মিস্ত্রির সাথে বাড়ি নির্মাণের চুক্তিনামা (খসড়া)

প্রথম পক্ষ (মালিক)	**দ্বিতীয় পক্ষ (মিস্ত্রি/ঠিকাদার)**
নামঃ	নামঃ
ঠিকানাঃ	ঠিকানাঃ
মোবাইল নংঃ	মোবাইল নংঃ
জাতীয় পরিচয়পত্র নংঃ	জাতীয় পরিচয়পত্র নংঃ

[চুক্তিনামায় উপয় পক্ষ নিজ নিজ পাসপোর্ট সাইজের ছবি সংযুক্ত করবেন]

[আইনগত ভিত্তি মজবুত করতে ষ্ট্যাম্পে লিখিত চুক্তি একজন আইনজীবীর মাধ্যমে নোটারি পাবলিক রেজিস্ট্রেশন করে নিতে পারেন। এর সুফল উভয় পক্ষ ভোগ করবেন]

- **কাজের ধরণঃ** .... তলা ভবন নির্মাণ
- **কাজের মূল্যঃ** .... টাকা
- **কাজের সময়সীমাঃ** .... মাস
- **কাজ শুরুর তারিখঃ** ....ইং

- ছাদের স্কয়ার ফুট অনুযায়ী (মাটি কাটা, বালি ভরাট, সেপটিক ট্যাংকি, ওয়াটার রিজার্ভার, ফুটিং, শর্ট কলাম, গ্রেড বীম, সলিং, ঢালাই, সাটারিং) ফ্লোর লেভেল পর্যন্ত প্রতি স্কয়ার ফুট ১৮০/- (একশত আশি) টাকা মাত্র।
- ছাদের স্কয়ার ফুট অনুযায়ী (ফ্লোরের উপর থেকে কলাম, ছাদের বীম, ছাদ, ফলস স্লাব, লিন্টেল, ইটের গাঁথুনি, প্লাস্টার, সাটারিং, ছাদের উপরে পানির ট্যাংকি সহ প্রতি স্কয়ার ফুট ২৬০/- (দুইশত ষাট) টাকা মাত্র।
- টপ ফ্লোর রেলিং গাঁথুনি প্রতি পিস ইট ৩.০০ টাকা , সিড়ি ঘর গাঁথুনি প্রতি পিস ইট ৩.০০ টাকা, প্লাস্টার ১৫.০০ টাকা। [এসব দর শুধুমাত্র ধারণা দেবার জন্য। দর উভয় পক্ষ নির্ধারণ করে নিবেন]
- ২য় তলার পরবর্তী সকল তলার দর ২.৫% হারে বৃদ্ধি পাবে।

- ❖ পাইলিং (যদি থাকে) কাজের দর উভয় পক্ষ নির্ধারণ করে নিবেন।
- ❖ যে সকল কাজের নাম বা ধরন উক্ত চুক্তিপত্রে উল্লেখ করা হয়নি, সে সকল কাজের মজুরী উভয় পক্ষ আলোচনার মাধ্যমে চলতি বাজার দরে নির্ধারণ করে নিবেন।

[এই চুক্তি স্যানিটারি, টাইলস, রং করা এবং ইলেকট্রিক কাজের জন্য প্রযোজ্য নয়]

