“ইতালিতে বসবাস ও ব্যবসা করা

জাতীয় নোটারি পরিষদের সহায়তায় তৈরি গাইড

FIDEI ET VERITATIS ANCHORA

CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

ইতালয়িান ব্যাংক সমতিরি
[ABI-Associazione bancaria italiana]
প্রতি আমরা কৃতজ্ঞ তাদরে সহায়তার জন্য।

নোটারি কে

নোটারি একজন সরকারী কর্মকর্তা যাকে ইতালিয়ান সরকার জীবিত মানুষের মধ্যে সকল প্রকার চুক্তি এবং শেষ ইচ্ছা নথিভুত করা এবং তাকে সরকার অনুমোদিত করার ক্ষমতা দিয়েছে। পারিবারিক চুক্তি,যার ব্যাপারে সে বিশেষজ্ঞদের মধ্যে একজন, এবং উত্তরাধিকার ছাড়াও নোটারি আরো অনেক ক্ষেত্রে কাজ করে, যেমন: স্থায়ী সম্পত্তি হস্তান্তর (বাড়ি, অফিস, জমি, গুদাম, কারখানা ক্রয়-বিক্রয় দান, ভাগ-বাটোয়ারা, বন্ধকী ঋণ এবং অন্যান্য); ব্যবসায়িক প্রতিষ্ঠানের গুরুত্বপূর্ণ সব চুক্তি, ব্যক্তিগত ভাবে বা প্রতিষ্ঠান হিসেবে (গঠন বা ভাঙ্গন, প্রতিষ্ঠানের মূলনীতি পরিবর্তন, প্রতিষ্ঠানের ভাড়া বা বিক্রয় ও অন্যান্য)

ইতালিয়ান নোটারি সরকারের পক্ষ থেকে বিশেষ নিয়ন্ত্রণের মধ্যে থাকে, যার মাধ্যমে নাগরিকদের প্রতি তার করা কাজে আরো বেশি নিরাপত্তা পাব সম্ভব হয়। সকল নোটারি চুক্তি ট্যাক্স অফিস থেকে (প্রতি ৪ মাসে) এবং আইন মন্ত্রণালয় থেকে (প্রতি ২ বছরে) পরীক্ষা করা হয় তাদের সঠিক ট্যাক্স আদায়ের জন্য এবং তাদের আইনমাফিকতা পরীক্ষা করার জন্য।

অন্যদিকে, জেলাভিত্তিক নোটারি পরিষদ, নোটারির আচরণ সম্পর্কে দেখাশুনা করে। কোনো প্রকার অনিয়মের ক্ষেত্রে, নোটারিকে জরিমানা করে শাস্তি দেয়া হয়, যা নিরপেক্ষ বিভাগীয় কমিশনের দ্বারা ঠিক করা হয় এবং যেখানে সভাপতিত্ব করেন একজন ম্যাজিস্ট্রেট।এটা সিদ্ধান্তের সম্পূর্ণ নিরপেক্ষতা নিশ্চিত করে।

ইতালিয়ান নোটারি সরকারের পক্ষ থেকে চুক্তি সম্পর্কিত সকল প্রকার কর সংগ্রহ করে (নিবন্ধন, বন্ধকী, তফসিল কর) এবং তার নিজস্ব নেটওয়ার্কের মাধ্যমে প্রতি বছর কয়েক শত কোটি ইউরো পরোক্ষ কর হিসেবে জমা দেয় সরকারে পক্ষ থেকে কোনো খরচ ছাড়া এবং গ্রাহক নিজে না দিলেও।

পাবলিক নোটারি-চুক্তি

নোটারি তার করা চুক্তি সমূহতে পাবলিক ভ্যালু, অর্থাৎ আইনগত মূল্য দেয়। যার কারণে সবাই, বিচারক সহ, তার দ্বারা প্রতিষ্ঠিত সব কিছু সত্যি হিসেবে মেনে নিতে বাধ্য, যদি না জাল করার অপরাধ নিশ্চিত না হয়।

একারণে নোটারিকে ব্যক্তিগতভাবে নিশ্চিত করতে হবে, যারা তার কাছে যায় তাদের ইচ্ছা এবং তাদের উদ্দেশ্য, চুক্তি তৈরি করার জন্য, আইনসম্মত, সর্বোচ্চ উপযুক্ত ও সাশ্রয়ী কিনা। এর জন্য চুক্তি করার আগে নোটারির সাথে পরামর্শ করা অতি আবশ্যক।

চুক্তির নিশ্চয়তা

নোটারি তার কাজ করার ক্ষেত্রে, আইন অনুযায়ী, স্বাধীন এবং নিরপেক্ষ হবে হবে:

একারণে তাকে সকল পক্ষের স্বার্থ একইভাবে দেখতে হবে, তাকে যে কাজ দিয়েছে তা গণ্য না করে। এজন্য তাকে স্বার্থের সংঘাত হলে তা থেকে বিরত থাকতে হবে (যেমন চুক্তিতে তার কোনো আত্মীয় থাকলে)

নোটারি বেআইনি কাজ প্রতিরোধের জন্য কাজ করে: তার দায়িত্ব আইন মানানোর এবং সে আইনবহির্ভূত চুক্তি গ্রহণ করতে পারে না। একটি চুক্তি গ্রহণের আগে, নোটারির কাজ সকল পক্ষের পরিচয় যাচাই করা।

পরবর্তিতে নোটারির কাজ উভয় পক্ষ চুক্তি করার জন্য উপযোগী কিনা তা যাচাই করা। বিশেষ নজর রাখতে হয় অক্ষম ব্যক্তিদের ও আইনি সত্ত্বাদের প্রতি, নোটারিকে তাই যাচাই করে নিতে হবে যে ব্যক্তি তার সামনে চুক্তি করতে উপস্থিত হয়েছে, তাকে আইনগত ভাবে প্রতিনিধিত্ব করার ক্ষমতা দেয়া হয়েছে কিনা এবং চুক্তি করার জন্য তার সকল প্রকার

অনুমতি রয়েছে কিনা।
নোটারির কাছে ব্যক্ত ইচ্ছা যাতে শুধুমাত্র ইতালির আইন অনুযায়ী সঠিক থাকার মধ্যে সীমাবদ্ধ না থাকে তাও যাচাই করা তার কাজ। যদি কোনো কারণে এর ব্যতিক্রম ঘটে, তবে আন্তর্জাতিক আইন অনুযায়ী যে আইন এ ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে তার উপর ভিত্তি করে চুক্তি নিয়মমাফিক কিনা তা যাচাই করে নিতে হবে।

