড়ি ভাড়ার জন্য শরীয়তে যে বিধান

* Nurmohammad is an Assistant Professor, (Islamic Studies) School of Social Sciences, Humanities and Language, Bangladesh Open University, Gazipur-1705. Email: nurmd@bou.ac.bd

রয়েছে তা বাস্তবায়ন হতে দেখা যায় না। ফলে অধিকাংশ ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালা কর্তৃক ভাড়াটিয়া নিগৃহীত হন। আবার কখনো ভাড়াটিয়া দ্বারা বাড়িওয়ালা ক্ষতিগ্রস্ত হয়ে থাকেন। অনেকে বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত শরয়ী আহকাম জানেন না। আবার কেউ এটাকে শরীয়ত সংশ্লিষ্ট বিষয় মনে না করে জাগতিক বিষয় মনে করে থাকেন। তাই তারা শরীয়তের বিধান জানার চেষ্টাও করেন না। নিজের স্বার্থকে সামনে রেখে অন্যের কোনো ক্ষতি হলো কি না তা একেবারেই ভেবে দেখেন না। এই গবেষণায় ঢাকা শহরের বাড়ি ভাড়ার আইনি কাঠামো এবং এর ইসলামী দৃষ্টিকোণ উপস্থাপন করা হবে। বক্ষ্যমাণ প্রবন্ধে প্রাথমিক উৎস থেকে তথ্য সংগ্রহ করে ইসলামী আইন বিশেষজ্ঞদের মতামত উপস্থাপন করা হয়েছে। এরই মাধ্যমে ঢাকা শহরের বাড়ি ভাড়া সমস্যার সমাধানের চেষ্টা করা হয়েছে।

গবেষণার যৌক্তিকতা

বাংলাদেশের রাজধানী ঢাকা বর্তমানে বিশ্বের অন্যতম দ্রুত বর্ধনশীল নগরী। দেশের অভ্যন্তরীণ অভিবাসনের জন্য এটি একটি কেন্দ্রবিন্দু হিসেবে কাজ করছে। যার ফলে জনসংখ্যার চাপ বৃদ্ধি পেয়েছে। দ্রুত জনসংখ্যা বৃদ্ধি এবং নগরায়ন ঢাকা শহরের আবাসন সমস্যাকে একটি জটিল ইস্যুতে পরিণত করেছে। এটি এ শহরের একটি সামাজিক ও অর্থনৈতিক সমস্যা, যা বহু মানুষের দৈনন্দিন জীবনকে প্রভাবিত করে। ফলে শহরের দ্রুত নগরায়ন, জনসংখ্যার চাপ এবং নতুন আবাসনের চাহিদা বৃদ্ধির কারণে বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি পাচ্ছে। ঢাকার বৃহৎ জনগোষ্ঠী ভাড়াটিয়া হলেও তাদের সুযোগ-সুবিধা নিয়ে নীতিনির্ধারকদের সুনির্দিষ্ট কোনো পরিকল্পনা দৃশ্যমান নয়। কাগজে-কলমে আইন থাকলেও এর বাস্তবায়ন নেই। ফলে এর সুফল ঢাকার অধিকাংশ ভাড়াটিয়া নিতে পারছে না। ভাড়াটিয়াদের নতুন বছরের শুরুতেই কোনো যৌক্তিকতা ছাড়া ভাড়া বৃদ্ধির নোটিশ দেয়া হয়। ঢাকার বাসিন্দাদের জন্য এটি একটি বাড়তি ব্যয়ের খাত হিসেবে যুক্ত হয়। সেটি আয় বাড়লেও বাড়ে, না বাড়লেও বাড়ে। যে কোনো বাসা আগের ভাড়াটিয়ার চেয়ে বেশি ভাড়া দিয়ে বাসা ভাড়া নিতে হয়। সাথে মোটা অংকের টাকা জামানত দিতে হয় এবং এর জন্য কোনো কোনো বাড়িওয়ালা দেন না কোনো রশিদ। ভাড়া বাড়লেও বাসার কোনো উন্নতি করেন না বাড়িওয়ালা। কোনো ভাড়াটিয়া এর প্রতিবাদ করলে তার সাথে খারাপ আচরণ কিংবা অন্যায়ভাবে জোরপূর্বক বাড়ি থেকে বের করে দেয়া হয়। এ ক্ষেত্রে মানছে না কোনো নিয়ম-কানুন। বাড়ি ভাড়া আইন আছে কিন্তু বাস্তবে এর প্রয়োগ নেই। অধিকাংশ ভাড়াটিয়া বাড়িওয়ালাদের কাছে অসহায়। ভাড়া নিয়ে মালিক ও গ্রহীতার মাঝে যে দ্বন্দ্ব চলছে তার সমাধান কী? তা বের করতেই এই প্রবন্ধের অবতারণা, যা বাড়ি ভাড়ার সমস্যা সমাধানে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা রাখবে এবং বাংলাদেশের রাজধানীতে বসবাসরত মানুষের জন্য একটি টেকসই ও কার্যকর সমাধান করা সম্ভব হবে।

গবেষণার উদ্দেশ্য

- বাড়ি ভাড়া সম্পর্কে ইসলামের নির্দেশনা জানা এবং কার্যকরণে প্রয়োজনীয় পদক্ষেপ গ্রহণ।
- উপাত্ত প্রদানকারীদের আর্থ-সামাজিক ও জনমিতিক তথ্য জানা;
- বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধির কারণ অনুসন্ধান করা;
- ভাড়াটিয়া ও বাড়িওয়ালাদের সমস্যা ও সম্পর্ক উন্নয়নের উপায় খুঁজে বের করা।

গবেষণার প্রশ্নাবলি

- উপাত্ত প্রদানকারীদের আর্থ-সামাজিক জনমিতিক তথ্য কী ?
- বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধির কারণ কী ?
- ভাড়াটিয়া ও বাড়িওয়ালাদের সমস্যা নিরূপণ করে সম্পর্ক উন্নয়নের উপায় কি ?

গবেষণা পদ্ধতি

গবেষণা কর্মটির প্রকৃতি ও উদ্দেশ্যসমূহকে সামনে রেখে গুণাত্মক (Qualitative Method) পদ্ধতির অনুসরণ করা হয়েছে। প্রবন্ধের সাথে সম্পর্কিত প্রাথমিক উৎস হিসেবে ঢাকা শহরে বসবাসকারী ভাড়াটিয়াদের মধ্যে অংশগ্রহণকারী উত্তরদাতাদের নিকট প্রাপ্ত তথ্য উপস্থাপন করা হয়েছে। গবেষণার দ্বৈতয়িক উৎস হিসেবে কুরআন-হাদীস, বই-পুস্তক, গবেষণা প্রবন্ধ, প্রতিবেদন, পত্র-পত্রিকা, ওয়েবসাইটে প্রকাশিত তথ্য এবং উপাত্ত হিসেবে ব্যবহৃত হয়েছে। এ ক্ষেত্রে বহুস্তর নমুনায়নের (Multi-Stage Sampling) মাধ্যমে ঢাকা শহরের ০২টি উপজেলা কোতয়ালি এবং বংশাল থানা নির্বাচন করা হয়েছে। সুবিধাজনক নমুনায়নের (Convinent Sampling) জন্য ৩৬, ৩৭, ৩৩ এবং ৩৫ নং ওয়ার্ড বাছাই করে প্রতিটি ওয়ার্ড থেকে দৈবচয়ন নমুনায়নের (Random Sampling) মাধ্যমে ২৫ জন নির্বাচন করে মোট ১০০ জন (সরকারি- বেসরকারি চাকুরিজীবী, ব্যবসায়ী ও দিনমজুর) অংশগ্রহণকারীদের থেকে সাক্ষাতকার প্রশ্নমালা পদ্ধতিতে উপাত্ত সংগ্রহ করে প্রাপ্ত তথ্য উপাত্ত বিশ্লেষণের জন্য চার জন ইসলামী স্কলারের সাথে ফোকাস গ্রুপ ডিসকাশন আলোচনার (FGD) মাধ্যমে সিদ্ধান্তে উপনীত হয়েছি। জরিপ পদ্ধতির মাধ্যমে (Survey) তথ্য সংগ্রহ করে তা ফোকাস দল আলোচনা (FGD) ও Key Informant Interview (KII) পদ্ধতি জন্য চেকলিস্ট (Checklist) ব্যবহৃত হয়েছে। গবেষণার প্রাথমিক উৎস (Primary Source) গবেষণার উপাত্ত প্রদানকারীরা প্রাথমিক উৎস হিসেবে বিবেচিত হয়েছে।

সাহিত্য পর্যালোচনা

ড. মো. কামরুল ইসলাম (২০১৫), 'বাংলাদেশ প্রপার্টি রেন্টাল অর্ডিন্যান্সঃ ইতিহাস, প্রেক্ষাপট ও উন্নয়ন, নামক গ্রন্থে বাংলাদেশ প্রপার্টি রেন্টাল অর্ডিন্যান্স ১৯৯১ আইনটির ইতিহাস, প্রণয়ন প্রক্রিয়া, উদ্দেশ্য এবং ভবিষ্যতে এটি কিভাবে আরও

কার্যকর করা যায় সে বিষয়ে আলোকপাত করেছেন। তিনি বাড়ির ভাড়া নিয়ে আইনের তাত্ত্বিক দিক তুলে ধরেছেন। এতে আইনের কাঠামো এবং আইনি প্রক্রিয়া বিশ্লেষণ করেছেন। তবে এর প্রয়োগের যে সমস্যাগুলো রয়েছে তা বিস্তারিতভাবে আলোচনা করা হয়নি এবং এ আইন মধ্যবিত্ত ও নিম্নবিত্ত জনগণের উপর কী প্রভাব সৃষ্টি করে তা উল্লেখ করা হয়নি। পাশাপাশি বিশ্বের অন্যান্য রেন্টাল আইন এবং তার কার্যকারিতা বর্ণনা করা হয়নি। এছাড়াও বাংলাদেশের বিভিন্ন অঞ্চলের বিভিন্ন সংস্কৃতি ও প্রথা রয়েছে। যা প্রপার্টি রেন্টাল সিস্টেমে প্রভাব ফেলতে পারে তাও বর্ণনা করা হয়নি। বর্তমান চ্যালেঞ্জ মোকাবেলায় আন্তর্জাতিক মানদণ্ডে আধুনিকীকরণের প্রয়োজন আছে কি না তা উপস্থাপন করা হয়নি।

শাহীনুর রহমান (২০১৮), তাঁর 'বাংলাদেশ আবাসন আইন: চ্যালেঞ্জ এবং প্রতিকার' শীর্ষক গ্রন্থে বাংলাদেশে আবাসন সম্পর্কিত বিভিন্ন আইন এবং তার বাস্তব প্রয়োগ নিয়ে আলোচনা করেছেন। বিশেষ করে বাড়ি ভাড়া আইনের বাস্তবায়ন, এর সংশোধনী এবং ভাড়াটিয়া ও মালিকের মধ্যে আইনি সমস্যা নিয়ে বিস্তারিত উল্লেখ করেছেন। তবে এতে বর্তমান সমাজে আবাসন সংকট এবং এর আইনি সমাধান বিষয়ক বিশ্লেষণ করা হয়নি। যেমন, আবাসন আইনের বাস্তবায়নে যে প্রশাসনিক ও আইনগত জটিলতা রয়েছে তা আরও গভীরভাবে বিশ্লেষণ করার প্রয়োজন রয়েছে। বাংলাদেশের শহরগুলো দ্রুত নগরায়ণ হচ্ছে এবং আবাসন সমস্যাও তীব্র হচ্ছে। এ প্রেক্ষাপটে কীভাবে উন্নয়নশীল শহরের চাহিদা ও বাস্তবতার সাথে সঙ্গতিপূর্ণ হতে পারে তা উল্লেখ করা হয়নি এবং এ আইন প্রয়োগের জন্য কী ধরণের নীতিগত পরিবর্তন আনা উচিত তার ওপর দৃষ্টি নিবদ্ধ করা হয়নি।

ড. নূর মোহাম্মদ (২০১৯), 'বাংলাদেশে আবাসন অধিকার এবং আইনের সুরক্ষা' প্রবন্ধে, বাংলাদেশের নাগরিকদের আবাসন অধিকার এবং আইনি সুরক্ষা এবং আইনের কাঠামো উপস্থাপন করেছেন। তবে বাস্তব জীবনে এই আইন কতটা কার্যকর এবং এ আইন কার্যকর প্রয়োগের অভাব সম্পর্কে অপর্যাপ্ত বর্ণনা করেছেন। আইনের প্রাসঙ্গিকতা এবং আধুনিক সময়ে এর প্রয়োগের জন্য প্রয়োজনীয় সংশোধন নিয়ে আলোচনা প্রাধান্য পায়নি। অর্থাৎ আইনটি যখন প্রণীত হয়েছিল তখনকার প্রেক্ষাপটের সঙ্গে বর্তমান সময়ের আবাসন পরিস্থিতির তুলনা করা হয়নি। মানবাধিকার ও আবাসন অধিকার সম্পর্কিত আন্তর্জাতিক নীতি এবং তা বাস্তবায়নে কী প্রভাব বিস্তার করতে পারে তা উল্লেখ করা হয়নি। বাংলাদেশের দ্রুত নগরায়ণ এবং পরিবেশগত বিপর্যয়ের মধ্যে আবাসন অধিকার কীভাবে প্রভাবিত হচ্ছে তা উল্লেখ করা হয়নি। সাধারণ জনগণ কতটুকু আবাসন অধিকার সম্পর্কে সচেতন এবং কীভাবে তারা আইনি সহায়তা গ্রহণ করছে তাও ফুটে ওঠেনি।

এম. এ. মাজহারুল ইসলাম (২০১৭), বাংলাদেশের সিভিল আইন এবং আদালতের বিচারিক কার্যক্রম প্রবন্ধে সিভিল আইনের তাত্ত্বিক দিকগুলো বিশ্লেষণ করেছেন। তিনি জনগণের মধ্যে বাড়ি ভাড়া আইন ও ভাড়াটিয়া-মালিকের পরস্পরের দায়িত্ব ও কর্তব্য সম্পর্কে সচেতন না থাকার কারণে তাদের অধিকারসমূহের সুবিধা ভোগ করতে পারেন না হিসেবে উল্লেখ করেছেন। তবে বাংলাদেশের বিচারব্যবস্থায় এই আইনের সঠিক প্রয়োগে যে সমস্যাগুলো রয়েছে, যেমন: বিচারিক কার্যক্রমের দীর্ঘসূত্রতা, আইনি সেবা পেতে বিলম্ব, দুর্নীতি এবং বিচারিক ন্যায়বিচারের অভাব এ বিষয়গুলোর আলোচনা আসেনি। বিচারব্যবস্থায় রাজনৈতিক প্রভাব এবং জনগণ সিভিল আইনের ব্যবহার এবং এর প্রভাব কতটুকু জানে, আদালত ব্যবস্থার প্রতি তাদের মনোভাব কী? এবং আদালতে আইনি সহায়তা গ্রহণের প্রবণতা কেমন তা উল্লেখ করা হয়নি।

