

লীজ বা ইজারা চুক্তিপত্র দলিল (Lease Agreement Deed)

১. লীজের অর্থ (Meaning of Lease):

- লীজ বা ইজারা হল একটি চুক্তি যেখানে জমির মালিক (ইজারা দাতা/Lessor) নির্দিষ্ট সময়ের জন্য এবং নির্দিষ্ট শর্তাবলীর বিনিময়ে অন্য কোনো ব্যক্তিকে (ইজারা গ্রহীতা/Lessee) তার সম্পত্তি ব্যবহারের অধিকার প্রদান করেন।
- সম্পত্তির মালিকানা ইজারা দাতার কাছেই থাকে, শুধুমাত্র ব্যবহারের অধিকার ইজারা গ্রহীতার কাছে হস্তান্তরিত হয়।
- ইজারা গ্রহীতা এই অধিকারের বিনিময়ে ইজারা দাতা কে নিয়মিতভাবে একটি নির্দিষ্ট পরিমাণ অর্থ (ভাড়া/Rent) প্রদান করেন।

২. লীজের মূল উপাদান (Essential Elements of Lease):

- **পক্ষগণ (Parties):**
 - ইজারা দাতা (Lessor): সম্পত্তির মালিক যিনি ইজারা প্রদান করছেন।
 - ইজারা গ্রহীতা (Lessee): যিনি সম্পত্তি ব্যবহারের অধিকার পাচ্ছেন।
 - চুক্তিপত্রে উভয় পক্ষের নাম, ঠিকানা এবং পরিচয় স্পষ্টভাবে উল্লেখ থাকতে হবে।
- **সম্পত্তি (Property):**
 - ইজারা দেওয়া সম্পত্তির সুস্পষ্ট এবং বিস্তারিত বিবরণ থাকতে হবে। যেমন - ঠিকানা, দাগ নম্বর, খতিয়ান নম্বর, জমির পরিমাণ, চৌহদ্দি ইত্যাদি। প্রয়োজনে নকশা (Map) সংযুক্ত করা যেতে পারে।
- **ব্যবহারের অধিকার (Right to Use):**
 - ইজারা গ্রহীতাকে সম্পত্তি ব্যবহারের সুনির্দিষ্ট অধিকার প্রদান করা হয়। চুক্তিপত্রে উল্লেখ থাকতে হবে যে ইজারা গ্রহীতা কী উদ্দেশ্যে সম্পত্তি ব্যবহার করতে পারবেন (যেমন - আবাসিক, বাণিজ্যিক, কৃষি ইত্যাদি)।
 - ব্যবহারের অধিকারের কোনো সীমাবদ্ধতা থাকলে তা স্পষ্টভাবে উল্লেখ করতে হবে।

- **ইজারার মেয়াদ (Term of Lease):**

- চুক্তিপত্রে ইজারার সময়কাল স্পষ্টভাবে উল্লেখ করতে হবে (যেমন - ৬ মাস, ১ বছর, ১০ বছর ইত্যাদি)।
- ইজারা শুরুর এবং শেষের তারিখ উল্লেখ করা বাধ্যতামূলক।

- **ভাড়া (Rent/Lease Money):**

- ইজারা গ্রহীতা কর্তৃক ইজারা দাতা কে প্রদেয় ভাড়ার পরিমাণ নির্দিষ্ট থাকতে হবে।
- ভাড়া পরিশোধের নিয়মাবলী (যেমন - মাসিক, ত্রৈমাসিক, বার্ষিক), পরিশোধের তারিখ এবং পদ্ধতি (যেমন - নগদ, চেক, অনলাইন) উল্লেখ করতে হবে।
- ভাড়া বৃদ্ধির কোনো শর্ত থাকলে তা স্পষ্টভাবে উল্লেখ করতে হবে।

- **শর্তাবলী (Terms and Conditions):**

- চুক্তিপত্রে উভয় পক্ষের অধিকার, দায়িত্ব এবং বাধ্যবাধকতা বিস্তারিতভাবে উল্লেখ করতে হবে।
- সম্পত্তির রক্ষণাবেক্ষণ, মেরামত, কর পরিশোধ, বীমা ইত্যাদি সংক্রান্ত শর্তাবলী উল্লেখ থাকতে পারে।
- উপ-ইজারা (Sub-lease) দেওয়ার অধিকার বা তার সীমাবদ্ধতা উল্লেখ থাকতে পারে।
- চুক্তি ভঙ্গের কারণ ও তার পরিণতি উল্লেখ করতে হবে।

- **স্বাক্ষর (Signatures):**

- চুক্তিপত্রটি উভয় পক্ষ (ইজারা দাতা ও ইজারা গ্রহীতা) কর্তৃক বা তাদের উপযুক্ত প্রতিনিধির দ্বারা স্বাক্ষরিত হতে হবে।
- সাক্ষীদের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর থাকতে পারে (আইন অনুযায়ী প্রয়োজন হতে পারে)।

৩. ইজারার মেয়াদ সংক্রান্ত বিধান সমূহ (Provisions Regarding the Term of Lease):