অর্থ পাচার নিয়ন্ত্রণ

অর্থ পাচার আইন অনুযায়ী, নোটারিকে তার গ্রাহকের পরিচিতি এবং তার কার্যক্ষমতা যাচাই করে সন্দেহজনক কোনো কাজ দেখলে ইতালিয়ান ব্যাংকের আর্থিক গোয়েন্দা ইউনিটকে জানাতে হবে।
আর্থিক গোয়েন্দা ইউনিটের তথ্য অনুযায়ী,পেশাদারদের কাছ থেকে পাওয়া সন্দেহজনক কর্মকান্ডের তথ্যসমূহের মধ্যে ৯০% নোটারিদের কাছ থেকে আসে। এথেকেও বোঝা যায়, নোটারি কিভাবে নাগরিক সেবায় নিয়োজিত কিন্তু আইনশৃঙ্খলা রক্ষার ক্ষেত্রে প্রশাসনের পক্ষে।

নোটারি-চুক্তির ভাষা

আইন অনুযায়ী চুক্তিসমূহ ইতালিয়ান ভাষায় হতে হবে। যদি কোনো পক্ষ ইতালিয়ান ভাষা না জানে, নোটারি-চুক্তিটি বিদেশী ভাষায়ও লেখা যাবে, যদি নোটারি সেই ভাষা জানে।
বিদেশী ভাষায় লেখা চুক্তির পাশে ইতালিয়ান অনুবাদ থাকতে হবে। যদি নোটারি ব্যবহৃত বিদেশী ভাষা না বোঝে, উভয় পক্ষ থেকে নির্বাচিত কোনো অনুবাদকের উপস্থিতিতে নোটারি-চুক্তি হবে।
এক্ষেত্রে চুক্তি ইতালিয়ান ভাষায় করা হবে, কিন্তু তার পাশে অনুবাদক দ্বারা কৃত বিদেশী ভাষায় অনুবাদ থাকবে। এতে করে, বিদেশীদের জন্যও নোটারি-চুক্তির দর কষাকষির সুবিধা ভোগ করা সম্ভব হবে।
চুক্তি এবং তার কোনো অনুবাদ থাকলে তা, নোটারিকে, প্রয়োজন হলে অনুবাদকের সাহায্যে, উভয়পক্ষকে পড়ে শোনাতে হবে। এভাবে তারা সাক্ষর করার আগে, নোটারি তাদের ইচ্ছা সঠিকভাবে লিখেছে কিনা তা যাচাই করতে পারবে।

নোটারি-চুক্তি প্রকাশ করণ এবং সংরক্ষণ

চুক্তি সম্পন্ন করার পর নোটারির কাজ হবে সম্পত্তি, ব্যবসায়িক, নাগরিক ও আইনী সত্ত্বার রেজিস্টারে তা পাঠানো। নোটারি-চুক্তি প্রকাশ করণ একারণেই চুক্তিকারী কোনো পক্ষের দায়িত্ব না, বরং নোটারির বাধ্যবাধকতা। আইনগতভাবে নোটারির এই দায়িত্ব থাকার কারণে ইতালিয়ান সরকারী রেজিস্টার পরিপূর্ণ, নির্ভরযোগ্য এবং প্রায় প্রকৃত সময়ে হালনাগাদ থাকে।নোটারির কাজ তার দ্বারা সম্পাদিত চুক্তিসমূহ সংরক্ষণ করা, যার কারণে তা হারিয়ে যাবার কোনো ভয় নেই। শুধুমাত্র আইন মোতাবেক বিশেষ পরিস্থিতিতে, নোটারি আসল কপি চুক্তিকারী পক্ষদের দিতে পারে।
নোটারির আরো কাজ, কেউ আবেদন করলে তাকে সত্যায়িত কপি প্রদান করা। এসকল কপিকে আইন আসল কপির সমান মূল্য দেয়।
নোটারি-চুক্তিসমূহ, যে নোটারি তা সম্পাদনা করেছে, তার কাজ থেকে অবসর নেয়ার পরেও সংরক্ষিত থাকে।চুক্তিসমূহ নোটারি আর্কাইভে দেয়া হয়, যা ইতালিয়ান সরকারের আইন মন্ত্রণালয়ের অংশ, যার কাজ তা সংরক্ষণ করা এবং তার সত্যায়িত কপি প্রদান করা।

নোটারির দায়িত্ব

নোটারি তার কার্যক্রমের জন্য, সরকারী কর্মকর্তা হিসেবে, নীতিশাস্ত্র কোড এবং আইনে উল্লেখিত কঠোর নিয়ম মেনে চলতে হবে, নিম্নলিখিত ব্যাপার নিশ্চিত করার জন্য:
- নোটারি-চুক্তি যেন পক্ষগুলোর ইচ্ছা অনুযায়ী হয়;
- নোটারি-চুক্তি যেন আইনগত ভাবে বৈধ হয়;
- চুক্তির আইনি প্রভাব যাতে অন্য কোনো বাধা বা অন্য কারো অধিকারের (যেমন বন্ধক, ফোরক্লোসার, ভৃত্যতা অগ্রক্রয়াধিকার, অন্যান্য) কারণে বাধা না না পরে, যার কথা নোটারি পক্ষদেরকে জানায়নি।

নোটারি যদি তার পেশাগত বাধ্যবাধকতা পালন না করেন, তাহলে তিনি বিভিন্ন ক্ষেত্রে আইনগত ভাবে দায়ী:
- দেওয়ানি, যদি তার পেশাগত বাধ্যবাধকতা পালন না করায় পক্ষগুলোর ক্ষতি হয়, তাহলে নোটারি ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য;
- ফৌজদারি, যদি তিনি অপরাধ করেন;
-শাস্তিমূলক, যদি নীতিশাস্ত্র কোডের নৈতিক মান লঙ্ঘন করে, তাহলে নোটারিকে একটা আর্থিক জরিমানা প্রদান করতে হবে অথবা একটা নির্দিষ্ট সময়ের জন্য তাকে পেশা থেকে অপসারিত করা হবে, আর অনেক গুরুতর ক্ষেত্রে তাকে বরখাস্ত করা হবে।
এই দায়িত্ব থেকেই নোটারি হলো ইতালির প্রথম পেশাদার, সেই ১৯৯৯ সাল থেকে, যাদের উপর বাধ্যতামূলক বীমা করা হয় যা তার ভুলক্রমে করা দেওয়ানি দায়বদ্ধতার ক্ষতিপূরণ দিবে। তাছাড়া অপরাধমূলক ক্ষতির জন্য একটি গ্যারান্টি ফান্ড আছে।
নোটারির কাছে যে ইতালিয়ান বা বিদেশী নাগরিক পরামর্শের জন্য যায়, যে কোনো জালিয়াতি বা ত্রুটিমূলক ভয় থেকে সে সম্পূর্ণ নিশ্চিত থাকতে পারবে, এবং নোটারির উপর নির্ভর করতে পারবে।

গ্রাহকের অধিকার ও কর্তব্য

গ্রাহকের অধিকারগুলো কি?