এ.এ. মাহমুদ (২০২০), তাঁর 'বাংলাদেশে ভাড়া সংক্রান্ত আইন: বর্তমান চ্যালেঞ্জ' গ্রন্থে বাংলাদেশের ভাড়া সংক্রান্ত আইনগুলোর বিবর্তন ও পরিবর্তনের ওপর আলোকপাত করেছেন। বিশেষত পুরো ভাড়া সম্পর্কিত আইনগুলো কিভাবে অকার্যকর তা বিশ্লেষণ করে দেখিয়েছেন। ভাড়াটিয়া ও মালিকের মধ্যে সম্পর্ক, অধিকার এবং দ্বন্দ্বগুলো বিশ্লেষিত হয়েছে। পাশাপাশি সামাজিক ও অর্থনৈতিক প্রভাব তুলে ধরেছেন এবং আইন বাস্তবায়নের চ্যালেঞ্জ বর্ণনা করেছেন। তবে অতিরিক্ত বাড়ি ভাড়ার প্রভাব সামাজিক ও অর্থনৈতিকভাবে নাগরিক জীবনে কীভাবে প্রভাব তৈরি করছে তা স্পষ্টভাবে ফুটে ওঠেনি। ডিজিটাল আইনের প্রয়োগ নিয়ে কোনো আলোচনা করেননি। অথচ বর্তমান ডিজিটাল যুগে প্রযুক্তি আইনের প্রয়োগে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা রাখতে পারে।

বাড়িওয়ালারা প্রতি বছরই ইচ্ছেমত ভাড়া বাড়ানোর ফলে স্বল্প আয়ের পরিবারগুলো অন্যায্যভাবে মারাত্মক ক্ষতির সম্মুখীন হন। আইন অনুযায়ী এলাকাভিত্তিক মানসম্মত ভাড়া নির্ধারণ হওয়ার কথা। এতে প্রতি বছর কত টাকা বাড়ি ভাড়া বাড়ানো যাবে অথবা বাড়ির মালিক ও ভাড়াটিয়াদের সুযোগ-সুবিধা কী তা নিয়েও থাকবে সুস্পষ্ট নির্দেশনা। এ নিয়ে আইন হলেও সেটির কোনো বাস্তবায়ন নেই। আইন অনুযায়ী এসব দেখাশোনা করবেন "বাড়িভাড়া নিয়ন্ত্রক"। এখনো সরকারিভাবে এমন কোনো পদে নিয়োগ দেয়ার কথা শোনা যায়নি। বাড়িভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন ১৯৯১-এ বলা হয়েছে, কোনো বাড়ির ভাড়া 'মানসম্মত ভাড়া'র অধিক বৃদ্ধি করা হলে ঐ অধিক ভাড়া চুক্তিতে না থাকলে তা আদায়যোগ্য হবে না।[১] তবে মানসম্মত ভাড়া বলতে কত টাকা হবে সেই বিষয়ে কোনো নির্দেশনা আইনে নেই। এ নিয়ে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়াদের মধ্যে দিন দিন সংকট বাড়ছে। ভাড়াটিয়াদের জন্য যে আইন রয়েছে, তা কোন্ মন্ত্রণালয় দেখভাল করবেন তার সুনির্দিষ্ট কোনো নির্দেশনা নেই। এই সুযোগে বাড়িওয়ালারা বিভিন্ন উপলক্ষ্য কেন্দ্র করে প্রতি বছরেই ভাড়া বৃদ্ধি করে থাকে। যেমন, অনেক বাড়ির মালিক বাজারে পণ্যের দাম বাড়লে, সরকারি বেতন বাড়লে কিংবা নতুন বছর শুরু হলে আবার কখনো কোনো উপলক্ষ্য ছাড়াই বাড়ি ভাড়া হঠাৎ বৃদ্ধি করে দেয়। অথচ যৌক্তিক কারণ ছাড়া ভাড়া বাড়ানো একটি অন্যায়

[১]. বিস্তারিত দেখুন : http://bdlaws.minlaw.gov.bd/act-details-748.html

কাজ। ভাড়া বৃদ্ধি করলে যৌক্তিক কারণ বিশ্লেষণ করে ভাড়াটিয়ার সাথে আলোচনার মাধ্যমে তা হতে পারে। শরীয়তের দৃষ্টিতে ভাড়া চুক্তিটি একতরফা নয় বরং দ্বিপক্ষীয় চুক্তি। এটি লংঘন করার কোনো সুযোগ নেই। বেশি ভাড়া নিতে চাইলে ঐ বাড়িতে উন্নয়নমূলক কাজ করতে হবে। আর মালিকের উচিত, চুক্তির সময়ই ভাড়াটিয়ার সাথে ভাড়া বৃদ্ধির বিষয়ে কথা বলে নেয়া যে, কখন থেকে ভাড়া বাড়ানো হবে এবং কী পরিমাণ বৃদ্ধি করা হবে। যেন পরবর্তীতে মনোমালিন্য না ঘটে। বাড়িভাড়া নিয়ন্ত্রণে বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন প্রণয়ন করা হয়েছে ১৯৯১ সালে প্রায় তিন যুগ পেরোলেও গঠিত হয়নি স্বতন্ত্র নিয়ন্ত্রক সংস্থা। নজরদারির জন্যও নেই কোনো মনিটরিং সেল। তাই আইনটি যুগোপযোগী করা দরকার। বাংলাদেশের বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত আইন, সাজা ও জরিমানা ইত্যাদিও অনেকাংশে সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তাদের বিবেচনার ওপর নির্ভরশীল। এ ক্ষেত্রে ব্যক্তিগত নৈতিকতা এবং অন্যের ক্ষতি হওয়ার মতো কাজ করার সময় তাকওয়ার প্রাধান্য দেয়ার মতো বিষয়গুলো একেবারে উপেক্ষিত থেকে যায়। বিপরীতে ইসলামের নীতিমালাগুলো ব্যক্তিকে তার দায়িত্ব-কর্তব্য সম্পর্কে সচেতন করে এবং অসহযোগিতা থেকে বিরত রেখে সামগ্রিকভাবে সহযোগিতার ভিত্তিতে মানবাধিকার সুরক্ষার ইতিবাচক পদক্ষেপের প্রয়াস পায়।

বাংলাদেশী লেখকদের অধিকাংশই ভাড়াটিয়া ও বাড়ির মালিকের মধ্যে সম্পর্কের নানান দিক তুলে ধরেছেন। অধিকাংশ লেখক শুধু ভাড়াটিয়ার দৃষ্টিকোণ আলোচনা করেছেন। যেখানে মালিকের অধিকার উপেক্ষিত থেকে গেছে। বাড়ি মালিকদের আইনি অধিকার ও সুরক্ষা নিয়ে কম গবেষণা হয়েছে। মালিকদের স্বার্থ ও তাদের অধিকার কীভাবে নিশ্চিত করা যায়, তা নিয়ে বিশদ আলোচনা নেই এবং বাড়ি ভাড়া আইন সুরক্ষার বিষয়ে জনসচেতনতা বৃদ্ধির ক্ষেত্রে লেখকদের ভূমিকা অপর্যাপ্ত। অধিকাংশ গবেষণায় আইনের বিস্তারিত কার্যপ্রণালী তুলে ধরা হলেও, জনগণের মধ্যে এই আইন সম্পর্কে জনসচেতনা সৃষ্টির লক্ষ্যে লেখকগণের ভূমিকা অপ্রতুল মনে হয়েছে। তাই এ বিষয়ে কার্যকরী পরামর্শ এবং সচেতনতামূলক কৌশল নিয়ে আলোচনা বাড়ানো প্রয়োজন। অধিকাংশ লেখকদের আইনের সঙ্গে প্রযুক্তির সমন্বয় নিয়ে কোনো সৃজনশীলতা নেই। আধুনিক সময়ে ডিজিটাল চুক্তি, অনলাইনে আইনি পরামর্শ এবং ডিজিটাল প্ল্যাটফর্মে আইনগত সহায়তা গ্রহণ নিয়ে কোনো বক্তব্য স্থান পায়নি।

আমাদের কাছে মনে হয়েছে, ঢাকা যেন তার নামের মতো বাসিন্দাদের আবদ্ধ করে রেখেছে। একদিকে সংকীর্ণ বাসস্থান, অন্যদিকে উচ্চ ভাড়া। অতিরিক্ত ভাড়ার কারণে নিম্ন ও মধ্যম আয়ের লোকেরা এখন হাঁসফাস করছে। বেকার, চাকুরিজীবী, ভাগ্যান্বেষী ও বিদ্যান্বেষীসহ নানা প্রয়োজনে ক্রমেই ঢাকার জনসংখ্যা বাড়ছে। এই সুযোগে ঢাকার অধিকাংশ বাড়িওয়ালারা কর্মজীবনে অন্য কিছু করতে চায় না। শুধু বাড়ির ভাড়া তুলে সংসারের ব্যয়ভার বহন করতে চান। ফলে প্রতিবছর ভাড়া বাড়ানোর চেষ্টা চালান। বাংলাদেশে বাড়ি ভাড়া সম্পর্কিত আইন মূলত বাংলাদেশ প্রপার্টি রেন্টাল অর্ডিন্যান্স হিসেবে পরিচিত। এ আইনটি বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত সমস্যা

সমাধান এবং ভাড়াটিয়া ও মালিকের মধ্যে সম্পর্ক উন্নয়নের লক্ষ্যে প্রণীত হয়েছিল। যার উদ্দেশ্য হলো এর মাধ্যমে উভয়ের স্বার্থ রক্ষা করা। যাতে বাড়ি ভাড়া নিয়ে কোনো পক্ষই আর্থিক ও আইনি ক্ষতির সম্মুখীন না হন। এটি ভাড়াটিয়া ও মালিকের জন্য কিছু নির্দিষ্ট অধিকার ও দায়িত্বের কাঠামো তৈরি করে দেয়। তবে বাস্তবতায় এই আইনটি বিভিন্ন কারণে সঠিকভাবে প্রয়োগ করা হয়নি। তাই আবাসন আইন কেবল আইনগত দৃষ্টিকোণ থেকে নয় বরং ধর্মীয় দৃষ্টিকোণ থেকে গবেষণা করা যেতে পারে। বাংলাদেশের ৯০.৯ শতাংশ মানুষ ইসলাম ধর্মের অনুসারী। তাই ইসলাম ধর্মের নির্দেশনার আলোকে বাড়ি ভাড়া আইনকে আরো শক্তিশালী এবং কার্যকরী করার জন্য এর প্রয়োগে সুনির্দিষ্ট বিধি-নিষেধ প্রণয়ন করা প্রয়োজন। তাই এ বিষয়ে গবেষণা বাড়ি ভাড়া সমস্যায় কার্যকরী ভূমিকা রাখতে সক্ষম হবে।

বাড়ি ভাড়া কী

ইসলামে ভাড়া বা ইজারা বৈধ। ব্যবহারিক দৃষ্টিকোণ থেকে ইজারা শব্দটি ভাড়া দেয়া অর্থে বহুল প্রচলিত। ভাড়া শব্দটি আরবি ইজারা এর সমার্থক। যার অর্থ কোনো কিছুর বিপরীতে প্রদেয় মূল্য বা বিনিময় এবং হাড় জোড়া লাগানো (Ibn Fāris, 2001, 62)। উপকারের বিনিময়, বস্তুর উপকারিতা গ্রহণের বিনিময়। যে বিনিময়, কোনো বস্তুর বা উপকারের নগদ বা বাকি মূল্যে হওয়ার যোগ্যতা রাখে তাই ইজারার বিনিময় হতে পারে। ইমাম আল কাসানী রহ. বলেন, শাব্দিক অর্থে ইজারা হলো কোনো উপকার কিংবা সেবা বিক্রয় করা (al-Kāsānī 1988, 174)। বুরহানুদ্দীন আল মারগীনানী রহ. বলেন, ইজারা হলো (কোনো বস্তুর) সুবিধা ও সেবা অর্জনের জন্য চুক্তি করা (al-Marghīnānī Nd. 3:174)। নির্দিষ্ট বা বিশেষত সম্পদ অথবা শ্রম থেকে নির্দিষ্ট মেয়াদে নির্ধারিত বিনিময় সাপেক্ষে জ্ঞাত বৈধ উপকার ভোগের চুক্তি (al-Buhūtī 1993, 350)। আল-বাবরাতি রহ. বলেন, নির্দিষ্ট সময় পর্যন্ত নির্ধারিত বিনিময় সাপেক্ষে জ্ঞাত উপকার ভোগের চুক্তি (al-Bābratī 1415H., 9:89)। আশ-শারবিনি রহ. বলেন, নির্ধারিত বিনিময় সাপেক্ষে ব্যবহারযোগ্য ও বৈধ কোনো কিছু থেকে নির্দিষ্ট ও অভীষ্ট হাসিলের চুক্তি (al-Shirbinī 1997, 2/403)। ইসলামী পরিভাষায় ইজারাদাতাকে 'মুজির' (ভাড়াদাতা) এবং ইজারাগ্রহীতাকে 'মুসতা'জির' বলা হয়। বাড়ি ভাড়াও যেহেতু এক প্রকার ভাড়া তাই বাড়ি ভাড়া বলতে কোনো কিছুর বিনিময়ে নির্দিষ্ট বাড়ি থেকে নির্দিষ্ট সময়ের জন্য উপকার লাভ করার চুক্তিকে বোঝায়। যার মাধ্যমে ভাড়াটিয়া বসবাস ও উপকার লাভ করতে পারেন।

বাড়ি ভাড়ার বৈধতা

ইসলামী শরিয়তের দৃষ্টিকোণ থেকে কোনো বৈধ সেবা বা সম্পদের বিনিময়ে পারিশ্রমিক গ্রহণ বা ভাড়া প্রদান করা একটি স্বীকৃত ও বৈধ ব্যবস্থা। কুরআন ও হাদীস উভয় সূত্রেই এর সুস্পষ্ট দিকনির্দেশনা পাওয়া যায়।

- কুরআনের দৃষ্টিতে ইজারা বা ভাড়ার বৈধতা

আল-কুরআনে মুসা ও খিযির আ. এর ঘটনায় মুসা আ. এর উক্তি :

﴿لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾

আপনি তো ইচ্ছা করলেই এর জন্য পারিশ্রমিক (ভাড়া) নির্ধারণ করতে পারতেন (al-Qur'ān 18:77)।

এ আয়াতে ইঙ্গিত রয়েছে যে, কাজের বিনিময়ে পারিশ্রমিক গ্রহণ করা শরীয়তসম্মত। তদ্রূপ, সূরা কাসাসে উল্লিখিত হয়েছে:

﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾

তাদের একজন বললো, হে পিতা! আপনি তাকে (মুসা) শ্রমিক হিসেবে নিযুক্ত করুন। নিশ্চয় আপনার নিয়োগকৃতদের মধ্যে উত্তম হবে সেই ব্যক্তি, যিনি সক্ষম ও বিশ্বস্ত (al-Qur'ān, 28:26–27)।

এই আয়াতে দেখা যায়, মূসা আ. এর শারীরিক সক্ষমতা ও আমানতদারিতার ভিত্তিতে তাকে একটি সেবা কাজে নিযুক্ত করা হয়েছিল পারিশ্রমিকের বিনিময়ে। এ ঘটনা ইজারা চুক্তির এক সুস্পষ্ট দৃষ্টান্ত।

- হাদীসের আলোকে ইজারা চুক্তি

হিজরতের সময় রাসূলুল্লাহ ﷺ ও আবু বকর রা. মক্কা থেকে মদিনা যাওয়ার পথে একজন পথপ্রদর্শককে ইজারা নিয়েছিলেন। উম্মুল মুমিনিন আয়েশা রা. থেকে বর্ণিত, তিনি রা. বলেন:

اسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ ﷺ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلاً مِنْ بَنِي الدِّيلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خِرِّيتًا. الْخِرِّيتُ الْمَاهِرُ بِالْهِدَايَةِ. قَدْ غَمَسَ يَمِينَ حِلْفٍ فِي آلِ الْعَاصِ بْنِ وَائِلٍ، وَهْوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَأَمِنَاهُ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا، وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلاَثِ لَيَالٍ، فَأَتَاهُمَا بِرَاحِلَتَيْهِمَا، صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلاَثٍ، فَارْتَحَلاَ، وَانْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ، وَالدَّلِيلُ الدِّيلِيُّ فَأَخَذَ بِهِمْ أَسْفَلَ مَكَّةَ وَهْوَ طَرِيقُ السَّاحِلِ

"রাসূলুল্লাহ ﷺ ও আবু বকর রা. বনি দীল গোত্রের এক লোককে গাইড হিসেবে ভাড়া করলেন। সে দক্ষ পথপ্রদর্শক ছিল। তারা তাকে তাদের দুটি বাহন দিলেন এবং তিন রাত পর সওর গুহার কাছে পৌঁছার জন্য তাকে অঙ্গীকারবদ্ধ করলেন। সে প্রতিশ্রুতি অনুযায়ী হাজির হয়" (al-Bukhārī 1422H., 2263)।

উপরোক্ত কুরআন ও হাদীস থেকে স্পষ্টভাবে প্রমাণিত হয় যে, কোনো বৈধ সেবা বা সম্পদের বিনিময়ে পারিশ্রমিক গ্রহণ বা দেওয়া শরিয়তসম্মত। এটি ইজারা চুক্তির মাধ্যমে হতে পারে, এবং এমন চুক্তি ব্যক্তি, প্রতিষ্ঠান বা সম্পদের মধ্যে গড়ে উঠতে পারে। তবে পারস্পরিক সম্মতি, নির্ধারিত সেবার সীমারেখা এবং সুবিচার নিশ্চিতকরণ এ ক্ষেত্রে অপরিহার্য।

বাড়ি ভাড়ার শরয়ী মূলনীতি

বাড়ি ভাড়া নেয়া ও দেয়ার ক্ষেত্রে উভয় পক্ষকেই কিছু শরয়ী মূলনীতি মেনে চলা আবশ্যক। যেমন:

- সত্যবাদিতা ও স্বচ্ছতা বজায় রাখা

বাড়ি ভাড়ার ক্ষেত্রে ইসলামের মূলনীতি হলো বাড়ির মালিক ও ভাড়াটিয়া কোনো রকমের মিথ্যার আশ্রয় গ্রহণ করতে পারবে না। বাড়ির কোনো দোষ বা ত্রুটি থাকলে তা স্পষ্টভাবে ভাড়াটিয়াকে জানাতে হবে। ত্রুটির তথ্য গোপন করা নিষিদ্ধ। সাহাবী উকবা ইবনে আমের রা. থেকে বর্ণিত, তিনি বলেন, আমি রাসূলুল্লাহ ﷺ কে বলতে শুনেছি যে,

المسلم أخو المسلم، ولا يحل لمسلم باع من أخيه بيعا فيه عيب إلا بينه له

এক মুসলিম অপর মুসলিমের ভাই। একজন মুসলিমের জন্য এটা বৈধ নয় যে, সে তার ভাইয়ের কাছে স্পষ্টভাবে বলা ছাড়া ত্রুটিযুক্ত বস্তু বিক্রি করবে (Ibn Mājah Nd, 2246)।

- চুক্তিতে সাক্ষী রাখা

বাড়ি ভাড়াসহ যে কোনো লেনদেনে সাক্ষী রাখা শরীয়তসম্মত ও উত্তম। পবিত্র কুরআনে বলা হয়েছে:

﴿وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى﴾

তোমাদের মধ্যে দু'জন পুরুষ সাক্ষীকে সাক্ষী করবে; কিন্তু যদি দু'জন পুরুষ না পাওয়া যায় তাহলে সাক্ষীগণের মধ্যে তোমরা একজন পুরুষ ও দু'জন নারী মনোনীত করবে, যদি নারীদ্বয়ের একজন ভুলে যায় তাহলে একজন অপর জনকে স্মরণ করিয়ে দিবে... (al-Qur'ān, 2:282)।

- কৃত চুক্তি যথাযথভাবে পূর্ণ করা

মহান আল্লাহ তাআলা বলেন,

﴿يَاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ﴾

হে মুমিনগণ, তোমরা অঙ্গীকারসমূহ পূর্ণ কর (al-Qur'ān, 5:1)।

অন্যত্র তিনি বলেন,

﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾

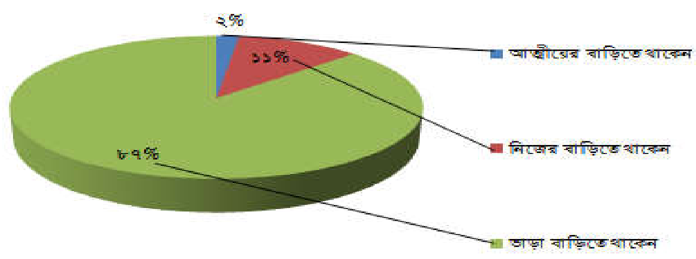
আর অঙ্গীকার পূর্ণ কর, নিশ্চয় অঙ্গীকার সম্পর্কে জিজ্ঞাসাবাদ করা হবে (al-Qur'ān, 17:34)।

এছাড়া বাড়ি ভাড়া নেয়ার পূর্বে মানসম্মত ভাড়া নির্ধারণ করা মালিক ও ভাড়াটিয়ার জন্য জরুরী। বাড়িভাড়া নির্ধারণের ক্ষেত্রে মালিক ও ভাড়াটিয়ার মধ্যে কোনো ধরণের অবিচার করা যাবে না। এ জন্য ইসলাম ন্যায্যতার গুরুত্ব দিয়েছে। পাশাপাশি ইসলাম দয়া, সহানুভূতি ও ভালোবাসা পরস্পরের প্রতি আবশ্যক করেছে। তাই সুষ্ঠু ব্যবস্থাপনার জন্য পরস্পরের অধিকার ও সুরক্ষা হয় এবং সুবিচার প্রতিষ্ঠিত করে

এমন ভাড়া নির্ধারণ করতে হবে।

ভাড়া ও নিজস্ব বাড়ি সম্পর্কিত সমীক্ষা

মানুষ তার জীবন-যাপনের প্রয়োজনীয় সব কিছুর মালিক হতে পারে না। এ জন্য সে অন্যের সম্পদের মুখাপেক্ষী হতে হয়। ইজারা বা বাড়ি ভাড়া এ মুখাপেক্ষিতা লাঘব করতে পারে। তাই আমাদের কাছে মনে হয়েছে, বাড়ি ভাড়ার বৈধতা না থাকলে মানুষ নানা ধরণের সমস্যায় পতিত হয়। বাড়ি ভাড়ার বৈধতার মাধ্যমে ভাড়াদাতা, ভাড়াগ্রহীতা এবং সমাজ উপকৃত হয়।



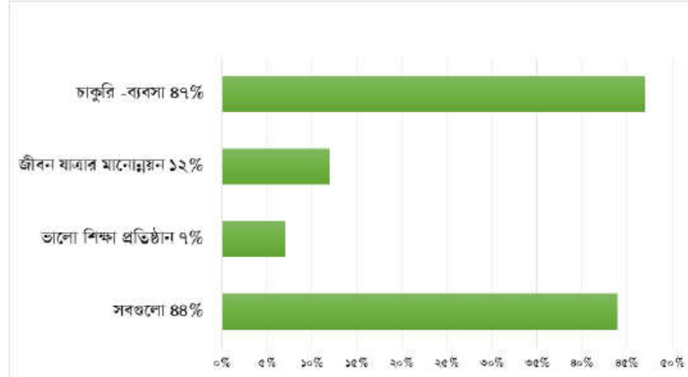
সারণি- ১

ঢাকার বাড়ি ভাড়া জানতে শুরুতেই আমরা জানতে চাই, আপনি কোথায় বাস করেন? ৮৭% জরিপে অংশগ্রহণকারী জানিয়েছেন, তারা ভাড়া বাড়িতে থাকেন। ১১% উত্তরদাতা বলেছেন, তারা নিজের বাড়িতে থাকেন। ২% জানিয়েছেন তারা আত্মীয়ের বাড়িতে থাকেন। ভাড়াটিয়া কল্যাণ সমিতির তথ্য অনুযায়ী ঢাকা মহানগরীতে ৮৫ ভাগ মানুষ ভাড়া বাড়িতে থাকেন। শতকরা ৫ ভাগ মানুষ বসবাস করেন নিজ বাড়িতে এরা কাউকে ভাড়া দেন না। কারো কাছ থেকে ভাড়াও পাচ্ছেন না। আর বাকি ১০ ভাগ মানুষ ৮৫ ভাগ মানুষের কাছ থেকে ভাড়া আদায় করেন। আর এই দশ ভাগ মানুষের কাছে মহানগরীর ৮৫ ভাগ মানুষ জিম্মি হয়ে থাকে। সরকার ৮৫ ভাগ মানুষের জন্য এ পর্যন্ত কার্যকর কিছু করতে পারেননি।

ঢাকায় বাস করার কারণ সম্পর্কিত সমীক্ষা

ঢাকা বাংলাদেশের অর্থনীতির প্রাণকেন্দ্র। যেখানে কাজের সুযোগ, ব্যবসায়ের সুযোগ এবং উন্নত জীবনের সম্ভাবনা বেশি। ফলে অসংখ্য মানুষ ঢাকায় চলে আসে। এছাড়াও ঢাকাতে দেশের শীর্ষস্থানীয় শিক্ষা প্রতিষ্ঠান রয়েছে। যেমন, স্কুল, মাদ্রাসা, কলেজ, বিশ্ববিদ্যালয় যা শিক্ষার্থী এবং তাদের অভিভাবকদের আকর্ষণ করে। পাশাপাশি ঢাকা শহরে উন্নত চিকিৎসা সুবিধা এবং বিশেষজ্ঞ চিকিৎসক পাওয়া যায়, যা অনেক মানুষকে স্বাস্থ্যসেবা পাওয়ার জন্য এখানে বাস করতে প্রলুব্ধ করে এবং ঢাকা দেশের প্রধান যোগাযোগ কেন্দ্র হিসেবে কাজ করে। যেখানে অন্যান্য স্থান থেকে সহজেই যাতায়াত করা যায়। সর্বোপরি ঢাকা শহরে আধুনিক জীবনযাত্রার সুযোগ সর্বাধিক। যেমন বড় শপিংমল, রেস্টুরেন্ট, বিনোদন কেন্দ্র ইত্যাদি রয়েছে যা

অনেক মানুষকে আকর্ষণ করে। তাই আমরা তাদেরকে ঢাকায় বসবাসের কারণ জানতে চাই। তারা যে উত্তর দিয়েছেন তা নিম্নের সারণীতে দেয়া হলো।

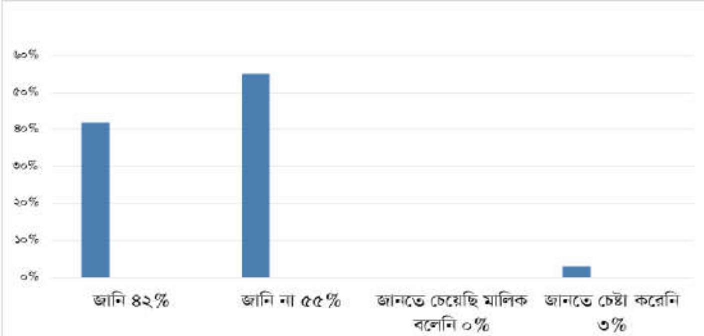


সারণি- ২

৪৭ ভাগ উত্তরদাতা বলেছেন, চাকুরি-ব্যবসার কারণে তারা ঢাকায় বসবাস করছেন। ১২ ভাগ সাক্ষাতকারদাতা দাবি করেছেন, জীবনযাত্রার মানোন্নয়নের জন্য তারা ঢাকায় বসবাস করছেন। ০৭% উত্তরদাতা বলেছেন, সন্তানদের ভালো শিক্ষা প্রতিষ্ঠানে পড়ানোর জন্য তারা ঢাকায় বাস করেন। সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারী ৪৪ শতাংশ জানিয়েছেন, চাকুরি-ব্যবসা, জীবনযাত্রার মানোন্নয়ন, ভালো শিক্ষা প্রতিষ্ঠান ইত্যাদির কারণে তারা ঢাকায় বসবাস করছেন।

বাড়ি ভাড়ার আয়তন জানা সম্পর্কিত সমীক্ষা

ঢাকায় বসবাসকারী ভাড়াটে বাসিন্দারা অনেক সময় বাড়ির আয়তন নিয়ে খুব একটা চিন্তা করেন না। কারণ তাদের অধিকাংশই দীর্ঘমেয়াদে বসবাস করেন না। তাই নিম্নবিত্ত এবং নিম্ন মধ্যবিত্তের মানুষ শুধু কক্ষের সংখ্যা বা স্থানীয় ব্যবস্থাপনার উপর ভিত্তি করে বাড়ি ব্যবহার করেন এবং আয়তন জানার প্রয়োজন অনুভব করেন না। এর বিপরীতে কিছু মানুষের বাড়ির আয়তন জানার আগ্রহ থাকলেও, অনেক নির্মিত বাড়ির ক্ষেত্রে আয়তন বা স্কয়ার ফুটের গুরুত্ব অনেক সময় কমে যায়। কারণ ফ্ল্যাট বা অ্যাপার্টমেন্টের ডিজাইন নির্ধারণের সময় অন্যান্য সুবিধা যুক্ত করে এর আয়তন নির্ধারণ করে থাকে। তাই আমরা ঢাকায় বসবাসকারী ভাড়াটিয়াদের কাছে জানতে চাই, আপনি কী আপনার ভাড়া বাড়ির আয়তন জানেন? তাদের উত্তরের রেখচিত্র নিম্নে উল্লেখ করা হলো।