- **নির্দিষ্ট মেয়াদ (Fixed Term):** ইজারা চুক্তি একটি নির্দিষ্ট সময়ের জন্য হতে পারে, যার শুরু এবং শেষ তারিখ স্পষ্টভাবে উল্লেখ থাকে। মেয়াদ শেষে চুক্তি স্বয়ংক্রিয়ভাবে সমাপ্ত হতে পারে অথবা নবায়নের সুযোগ থাকতে পারে।
- **মেয়াদ উল্লেখ না থাকলে (No Specific Term):** যদি ইজারা চুক্তিতে মেয়াদ উল্লেখ না থাকে, তবে তা সাধারণত মাসিক ইজারা হিসেবে গণ্য হতে পারে এবং উভয় পক্ষ

নির্দিষ্ট নোটিশের মাধ্যমে চুক্তি বাতিল করতে পারে।

- **মেয়াদ উত্তীর্ণের পর নবায়ন (Renewal after Expiry):**

- চুক্তিপত্রে নবায়নের শর্তাবলী উল্লেখ থাকতে পারে।
- উভয় পক্ষের সম্মতিতে নতুন শর্তে ইজারা নবায়ন করা যেতে পারে।
- মেয়াদ উত্তীর্ণের পরেও যদি ইজারা গ্রহীতা সম্পত্তি দখলে থাকেন এবং ইজারা দাতা আপত্তি না করেন, তবে তা মৌন সম্মতি হিসেবে গণ্য হতে পারে এবং পূর্বের শর্তেই ইজারা চলতে থাকতে পারে (আইনের বিধান অনুযায়ী)।

- **চুক্তি বাতিল (Termination of Lease):**

- চুক্তিপত্রে উল্লেখিত শর্তাবলী অনুযায়ী নির্দিষ্ট কারণে ইজারা চুক্তি মেয়াদ শেষ হওয়ার আগেই বাতিল করা যেতে পারে। যেমন - ভাড়া পরিশোধে ব্যর্থতা, চুক্তিপত্রের শর্ত ভঙ্গ ইত্যাদি।
- আইনের বিধান অনুযায়ীও নির্দিষ্ট কারণে ইজারা চুক্তি বাতিল করা যেতে পারে।
- চুক্তি বাতিলের জন্য উভয় পক্ষকে সাধারণত একটি নির্দিষ্ট সময় পূর্বে নোটিশ প্রদান করতে হয় (চুক্তিপত্রে উল্লেখ থাকতে পারে)।

8. আরও যেগুলো জানা প্রয়োজন (Other Important Points):

- **রেজিস্ট্রেশন (Registration):**

- ইজারা চুক্তির মেয়াদ যদি এক বছরের বেশি হয়, তবে ভারতীয় রেজিস্ট্রেশন আইন, ১৯০৮ (Indian Registration Act, 1908) অনুযায়ী দলিলটি রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক।
- রেজিস্ট্রেশন করলে দলিলের আইনগত ভিত্তি শক্তিশালী হয় এবং ভবিষ্যতে বিরোধের সম্ভাবনা কমে।
- রেজিস্ট্রেশনের সময় স্ট্যাম্প ডিউটি ও রেজিস্ট্রেশন ফি পরিশোধ করতে হয়।

- **হস্তান্তর (Transfer):**

- ইজারা গ্রহীতা সাধারণত ইজারা দাতার পূর্বানুমতি ছাড়া ইজারা স্বত্ব অন্য কারও কাছে হস্তান্তর করতে পারেন না (উপ-ইজারা বা অ্যাসাইনমেন্ট)। চুক্তিপত্রে এই বিষয়ে স্পষ্ট উল্লেখ থাকতে হবে।

- **উত্তরাধিকার (Succession):**

- ইজারা দাতা বা ইজারা গ্রহীতার মৃত্যু হলে ইজারা স্বত্বের উত্তরাধিকার সংক্রান্ত বিধান চুক্তিপত্রে উল্লেখ থাকতে পারে অথবা প্রচলিত আইন অনুযায়ী নিষ্পত্তি হবে।

- **আইনের প্রয়োগ (Applicable Laws):**

- ইজারা চুক্তিপত্রটি স্থানীয় সম্পত্তি আইন এবং চুক্তি আইন দ্বারা নিয়ন্ত্রিত হয়।
- পশ্চিমবঙ্গের ক্ষেত্রে পশ্চিমবঙ্গ ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন (West Bengal Premises Tenancy Act) প্রযোজ্য হতে পারে, বিশেষত আবাসিক ইজারার ক্ষেত্রে।

- **বিবাদ নিষ্পত্তি (Dispute Resolution):**

- চুক্তিপত্রে বিবাদ নিষ্পত্তির পদ্ধতি উল্লেখ করা যেতে পারে (যেমন - মধ্যস্থতা, সালিশি)।
- যদি কোনো উল্লেখ না থাকে, তবে দেওয়ানী আদালতে (Civil Court) মামলা দায়ের করে বিরোধের নিষ্পত্তি করতে হয়।

- **দলিলের ভাষা (Language of the Deed):**

- চুক্তিপত্রটি স্পষ্ট ও সহজ ভাষায় লেখা উচিত।
- অস্পষ্ট বা দ্ব্যর্থবোধক ভাষা ব্যবহার করা উচিত নয়।