১) আইনি ব্যয়ের একটি মূল্যউদ্ধৃতি, এবং পৃথক ব্যয় আইটেমের একটি হিসাব (ট্যাক্স, ফি ও ভ্যাট) জানা।

২) বিশেষ কোনো চাহিদা বা ব্যাখ্যা চাওয়ার জন্য, চুক্তি সম্পাদনের আগে নোটারির সাথে সরাসরি পরামর্শ করা।

৩) চুক্তি সম্পূর্ণ পড়া ও বোঝা।

৪) চুক্তির বর্তমান ও ভবিষ্যৎ ট্যাক্সের একটি বর্ণনা সহজ ভাষায় জানা।

৫) নোটারি ও অফিসের কর্মচারীবৃন্দের চুক্তি সংক্রান্ত বিষয় ও তথ্যের সম্পূর্ণ গোপনীয়তা বজায় রাখা।

কোনো দায়িত্বও কি আছে?

দায়িত্বর চেয়ে আছে মূলত "ব্যবহারের জন্য নির্দেশাবলী":

১) এমন কোনো ধরনের চুক্তি চাওয়া যাবেনা যা আইন পরিপন্থী বা আইন এড়ানোমূলক;

২) দ্বিধা বিহীন সব ধরনের সমস্যা তুলে ধরা। ধন-সম্পদ জাতীয় ঘটনাবলী যেগুলো নোটারির সম্মুখে মেটানো হয় সাধারণত তা পারিবারিক ও ব্যক্তিগত, এবং বিষয় গুলো বলা ভালো যেন দলিলের পূর্ব উদ্দেশ্যে না এড়ানো হয়। সবধরনের বিষয়বস্তু তুলে ধরতে ভয় পাবেন না;

৩) চুক্তি ব্যাখ্যা করার সময় অতিরিক্ত সতর্কতা অবলম্বন করা আবশ্যক; তাহলে নোটারির পক্ষ থেকে চুক্তি বোঝানো ও কোনো ধরনের ভুল, যেমন ব্যক্তিগত তথ্যের ভুল, সংশোধনের জন্য সহজ হবে।

নোটারি নির্বাচন

নোটারি অনেকটা ডাক্তারের মতন, একজন রক্ষা করে সম্পত্তি, আরেকজন স্বাস্থ্য। পক্ষগুলোর ইচ্ছা অনুযায়ী নোটারি নির্বাচন করা হবে, অথবা, যে পক্ষ খরচ দিবে সে এই সিদ্ধান্ত নিবে। আর সিদ্ধান্ত হবে ব্যক্তিগত, এবং অন্যান্য পেশাদাররা এই সিদ্ধান্তে জোর করতে পারবে না।

আপনার বাসার পাশে কোনো নোটারির অফিস আছে কিনা তা জানতে নোটারিটির অফিসিয়াল ওয়েবসাইটে (www.notariato.it) দেখতে পারেন। গ্রাহকের উপর সময় নিবেদন, পক্ষগুলোর স্বার্থর কথা ভেবে একটা সমাধান দেওয়া, পেশাগত চর্চা ও দক্ষতা, নীতিশাস্ত্র কোড এবং আইন মেনে চলার উপর, নোটারি নির্বাচনের জন্য পরামর্শ দেওয়া হচ্ছে।

ইতালিতে বিদেশীর আইনগত পরিস্থিতি

নোটারি যখন এমন কোনো পাবলিক চুক্তি বা সত্যায়িত ব্যক্তিগত চুক্তির বেপারে কাজ করে যেখানে অংশগ্রহণকারী এক বা একাধিক পক্ষ ইতালিয়ান নাগরিক না হন, তখন কিছু নিয়মকানুন ব্যবহার করেন - যা এক্ষেত্রে ইতালিতে বিদেশীর আইনগত পরিস্থিতি হিসেবে পরিচিত - যা ইতালিতে বিদেশীদের পক্ষে সম্ভব আইনগত চুক্তির সীমাবদ্ধতা নির্ধারণ করে, যা ইতিমধ্যে অনেক ব্যাপক হয়ে গিয়েছে।

ইতালিতে বিদেশীর আইনগত পরিস্থিতি তার প্রথম এবং প্রধান নীতি পায় ইতালিয়ান সংবিধান থেকে, যা নির্ধারণ করে যে এটা আন্তর্জাতিক আইনমালা ও চুক্তিসমূহের ভিত্তিতে নির্ধারিত হবে।

বিশেষ নজর দেয়া হয় আন্তর্জাতিক সূত্র সমূহে, ইতালি ইউরোপিয়ান ইউনিয়নের অন্তর্ভুক্ত হবার কারণে, ইউনিয়নের অন্তর্ভুক্ত রাষ্ট্রের নাগরিকরা ইতালিতে কিছু মৌলিক স্বাধীনতা ভোগ করে, যেমন মুক্ত পুঁজি চলাচল, মুক্ত মালামাল চলাচল, ইতালিতে অর্থনৈতিক কর্মকান্ডের মুক্ত স্থায়িত্ব ও মুক্ত সেবা প্রদান এবং শ্রমিকদের মুক্ত চলাচল। ইউরোপিয়ান নাগরিকত্ব দ্বারা নিশ্চিত এসব স্বাধীনতার কারণে, ইউনিয়নের অন্তর্ভুক্ত রাষ্ট্রের নাগরিকেরা, ইতালিতে ইতালিয়ান নাগরিকদের সমান শর্তে সকল আইনগত চুক্তি করতে পারে, যেমন, কোনো সম্পত্তি বা ব্যবসায়িক প্রতিষ্ঠান ক্রয় করা, কোনো ঋণের চুক্তি সম্পন্ন করা অথবা কোনো সংগঠন তৈরি করা।