শর্তাবলীঃ

প্রথম পক্ষ (মালিক)ঃ

- ➢ মালিক ইট, বালি, রড, সিমেন্ট ইত্যাদি মালামাল সরবরাহ করবেন।
- ➢ নিরাপত্তার জন্য দেয়াল, শেড বা অন্যান্য মালামাল প্রথম পক্ষ সরবরাহ করবেন।
- ➢ পানির পাম্পের ও বিদ্যুতের ব্যবস্থা করবেন।
- ➢ শ্রমিকদের যদি কাজের সাইটে থাকার প্রয়োজন হয় সেক্ষেত্রে শ্রমিকদের বাথরুমসহ থাকার ব্যবস্থা করবেন।
- ➢ পাইলিং এর খুঁটির উপরিভাগ ভাঙ্গার খরচ ১ম পক্ষের।
- ➢ লে-আউট এর সকল সরঞ্জামাদির খরচ এবং লে-আউটের দিনের মিস্ত্রি ও লেবারদের মজুরি দৈনিক হারে প্রদান করবেন।
- ➢ খোয়া ও বালি চালার চালনির ব্যবস্থা করবেন।
- ➢ প্লাস্টার ও গাঁথুনির বালি ০২ বার চালতে হবে।
- ➢ ইটের গাঁথুনির কাজ করার পূর্বে ২৪ ঘন্টা পূর্বে ইট ভিজাতে হবে।
- ➢ সিরামিক ও অটো ইটের গাঁথুনির কাজে ইটের গায়ে যেনো কোনপ্রকার মসলা কিংবা মসলার পানি না জমে থাকে। গাঁথুনি করার সময় বারবার পরিস্কার পানি নিয়ে ফোম দিয়ে ধুতে হবে এবং ফোমে যেনো ময়লা না লেগে থাকে।
- ➢ প্লাস্টারের কাজে ভুরা বা শুকনা বালি ব্যবহার করা যাবেনা।
- ➢ প্লাস্টারের কাজ বাহিরের দিকে আগে করতে হবে, ভিতরের প্লাস্টার পরে করতে হবে।
- ➢ বাথরুম, রান্নাঘর সহ যেসকল জায়গায় টাইলস এর কাজ হবে, সেসকল জায়গায় বাহিরের দেয়ালে প্লাস্টারের কাজ টাইলস স্থাপনের পরে করতে হবে।
- ➢ কোন মসলা তৈরি করার পর সেই মসলা ৪৫ মিনিটের মধ্যে শেষ করতঃ প্রয়োজনে পুনরায় নতুন করে মসলা তৈরি করতে হবে।

- ১ম পক্ষের সাথে আলোচনা করে কিংবা পরামর্শ নিয়ে তাদের মতামতকে গুরুত্ব দিয়ে ২য় পক্ষ কাজ করতে বাধ্য থাকবেন। তবে ডিজাইনের বাইরে কোন অতিরিক্ত কাজ ১ম পক্ষ করাতে চাইলে এই চুক্তিনামায় উল্লেখিত বিভিন্ন কাজের দর অনুযায়ী প্রদান করবেন, চুক্তিনামার কাজের বিবরণের বাইরে কাজের ক্ষেত্রে বাজার দরে মূল্য নির্ধারণ হবে।
- **পেমেন্টঃ** প্রতি সপ্তাহে / ১০ দিন / ১৫ দিন / ৩০ দিন অন্তর কাজ মেপে মিস্ত্রি/ঠিকাদার মজুরি নিবেন। মিস্ত্রি/ঠিকাদার প্রতি সপ্তাহে কাজের লিখিত হিসাব দিবেন, বাড়ির মালিক প্রয়োজনে হিসাব মেপে বা চেক করে পেমেন্ট করবেন। হিসাব রাখার জন্য আলাদা একটা হিসাব খাতা খুলবেন অথবা এই চুক্তিনামার বিপরীত (ফাঁকা) অংশে উভয় পক্ষ হিসাব লিপিবদ্ধ করে স্বাক্ষর করবেন (উভয় পক্ষের স্ট্যাম্পের কপিতে) [পেমেন্টের ধরণ উভয় পক্ষ চুক্তিনামা করার পূর্বে নিজেদের সুবিধামতো আলোচনার মাধ্যমে নির্ধারণ করে নিবেন, যা চুক্তিপত্রে উল্লেখ থাকবে।]