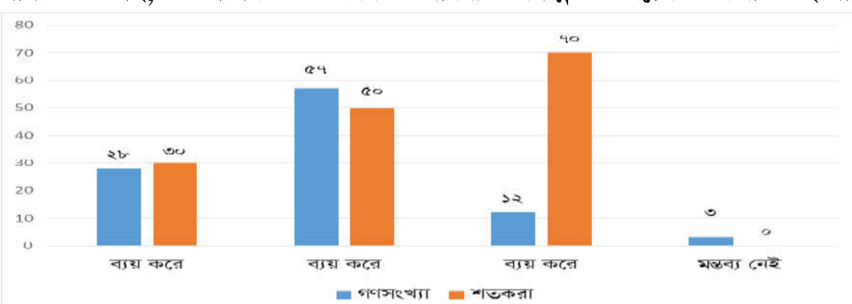


সারণি- ৩

জরিপে জানা যায়, ভাড়াটিয়াদের ৫৫ ভাগ তাদের বাড়ির আয়তন সম্পর্কে জানেন না। ৪২ শতাংশ বাড়ির আয়তন জানেন। ৩% উত্তরদাতা বলেছেন, তারা বাড়ির আয়তন জানার চেষ্টা করেননি। তবে কেউ বলেননি যে, তারা বাড়ির আয়তন জানতে চেয়েছেন কিন্তু মালিক বলেননি।

আয়ের কত অংশ বাড়ি ভাড়া ব্যয় বাবদ সম্পর্কিত সমীক্ষা

ঢাকায় বসবাসকারীদের আয়ের কত অংশ বাড়ি ভাড়ার জন্য ব্যয় হয়, তা ব্যক্তির আয় এবং বাড়ির অবস্থান অনুসারে ভিন্ন হয়ে থাকে। ঢাকা শহরের নিম্ন আয়ের মানুষের জন্য বাড়ি ভাড়া একটি বড় চাপ। যাদের আয়ের অর্ধেকেরও বেশি বাড়ি ভাড়ার জন্য খরচ করতে হয় এবং বেশিরভাগ মধ্যবিত্ত পরিবারের আয়ের ৩০-৫০% পর্যন্ত বাড়ি ভাড়ার জন্য ব্যয় করেন। এর সঙ্গে বছরের পর বছর ধরে বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধির ফলে ভাড়াটিয়াদের দুর্গতির শেষ নেই। তাই বাড়ি ভাড়ার জন্য ব্যক্তির আয়ের কত ভাগ ব্যয় করেন তা জানতে চাই, তাদের উত্তরের সারণী নিম্নে উল্লেখ করা হলোঃ



সারণি- ৪

২৮ ভাগ ভাড়াটিয়া তাদের আয়ের প্রায় ৩০ শতাংশ, ৫৭ ভাগ ভাড়াটিয়া প্রায় অর্ধেক, ১২ ভাগ আয়ের প্রায় ৭০ শতাংশ পর্যন্ত ব্যয় করেন। ৩ ভাগ ভাড়াটিয়া এ বিষয়ে কোনো মন্তব্য করেননি।

মালিকের দায়িত্ব-কর্তব্য সম্পর্কিত সমীক্ষা

বাড়ি ভাড়ার ইচ্ছা পোষণ করলে তাতে কোনো ধরনের দোষ বা ত্রুটি থাকলে অবশ্যই ভাড়াটিয়াকে জানাতে হবে। ভাড়াটিয়াকে এ বিষয় অবগত না করা ইসলামের দৃষ্টিতে অপরাধ, কারণ এর দ্বারা ভাড়াটিয়া ক্ষতির সম্মুখীন হতে পারেন। পণ্যমূল্য কিংবা বাড়ি ভাড়া জানেন না এমন ক্রেতা বা ভাড়াটিয়ার নিকট থেকে তার সরলতাকে এবং অজ্ঞতাকে পুঁজি করে কোনো ধরনের বেশি মূল্যে আদায় করা ইসলামে নিষিদ্ধ এবং তা এক ধরণের প্রতারণা (Islam 2020, 45-47)। বাড়ি মর্টগেজ বা বন্ধক পদ্ধতির কাছাকাছি আরেকটি পদ্ধতি হলো সিকিউরিটি বাড়িয়ে দিলে ভাড়া কমিয়ে দেয়া। তা সিকিউরিটির মত নয় বরং কোনো এলাকার সিকিরিউটি মানি যদি একলক্ষ হয় সে ক্ষেত্রে এর চেয়ে অনেক বেশি যেমন দশ-পনেরো লক্ষ নেয়া হয়। এই অতিরিক্ত সিকিরিউটি দেয়ার কারণে ভাড়া একেবারে কমিয়ে দেয়া হয়। যেমন সাধারণ অবস্থায় ভাড়া যদি বিশ হাজার টাকা হয়ে থাকে এক্ষেত্রে তার থেকে পাঁচ হাজার টাকা ভাড়া নেয়া হয়। যতদিন পর্যন্ত সিকিরিউটির টাকা না দিবে ততদিন পর্যন্ত ভাড়া এরকম থাকবে। এই পদ্ধতিও ইসলাম অনুমোদন করে না। কেননা, এটি মর্টগেজ পদ্ধতির মত ঋণ দিয়ে মুনাফা ভোগ করা হয়ে থাকে। তাই এই পদ্ধতিও বর্জন করতে হবে। নতুন ভাড়াটিয়ার কাছে বাড়ি ভাড়া দেয়ার পূর্বে বাড়ি ভালোভাবে মেরামত করে দিতে হবে যাতে নতুন ভাড়াটিয়া এসে কোনো ধরনের সমস্যার সম্মুখীন না হন। সংগত কারণে আমরা ভাড়াটিয়াদের কাছে জানতে চাই, মালিকের কোনো কাজটি করা উচিত, তাদের উত্তরের সারণী নিম্নে উল্লেখ করা হলোঃ

সারণি-৫

১০০% সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারী জানিয়েছেন, ভাড়াকৃত বাড়ির দোষ-ত্রুটি গোপন না করা, যথাযথ বাড়ি ভাড়া নির্ধারণ করা এবং ভাড়াটিয়ার নাগরিক সুবিধা নিশ্চিত করা এবং বাড়ি মেরামত করা। যেহেতু ভাড়াটিয়া এর বিপরীতে ভাড়া প্রদান করেন। শর্তানুসারে বাড়িওয়ালা যদি বাড়ি মেরামত না করেন, তাহলে ভাড়াটিয়া ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে আবেদন করতে পারবেন।

ভাড়াটিয়ার দায়িত্ব-কর্তব্য সম্পর্কিত সমীক্ষা

ইসলাম সম্পদকে নিজের মনে করে কোনো ধরণের অপচয়, অপব্যবহার, অযত্ন, অবহেলা কিংবা আত্মসাৎ করার অধিকার কাউকে দেয়নি। সম্পদ ব্যবহারের মূলনীতি হলো সম্পদ ভোগে কোনো অপচয় ও অপব্যবহার না করা। আল্লাহ তাআলা বলেন,

﴿وَلَا تُسْرِفُوٓاْ إِنَّهُۥ لَا يُحِبُّ ٱلْمُسْرِفِينَ﴾

তোমরা অপচয় করো না, নিশ্চয়ই আল্লাহ অপচয়কারীকে পছন্দ করেন না (al-Qur'ān, 6: 41)।

অন্য আয়াতে আল্লাহ তাআলা বলেন,

﴿ إِنَّ ٱلْمُبَذِّرِينَ كَانُوٓاْ إِخْوَٰنَ ٱلشَّيَٰطِينِ وَكَانَ ٱلشَّيْطَٰنُ لِرَبِّهِۦ كَفُوراً ﴾

নিশ্চয়ই অপচয়কারী শয়তানের ভাই। আর শয়তান তো স্বীয় প্রতিপালকের প্রতি অধিক অকৃতজ্ঞ (al-Qur'ān, 17: 27)।

মালিকের বাড়ি নিজের মনে করতে হবে। কারণ মালিকের বাড়ি ভোগকারীর নিকট আমানত স্বরূপ। কেননা, এর দ্বারা মালিক তার জীবিকা নির্বাহ করে। এতে কোনো প্রকার ক্ষতি সাধন করলে আমানতের খেয়ানত হিসেবে গণ্য হবে। আমানত রক্ষা করা মুমিনের ঈমানী দায়িত্ব। এ জন্য আল্লাহ তাআলা আমানতের খিয়ানত করাকে নিষিদ্ধ ঘোষণা করেছেন। এ সম্পর্কে পবিত্র কুরআনে এসেছে,

﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ آمَنُواْ لَا تَخُونُواْ ٱللَّهَ وَٱلرَّسُولَ وَتَخُونُوٓاْ أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾

হে ঈমান্দারগণ! তোমরা জেনে শুনে আল্লাহ ও তাঁর রাসূলের সাথে বিশ্বাস ভঙ্গ করবে না, আর তোমাদের পরস্পরের গচ্ছিত দ্রব্য সম্পর্কেও বিশ্বাসঘাতকতার প্রশ্রয় দিবে না (al-Qur'ān, 8: 27)।

ইসলামের দৃষ্টিতে ভাড়াকৃত ভবন বা ফ্ল্যাট ভাড়াটিয়ার হাতে আমানত। এর যথাযথ ব্যবহার না করে অবহেলা করলে তা খেয়ানত হবে। তাই বাড়ির যাবতীয় বিষয় যত্নসহকারে ব্যবহার করতে হবে, যাতে ব্যবহারের ত্রুটির কারণে কোনো জিনিস নষ্ট না হয়ে যায়। মালিকের অনুমতি ছাড়া কোনো ধরনের সংস্কার থেকে বিরত থাকা উচিত। ব্যবহারকারীর সীমালংঘনের কারণে কোনো জিনিস নষ্ট হলে এর ক্ষতিপূরণ ভাড়াটিয়াকেই বহন করতে হবে কিন্তু স্বাভাবিকভাবে কোনো কিছু নষ্ট হলে কিংবা নতুন পার্টস কিনে দেয়া কিংবা মেরামত করে দেয়া বাড়িওয়ালার দায়িত্ব। তাই আমরা ভাড়াটিয়াদের কাছে জিজ্ঞাসা করি, আপনার কোনো কাজটি করা আবশ্যক।

১০০% সাক্ষাতকারদাতা জানিয়েছেন, ভাড়াকৃত বাড়ির কোনো কিছু অপচয়, অপব্যবহার, অযত্ন, অবহেলা ও আত্মসাৎ না করে বাড়িওয়ালাকে সহযোগিতা করা এবং বাড়িওয়ালার বাড়িকে আমানত হিসেবে ভোগ করা হলো ভাড়াটিয়ার কাজ।

বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার করণীয় সম্পর্কিত সমীক্ষা

বাড়ির মালিক ও ভাড়াটিয়াদের মধ্যে একটি চুক্তি করতে হবে, যা ৩০০ টাকার নন-জুডিশিয়াল স্ট্যাম্পে লিখিত থাকবে, যাতে চুক্তির মেয়াদ ও উভয় পক্ষের নাম-ঠিকানা-পেশা বিস্তারিত উল্লেখ থাকবে। চুক্তিপত্রে বাড়ির তফসিল, ভাড়ার পরিমাণ, ভাড়া আদায়ের সময়, ভাড়া বৃদ্ধি, ভাড়ার মেয়াদ, বাড়ির ব্যবহার-রীতি প্রভৃতি বিষয় স্পষ্টাভাবে উল্লেখ করতে হবে। পাশাপাশি জামানত, পানি-গ্যাস-বিদ্যুৎ ও অন্যান্য সেবা চার্জ থাকলে চুক্তিতে তা অন্তর্ভুক্ত থাকবে এবং জামানতের টাকা প্রতি মাসের ভাড়ার সঙ্গে সমন্বয় হবে, না বাড়ি ছেড়ে দেয়ার সময় এককালীন ফেরত দিবে তা স্পষ্ট করতে হবে। ভাড়াটিয়ার বাড়ি ছেড়ে দিতে হলে কতদিন আগে জানাতে হবে তাও চুক্তির সময় জানিয়ে দিতে হবে। সেই সাথে অনিবার্য কারণে চুক্তি বাতিলের কথাও উল্লেখ থাকা বাঞ্চনীয়। কেউ কেউ তিন মাস পূর্বে জানানোর শর্ত করে। চলতি মাসে বা পূর্বের মাসে জানানোর শর্তও দূষণীয় নয়। তাই বাড়ি ছাড়ার সময় চূড়ান্ত হলে ভাড়াটিয়া ও বাড়িওয়ালা উভয়ের জন্য পালনীয় হবে। তাই আমরা সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারীদের নিকট জানতে চাই, বাড়ি ভাড়া নেয়ার আগে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার কোনটি করা উচিত?

সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারী শতভাগ উত্তরদাতা বলেছেন, বাড়ি ভাড়া নেয়ার আগে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার চুক্তি করা, ভাড়াকৃত বাড়ি ভালোভাবে দেখে নেয়া এবং উভয়ের সততা ও আমানতদারিতা রক্ষা করা। বাড়ি ভাড়া যেহেতু একটি কার্যকর চুক্তি, তাই চুক্তি সম্পন্ন হওয়ার পর দুপক্ষের কেউ ইচ্ছা করলে তা বাতিল করতে পারবে না। যদি ভবিষ্যতে উপকার লাভের ভিত্তিতে ইজারা চুক্তি করা হয় তবে নির্দিষ্ট সময় আসার আগে অনিবার্য কারণ ব্যতীত কোনক্রমেই বাতিল করা যাবে না। হাম্বলী ও শাফেয়ী মতালম্বী আলেমদের মতে, ইজারাচুক্তি সম্পাদনের আগে ইজারার দ্রব্য দেখে নেয়া শর্ত। তাই বাড়ি গ্রহণের চুক্তি সম্পাদনের আগে তা দেখে না থাকে, তবে চুক্তি সম্পাদনের পর বাড়ি দেখে নেয়ার অধিকার থাকবে। কোনো ভাড়াটিয়াকে যে ঘর দেখানো হয়েছে, পরবর্তী সময়ে সেই ঘর বুঝিয়ে দেওয়ার বেলায় সে যদি পরিবর্তন দেখতে পায় যা তার বসবাস করার ক্ষেত্রে কষ্টদায়ক হয় তবে ভাড়াটে চুক্তি বাতিল করতে পারবে। কেউ যদি ঘর দেখা ছাড়া, যা সে চুক্তিবদ্ধ হওয়ার আগেও দেখেনি এবং চুক্তির সময়ও দেখেনি, শুধু গুণ ও বৈশিষ্ট্যের কথা বিশ্বাস করে ইজারা চুক্তি করে, এক্ষেত্রেও ইজারাগ্রহীতার দেখার অধিকার বলবত থাকবে (Ibn Nujaim Nd, 8:20)। বাড়ির মালিক ভাড়াটিয়াকে ভাড়ার বিপরীতে রসিদ দিতে বাধ্য। রসিদ সম্পন্ন করার যাবতীয় দায়-দায়িত্ব বাড়িওয়ালার। রসিদ দিতে ব্যর্থ হলে ভাড়াটিয়ার অভিযোগের ভিত্তিতে বাড়িওয়ালা অর্থদণ্ডে দণ্ডিত হবেন।

বাড়িভাড়ায় মানবাধিকার ও মানবকল্যাণ সম্পর্কিত সমীক্ষা

বাড়িভাড়া এবং মানবাধিকার ও মানবকল্যাণের সম্পর্ক গভীর ও গুরুত্বপূর্ণ। বাড়ি ভাড়া নির্ধারণ এবং ব্যবস্থাপনা মানবাধিকার ও মানবকল্যাণের সাথে সম্পর্কিত। কারণ এটি মানুষের মৌলিক অধিকার এবং জীবনযাত্রার মানের সঙ্গে যুক্ত।

মানবাধিকার ও মানবকল্যাণ প্রতিষ্ঠা করতে বাড়ি ভাড়া নির্ধারণে কয়েকটি মূল দিক বিবেচনায় রাখা প্রয়োজন। প্রথমত, বাড়ি ভাড়া নির্ধারণে ন্যায্যতা বজায় রাখতে হবে। অতিরিক্ত বা অত্যধিক ভাড়া নির্ধারণ করা মানবাধিকার লঙ্ঘন হিসেবে বিবেচিত হতে পারে। দ্বিতীয়ত, ভাড়াটিয়াদের নিরাপত্তা ও মানসম্মত বাসস্থান নিশ্চিত করা তাদের মৌলিক অধিকার। সুরক্ষিত পরিবেশে বাস করতে দেয়া মানবকল্যাণের অংশ। তৃতীয়ত, বাড়ি ভাড়া ব্যবস্থাপনায় বৈষম্য বা শোষণের হাত থেকে ভাড়াটিয়াদের সুরক্ষা পাওয়ার অধিকার। বিশেষ করে গরিব, নারী, শিশু, অসুস্থ এবং সংখ্যালঘু গোষ্ঠীগুলোর জন্য মানবাধিকার রক্ষার জন্য বৈষম্যমূলক ভাড়া নীতি প্রতিরোধ করা উচিত। ফকীহগণের অগ্রগণ্য মতে, প্রয়োজন হলে সরকার মানবকল্যাণের স্বার্থে পণ্যের মূল্য নির্ধারণ করে দিতে পারে। কাজেই মূল্যস্ফীতির সময় মূল্য নির্ধারণ করা কল্যাণকর মনে হলে তিনি তা করতে পারেন।

মোটকথা, বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত নীতি এমন হওয়া উচিত, যাতে মানুষকে বসবাসের জন্য উপযুক্ত স্থান পাওয়ার অধিকার থেকে বঞ্চিত না করা হয়। সংগত কারণে আমরা ভাড়াটিয়ার কাছে জানতে চাই, বাড়ি ভাড়ার ক্ষেত্রে মানবাধিকার ও মানবকল্যাণ কীভাবে প্রতিষ্ঠিত হতে পারে?

১০০% উত্তরদাতা জানিয়েছেন, বাড়ি ভাড়ার ন্যায্যতা প্রতিষ্ঠিত হলেই মানবাধিকার ও মানবকল্যাণ নিশ্চিত হবে। আর ইসলামের মূলনীতি হলো সর্বত্রই আদল ও ইহসান প্রতিষ্ঠা করা। আল্লাহ তাআলা বলেন,

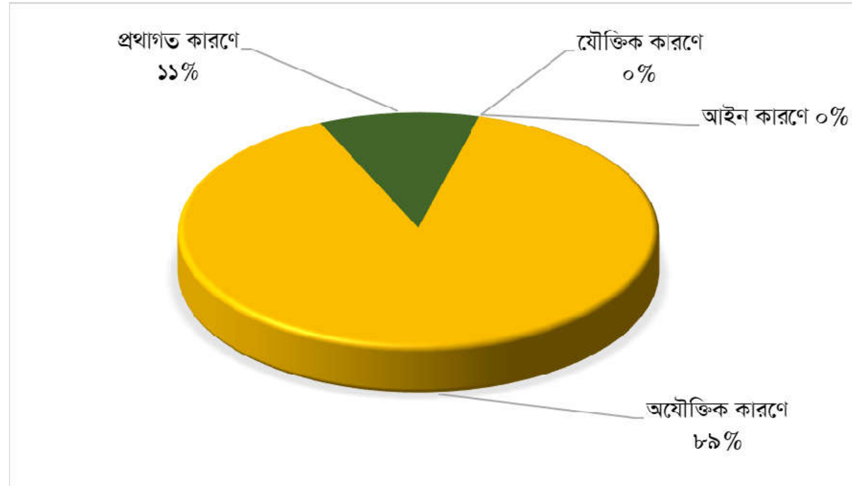
﴿إِنَّ ٱللَّهَ يَأۡمُرُ بِٱلۡعَدۡلِ وَٱلۡإِحۡسَٰنِ﴾

> নিশ্চয়ই আল্লাহ তোমাদেরকে ন্যায়বিচার ও ইহসান করতে নির্দেশ দিয়েছেন (al-Qur'ān, 16: 90)।

সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারী কোনো সদস্য বলেননি যে, অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধি কিংবা ভাড়াটিয়াকে সহযোগিতার হাত বাড়িয়ে দিলে মানবাধিকার ও মানবকল্যাণ নিশ্চিত হয়।

বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি সম্পর্কিত সমীক্ষা

১৯৯১ সালের বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের ৭ ধারায় বলা হয়েছে, কোনো বাড়ির ভাড়া মানসম্মতের অধিক হলে তা কোনভাবেই আদায়যোগ্য হবে না। মানসম্মত বলতে যৌক্তিক ও উপযুক্ত ভাড়ার কথা বলা হয়েছে। ১৫ (১) ধারায় উল্লেখ রয়েছে, ভাড়ার বার্ষিক পরিমাণ সংশ্লিষ্ট বাড়ির বাজার মূল্যের শতকরা ১৫ ভাগের বেশি হবে না। সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারীদের নিকট আমরা আরো জানতে চেয়েছি, প্রতিবছর বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি পায় কেন? সাক্ষাতকারদাতাদের উত্তর নিম্নের সারণীতে উল্লেখ করা হলোঃ



সারণি-৬

সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারী ৮৯ ভাগ উত্তরদাতা জানিয়েছেন, অযৌক্তিক কারণে বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি পায়। ১১ শতাংশ সাক্ষাতকারদাতা বলেছেন, প্রথাগত কারণে বাড়ি ভাড়া প্রতিবছর বৃদ্ধি পায়। গবেষণায় অংশগ্রহণকারী কোনো সদস্য বলেননি যে, আইনী কারণে বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি পায়। সমীক্ষায় প্রকাশিত হয়েছে যে, কোনো যৌক্তিক বা আইনী কারণ ছাড়াই প্রতিবছরই বাড়ি ভাড়া দ্রুত বৃদ্ধি পায়। এতে সঞ্চয় ও বিনিয়োগের ওপর বিরূপ প্রভাব পড়ে। সম্পূরক প্রশ্নের মাধ্যমে আরো জানা যায়, ঢাকা শহরের নগরবাসীর উপর বাড়ি ভাড়ার প্রভাবের ব্যাখ্যায় বাড়ির মালিকদের মতামত হলো, বাড়ির ব্যয় বৃদ্ধি, বাড়ির রক্ষণাবেক্ষণ ব্যয় বাড়ানোকে উল্লেখ করেছেন তবে ভাড়াটিয়াদের মতে বাড়ি ভাড়া বাড়ানোর মূল কারণ হলো অন্য বাড়ির মালিকরা বাড়িয়েছেন তাই। বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধির কারণ হিসেবে বাড়ির মালিকরা সরকারী এবং সিটি কর্পোরেশনের ট্যাক্স বাড়ানোর উদাহরণ দিয়ে থাকেন কিন্তু যে ট্যাক্স জমা দিতে হয় আনুপাতিক হারে তা খুবই সামান্য এবং তা গত দুই দশক ধরেও বাড়ানো হয়নি। এমনকি বাড়ি ভাড়ার আয় থেকে বাড়ির মালিকদের যে ট্যাক্স সরকারকে দিতে হয় তাও সরকার আদায় করে না। এমন রিপোর্ট গণমাধ্যমে বহুবার এসেছে। গত ১৪ বছরে ঢাকায় বাড়ি ভাড়ার বৃদ্ধি পেয়েছে প্রায় ২৫০ গুণ। মানবাধিকার সংগঠন হিউম্যান রাইটস অ্যান্ড পিস ফর বাংলাদেশের উদ্যোগে একটি জনস্বার্থ রিট আবেদন করে। এর ফলে ২৫ এপ্রিল ২০১০ হাইকোর্টে প্রতিবছর বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনের বিধি-বিধান কার্যকর বা প্রয়োগ করতে সরকারের প্রতি রুল জারি করেছিল। উক্ত রিট আবেদনে বলা হয়, বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইনে সরকার কর্তৃক নির্ধারিত ভাড়ার রশিদ, বাড়ি ছাড়ার নোটিশসহ বিভিন্ন বিধান রয়েছে কিন্তু অনেক বাড়িওয়ালা আইন ভেঙ্গে ইচ্ছামতো বাড়ি ভাড়া বাড়ান, যখন-তখন বাড়ি

ছাড়ার নোটিশ দেন, ভাড়াটিয়াকে বাড়ি ভাড়ার নির্ধারিত রশিদ দেন না। যার কারণে বাড়ি ভাড়া নিয়ে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটের মধ্যে যথেষ্ট তিক্ত সম্পর্ক সব সময় হয়ে থাকে। এটার প্রধানতম কারণ হলো বাড়িওয়ালাদের ভাড়া বৃদ্ধি নিয়ে স্বেচ্ছাচারিতা। এসব সমস্যার সমাধানের জন্য যে কেউ বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন ১৯৯১ এর আওতায় রেন্ট কোর্টের আশ্রয় নিতে পারেন। এ আইনের ৭ ধারা মতে, কোনো বাড়ি ভাড়া মানসম্মত ভাড়ার অধিক বৃদ্ধি করা হলে ওই অধিক ভাড়া কোনভাবেই আদায়যোগ্য হবে না। এ ক্ষেত্রে মানসম্মত ভাড়া বলতে উপযুক্ত ভাড়াকেই বোঝানো হয়েছে। ভাড়া দেয়া বা ভাড়ার মেয়াদ বৃদ্ধি করার কারণে কোনো ব্যক্তি ভাড়ার অতিরিক্ত প্রিমিয়াম, সালামি, জামানত বা অনুরূপ কোনো অর্থ দাবি বা গ্রহণ করার লক্ষ্যে ভাড়াটিয়াকে প্রদানের জন্য বলতে পারবেন না (ধারা ১০)।

১২ ধারানুযায়ী কোনো ব্যক্তি কোনো বাড়ির আসবাবপত্র ক্রয়ের জন্য শর্ত রাখতে পারবেন না। ১৩ ধারায় বলা হয়েছে, কোনো বাড়ির মালিক ভাড়াটিয়াকে ভাড়া গ্রহণের লিখিত রসিদ প্রদানে বাধ্য থাকবেন। এ রসিদ বিধি দ্বারা নির্বাচিত ফরমে স্বাক্ষর করে ভাড়াটিয়াকে প্রদান করতে হবে। বাড়ির মালিক ভাড়ার রসিদের একটি চেকমুড়ি সংরক্ষণ করবেন। এ রসিদ সম্পন্ন করার দায়-দায়িত্ব বাড়িওয়ালার। রসিদ প্রদানে ব্যর্থ হলে ২৭ ধারানুযায়ী ভাড়াটিয়ার অভিযোগের ভিত্তিতে আদায়কৃত টাকার দ্বিগুণ অর্থদণ্ডে দণ্ডিত হবেন। এ আইনে বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ এবং সমস্যা সমাধানের জন্য সরকার নির্দিষ্ট এলাকার জন্য কোনো ব্যক্তিকে নিয়ন্ত্রক হিসেবে নিয়োগ দিতে পারেন। এ নিয়ন্ত্রক কোনো অভিযোগের ভিত্তিতে দরখাস্তের শুনানি করতে পারবেন। প্রয়োজনে বাড়ির মালিক ও ভাড়াটিয়ার প্রতি নোটিশ জারি করতে পারবেন। প্রয়োজন হলে কোনো বাড়িতে প্রবেশ ও পরিদর্শনের ক্ষমতা থাকবে নিয়ন্ত্রকের। ১৫ নং ধারামতে নিয়ন্ত্রক বাড়ির মালিক বা ভাড়াটিয়ার আবেদনের ভিত্তিতে বাড়ি ভাড়া এমনভাবে নিয়ন্ত্রণ করবেন, যেন এর বার্ষিক পরিমাণ বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে ওই বাড়ির বাজার মূল্যের ১৫ শতাংশের সমান হয়।

ইসলামের মূল লক্ষ্য হলো, মানুষের সামগ্রিক কল্যাণ নিশ্চিত করা এবং অকল্যাণ দূর করা। সেই সাথে নিজে ক্ষতিগ্রস্ত হওয়া যাবে না এবং অন্যকেও ক্ষতিগ্রস্ত করা যাবে না। আল্লাহর রাসূল (সাল্লাল্লাহু আলাইহি ওয়াসাল্লাম) বলেন,

لا ضرر ولا ضرار ، من ضار ضاره الله ، ومن شاق شاق الله عليه

> ক্ষতি করোনা এবং ক্ষতিগ্রস্ত হয়ো না। কেউ কারো ক্ষতি করলে মহান আল্লাহ তার ক্ষতি করবেন। যে লোক অন্যকে কষ্ট দেয়, আল্লাহ তাকে কষ্টের মধ্যে ফেলবেন (al-Baihaqī 2003, 11384)।

অন্য হাদীসে উল্লেখ হয়েছে,

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُسَمِّ لَهُ إِجَارَتَهُ

> যে কেউ কোনো মজুর (কাজের লোক) ভাড়া করে, সে যেন তার মজুরি (ভাড়া/চুক্তি) স্পষ্টভাবে নির্ধারণ করে (al-Ṣanʿānī 1403, 15024)।