ইউরোপিয়ান ইউনিয়নের বহির্ভূত নাগরিকরা - ইউরোপিয়ান ইউনিয়নের বহির্ভূত কিন্তু আইনগত ভাবে ইতালিতে বসবাসকারী ব্যতীত, যাদের ব্যাপারে কিছুক্ষণ পরে বলা হবে - ইতালিতে প্রযোজ্য আইনগত চুক্তি করতে পারবে শুধুমাত্র যদি পারস্পরিকতা থাকে, অর্থাৎ শুধুমাত্র সেসব চুক্তি করা যাবে যেসব চুক্তি একজন ইতালিয়ান নাগরিক সেই বিদেশী নাগরিকের দেশে করতে পারবে। পারস্পরিক বিনিয়োগ সুরক্ষার নিশ্চয়তা করার প্রয়োজনে ইতালির দ্বারা অন্যান্য দেশের সাথে করা বিভিন্ন আন্তর্জাতিক চুক্তির কারণেও পারস্পরিক শর্ত থাকতে পারে। নোটারি দ্বারা সম্পাদিত কোনো চুক্তিতে পারস্পরিক শর্ত পূরণ অথবা ঘাটতি যাচাই করার দায়িত্ব নোটারির নিজের এবং তা প্রতিটি ক্ষেত্রে যাচাই করে নিতে হবে - প্রয়োজন হলে ইতালির পররাষ্ট্র মন্ত্রণালয়ের সাহায্য নিয়ে - যেহেতু এই যাচাইকরণের ফল নির্ভর করে চুক্তির রকমের উপর এবং যে ব্যক্তি তা করতে চায় তার দেশের আইনের উপর।

পারস্পরিক শর্ত পূরণ অথবা ঘাটতি হোক, যারা ইউরোপিয়ান ইউনিয়নের বাইরের দেশের নাগরিক কিন্তু ইতালিতে বৈধভাবে বসবাসকারী, জাতীয় আইনগতভাবে তাদের থাকা বৈধ হলে তারা আইনগত চুক্তি করতে পারবে। এই শর্ত পূরণ হয় যদি তার কার্যকর পেরমেস্সো দি সোজ্জোর্নো থাকে অথবা যদি তার দীর্ঘমেয়াদী অধিবাসীর জন্য পেরমেস্সো দি সোজ্জোর্নো থাকে, তা নোটারিকে চুক্তি করার আগে দেখাতে হবে।

উপরোক্ত শর্ত পূরণ হওয়ার কারণে বিদেশী নাগরিকের ইতালিতে আইনগত চুক্তি করার অনুমতি থাকলেও, এটা উল্লেখ করা উচিত যে, নোটারি দ্বারা সম্পাদিত ও সত্যায়িত চুক্তি ইতালিয়ান আইন অনুযায়ী করা হবে। ইতালিয়ান আন্তর্জাতিক ব্যক্তিগত আইন - অর্থাৎ যেসকল আইনমালা বিভিন্ন ক্ষেত্রে এখতিয়ার ও প্রযোজ্য আইন সনাক্ত করে - এই কারণে বিদেশী আইনমালার প্রতি, যেসকলের সাথে তার মিল আছে, অনেক উদার। ইতালিয়ান আইন ও কিছু ইউরোপিয়ান নিয়মাবলী যা আন্তর্জাতিক ব্যক্তিগত আইন নির্ধারণ করে,

ক্ষেত্রবিশেষে প্রযোজ্য কিছু নিয়ম যা নির্ধারণ করে, কখন ইতালিয়ান আইন বা বিদেশী নাগরিকের দেশের আইন প্রযোজ্য হবে বা কিছু ক্ষেত্রে কখন চুক্তির সকল পক্ষের নির্বাচিত আইনমালা প্রযোজ্য হবে।

উদাহরণস্বরূপ, বিশেষ গুরুত্বপূর্ণ বিষয়সমূহের ক্ষেত্রে, উল্লেখ করা যায়, ইতালিয়ান আইন অনুযায়ী:

- স্বামী-স্ত্রীর মধ্যে ব্যক্তিগত সম্পর্কের ক্ষেত্রে উভয়ের মধ্যে অভিন্ন রাষ্ট্রের আইন বা তার অনুপস্থিতিতে যেখানে বিবাহজীবনের বেশীরভাগ অবস্থিত, সেখানকার আইন প্রযোজ্য হবে;
- স্বামী-স্ত্রীর মধ্যে সম্পত্তি সম্পর্কের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে তাদের ব্যক্তিগত সম্পর্কের ক্ষেত্রে যে আইন প্রযোজ্য, তা (যদি স্বামী-স্ত্রী লিখিতভাবে চুক্তি না করে যে দেশে তাদের অন্তত একজনের নাগরিকত্ব আছে বা তাদের অন্তত একজন যে দেশে বসবাস করে সে দেশের আইন প্রয়োগ করতে);
- চুক্তিমূলক দায়িত্ব সর্বক্ষেত্রে ১৯৮০ সালের রোম কনভেনশন অনুযায়ী নিয়ন্ত্রিত হবে, যা ক্ষেত্রবিশেষে কিছু নিয়মকানুন ঠিক করা ছাড়াও, - কোনো বিশেষ পরিস্থিতি না হলে
- চুক্তিবদ্ধ পক্ষদের চুক্তির সাথে অসম্পর্কিত যে কোনো আইন মনোনয়ন করার সুযোগ দেয়।
- কোম্পানি, সংগঠন, ফাউন্ডেশন ও অন্য যেকোনো সত্তা, পাবলিক বা প্রাইভেট, সংগঠন জাতীয় না হলেও, সাধারণত যেখানে তা গঠিত হয়েছে সেখানকার আইন দ্বারা নিয়ন্ত্রিত হয়।

বিদেশী স্বামী-স্ত্রীর ক্ষেত্রে, হয়তবা ভিন্ন নাগরিকত্বর, নোটারির সাথে যাচাই করে নেয়া উচিত উভয় পক্ষের ক্ষেত্রে, তাদের ভবিষ্যতে মৃত্যুর পর উত্তরাধিকারের ক্ষেত্রে বা সন্তানদের প্রয়োজনের ক্ষেত্রে কিভাবে লাভজনক হতে পারে।