দ্বিতীয় পক্ষ (ঠিকাদার/মিস্ত্রি)ঃ

- ২য় পক্ষ কাঠ, বাঁশ, তার, তারকাটা, পলিথিন, প্লেইন শীট, বালতি, ফুল ঝাড়ু, ঝাড়ু, ফোম, কাটার মেশিন, কোদাল, বেলচা, কড়াই, পানি দেবার পাইপ ইত্যাদি নিজ দায়িত্বে এনে কাজ করবেন।
- বাহিরের অংশের বাঁশ ও মাচান ২য় পক্ষ বহন করবেন।
- ভাইব্রেটর ও মিক্সার মেশিন ২য় পক্ষ নিজ দায়িত্বে আনবেন।
- ৩ তলা পর্যন্ত মালামাল (ইট, বালি, সিমেন্ট, রড) বহন খরচ ২য় পক্ষ বহন করবেন। ৪র্থ তলা থেকে ১ম পক্ষ বহন করবেন।
- মিস্ত্রি/ঠিকাদারকে ডিজাইন বুঝে কাজ করার পর্যাপ্ত জ্ঞান থাকতে হবে। ডিজাইন না বুঝলে ১ম পক্ষকে জানাতে হবে। ১ম পক্ষ প্রয়োজনীয় নির্দেশনা প্রদান করবেন।
- মিস্ত্রির নিজে কাজ করতে হবে। পাশাপাশি অন্য মিস্ত্রিকেও কাজে নিয়োজিত করতে পারবেন।
- ১ম পক্ষের চাহিদা অনুযায়ী ২য় পক্ষ কাজ করতে বাধ্য থাকবেন।
- ১ম পক্ষ যদি ডিজাইনের বাইরে কোন কাজ করতে চান, সেই কাজের দর চলমান কাজের ধরনের বাইরে হলে আলোচনা সাপেক্ষে প্রদান করবেন এবং ডিজাইনের বাইরের কাজের জন্য কোনপ্রকার ক্ষয়ক্ষতি কিংবা ক্ষতিপূরণ ২য় পক্ষ প্রদান করবেন না।
- কাজের প্রতিটি অংশ শেষ হবার পর ১ম পক্ষ অত্র চুক্তিনামার পিছনের পাতায় তার সন্তোষজনক মন্তব্য লিখবেন।

- ঢালাইয়ের ২৪ ঘন্টা পূর্বে খোয়া ভিজাতে হবে।
- ১৮ বছরে নিচে কিংবা অসুস্থ কোন ব্যক্তিকে দিয়ে কাজ করানো যাবেনা।
- কিউরিংঃ ২য় পক্ষ প্রতিটি কাজের কিউরিং নির্দিষ্ট মেয়াদে সঠিক নিয়মে করবেন। কিন্তু বাড়ির মালিক যদি মনে করেন সঠিক নিয়মে কিউরিং হচ্ছেনা, সেক্ষেত্রে বাড়ির মালিক কিউরিং এর জন্য বাড়তি মজুর নিয়োগ করবেন।
- ২য় পক্ষ কলামে স্টিল সাটার ব্যবহার করবেন।
- ঠিকাদার/মিস্ত্রির কারনে যদি কোন কাজে ভুল হয়, সেই কাজটি নিজ খরচে ২য় পক্ষ করে দিতে বাধ্য থাকবেন।
- মিস্ত্রি/ঠিকাদারের কাজের গুনগতমান সন্তোষজনক নাহলে কিংবা সুনির্দিষ্ট কারণ সাপেক্ষে যেকোন সময়ে ১ম পক্ষ এই চুক্তি বাতিলের অধিকার সংরক্ষণ করেন। এক্ষেত্রে ২য় পক্ষের কোন ওজর আপত্তি থাকবেনা।
- কাজ চলাকালীন সময়ে কোন কারনে ২য় পক্ষ চুক্তি বাতিল করতে চাইলে ১ম পক্ষকে জানাতে হবে। উভয় পক্ষ আলোচনার মাধ্যমে চুক্তি বাতিল করবেন। কিন্তু ১ম পক্ষকে না জানিয়ে ২য় পক্ষের কাজ বন্ধ করে দেয়া গুরুতর অপরাধ এবং চুক্তি ভঙ্গের অপরাধ হিসাবে গণ্য হবে।
- মিস্ত্রি / ঠিকাদার ১ম পক্ষের দেয়া ডিজাইনের কোন অংশ না বুঝলে ১ম পক্ষকে জানাবেন। ১ম পক্ষ প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা এবং নির্দেশনা দিবেন। কিন্তু ২য় পক্ষ নিজ ইচ্ছায় কোন অবস্থাতেই ডিজাইন পরিবর্তন করতে পারবেন না।
- ২য় পক্ষ নিজ ইচ্ছায় ডিজাইনের বাইরে কোন কাজ করলে সেই কাজের জন্য কোন মজুরি ২য় পক্ষ পাবেন না এবং ডিজাইনের বাইরের কাজে ব্যবহার হয়েছে এমন প্রতিটি মালামাল ২য় পক্ষকে প্রদান করে অথবা সমপরিমাণ মালামালের মূল্য পরিশোধ করে কাজ চলমান রাখতে হবে। ডিজাইনের বাইরের কাজ যদি ১ম পক্ষ করাতে চায় সেক্ষেত্রে সেই কাজের দর পূর্বে থেকে নির্ধারণ করে নিতে হবে।
- নির্মাণ কাজের সাইট থেকে ১৫০ ফুট দূরের কোন মালামাল ২য় পক্ষ বহন করবেন না। ১৫০ ফুটের বাইরের মালামাল বহন করার জন্য ১ম পক্ষ ২য় পক্ষকে অতিরিক্ত মজুরি প্রদান করবেন।
- মিস্ত্রি বা ঠিকাদারের অধীনে সকল শ্রমিকের পাওনাদি ২য় পক্ষকে প্রদান করতে হবে। যদি কোন শ্রমিকের মজুরি পাওনা থাকে তার জন্য ১ম পক্ষ দায়ী থাকবেনা।
- ১ম পক্ষ কতৃক সরবরাহকৃত কোন মালামালের অপচয় করা যাবেনা। অপচয় করলে বা অপচয় প্রমাণিত হলে ২য় পক্ষ তার ক্ষতিপূরণ প্রদান করবেন।