এই হাদীসের আলোকে বলা যায়, অতিরিক্ত ও অযৌক্তিক বাড়ি ভাড়া গ্রহণ বৈধ নয়। ভাড়ার পরিমাণ অতিরিক্ত কম বা বেশি নির্ধারণ করা ইসলামসম্মত নয়। ভাড়াটিয়ার প্রতি অযৌক্তিক চাপ সৃষ্টি করা, বিশেষত যখন তার আর্থিক অবস্থা দুর্বল, তা ইসলামের নীতি অনুযায়ী অন্যকে ক্ষতিগ্রস্ত করার নামান্তর।

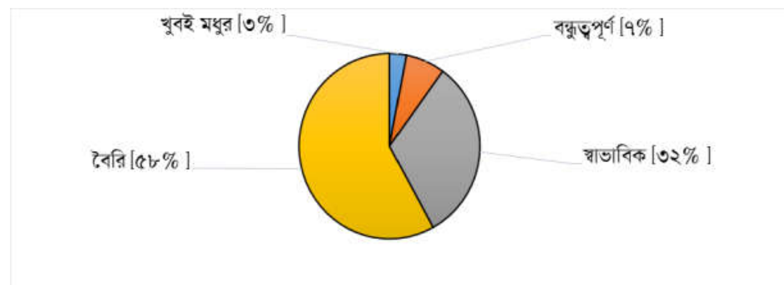
বাড়িওয়ালার সাথে ভাড়াটিয়ার সম্পর্ক সংক্রান্ত সমীক্ষা

পৃথিবীর সকল মানুষ একই পরিবারের অন্তর্ভুক্ত। তাই এই পরিবারের মধ্যে কোনো রকমের বিভেদ সৃষ্টি করার সুযোগ নেই। সংগত কারণেই বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার মধ্যে সম্পর্ক হবে মধুর এবং বন্ধুত্বপূর্ণ। আল্লাহ তাআলা বলেন,

﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلنَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَٰكُم مِّن ذَكَرٍ وَأُنثَىٰ وَجَعَلْنَٰكُمْ شُعُوبًا ﴾

> হে মানুষ! আমি তোমাদেরকে এক নারী ও এক পুরুষ হতে সৃষ্টি করেছি আর তোমাদেরকে বিভিন্ন জাতি ও গোত্রে বিভক্ত করেছি, যাতে তোমরা পরস্পর পরিচিত হতে পার (al-Qur'ān, 49: 13)।

ভাড়াটিয়া ও মালিকের কারো ক্ষতি ইসলাম সমর্থন করে না। ভাড়াটিয়া ও মালিকের প্রধানতম কর্তব্য হলো পরস্পরের আমানতদারিতা রক্ষা করা। এ ক্ষেত্রে আমরা সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারীদের কাছে জানতে চেয়েছি বাড়িওয়ালার সাথে ভাড়াটিয়ার সম্পর্ক কেমন? সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারীদের উত্তরের সারণী নিম্নে দেয়া হলোঃ



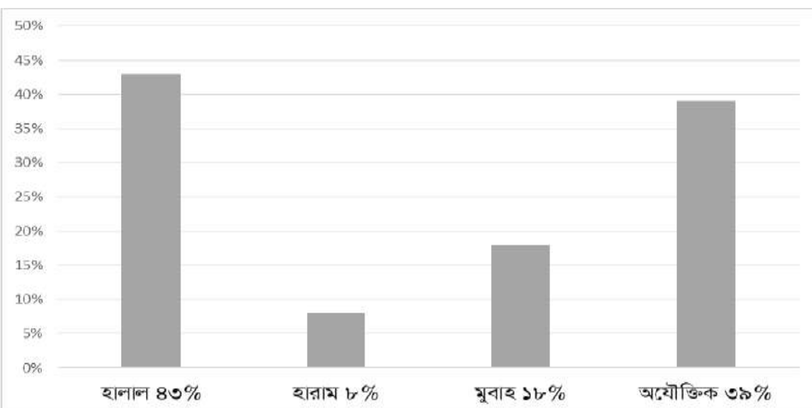
সারণি-৭

৫৮% ভাগ সাক্ষাতকারদাতা জানিয়েছেন, বাড়িওয়ালার সাথে ভাড়াটিয়ার বৈরি সম্পর্ক। ৩২% উত্তরদাতা বলেছেন, বাড়িওয়ালার সাথে ভাড়াটিয়ার সম্পর্ক স্বাভাবিক। ৭% জানিয়েছেন বন্ধুত্বপূর্ণ এবং ৩% দাবি করেছেন, বাড়িওয়ালার সাথে ভাড়াটিয়ার সম্পর্ক খুবই মধুর। সম্পূরক প্রশ্নের উত্তরে ৮৪% সাক্ষাতকারদাতা জানিয়েছেন, ভাড়াটিয়া ও মালিকের দায়িত্ব হলো পরস্পরের আমানতদারিতা রক্ষা করা এবং পরস্পরের প্রতি ইহসান করা এবং ১৬% বলেছেন, পরস্পরের প্রতি ইহসান করা। কোনো সাক্ষাতকারদাতা বলেননি যে, ভাড়াটিয়া ও মালিকের পরস্পরকে প্রতিপক্ষ মনে করা উচিত।

বাড়ি ভাড়ায় আর্থিক জামানতের বৈধতা সম্পর্কিত সমীক্ষা

কোনো বাড়িওয়ালা এক মাসের বেশি ভাড়া বা জামানত অগ্রিম গ্রহণ করতে পারবেন না। যদি এক মাস বা তার চেয়ে বেশির ভাড়া অগ্রিম আদায় করে আর নগদ তা গ্রহণ করে, তখন তা বাতিল করার সুযোগ থাকবে না। কেননা তা নগদ দেওয়াতে সন্দেহ দূরীভূত হয়। তাই তা চুক্তিতে শর্তারোপের মত।

ইজারাদার মালিকের জন্য সে ইজারাগ্রহীতা থেকে মাসিক বা বাৎসরিক ভাড়া ব্যতীত একটি নির্দিষ্ট পরিমাণ অংক গ্রহণ করা বৈধ, যদি উভয়পক্ষ তাতে সন্তুষ্ট থাকে। এরপর ইজারাদার যমীনকে ইজারাগ্রহীতাকে হস্তান্তর করবে অন্যান্য ইজারাগ্রহীতার উপর প্রাধান্য দিয়ে। আর তাতে নেওয়া অঙ্ককে চুক্তির অংশ হিসেবে নগদ ভাড়া হিসেবে গণ্য করা হবে। পরবর্তীতে মাসিক বা বাৎসরিক যে ভাড়া নেওয়া হবে তাও নগদ ভাড়ার সাথে যোগ হয়ে ভাড়া হিসেবে গণ্য হবে। যেমন বর্তমানে মোহর দুই ধরনের হয়ে থাকে নগদ ও বাকী। মুসলিম দেশসমূহে প্রচলনের কারণে তা স্বীকৃত। যদি ইজারাগ্রহীতা দুইমাস বা তিন মাসের ভাড়া অগ্রিম আদায় করে আর মালিক তা গ্রহণ করে, তখন তাদের কারও তা রহিত করার সুযোগ থাকে না। তাই আমরা জানতে চাই বাড়ি ভাড়ায় আর্থিক জামানতের হেতু কি? তাদের উত্তরের রেখচিত্র নিম্নে দেয়া হলোঃ



সারণি- ৮

৪৩ ভাগ উত্তরদাতা বলেছেন, বাড়ি ভাড়ার গ্যারান্টির জন্য আর্থিক জামানত গ্রহণ করা হয়। সম্পূরক প্রশ্নের উত্তরে তারা দাবি করেন, সাধ্যের অতিরিক্ত চাপিয়ে দেয়া ঠিক নয়। ১৮ ভাগ সাক্ষাতকারদাতা জানিয়েছেন, বাড়ি ভাড়ার বিপরীতে আর্থিক জামানত গ্রহণ দূষণীয় মনে হয় না। ০৮% উত্তরদাতা বলেছেন, গর্হিত। ৩৯ শতাংশ বাড়ি ভাড়ার বিপরীতে আর্থিক জামানত গ্রহণকে অযৌক্তিক বলেছেন।

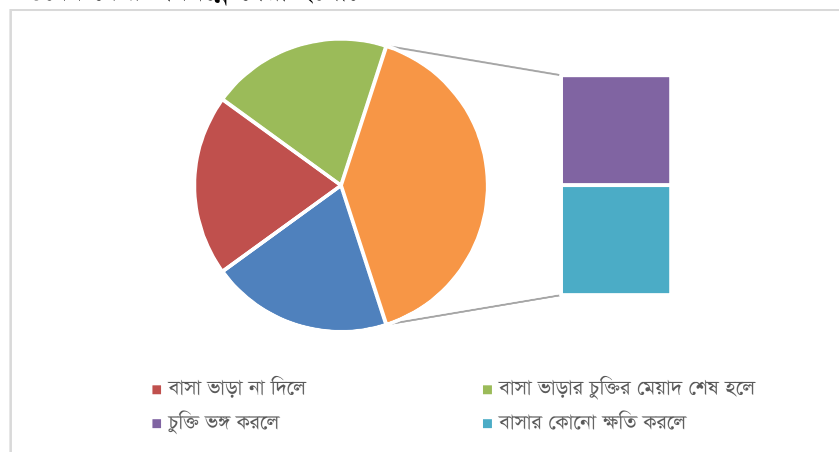
বাড়িওয়ালা চাইলেই উচ্ছেদ নয় সম্পর্কিত সমীক্ষা

পূর্বেই বলা হয়েছে, ভাড়াটিয়ার সাথে বাড়িওয়ালার যে চুক্তি হয় তা দ্বিপাক্ষিক চুক্তি। যৌক্তিক কোনো কারণ ছাড়া কিংবা চুক্তির সময় শেষ হওয়ার পূর্বে কারো জন্যই তা ভেঙ্গে দেয়া বৈধ নয়। ইসলামী আইনে উভয়পক্ষকে চুক্তির শর্তসমূহ যথাযথভাবে মেনে চলতে হয়। আল্লাহ তাআলা বলেন,

﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓا۟ أَوْفُوا۟ بِٱلْعُقُودِ﴾

হে মুমিনগণ, তোমরা অঙ্গীকারসমূহ পূর্ণ কর (al-Qur‘ān, 5:1)।

চুক্তি অনুযায়ী ভাড়া পরিশোধ করলে ভাড়াটিয়াকে হঠাৎ করে উচ্ছেদ করা যায় না। চুক্তিপত্র না থাকলে যদি কোনো ভাড়াটিয়া প্রতি মাসের নির্ধারিত সময়ের মধ্যে ভাড়া পরিশোধ করে তাহলেও ভাড়াটিয়াকে খেয়াল-খুশিমত উচ্ছেদ করা যাবে না। ভাড়াটিয়া নিয়মিত ভাড়া পরিশোধ করা অবস্থায় যদি বাড়িওয়ালা তাকে উচ্ছেদ করার চেষ্টা করে তাহলে আইনের আশ্রয় নেয়ার অধিকার ভাড়াটিয়ার রয়েছে। তাই জানতে চেয়েছি, কোন কারণে ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করা যাবে বলে মনে করেন ? তাদের উত্তরের রেখচিত্র নিম্নে দেয়া হলোঃ



সারণি- ৯

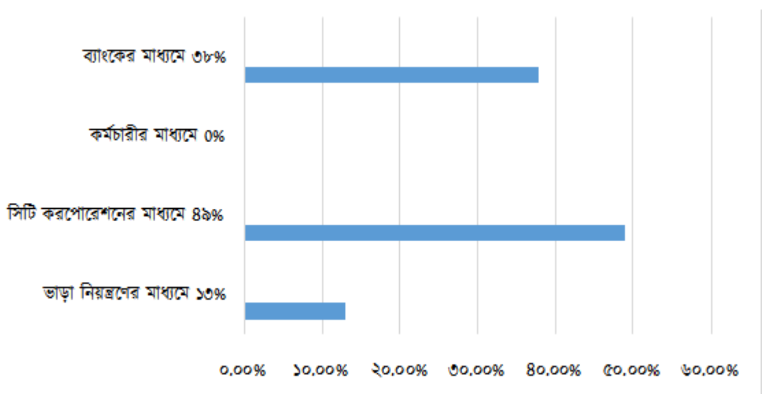
১০০% উত্তরদাতা জানিয়েছেন, বাড়ি ভাড়া না দিলে, বাড়ি ভাড়ার চুক্তির মেয়াদ শেষ হলে, চুক্তি ভঙ্গ করলে এবং বাড়ির ক্ষতি করলে বাড়ির মালিক ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করতে পারবে। ১০০% ভাগ আরো বলেছেন, বাড়িওয়ালা চাইলেই যৌক্তিক কারণ ছাড়া উচ্ছেদ করে দিতে পারে না। যৌক্তিক কোনো কারণ দেখা দিলে ভাড়াটিয়া ও বাড়িওয়ালা উভয়ের জন্যই চুক্তি শেষ করে দেয়ার সুযোগ রয়েছে। সেক্ষেত্রে ভাড়াটিয়াও অবশিষ্ট ভাড়া পরিশোধ করে বাড়ি বা দোকান ছেড়ে চলে যেতে পারবেন এবং বাড়িওয়ালাও তাকে দোকান বা বাড়ি ছেড়ে দেয়ার কথা বলতে পারবে। ভাড়াটিয়াকে ইচ্ছে মতো বাড়ি থেকে উচ্ছেদ করা যায় না। চুক্তি অনুযায়ী ভাড়া পরিশোধ করে থাকলে ভাড়াটিয়াকে হঠাৎ করেই উচ্ছেদ করা যায়

না। চুক্তিপত্রের অবর্তমানে যদি কোনো ভাড়াটিয়া প্রতি মাসের ভাড়া পরবর্তী মাসের ১৫ তারিখের মধ্যে পরিশোধ করেন অথবা ঘর ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে জমা করতে থাকেন, তাহলে ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করা যাবে না। তবে বাড়িওয়ালার অনুমতি ছাড়া বাড়ির নকশা পরিবর্তন করলে কিংবা বাড়িওয়ালার অনুমতি ব্যতিরেক ভাড়াটিয়া স্বত্ব অন্য কারো কাছে হস্তান্তর করলে অথবা সাবলেট দিলে ভাড়াটিয়াকে উচ্ছেদ করা যাবে।