বিদেশ থেকে আসা এবং বিদেশের উদ্দেশ্যে যাওয়া নথির আবশ্যক ব্যাপারসমূহ

সাধারণত, বিদেশ থেকে আনা কোনো নথি ইতালিতে কাজে লাগানোর জন্য, বেশীরভাগ আইনমালার মত, তাকে বিদেশে অবস্থিত ইতালিয়ান কূটনৈতিক-কনসুলার প্রতিনিধির দ্বারা একটি স্বীকৃতি ও বৈধতা প্রক্রিয়ার মধ্যে দিয়ে যেতে হয়, যার নাম "বৈধকরণ", যার মাধ্যমে পূর্বে উল্লেখিত কর্তৃপক্ষ প্রত্যায়ন করে যে নথিটি সে দেশে আইনগত ভাবে তৈরি করা হয়েছে এবং তার বিষয়বস্তু উপযুক্ত।

যেহেতু বৈধকরণ একটি সময় ও ব্যয়সাপেক্ষ প্রক্রিয়া, যা সমসাময়িক কালের বাণিজ্যিক চলাচলের প্রয়োজনের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ না, পৃথিবীর বেশীরভাগ রাষ্ট্র - ইতালি সহ - বিদেশী সরকারী দলিলপত্র বৈধকরণ রদ করতে ৫ই অক্টোবর ১৯৬১ তারিখের হেগ কনভেনশন সাক্ষর করেছে। এই কনভেনশনের কারণে, চুক্তিবদ্ধ রাষ্ট্রসমূহ থেকে আসা কোনো নথি, চুক্তিবদ্ধ অন্য কোনো রাষ্ট্রে ব্যবহার করতে চাইলে, বৈধকরণ প্রক্রিয়া না করে, নথিতে অ্যাপস্টিল সংযুক্ত করলে তা বিদেশী রাষ্ট্রে প্রযোজ্য হবে। অ্যাপস্টিল হচ্ছে হেগ কনভেনশন অনুযায়ী করা একটি প্রমিত মডেল, যেখানে স্বাক্ষরকারী সরকারী অফিসার (বা কর্মকর্তা) এর আইনগত যোগ্যতা এবং তার মোহর বা সীলের সত্যতা প্রত্যয়ন করা হয়। এই প্রক্রিয়ার বিশেষত্ব হচ্ছে, একজন বিদেশী নাগরিক, যার কাছে ইতালিতে ব্যবহার করতে প্রয়োজনীয় এমন নথি আছে, সে তা নিয়ে, যে দেশ থেকে এই নথি প্রদান করা হয়েছে সে দেশের দায়িত্বরত প্রশাসনের কাছে যেতে পারে, যা কনভেনশনের নথিতে অংশগ্রহণকারী প্রতিটি রাষ্ট্রের জন্য উল্লেখিত আছে, এবং সে তার নথিতে অ্যাপস্টিল প্রত্যয়ন করিয়ে নিতে পারে এবং ইতালিতে তা সম্পূর্ণরূপে আইনগতভাবে স্বীকৃতি দেয়াতে পারে।

ইতালি সরকারের পক্ষ থেকে নথিপত্রে অ্যাপস্টিল দিয়ে তা বিদেশের জন্য উপযোগী করার দায়িত্ব বিচারসংক্রান্ত নথি এবং বৈবাহিক অবস্থার ক্ষেত্রে অ্যাটর্নি জেনারেলের, অন্যদিকে প্রশাসনিক নথির ক্ষেত্রে যে এলাকা থেকে নথি প্রদান করা হয়েছে সে এলাকার প্রেফেত্তুরার (সরকারে আঞ্চলিক অফিস)।

ইতালিতে একটি সম্পত্তি কেনা

সম্পত্তি ক্রয় বা বিক্রয় (বাড়ি, অফিস, দোকান,কারখানা, জমি ইত্যাদি), সর্বোপরি, একজন ব্যক্তির জীবনের সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ মুহূর্তের একটি, আর এটার উদ্দেশ্যে হতে পারে তার পরিবারের জন্য বাসস্থান ও হতে পারে একটি বিনিয়োগ।

একজন ইতালিয়ান বা বিদেশী নাগরিকের রক্ষার জন্য, ইতালীয় সরকার চায় যেন চুক্তিটি এক নিরপেক্ষ সরকারী কর্মকর্তা এবং এই বিষয়ে বিশেষজ্ঞ দ্বারা সম্পাদন করা হয়: নোটারি দ্বারা।

আইনগত ভাবে নোটারি ক্রেতা এবং বিক্রেতার মধ্যে একজন তৃতীয় পক্ষের ভূমিকা পালন করবে, এবং সম্পত্তির ক্রয় যেন আইনী নিয়ম-কানুন ও পক্ষগুলোর স্বার্থ মত হয়, বিশেষ করে ক্রেতার উপর, লক্ষ্য রাখবে।

বিষয়বস্তুর জটিলতা ও পক্ষগুলোর রক্ষার প্রয়োজনীয়তার ক্ষেত্রে, কেনাবেচার সমঝোতার ঠিক প্রাথমিক মুহূর্ত থেকেই নোটারির গুরুত্ব উঠে আসে। আর এইজন্যই ক্রেতাকে (প্রায় সবসময় ক্রয়-বিক্রয় এর দুর্বল পক্ষ), কেনাবেচার প্রস্তাব ও প্রাথমিক চুক্তি সাক্ষর করার পূর্বে, তার এক বিশ্বস্ত নোটারি সাথে যোগাযোগের পরামর্শ দেওয়া হচ্ছে। অতএব কোনো দ্বিধা ছাড়াই একজন নোটারির সাথে কথাবলার পরামর্শ দেয়া হচ্ছে।

নোটারি নির্বাচনের সিদ্ধান্ত সম্পূর্ণ উন্মুক্ত (ব্যাংক, রিয়েল এস্টেট সংস্থা কিংবা বিক্রেতা এই বিষয়ে জোড় করতে পারবে না), এবং সিদ্ধান্ত নিবে ক্রেতা, যদি বিক্রেতার সাথে কোনো আলাদা সম্মত না থাকে, যেহেতু নোটারির সম্মানী ক্রেতার দিতে হচ্ছে।

নোটারি ও গ্রাহকের মধ্যে আস্থা, পরামর্শ ও সময় দেওয়ার উপর নোটারি নির্বাচনের সিদ্ধান্ত নেওয়া উচিত। যদি কোনো বিশ্বস্ত নোটারি না থাকে, তাহলে নিকটবর্তী নোটারির সাথে যোগাযোগ করতে পারেন।