- কাজের সাথে যুক্ত কোন মিস্ত্রি/শ্রমিক/ব্যক্তি কোনপ্রকার অসামাজিক কাজে জড়িত হলে তার দায়দায়িত্ব ১ম পক্ষ বহন করবেন না।
- প্রয়োজনীয় মালামাল সরবরাহের পরও কাজ বন্ধ থাকলে তার জন্য ২য় পক্ষ দায়ী থাকবে। তবে বিরূপ আবহাওয়া, দেশের অস্বাভাবিক অবস্থা বিরাজের কারনে যদি কাজ করার পরিবেশ না থাকে তাহলে ২য় পক্ষ দায়ী থাকবেনা।
- সীমানা জটিলতা কিংবা ১ম পক্ষের সৃষ্ট কোন কারনে কাজ বন্ধ থাকলে উভয় পক্ষ আলোচনার মাধ্যমে তার সমাধান করবেন। কাজ এগিয়ে যাওয়া সম্ভব না হলে ১ম পক্ষ সেই দিন পর্যন্ত কাজ মেপে সমুদয় বকেয়া বিল (যদি থাকে) ০৭ দিনের মধ্যে পরিশোধ করতে বাধ্য থাকবেন।

উল্লেখিত চুক্তিনামা আমরা উভয় পক্ষ সাক্ষীগণের সম্মুখে নিজে পড়ে, বুঝে এবং অন্যের বিনা প্ররোচনায় সহি স্বাক্ষর প্রদান করলাম।

প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর **দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর**

সাক্ষীগণের স্বাক্ষরঃ

১।

২।

৩।

[**বিঃ দ্রঃ** এলাকাভেদে, কাজের ধরণ ভেদে, মিস্ত্রি/ঠিকাদারের দক্ষতা ভেদে যেকোন অংশ সংযোজন পরিবর্তন হতে পারে। যতই পরিচিত হোক প্রতিটি বাড়ির নির্মাণ কাজে অবশ্যই লিখিত চুক্তি করে নেয়াটা উত্তম। কোথাও ছাদ মেপে দর নির্ধারণ হয়, কোথাও স্কয়ার ফুট, সিএফটি কিংবা গাঁথুনিতে হাজার প্রতি দর নির্ধারণ করা হয়। এই চুক্তিনামাটি সেভাবেই পরিবর্তন করে নিতে পারেন। একটা নিয়মনীতির মধ্যে নির্মাণ কাজটি সুসম্পন্ন করার জন্য আমাদের অভিজ্ঞতার আলোকে নির্মাণ কাজ শেষে ভবিষ্যৎ ঝামেলা এড়াতে এই চুক্তিনামাটি প্রস্তুত করা হয়েছে, কোন পক্ষকে বাড়তি সুবিধা দেবার জন্য নয়। উভয় পক্ষ চুক্তিনামাটির ২টা কপি একজন আইনজীবীর মাধ্যমে নোটারি পাবলিক নিবন্ধন করে নিবেন, যাতে কোন কোন পক্ষ চুক্তিনামার শর্ত ভঙ্গ করলে তার বিরুদ্ধে প্রয়োজনীয় আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করতে পারেন।]