ভাড়াটিয়াকে মালিক ইচ্ছানুযায়ী যে কোনো অনুপযোগী বা বসবাসের অযোগ্য স্থানে রাখতে পারবেন না। আশঙ্কামুক্ত অবস্থায় স্বাস্থ্যসম্মতভাবে বসবাসের জন্য বাড়িটি যে অবস্থায় প্রস্তুত রাখা উচিত। যদি বাড়ি বসবাসের উপযোগী না হয়, তাহলে ভাড়াটিয়া ইচ্ছে করলে ভাড়া চুক্তি ভেঙ্গে ফেলতে পারেন অথবা তা মেরামত করতে মালিক বাধ্য করতে পারেন। নতুবা ভাড়াটিয়া বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রকের কাছে আবেদন করতে পারেন। শুনানিক্রমে বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রক বাড়ির মালিককে নির্দেশ দেবেন। বাড়ির মালিক মেরামত ও রক্ষণাবেক্ষণের কাজ করতে ব্যর্থ হলে ভাড়াটিয়া নিয়ন্ত্রককে জ্ঞাত করে তিনি নিজে মেরামত করে নিতে পারবেন। বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণের আইনের ২১ নম্বর ধারানুযায়ী বাড়ির মালিক তার বাড়ির বসবাসের উপযোগী করে রাখতে আইনগত বাধ্য।

বাড়ি ভাড়া গ্রহণের পদক্ষেপ সম্পর্কিত সমীক্ষা

বাড়ি ভাড়ার ক্ষেত্রে স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা কার্যকর করার ক্ষেত্রে সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারীদের নিকট জানতে চাই, বাড়িওয়ালাদের বাড়ি ভাড়া গ্রহণ ও তাদের আয়করের আওতায় আনার জন্য কোনো মাধ্যমে পদক্ষেপ কোনো গ্রহণ করা যেতে পারে? সাক্ষাতকারদাতাদের উত্তরের রেখচিত্র নিম্নে দেয়া হলো।



সারণি- ১০

৩৮ ভাগ উত্তরদাতা বলেছেন, ব্যাংকের মাধ্যমে। সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারী ৪৯ শতাংশ জানিয়েছেন, সিটি করপোরেশনের মাধ্যমে। ১৩% বলেছেন, ভাড়া

নিয়ন্ত্রকের মাধ্যমে। তবে কোনো উত্তরদাতা বলেননি, কর্মচারীর মাধ্যমে বাড়ি ভাড়া গ্রহণের কথা। সম্পূরক প্রশ্নের মাধ্যমে জেনেছি, ভাড়াটিয়ারা মনে করেন, কর্মচারীর মাধ্যমে ভাড়া উত্তোলন করার মাধ্যমে মালিকরা নয়-ছয় করার বেশি সুযোগ নিয়ে থাকেন। সরকার ব্যাংকের মাধ্যমে বাড়ি ভাড়া পরিশোধের উদ্যোগ নিয়েছে। এটার বাস্তবায়ন করতে পারলে নিঃসন্দেহে খুবই প্রশংসনীয় ও ভালো উদ্যোগ বলে বিবেচ্য হবে। এর মাধ্যমে কে কত টাকা হারে বাড়ি ভাড়া দিচ্ছে তা খতিয়ে দেখা যাবে। এছাড়াও সহজেই বাড়িওয়ালাদের আয়করের আওতায় নিয়ে আসা যাবে। মোটকথা, বাড়ি ভাড়া কমাতে সরকারকেই আন্তরিক হতে হবে। এর বিকল্প কোনো সমাধান নেই। এছাড়া বাড়িওয়ালাদের আইনের প্রতি শ্রদ্ধাশীল করতে হবে।

মর্টগেজ বা বন্ধক পদ্ধতির বৈধতা সম্পর্কিত সমীক্ষা

কোনো কোনো বাড়ির মালিক একত্রে বিশ-ত্রিশ লক্ষ টাকা দরকার হলে কারো থেকে এ শর্তে নেয় যে, পাঁচ বা দশ বছরের জন্য আপনি আমাকে বিশ লক্ষ টাকা দেন। আপনার টাকা ফেরত না দেয়া পর্যন্ত অথবা দশ বছর পর্যন্ত আপনি আমার বাড়িতে ফ্রী বসবাস করবেন। কিংবা অন্যের কাছে ভাড়া দিয়ে আপনি লাভবান হবেন। এরকম ভাড়া ইসলাম সমর্থন করে না। কেননা বাড়িটি বন্ধকি বস্তু যা থেকে উপকার গ্রহণ করা ঋণ দিয়ে লাভ করার মত যা সুদের মতোই।

মুহাম্মদ ইবন সিরিন রহ. বলেন, এক ব্যক্তি আব্দুল্লাহ ইবন মাসউদ রা. এর নিকট এসে বলল, আমার নিকটে এক ব্যক্তি ঘোড়া বন্ধক রেখেছে। আমি তার পিঠে আরোহণ করেছি। তখন আব্দুল্লাহ ইবন মাসউদ রা. বললেন,

ما أصبتَ من ظهرِها فهو ربا

ঘোড়ার পিঠে চড়ে যে উপকার গ্রহণ করেছ তা সুদ (al-Ṣanʿānī 1403, 15071)।

ফাযালা বিন উবাইদ রা. বলেন,

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنْفَعَةً فَهُوَ وَجْهٌ مِنْ وُجُوهِ الرِّبَا

প্রত্যেক ঋণ যা থেকে কোনো উপকার অর্জিত হয়, তা সুদের একটি প্রকার (al-Baihaqī 2003, 10933)।

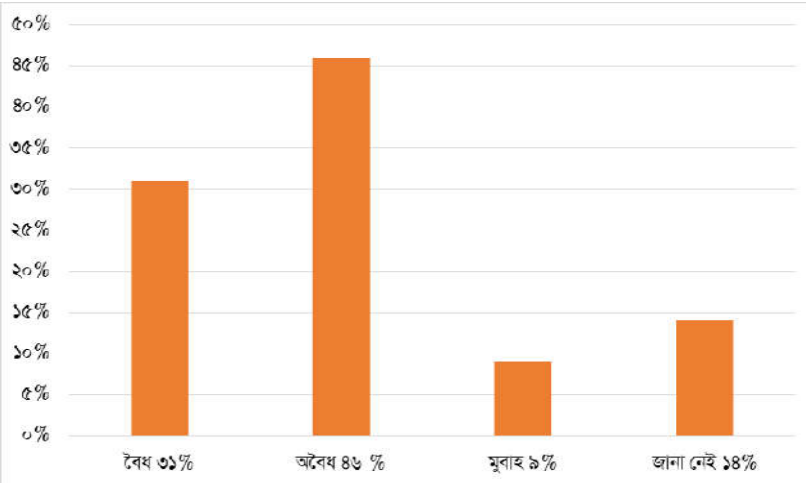
শরীয়তের জ্ঞান যাচাইয়ের জন্য সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারীদের নিকট জানতে চাওয়া হয়, বাড়ি ভাড়ার পরিবর্তে মর্টগেজ বা বন্ধক পদ্ধতি গ্রহণ করা বৈধ কি?

উত্তরে সমীক্ষায় অংশগ্রহণকারী ৩১ ভাগ উত্তরদাতা বলেছেন, এ দেশে বাড়ি ভাড়ার পরিবর্তে মর্টগেজ বা বন্ধক বৈধ।

৪৬% উত্তরদাতা জানিয়েছেন, বাড়ি ভাড়ার পরিবর্তে মর্টগেজ বা বন্ধক পদ্ধতি একটি অনুচিত কাজ (অবৈধ)।

০৯ শতাংশ দাবি করেন, বাড়ি ভাড়ার পরিবর্তে মর্টগেজ বা বন্ধক পদ্ধতি মুবাহ।

বাকি ১৪ শতাংশ বলেছেন, বাড়ি ভাড়ার পরিবর্তে মর্টগেজ বা বন্ধক পদ্ধতির আইনগত বিধান তাদের জানা নেই। নিম্নে তাদের উত্তরের সারণি উল্লেখ করা হলঃ



সারণি- ১১

বাড়ি ভাড়া আইন কার্যকর করতে সরকারের করণীয় সম্পর্কিত সমীক্ষা

বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত কোনো সমস্যা হলে ভাড়াটিয়ারা কোথায় কার কাছে বলবে-এর কোনো সহজ সমাধান নেই। এ বিষয়ে কোনো দিকনির্দেশনাও নেই। তাই শত ভাগ ভাড়াটিয়া মনে করেন, বাড়ি ভাড়ার ব্যাপারে সরকারের সক্রিয় হওয়া উচিত। এ ক্ষেত্রে ইসলামের মূলনীতি হলো, কল্যাণের জন্য শাসক বাড়ি-ভাড়া নির্ধারণ করলে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার উভয়ের মেনে চলা কর্তব্য। সংগত কারণে ঢাকায় বসবাসকারীদের কাছে জানতে চাই, বাড়ি ভাড়া আইন কার্যকর করতে সরকারের কী করা উচিত?

১০০% উত্তরদাতা দাবি করেছেন, বাড়ি ভাড়া আইন কার্যকর করতে সরকারের সক্রিয় এবং কঠোর হওয়া উচিত। সম্পূরক প্রশ্নের উত্তরে তারা স্বীকার করেছেন, বাড়ি ভাড়া আইন কার্যকর করতে সরকার একেবারেই নির্বিকার। ভাড়াটিয়ারা দাবি করেন, তারা জিম্মি হয়ে পড়েছেন। বাড়িওয়ালারা ইচ্ছামতো ভাড়া ঠিক করে দেয়। ফলে এই শহরের বাসিন্দারা মালিকদের দ্বারা নিপীড়িত হন। বাড়ি ভাড়া নির্ধারণের জন্য একটি মান থাকা উচিত বলে তারা মনে করেন। সম্পূরক প্রশ্নের মাধ্যমে জনগণকে সচেতন করার লক্ষ্যে ১০০% উত্তরদাতা বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত আইন জানা ও প্রসারের ক্ষেত্রে তারা প্রথমে নিজে মেনে চলবে এবং সবাইকে তা জানাবে বলে স্বীকার করেছেন।

বাড়ি ভাড়ার জটিলতা দূর করতে বাড়িওয়ালারা নিম্নোক্ত পদক্ষেপ গ্রহণ করতে পারেন।

- বাড়ি ভাড়া কত তা ভাড়াটিয়াকে জানানো। গ্যাস, পানি ও বিদুৎ বিল কি ভাড়ার অন্তর্ভুক্ত কিনা তাও জানানো। তাছাড়া নাইট গার্ড ও বাড়ির দারোয়ানের বেতন, বাড়ি পরিষ্কার বা ময়লা ফেলার বিল কিংবা অ্যাপার্টমেন্টগুলোর সার্ভিস ফি ইত্যাদি মিলে প্রতি মাসের মোট বিল কত টাকা হবে তা চুক্তির সময় জানিয়ে দেয়া আবশ্যক।
- প্রতি মাসে ভাড়া কত তারিখের মধ্যে দিতে হবে তা চুক্তির সময় জানিয়ে দিতে হবে।
- বাড়ির কোনো ত্রুটি থাকলে ভাড়াটিয়াকে সেটা আগেই জানাতে হবে। যেটির কারণে ভাড়া কিছুটা কম হবে। পানি সার্বক্ষণিক থাকা বা না থাকা বা নিয়ম করে পানি দেয়া। গ্যাসের সমস্যা থাকা কিংবা দারোয়ান না থাকার কারণে গেট নিয়ন্ত্রণে সমস্যা ইত্যাদি ভাড়া চুক্তির সময় বলে দিতে হবে।
- বাড়ির মূল ফটক রাত কয়টায় বন্ধ হবে তা নির্ধারিত থাকলে চুক্তির সময় তাও বলে নিতে হবে, যাতে এটা নিয়ে দ্বন্দ্ব না হয়।
- প্রত্যেক ফ্ল্যাটে পৃথক পৃথক মিটার লাগানো উচিত, যেন প্রত্যেক পরিবার নিজ খরচ অনুযায়ী বিল পরিশোধ করতে পারে। বেশিরভাগ ক্ষেত্রে বাড়িওয়ালার প্রত্যেক ফ্ল্যাটের জন্য পাঁচ/সাতশ টাকা করে পানি বিল নিয়ে থাকেন। ফলে কখনো এ বিলের অতিরিক্ত খরচ হয় আবার কখনও বিলের সমান খরচ হয় না। ফলে তার টাকা উদ্বৃত্ত থেকে যায়। যা দিয়ে বাড়ির মালিকও তার বিল দিয়ে থাকেন। যা ইনসাফের বিপরীত। বাড়িওয়ালার জন্য পানির বিলের ক্ষেত্রে ব্যবসা করা বা অতিরিক্ত নেয়া ঠিক নয়। তাছাড়া সরকারের পক্ষ থেকে ওয়াসার পানি দ্বারা ব্যবসা করার অনুমতি নেই। এটা ভাড়াটিয়াকে জানিয়েও করা হয় না।

ফলাফল

বাড়ি ভাড়া আইন বাস্তবায়নে কিছু সমস্যা সৃষ্টি হয়েছে। প্রথমত, স্থানীয় প্রশাসন এই আইন প্রয়োগে যথাযথ মনোযোগ দেয় না। বিশেষ করে ঢাকা শহরে জটিলতা বেশি, এখানে আইন প্রয়োগে গড়িমসি বেশি দেখা যায়। দ্বিতীয়ত, বাড়ির মালিকরা কোনোরূপ চুক্তি না করেই বাড়ি ভাড়া দেন। এছাড়া ভাড়াটিয়াদের ক্ষেত্রে কোনো শর্ত বা নিয়ম অনুসরণ না করলে আইনের দৃষ্টিতে সমস্যার সৃষ্টি করে। তৃতীয়ত, বাড়ির মালিকরা অনেক সময় অতিরিক্ত ভাড়ার জন্য চাপ সৃষ্টি করেন। অতিরিক্ত ভাড়া দিতে অস্বীকার করলে ভাড়াটিয়াকে একপাক্ষিক বাড়ি ছাড়তে বলা হয়, যা আইনসিদ্ধ নয়। আইনি প্রক্রিয়ার মাধ্যমে এটি সমাধান করা কঠিন হয়ে পড়ে। চতুর্থত, বাংলাদেশে বাড়ি ভাড়ার বাজার অপ্রাতিষ্ঠানিক এবং অস্বচ্ছ। ফলে ভাড়াটিয়ারা ভাড়ার পরিমাণ সম্পর্কে জানে না। যার ফলে বাড়ি ভাড়ার নিয়ম-কানুন নিয়ে প্রায়ই ঝামেলার সৃষ্টি হয়। বাড়ি ভাড়ার বৈধতা না থাকলে মানুষ নানা ধরনের অসুবিধায় পতিত হয়, যা শরীয়তের সামগ্রিক নীতির বিরোধী। বরং বাড়ি ভাড়া দ্বারা ভাড়াদাতা ও গ্রহীতা ও