যেকোনো কাগজপত্র সাক্ষর করার পূর্বে খুবই গুরুত্বর সাথে লক্ষ্য রাখতে হবে যেন সবকিছু আইনগত ভাবে হয়, এবং কেনাবেচার পূর্বেও উহার জন্য নোটারির পরামর্শের দরকার হলে, তার জন্য অতিরিক্ত খরচ দিতে হবে না। আইনি পরিণতি ও প্রভাব বোঝার জন্য, পক্ষগুলোর ব্যক্তিগতভাবে নোটারির সাথে, দরকারি সব ব্যাখ্যা বা জিজ্ঞাসা জানার অধিকার আছে।

চুক্তির জন্য কাগজপত্র ঠিক করতে নোটারির অনেক কাজ আছে। এবং একজন নোটারির

উদ্দেশ্য, আইনের মধ্যে থেকে পক্ষগুলোর ইচ্ছা ও গ্রাহকের পছন্দসই চুক্তি তৈরি করার সেজন্য নোটারিকে সবধরনের তথ্য জিজ্ঞাসা করতে হবে, যা পক্ষগুলোর চাহিদা বুঝতে সক্ষম করবে। এমনকি প্রায়ই দেখা যায় যে নোটারির সাথে আলাপচারীটার পর, প্রাথমিক চিন্তাভাবনার পরিবর্তন আসে, কারণ হয়ত নতুন সমাধান আরো বেশি উপযুক্ত ও করগত ভাবে বেশি সঠিক হয়।

দাম যদি দলিল সম্পাদনের সময় সম্পূর্ণ ভাবে না দেয়া হয়, এবং কিছু অংশ কয়েকদিনের জন্য বাড়ানো হয়। তাহলে এই ক্ষেত্রে বিক্রেতার কী ধরনের নিশ্চয়তা এবং সংশ্লিষ্ট খরচ জানতে নোটারির কাছে পরামর্শ চাওয়া গুরুত্বপূর্ণ।সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তরের শুধুমাত্র মূল্য শেষ কিস্তি পরিশোধ সাথে সঞ্চালিত হয়, যা ক্ষেত্রে আইনি বন্ধক রেজিস্ট্রেশন, মালিকানা রিজার্ভেশন সঙ্গে বিক্রয়, খসড়া প্রস্তুতির: সুরক্ষা বিভিন্ন ধরনের প্রকৃতপক্ষে আছে। সুরক্ষা বিভিন্ন ধরনের আছে: আইনি বন্ধক রেজিস্ট্রেশন থেকে মালিকানা রিজার্ভেশন বিক্রয়, এবং সম্পত্তির মালিকানা হস্তান্তর শুধুমাত্র দামের শেষ কিস্তি পরিশোধের মাধ্যমে হয়। সাম্প্রতিক অর্থনৈতিক মন্দা নতুন কিছু চুক্তিভিত্তিক ফর্ম সৃষ্টি করেছে, যেমন "রেন্ট টু বাই", যেখানে ক্রয় করার পূর্বে একটা সময় ভাড়ার মাধ্যমে উপভোগের জন্য থাকে, আর ভাড়ার একটি অংশ সম্পত্তির মূল্য হিসেবে রাখা হয়।

দলিলপত্র কিভাবে করতে হবে তা নিশ্চিত করার পর, নোটারি একটা আইনগত ভাবে বৈধ এবং সময় প্রতিরোধী একটা চুক্তি তৈরির জন্য কিছু আইনী তদন্ত করবে।

বাড়ি ক্রয় করতে পারে একজন ব্যক্তি, একটি সংস্থা বা নির্মাণকারী কোনো কোম্পানি। যাই হোক না কেন, একজন নোটারি নিশ্চিত করবে যে:

• বিক্রেতা আসল মালিক এবং বাসস্থান বিক্রয় করার তার অধিকার আছে:

নোটারি যাচাই করবে পক্ষগুলোর ব্যক্তিগত পরিচয়, ও তাদের চুক্তিগত ক্ষমতা ও স্বামী-স্ত্রীর মধ্যে বৈবাহিক সম্পত্তি থেকে তাদের চুক্তিগত ক্ষমতার বৈধতা।মূলত পরিচয় প্রতারণা এড়াতে নোটারি পক্ষগুলোর পরিচয় যাচাই করবে, যেহেতু বিষয়টি বিচারব্যবস্থায় ব্যাপক প্রচলিত যেখানে সিভিল ল নোটারি নেই।

• বাড়ি যেন বন্ধক না থাকে

ভূমি রাজস্ব সংস্থা কার্যালয়ে ঘরটির কোনো বন্ধক,বাধা বা ফোরক্লোসারের অস্তিত্ব আছে কিনা তা নোটারি আইনগত ভাবে পরীক্ষা করবে। তাছাড়া যাচাই করবে যেন বিক্রয়ের স্থাবর সম্পত্তি বিষয়টি নির্দিষ্ট কোনো নিয়মের অন্তর্ভুক্ত না থাকে, যেমন পাবলিক হাউজিং বিষয়াবলীতে(ক্রেতার প্রয়োজনীয়তা বিষয়ী অস্তিত্ব বা মূল্য সীমাবদ্ধতা), অথবা কিছুকিছু বিষয়ে প্রথম অস্বীকার অধিকার, বা যদি কোনো ঐতিহাসিক, শৈল্পিক, প্রত্নতাত্ত্বিক সামগ্রী হয়।

• আগের মালিক যেন সব সার্ভিস চার্জ পরিশোধ করে থাকে:

চাবি প্রদানের সময় বিক্রেতার বাড়ির কেয়ারটেকার কাছে সার্ভিস চার্জ পূরণের একটা বিবৃতি রাখা উচিত, যেহেতু ক্রেতা পূর্ববর্তী বছরের সার্ভিস চার্জ অপরিশোধের জন্য দায়ী।

• তফসিলভুক্ত পরিকল্পনা যেন বাড়ীর আসল অবস্থা অনুযায়ী হয়:

বাড়ীর যে তফসিলভুক্ত পরিকল্পনা আছে তা নোটারি নিশ্চিত করবে, এবং পক্ষগুলোর নজরে নিয়ে আসবে। বিক্রেতা তফসিলভুক্ত তথ্য ও স্থানের অবস্থা পরিকল্পনার সত্যতা নিশ্চিত করবে।

