

গ্র্যান্ড ম্যানোর রিসোর্ট – পেমেন্ট নীতিমালা (Payment Policy)

প্রকল্পের নাম: গ্র্যান্ড ম্যানোর রিসোর্ট

মোট শেয়ার সংখ্যা: ৬,০০০ (ছয় হাজার)

প্রতি শেয়ারের মূল্য: ৭,৫০,০০০ টাকা (সাত লক্ষ পঞ্চাশ হাজার টাকা)

এই নীতিমালা প্রণয়ন করা হয়েছে বাংলাদেশের রিয়েল এস্টেট ডেভেলপমেন্ট অ্যান্ড ম্যানেজমেন্ট অ্যাক্ট ২০১০, ভোক্তা অধিকার সংরক্ষণ আইন ২০০৯, বাংলাদেশ ব্যাংকের বৈদেশিক মুদ্রা প্রেরণ নীতি, মানি লন্ডারিং প্রতিরোধ আইন ২০১২, এবং অন্যান্য প্রযোজ্য সরকারি বিধিবিধানের আলোকে। আমাদের লক্ষ্য হলো বিনিয়োগকারীদের জন্য স্বচ্ছ, ন্যায্য ও আইনসম্মত বিনিয়োগ কাঠামো নিশ্চিত করা, যাতে তাদের অর্থ ও মালিকানা নিরাপদ থাকে।

১. বুকিং প্রক্রিয়া (Booking Process)

- শেয়ার মালিকানা নিশ্চিত করার প্রথম ধাপ হলো বুকিং আবেদন ফর্ম পূরণ ও স্বাক্ষর।
- বুকিং ফি: ১,০০,০০০ টাকা (এক লক্ষ টাকা), যা পরবর্তীতে শেয়ারের মূল্যের সাথে সমন্বয় হবে।
- প্রয়োজনীয় কাগজপত্র:
 - জাতীয় পরিচয়পত্র (NID) / পাসপোর্টের সত্যায়িত কপি
 - সাম্প্রতিক ৪ কপি পাসপোর্ট সাইজ ছবি
 - টিআইএন সার্টিফিকেট (যদি থাকে) – কর সংক্রান্ত সুবিধা ভোগের জন্য
- NRB বুকিং:** অনাবাসী বাংলাদেশিরা (NRB) বাংলাদেশ ব্যাংক অনুমোদিত ব্যাংকের মাধ্যমে **TT (Telegraphic Transfer), DD (Demand Draft)** অথবা বৈধ ব্যাংক টু ব্যাংক ট্রান্সফার এর মাধ্যমে অর্থ প্রেরণ করতে পারবেন।

আইনি ভিত্তি:

- বাংলাদেশ ব্যাংকের **Foreign Exchange Guideline** অনুযায়ী সমস্ত বিদেশি লেনদেন অনুমোদিত ব্যাংকের মাধ্যমে করতে হবে।
- KYC (Know Your Customer)** নীতিমালা মেনে গ্রাহকের পরিচয় যাচাই করা হবে, যাতে ভবিষ্যতে মালিকানা নিয়ে কোনো জটিলতা না হয়।

২. লিগ্যাল ডকুমেন্ট ডেলিভারি (Legal Document Delivery)

- বিনিয়োগ সম্পর্কিত সকল আইনি কাগজপত্র যেমন Allotment Letter, Agreement, Share Certificate প্রভৃতি শুধুমাত্র অথরাইজড কুরিয়ার সার্ভিস (DHL/FedEx/UPS ইত্যাদি) এর মাধ্যমে পাঠানো হবে।
- কুরিয়ার খরচ গ্রাহককে বহন করতে হবে।

আইনি ভিত্তি:

- **Evidence Act 1872** অনুসারে আইনগত নথি শুধুমাত্র মূল কপি বা অনুমোদিত প্রতিলিপি হিসেবে গ্রহণযোগ্য।
- বাংলাদেশে ও আন্তর্জাতিকভাবে কুরিয়ারের মাধ্যমে প্রেরিত নথি প্রমাণযোগ্য দলিল হিসেবে গণ্য হয়।

৩. জরুরি পরিস্থিতিতে রেজিস্ট্রেশন (Emergency Registration)


- বিশেষ জরুরি পরিস্থিতিতে স্ব স্ব দেশের বাংলাদেশ দূতাবাস/হাইকমিশনের মাধ্যমে রেজিস্ট্রেশন কার্যক্রম সম্পন্ন করা যাবে।
- এ ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় কাগজপত্র জমা, পরিচয় যাচাই এবং দূতাবাসের সাথে সমন্বয়ের জন্য গ্রাহকের পূর্ণ সহযোগিতা আবশ্যিক।

আইনি ভিত্তি:

- **The Registration Act 1908** ও দূতাবাস কার্যবিধি অনুযায়ী প্রবাসী বাংলাদেশিদের আইনগত কার্যক্রম দূতাবাসের মাধ্যমে সম্পন্ন করা যায়।
- এটি বিনিয়োগকারীর আইনি সুরক্ষা নিশ্চিত করে।

৪. বরাদ্দ নীতি (Allotment Policy)

- বুকিং ফি ও শেয়ারের মোট মূল্যের কমপক্ষে ৩৩% ডাউন পেমেন্ট প্রাপ্তির ভিত্তিতে আবেদনকারীকে অস্থায়ী বরাদ্দপত্র প্রদান করা হবে।
- বরাদ্দপত্র মালিকানার অস্থায়ী প্রমাণ, তবে সম্পূর্ণ অর্থ প্রদানের পরেই চূড়ান্ত মালিকানা সনদ প্রদান করা হবে।

 আইনি ভিত্তি:

- **Contract Act 1872** অনুযায়ী চুক্তিপত্র উভয় পক্ষের আইনি সম্পর্ক নির্ধারণ করে।

- বরাদ্দপত্র থাকলে গ্রাহক আদালতে বা ব্যাংকিং ট্রানজেকশনে মালিকানা দাবি করতে পারবেন।

৫. প্রদানের সময়সূচী (Payment Schedule)

- বুকিং ফি: ১,০০,০০০ টাকা (বুকিং এর সময়)
- ডাউন পেমেন্ট: বুকিং তারিখ থেকে ৩০ দিনের মধ্যে মোট মূল্যের ২০%
- অবশিষ্ট অর্থ: সমান মাসিক কিস্তিতে প্রদান করতে হবে (ডাউন পেমেন্টের তারিখ থেকে ০১ মাস পর কিস্তি শুরু হবে)
- বিলম্ব চার্জ: প্রতিটি বিলম্বিত কিস্তির জন্য মাসিক ৩% বিলম্ব সুদ প্রযোজ্য হবে
- বাতিলকরণ: বুকিং তারিখ থেকে ৪৫ দিনের মধ্যে ডাউন পেমেন্ট প্রদান না হলে বরাদ্দ স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল হবে

আইনি ভিত্তি:

- **Artha Rin Adalat Ain 2003** অনুসারে আর্থিক চুক্তি অনুযায়ী কিস্তি পরিশোধে ব্যর্থ হলে কোম্পানি আইনানুগ ব্যবস্থা নিতে পারবে।

৬. গ্র্যান্ড ম্যানোর রিসোর্ট – মালিকানা ক্যাটাগরি ও সুবিধাসমূহ

প্রকল্পের নাম: গ্র্যান্ড ম্যানোর রিসোর্ট

শেয়ার কার্ঠামো:

এই প্রকল্পে মোট ৬,০০০ (ছয় হাজার) শেয়ার বিদ্যমান এবং প্রতিটি শেয়ারের নির্ধারিত মূল্য ৭,৫০,০০০ টাকা (সাত লক্ষ পঞ্চাশ হাজার টাকা)। প্রতিটি বিনিয়োগকারীকে প্রদত্ত অর্থের পরিমাণ অনুসারে নির্দিষ্ট মালিকানা ক্যাটাগরিতে অন্তর্ভুক্ত করা হবে। এই ক্যাটাগরির উপর নির্ভর করে বিনিয়োগকারী বিশেষ সুবিধা, ছাড় এবং অগ্রাধিকারমূলক সেবা পাবেন। প্রতি শেয়ারের বিপরীতে একজন বিনিয়োগকারী বর্তমানে ১৩০.৬৮ স্কয়ার ফিট জমি পাচ্ছেন। নির্মাণকাজ সম্পন্ন হওয়ার পর, একই আনুপাতিক হারে বিনিয়োগকারীগণ তাদের নির্ধারিত অংশের পরিমাণ বুঝে পাবেন।

আমাদের লক্ষ্য হলো বিনিয়োগকারীদের জন্য একটি ন্যায্য, স্বচ্ছ এবং মর্যাদাপূর্ণ মালিকানা কার্ঠামো তৈরি করা, যেখানে প্রতিটি বিনিয়োগকারী তাদের প্রদত্ত অর্থের সঠিক মূল্য ও মর্যাদা পাবেন।

মালিকানা শ্রেণি ও সুবিধাসমূহ (Ownership Categories & Benefits)