সমাজ প্রত্যেকেই উপকৃত হয়। যা ইসলাম সমর্থন এবং উৎসাহিত করে।

- বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়াদের অধিকার এবং নিরাপদ পরিবেশ নিশ্চিত করা ইসলামী আদর্শের অংশ। এটি পরস্পরের কল্যাণকামিতা ও ইনসাফের উপর প্রতিষ্ঠিত।
- বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত জটিলতা দূর করতে আইনি পদক্ষেপের পাশাপাশি ইসলামের নির্দেশনার প্রয়োগ ঘটালে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার মধ্যকার হিংসাত্মক মনোভাব দূর হবে এবং এর বিপরীতে সহযোগিতামূলক সম্পর্ক তৈরি হবে।
- সরকারি প্রকল্পের পাশাপাশি বিভিন্ন বেসরকারি আবাসন খাতকেও মানবিক করতে পারলে ঢাকার আবাসন সাশ্রয়ী করা সম্ভব হবে।
- নিরাপদ বাসস্থান সকলের মৌলিক অধিকারের অংশ। তাই বাড়িওয়ালা অযৌক্তিক ভাড়া বৃদ্ধি কিংবা ভাড়াটিয়াকে অযথা উচ্ছেদ করলে মানবাধিকার লংঘনের অপরাধ সাব্যস্ত হবে।
- বাড়ি ভাড়া লেনদেনে শোষণ, অত্যাচার, মিথ্যার আশ্রয় গ্রহণ, ধোঁকা, চুক্তিভঙ্গ এবং অন্যায়ভাবে অর্থ উপার্জন ইসলামে নিষিদ্ধ। তাই যৌক্তিক কারণ ব্যতিরেকে বাড়ি ভাড়া বৃদ্ধি বৈধ নয়।
- আইন অনুযায়ী ভাড়া চুক্তির শর্তাবলি মেনে চলা উভয় পক্ষের দায়িত্ব। কেউ আর্থিক ক্ষতির সম্মুখীন হলে ইসলাম সহানুভূতির সঙ্গে সাহায্য করতে নির্দেশনা প্রদান করে।
- আঞ্চলিক সম্প্রসারণের উদ্যোগ তথা ঢাকার সুবিধাগুলো বিকেন্দ্রীকরণ করলে ঢাকা শহরের বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত জটিলতা কমবে।
- বাড়ি ভাড়ায় ন্যায্যতা প্রতিষ্ঠিত হলে বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়ার মধ্যে পারস্পরিক ভ্রাতৃত্ব, সদ্ভাব ও সম্প্রীতি বজায় থাকবে।

সুপারিশমালা

ভাড়াটিয়ারা সরাসরি ভাড়া দিলে সরকার যত আইনই করুক না কেন বাড়িওয়ালাদের ভাড়া বাড়ানো আটকানো যাবে না। ভাড়া আদায়ের বিষয়ে সরকার যদি কোনো একটি ব্যবস্থা তৈরি করে, তার মাধ্যমে যদি ভাড়াটিয়ারা ভাড়া দেয়, তাহলে নিয়ন্ত্রণ সম্ভব হবে। তাতে সরকারও একটা রাজস্ব পাবে। আবাসন সমস্যা সমাধানে শুধু সরকারের একা প্রচেষ্টা যথেষ্ট নয়, বেসরকারি খাতও এ ক্ষেত্রে ভূমিকা রাখতে পারে। পাশাপাশি রাজধানীর নিম্ন ও মধ্যম আয়ের মানুষের আবাসনের ব্যবস্থা নিয়ে উদ্যোগ গ্রহণ করতে হবে। ওয়ার্ডভিত্তিক পরিকল্পনার মাধ্যমে আবাসন সমস্যার সমাধান করতে হবে। বিশ্বের অনেক দেশেই এমনটা চালু রয়েছে। বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত জটিলতা এড়াতে নিম্নোক্ত পদক্ষেপ গ্রহণ করা যেতে পারে।

- নগর পরিকল্পনা ও অবকাঠামোগত উন্নয়ন : এককেন্দ্রিক আবাসনের পরিবর্তে

বিভিন্ন জায়গায় সরকারিভাবে আবাসিক এলাকার সমান উন্নয়ন করা যেতে পারে।

- ভাড়া নিয়ন্ত্রণ এবং নীতিমালা সংশোধন করে আইন প্রয়োগে শক্তি বৃদ্ধি করা যেতে পারে। অর্থাৎ প্রচলিত আইনের সংস্কার ও সীমাবদ্ধতা দূর করা এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রক নিয়োগ করা।
- প্রত্যেকের মানবাধিকার সম্পর্কে সচেতন করা এবং তাকওয়ার চর্চা, বাড়িওয়ালা ও ভাড়াটিয়াদের মধ্যে আখেরাতের ভয় জাগ্রত করা।
- নির্দিষ্ট এলাকার জন্য ভাড়া গেজেট প্রকাশ করে তা কার্যকর করা এবং ভাড়াগুলো ব্যাংকের মাধ্যমে জমা নেয়ার ব্যবস্থা করা। বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত তথ্যের ফাক পূরণ করতে এবং সাধারণ মানুষের অবস্থার উন্নতি করতে সহায়তা করতে পারে।
- বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণে শক্তিশালী কমিশন গঠন করা যেতে পারে। এ ক্ষেত্রে স্থানীয় প্রশাসন ও আদালতের মধ্যে সমন্বয় করে বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত সকল বিরোধ দ্রুত নিষ্পত্তি করা যেতে পারে।
- সাশ্রয়ী আবাসন প্রকল্পের দ্রুত সম্প্রসারণ করতে হবে।
- বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন কার্যকর করতে প্রয়োজনীয় উদ্যোগ গ্রহণ করতে হবে।
- আইনি জটিলতা দূর করার লক্ষ্যে বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত সকল চুক্তি এবং শর্ত স্থানীয় নিবন্ধনকারীর মাধ্যমে রেজিস্ট্রেশন করা যেতে পারে।
- অযৌক্তিক বাড়ি ভাড়া আদায়কারীদের দ্রুত শাস্তির আওতায় আনা যেতে পারে।
- ভাড়ার পরিমাণ নির্দিষ্ট করে দিতে হবে এবং তা সঠিকভাবে কার্যকর করতে নিয়মিত তদারকির ব্যবস্থা গ্রহণের উদ্যোগ নেয়া যেতে পারে ।
- যে বাড়ি বা ফ্ল্যাট ভাড়া নেয়া হবে এর সকল সুবিধা-অসুবিধা এবং সংশ্লিষ্ট বিষয়াবলি ভাড়াটিয়া জেনে নিবেন এবং মালিক তা অবগত করবেন।
- ভাড়াটিয়ার অধিকার ও নিরাপত্তা নিশ্চিতকরণের লক্ষ্যে নতুন আইন করা যেতে পারে এবং তাদের অধিকার সুরক্ষা করতে সরকার সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের মাধ্যমে লিগ্যাল সহায়তা সেন্টার চালু করতে পারে।
- ঢাকা শহরের নিকটবর্তী অঞ্চলগুলিতে আবাসন তৈরি করে একটি কার্যকর ও নিরাপদ পরিবহন ব্যবস্থা করা যেতে পারে। এতে শহরের কেন্দ্রস্থলের সাথে উপকণ্ঠের যোগাযোগ সহজ হবে।
- স্থানীয় সরকারের ভূমিকা বৃদ্ধিঃ তারা সাশ্রয়ী আবাসন নির্মাণ, নির্মাণ পরিকল্পনা এবং ভাড়া নিয়ন্ত্রণে সরকারের সাথে সমন্বয় রেখে কাজ করতে পারে।
- শহরের বাসিন্দাদের মধ্যে বাড়ি ভাড়া সম্পর্কে সচেতনতা বৃদ্ধি এবং সরকারের নীতি সম্পর্কে জানানো হলে তারা তাদের অধিকার সম্পর্কে সচেতন হয়ে উঠতে পারে।

- তথ্যপ্রযুক্তির ব্যবহার: ডিজিটাল প্ল্যাটফর্ম ব্যবহার করে ভাড়া নির্ধারণ এবং বাড়ি ভাড়া সংক্রান্ত প্রয়োজনীয় তথ্য সরবরাহ করা। এতে সাধারণ মানুষ সঠিক তথ্য পেয়ে আরও সচেতন হবে এবং আবাসন বাজারে স্বচ্ছতা আসবে।

উপসংহার

বাসস্থান মানুষের মৌলিক চাহিদার অন্তর্ভুক্ত। ঢাকা শহর বাংলাদেশের সবচেয়ে জনবহুল শহর। জীবিকা উপার্জন ও উন্নত জীবনের জন্য বহু মানুষ শহরমুখী। ফলে জনসংখ্যা দ্রুত বৃদ্ধি পাচ্ছে, যা আবাসনের জন্য চাপ সৃষ্টি করছে। এতে শহরের মধ্যম ও নিম্ন আয়ের মানুষের জন্য সহনীয় বাড়ি ভাড়া পাওয়া কঠিন হয়ে পড়েছে। বাড়ি ভাড়া সংকট যুগ যুগ ধরে এ শহরের চলমান ব্যবস্থা। ঢাকায় বসবাসকারীদের জন্য বাড়ি ভাড়া সমস্যা একটি জটিল সামাজিক ও অর্থনৈতিক চ্যালেঞ্জ। গত কয়েক বছরে এ শহরের বাড়ি ভাড়া অতিরিক্ত বৃদ্ধি পেয়েছে, যা সাধারণ মানুষের জীবনকে দুর্বিষহ করে তুলেছে। এ সমস্যা দূরীকরণের জন্য দীর্ঘমেয়াদী সমাধান খুঁজে বের করতে হবে। তাই ভাড়া নিয়ন্ত্রণ, সাশ্রয়ী আবাসন ব্যবস্থা, নগর পরিকল্পনা, অবকাঠামোগত উন্নয়ন, ভাড়াটিয়ার অধিকার, স্থানীয় সরকারের ভূমিকা বৃদ্ধি, ভাড়াটিয়াদের অধিকার সুরক্ষা এবং সরকারি ও বেসরকারি খাতের সহযোগিতা ইত্যাকার বিষয়াদি যদি কার্যকর করা সম্ভব হয় তাহলে ঢাকার আবাসন ব্যবস্থার উন্নতি ও সাধারণ মানুষের জন্য সাশ্রয়ী বাসস্থান নিশ্চিত করা সম্ভব হবে। যা ঢাকা শহরের বাড়ি ভাড়ার সমস্যা সমাধানে সহায়ক হতে পারে। বাড়ি ভাড়া সমস্যা সমাধানে প্রয়োজন বাড়িওয়ালা এবং ভাড়াটিয়া উভয়পক্ষের দায়িত্বশীল ও শ্রদ্ধাশীল আচরণ। ইসলামের নির্দেশনা মোতাবেক পারস্পরিক বোঝাপড়া ও সহনশীলতার মাধ্যমে উভয় পক্ষের মধ্যে একটি ভারসাম্য তৈরি করা জরুরী।

Bibliography

al-Qur’ān al-Karīm

al-Bābratī, Akmal al-Dīn Muḥammad b. Maḥmūd. 1415. *al-‘Enāyah Sharḥ al-Hidāyah*. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah

al-Baihaqī, Abū Bakr Aḥmad b. al-Ḥusain b. ‘Alī b. Mūsā. 2003. *al-Sunan al-Kubrā*. Edited by: Muḥammad ‘Abd al-Qādir ‘Aatā. Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah

al-Buhutī, Manṣūr b. Yūnus. 1993. *Sharḥ Muntaha al-Irādāt*. Edited by ‘Abd al-Musin Turkī. Beirut: ‘Ālam al-Kutub

al-Bukhārī, Abū ‘Abd Allāh Muḥammad Ibn Ismā‘īl Ibn Ibrāhīm Ibn

al-Mughīrah. 1422H. *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*. Edited by: Muḥammad Zuhair b. Nāṣir al-Nāṣir. Beirut: Dār Ṭawq al-Najāh

al-Dasūqī, Muḥammad b. Aḥmad b. ‘Arafah. 2003. *al-Sharḥ al-Kabīr*. Beirut: Dār al-Fikr

al-Kāsānī, ‘Alā al-Dīn Abū Bakr Mas’ūd b. Aḥmad. 1988. *Badā‘i’ al-Ṣanā‘i’ fī Tartīb al-Sharā‘i’*. Beirut: Dār al-Kitāb al-‘Arabī

al-Marghīnānī, Burhān al-Dīn ‘Alī b. Abī Bakr. 2003. *al-Hidāyah*. Beirut: Dār Iḥyā al-Turāth al-‘Arabī

al-Ṣanʿānī, Abū Bakr ʿAbd al-Razzāq b. Hammām b. Nāfiʿ al-Ḥimyari al-Yamānī. 1403. *al-Muṣannaf*. Edited By: Ḥabīb al-Raḥmān al-Aʿẓamī. Beirūt: al-Maktab al-Islāmī

al-Shirbīnī, Muḥammad b. Aḥmad al-Khaṭīb. 1997. *Mughnī al-Muḥtāj Ilā Ma‘rifat Alfāẓ al-Minhāj*. Berut: Dār al-Ma‘rifah

Ibn Fāris, Abū al-Ḥusayn Aḥmad b. Zakariyyā. 2001. *Mu‘jam Maqāyīs al-Lughah*. Beirut: Dār Iḥyā al-Turāth al-‘Arabī

Ibn Mājah, Abū ‘Abd Allāh Muḥammad b. Yazīd al-Qazwīnī. *Sunan Ibn Mājah*. Edited by: Muḥammad Fu’ād ‘Abd al-Bāqī. Beirut: Dār Iḥyā al-Kutub al-‘Arabiyyah

Ibn Nujaim, Zayn al-Dīn b. Ibrāhīm b.Muḥammad al-Maṣrī. Nd. *al-Baḥr al-Rā’iq Sharḥ Kanz al-Daqāiq*. Beirut: Dār al-Kitāb al-‘Arabī

Islam, M. A. Mazharul. 2017. *Civil Law of Bangladesh and the Judicial Proceedings of the Court.* Dhaka: Legal Publication.

Islam, Md. Kamrul. 2015. *Bangladesh Property Rental Ordinance: History, Context and Development.* Dhaka: Ain Sahitya Prakashani.

Islam, Zahirul. 2020. "Excessive Profit-Making is Prohibited in Islam." *Islamic Foundation Journal*, 3 (2011), pp. 45–47.

Mahmud, A. A. 2020. *Rental Law in Bangladesh: Present Challenges.* Dhaka: Ain Gobeshona Parishad.

Mohammad, Noor. 2019. *Housing Rights and Legal Protection in Bangladesh.* Dhaka: Law Publishers.

Rahman, Shahinur. 2018. *Housing Law in Bangladesh: Challenges and Remedies.* Dhaka: National Library.