• স্থাবর সম্পত্তি যেন বিল্ডিং/শহুরে পরিকল্পনার নিয়ম অনুযায়ী হয়, তার যাচাই করতে হবে:

• কোনটা সঠিক ট্যাক্স সিস্টেম তা যেন পক্ষগুলোর কাছে বিশ্লেষণ করা হয়:

এই নির্দিষ্ট ক্ষেত্রটিতে কোনটা সঠিক ট্যাক্স সিস্টেম, নোটারি তা পক্ষগুলোর কাছে প্রস্তাব করবে। তাছাড়া পক্ষগুলোর সূত্রানুযায়ী যাচাই করা হবে কোনো ট্যাক্স বেনিফিট আছে কিনা (যেমন প্রথম বাড়ী ক্রয়ের ক্ষেত্রে সুবিধা, বিচ্ছেদ বা তালাকের চুক্তি সম্পাদনের ব্যাপারে স্থানান্তর ক্ষেত্রে ট্যাক্স থেকে রেহাই বা ট্যাক্স ক্রেডিট)। বিভিন্ন আইনী রাজস্ব জাতীয় সমাধান যা ট্যাক্স সঞ্চয় করতে সক্ষম, নোটারি তার ট্যাক্স বিষয়ক জ্ঞান থেকে তা দিতে পারবে।

নোটারি ক্রেতার কাছ থেকে ট্যাক্স এবং করের খরচাপাতি নিতে বাধ্য, এবং দলিল রেজিস্ট্রেশনের সময় ট্যাক্স অফিসে তা জমা দিবে।

• যখন কোনো নির্মাণাধীন স্থাবর সম্পত্তি ক্রয় করা হয়, যেন ক্রেতার কী নিশ্চয়তা আছে তার দিকে লক্ষ্য রাখা হয় (যেমন অগ্রিম পেমেন্টে দেওয়ার পর ক্রেতাকে একটা গ্যারান্টি দেওয়া)

• ভবনের বিদ্যুৎ ও পানি প্রবাহ যেন জাতীয় ও আঞ্চলিক নিয়মকানুন অনুযায়ী প্রত্যয়িত হয়:

সরঞ্জাম যুক্ত ভবন বিক্রয়ের ক্ষেত্রে, কোনো বিশেষ রেজিস্টার নিবন্ধিত একটি সনদকারী দ্বারা শক্তি প্রচার সার্টিফিকেট (APE) যোগ করা বাধ্যতামূলক, যা ভবনের বিদ্যুৎশক্তির এবং তাপমাত্রা নিয়ন্ত্রণের একটি সাধারণ ধারণা দেবে।

• যেন অর্থ পাচার সংক্রান্ত নিয়ম, পেমেন্ট ট্র্যাকিং এবং কোন রিয়েল এস্টেট সংস্থার মধ্যে মধ্যস্থতার দেওয়া কমিশনের নিয়মকানুন মেনে চলা হয়।

দলিল সম্পাদনের সাথে সাথে, নোটারির সব তদন্তও শেষ হয়।

সাধারণত দলিল স্বাক্ষরের সময়, সম্পত্তিও হস্তান্তর হয়।

যদিও পক্ষগুলো অন্যথা চুক্তিতে সম্মত হতে পারবেন:

• আগাম বন্টন, যদি তখনো বিক্রেতা আইনগত ভাবে সম্পত্তির মালিক থাকে;

• বিক্রেতার প্রয়োজনীয়তার ক্ষেত্রে একটা বিলম্বিত বন্টন, যা একটা নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে দিতে হবে, আর যদি বিলম্ব হয় তার শাস্তি, এই সবকিছু চুক্তির মধ্যে তোলা হবে।

নাগরিকদের রক্ষা করার জন্য, দলিল গঠনে, আইনের কিছু বিশেষ নিয়মকানুন মেনে চলতে হয়:

ক) নোটারি পক্ষগুলোকে দলিলের সমগ্র বিষয় পড়ে শুনাবে, অথবা কিছু ক্ষেত্রে যেখানে সাক্ষী প্রয়োজন (যেমন কোনো পক্ষ সাক্ষর দিতে সক্ষম না বা ইন্দ্রিয়গত কোনো সীমাবদ্ধতা থাকে) তাদেরকেও পড়ে শুনাবে, এবং নিশ্চিত করবে ও লক্ষ্য রাখবে যেন তারা বিষয়বস্তু ও তার আইনী প্রভাব বুঝতে সক্ষম হয়। আর যদি তা না করা হয়, তাহলে সে দলিল জালিয়াতির ফৌজদারি মামলায় দায়ী থাকবে;

খ) দলিল একবার পড়া ও অনুমোদন করার পর, নোটারির সামনে পক্ষগুলো বা তাদের সাক্ষীরা সাক্ষর করবে, এবং অবশেষে নোটারি দ্বারা সাক্ষরিত হবে;

গ) নোটারি দলিলে যা প্রত্যায়ন করে, তা আইনী প্রমাণ হিসেবে গণনা হবে - এমনকি বিচারকের সামনেও - যদি দলিল জালিয়াতির অপরাধ না থাকে।

বিক্রয়ের পর্যায়ক্রমগুলো অনেক এবং জটিল, যেগুলো দলিল সাক্ষরতার সাথে সাথে শেষ হয়ে যায় না, যেহেতু নোটারিকে পাবলিক রেজিস্ট্রি অফিসে কিছু গুরুত্বপূর্ণ কর্ম সম্পাদন করতে হয়, যেমন দলিলের শুদ্ধতা ও তার প্রতিলিপি লিখন।

প্রাথমিক চুক্তি (বা সাধারণভাবে যাকে বলা হয় আপস)

এটি প্রথম চুক্তি যেটা ক্রেতা এবং বিক্রেতা সাক্ষর করবে। যদিও কিছু ক্ষেত্রে ক্রয়ের