ক্রমিক	মালিকানা শ্রেণি	পেমেন্ট শর্ত	সুবিধা ও প্রাপ্যতা (Entitlements)
০১	রয়্যাল মেজেস্টিক ওনার (Royal Majestic Owner)	সম্পূর্ণ শেয়ারের মূল্য এককালীন (১০০%) পরিশোধ করলে	<ul style="list-style-type: none"> - সর্বোচ্চ মর্যাদাপূর্ণ মালিকানা স্বীকৃতি - প্রতি বছর ৭ রাতের বিলাসবহুল বিনামূল্যে অবস্থান (পরিবারের জন্য হস্তান্তরযোগ্য) - পিক সিজনে সর্বোচ্চ অগ্রাধিকার ভিত্তিতে বুকিং সুবিধা - রিসোর্টের সকল সেবায় (রেস্টুরেন্ট, স্পা, ব্যাংকোয়েট ইত্যাদি) ১৫% বিশেষ ছাড় - এক্সক্লুসিভ ভিআইপি লাউঞ্জ, বিশেষ ইভেন্ট ও অভ্যর্থনায় প্রবেশাধিকার - বিনিয়োগকারীর নামে বিশেষ স্বীকৃতি ফলক ও সার্টিফিকেট - ভবিষ্যৎ প্রকল্পে বিনিয়োগের এক্সক্লুসিভ সুযোগ
০২	রয়্যাল ওনার (Royal Owner)	শেয়ারের মূল্যের অন্তত ৮০% বুকিং মানি হিসেবে প্রদান করলে	<ul style="list-style-type: none"> - রয়্যাল ওনার হিসেবে সম্মানজনক স্বীকৃতি - প্রতি বছর ৫ রাতের বিনামূল্যে অবস্থান - পিক সিজনে অগ্রাধিকার ভিত্তিক বুকিং সুবিধা - রিসোর্টের সেবায় ১০% ছাড় - নতুন প্রকল্প ও বিনিয়োগে আগাম তথ্য ও অগ্রাধিকার - অফিসিয়াল মালিকানা সার্টিফিকেট প্রদান
০৩	প্লাটিনাম ওনার (Platinum Owner)	শেয়ারের মূল্যের অন্তত ৬০% বুকিং মানি হিসেবে প্রদান করলে	<ul style="list-style-type: none"> - প্লাটিনাম ওনার হিসেবে স্বীকৃতি - প্রতি বছর ৩ রাতের বিনামূল্যে অবস্থান - রিসোর্ট সেবায় ৮% ছাড় - সেমি-প্রায়োরিটি বুকিং সুবিধা (অগ্রাধিকার সীমিত থাকবে) - মালিকানা সার্টিফিকেট প্রদান
০৪	ডায়মন্ড ওনার (Diamond Owner)	শেয়ারের মূল্যের অন্তত ৫০% বুকিং মানি হিসেবে প্রদান করলে	<ul style="list-style-type: none"> - ডায়মন্ড ওনার হিসেবে স্বীকৃতি - প্রতি বছর ২ রাতের বিনামূল্যে অবস্থান - রিসোর্ট সেবায় ৫% ছাড় - নিয়মিত বুকিং সুবিধা (স্ট্যান্ডার্ড কিউ অনুযায়ী) - মালিকানা সার্টিফিকেট প্রদান

০৫	গোল্ড ওনার (Gold Owner)	শেয়ারের মূল্যের অন্তত ৪৫% বুকিং মানি হিসেবে প্রদান করলে	<ul style="list-style-type: none"> - গোল্ড ওনার হিসেবে স্বীকৃতি - প্রতি বছর ১ রাতের বিনামূল্যে অবস্থান - রিসোর্ট সেবায় ৩% ছাড় - স্ট্যান্ডার্ড বুকিং সুবিধা (সাধারণ কিউ অনুযায়ী) - মালিকানা সার্টিফিকেট প্রদান
----	-------------------------	--	---

নীতিমালার বিশেষ দিক

- ন্যায্য মালিকানা কাঠামো – প্রদত্ত অর্থের ভিত্তিতে বিনিয়োগকারীর মর্যাদা নির্ধারণ করা হবে।
- এককালীন অর্থপ্রদানের সুবিধা – যারা সম্পূর্ণ অর্থ একবারে প্রদান করবেন, তারা সর্বোচ্চ মর্যাদাপূর্ণ "Royal Majestic Owner" স্বীকৃতি ও বিশেষ সুবিধা পাবেন।
- অতিরিক্ত সুবিধা – প্রতিটি ক্যাটাগরিতে নির্দিষ্ট ছাড়, বিনামূল্যে অবস্থান, বুকিং সুবিধা ও ভবিষ্যৎ প্রকল্পে বিনিয়োগের সুযোগ থাকবে।
- আইনগত নিশ্চয়তা – সব ধরনের লেনদেন বাংলাদেশ ব্যাংকের অনুমোদিত ব্যাংকিং চ্যানেলের মাধ্যমে সম্পন্ন হবে এবং ভোক্তা অধিকার সংরক্ষণ আইন (২০০৯) ও রিয়েল এস্টেট ডেভেলপমেন্ট অ্যান্ড ম্যানেজমেন্ট অ্যাক্ট (২০১০) অনুসারে সুরক্ষিত থাকবে।
- নিরাপদ ডকুমেন্টেশন – মালিকানার প্রমাণস্বরূপ প্রত্যেক বিনিয়োগকারীকে অফিসিয়াল সার্টিফিকেট প্রদান করা হবে, এবং প্রয়োজনে DHL বা সমমানের কুরিয়ারের মাধ্যমে বিদেশে পাঠানো হবে (কুরিয়ার চার্জ ক্রেতাকে বহন করতে হবে)।

আমাদের প্রতিশ্রুতি

গ্র্যান্ড ম্যানোর রিসোর্ট বিনিয়োগকারীদের জন্য একটি স্বচ্ছ, সুরক্ষিত ও মর্যাদাপূর্ণ বিনিয়োগ পরিবেশ নিশ্চিত করতে প্রতিশ্রুতিবদ্ধ। প্রতিটি বিনিয়োগকারীর প্রদত্ত অর্থের সঠিক মূল্যায়ন, আইনি সুরক্ষা এবং দীর্ঘমেয়াদী সুবিধা প্রদানের মাধ্যমে আমরা একটি বিশ্বাসযোগ্য ও বিশ্বমানের রিসোর্ট প্রকল্প গড়ে তুলছি।

আইনি ভিত্তি:

- **VAT & Supplementary Duty Act 2012** এবং **Income Tax Ordinance 1984** অনুযায়ী এই ছাড় করপোরেট নীতির সাথে সামঞ্জস্য রেখে নির্ধারিত হবে।

৭. পেমেন্ট পদ্ধতি (Mode of Payment)

- দেশীয় গ্রাহকরা: অ্যাকাউন্ট পেই চেক, ব্যাংক ড্রাফট, পে-অর্ডার
- **NRB** গ্রাহকরা: TT, DD, ব্যাংক টু ব্যাংক ট্রান্সফার (NOSTRO Account)

📌 আইনি ভিত্তি:

- বাংলাদেশ ব্যাংকের **Money Laundering Prevention Act 2012** অনুযায়ী সব অর্থ লেনদেন ব্যাংকিং চ্যানেলের মাধ্যমে স্বচ্ছভাবে করতে হবে।

৮. বরাদ্দ বাতিলকরণ নীতি (Cancellation Policy)

- গ্রাহক বরাদ্দ বাতিল করলে কোম্পানি সংশ্লিষ্ট শেয়ার পুনঃবিক্রয় করবে।
- সফলভাবে পুনঃবিক্রয় সম্পন্ন হলে জমাকৃত অর্থের ৮০% ফেরত দেওয়া হবে।
- ১০,০০০ টাকা প্রসেসিং ফি কেটে নেওয়া হবে।
- পুনঃবিক্রয় সর্বোচ্চ ৩ মাসের মধ্যে সম্পন্ন করা হবে।

আইনি ভিত্তি:

- ভোক্তা অধিকার সংরক্ষণ আইন ২০০৯ অনুসারে গ্রাহকের ন্যায্য ফেরতের অধিকার নিশ্চিত করতে হবে।

৯. কোম্পানির অধিকার ও দায়িত্ব (Company Rights & Responsibilities)

- গ্র্যান্ড ম্যানোর রিসোর্ট শেয়ার বরাদ্দ, বিক্রয় বা বাতিল করার সম্পূর্ণ অধিকার সংরক্ষণ করে।
- সরকারি নীতি বা আইন পরিবর্তিত হলে কোম্পানি শর্তাবলী হালনাগাদ করতে পারবে।
- সব লেনদেন বাংলাদেশ ব্যাংকের **KYC** ও **AML** নীতির আলোকে হবে।
- নিবন্ধন ও হস্তান্তরের সময় প্রযোজ্য কর, ভ্যাট ও স্ট্যাম্প ডিউটি গ্রাহক কর্তৃক বহনযোগ্য।

আইনি ভিত্তি:

- **Stamp Act 1899** এবং **Registration Act 1908** অনুযায়ী মালিকানা হস্তান্তরের ক্ষেত্রে কর ও স্ট্যাম্প ডিউটি আবশ্যিক।

আমাদের প্রতিশ্রুতি

গ্র্যান্ড ম্যানোর রিসোর্ট বিনিয়োগকারীদের অর্থের সর্বোচ্চ নিরাপত্তা ও স্বচ্ছতা নিশ্চিত করবে। সমস্ত লেনদেন বাংলাদেশের প্রচলিত আইন অনুযায়ী সম্পাদিত হবে। গ্রাহক ও কোম্পানি উভয়ের স্বার্থ সুরক্ষিত রাখাই আমাদের প্রধান লক্ষ্য।