প্রস্তাব আপসের পূর্বে করা হয়। ক্রয়/বিক্রয়ের অঙ্গীকার, সম্পত্তির দাম ও তা প্রদানের ধরণ, বিক্রয়ের প্রকৃত সময় ও অগ্রিম অংক (ডাউন পেমেন্ট / আমানত) যা ওই সময় বিক্রেতাকে প্রদান করা হয়, সবকিছু আপসের সাথে সাথে নির্ধারণ করা হয়।
এই প্রাথমিক চুক্তি থেকে (যদিও ব্যক্তিগতভাবে) বিক্রেতা ও ক্রেতার মধ্যে একটা আইনী অঙ্গীকার ও সীমাবদ্ধতা তৈরি হয়: যদি ক্রেতা, বিক্রেতার কাছে আমানত রাখার পর বাড়ীটি কিনতে অনাগ্রহ দেখায়, তাহলে বিক্রেতা আমানতটি রেখে দিতে পারবে। আর যদি বিক্রেতা বেচতে না চায়, আহলে ক্রেতার আমানতের দিগুণ অংকের টাকা পাবার অধিকার আছে।
জানা উচিত যে, প্রাথমিক চুক্তি যদি নিবন্ধন করা হয়, তাহলে তা রেজিস্টারি করা যাবে: তাহলে এই আপোষ ও দলিল লেখার মধ্যস্থে, বিভিন্ন বন্ধক, ফোরক্লোসারের বা বিক্রেতা দেউলিয়া জাতীয় সমস্যা থেকে ক্রেতাকে রক্ষা করা যাবে। বিক্রেতার দেউলিয়ার ক্ষেত্রে, প্রাথমিক নিবন্ধন সমস্ত বা আংশিক অংক পুনরুদ্ধার করার সম্ভাবনা দেয়। আর এটাই একজন ক্রেতাকে রক্ষার সবচেয়ে ভালো উপায়।

চুক্তি সমাপনীর পরবর্তী কার্যক্রম
দলিল সাক্ষরতার পরেও, নোটারিকে স্বল্প সময়ের মধ্যে কিছু আইনগত কর্মকৃতি পূরণ করতে হয়, একদিকে যেমন ট্যাক্স প্রদান, অন্যদিকে সার্বজনীন করণ ও সকল নাগরিকের সুবিধার্থে কাজের নিরাপত্তা।
নোটারিকে স্বল্প সময়ের মধ্যে যা করতে হবে:
ক) ট্যাক্স অফিসে গ্রাহকের পক্ষ থেকে দলিল নিবন্ধন ও ট্যাক্স প্রদান;
খ) সবার (যাকে বলা হয় তৃতীয় পক্ষ) সুবিধার্থে পাবলিক রেজিস্টারি অফিসে দলিল ডিপোজিট করা - ক্রেতা ও পুরো কমুনিটির গ্যারান্টি হিসেবে। দলিল রেজিস্টারি করার ফলে সবাই সম্পত্তির মালিক সম্পর্কে জানতে পারবে, জানতে পারবে তার কোনো বন্ধক ও অন্যান্য কোনো সীমাবদ্ধতা আছে কিনা।
গ) জমি রেজিস্ট্রি আপডেট করার জন্য তফসিল রেজিস্ট্রেশন।

একজন নোটারির জন্য কত ব্যয় হবে?
আগামভাবে ঠিক করা কোনো রেট নেই। পারিশ্রমিক মূলত নোটারি ও ক্রেতার মধ্যে আপসের দ্বারা নির্ণয় করা হয়। যদি ক্রেতা খরচাপাতির একটা বিস্তারিত অগ্রিম হিসাব চায়, তাহলে নোটারি তা দিতে বাধ্য। যেমন উদাহরণস্বরূপ, ২০০,০০০.০০ ইউরোর সম্পত্তির পারিশ্রমিক ১% এর বেশি হবে না।
ক্রয়ের সাথে অন্যান্য কী খরচ আছে?
যেখানে রিয়েল এস্টেট ব্রোকার (তথাকথিত রিয়েল এস্টেট সংস্থা) এর মধ্যস্থতা থাকে, ক্রেতাকে তার পারিশ্রমিক দিতে হবে। যেমন উদাহরণস্বরূপ, উপরোক্ত মূল্যের একটা সম্পত্তির পারিশ্রমিক সাধারণত ৩%।

বাড়ি ক্রয় করা: ট্যাক্স কার্যপ্রণালী
ক) নির্মাণ/সংস্কার কোম্পানি থেকে ক্রয়
যেকোনো নির্মাণ/সংস্কার কোম্পানি থেকে কেনাবেচা হয় ভ্যাট সাপেক্ষে, আর ব্যতিক্রম কোনো বিষয় না থাকলে, বিক্রেতা-কোম্পানিকে প্রদান করতে হয়।
বিক্রয় মূল্যের উপর প্রয়োগ করা ভ্যাট হার:
- প্রথম বাড়ির সহায়তার অনুপস্থিতিতে ১০%;
- আর যদি প্রথম বাড়ির সহায়তা গ্রহণ করা হয়, তাহলে ৪%;

আবাসন সমিতির সমবায়ীদের ঘর বরাদ্দ প্রয়োগের ক্ষেত্রেও একই ধরনের নিয়ম বজায় রাখা হবে।
ভ্যাট সহ ক্রয়ের ক্ষেত্রে, তা নোটারিকে প্রদান করতে হবে, যে পরে ট্যাক্স অফিসে নিম্নলিখিত কর দিয়ে দিবে:
.নিবন্ধীকরণ কর: ২০০ ইউরো
.বন্ধকী কর: ২০০ ইউরো
.তফসিল কর: ২০০ ইউরো
চুক্তিতে লেখা বিক্রয় মূল্যের উপর এই হার গণনা করা হয়।

খ) বেসরকারি কারো কাছ থেকে ক্রয়
বেসরকারিদের মধ্যে কেনাবেচাতে নিবন্ধীকরণ ট্যাক্স, মর্টগেজ ট্যাক্স ও তফসিলভুক্ত ট্যাক্স আছে, যেগুলো ক্রেতা নোটারিকে প্রদান করবে, এবং নোটারি তা দলিল রেজিস্টারির সময় ট্যাক্স অফিসে দিয়ে দিবে।
১) কোনো সহায়তা না থাকলে:
.নিবন্ধীকরণ কর: ৯%
.বন্ধকী কর: ৫০ ইউরো
.তফসিল কর: ৫০ ইউরো
২) প্রথম বাড়ি ক্রয়ের ক্ষেত্রে সহায়তা:
.নিবন্ধীকরণ কর: ২%
.বন্ধকী কর: ৫০ ইউরো
.তফসিল কর: ৫০ ইউরো
যদি সম্পত্তি বেসরকারি ক্রেতা-বিক্রেতার মধ্যে হস্তান্তর হয়, সেক্ষেত্রে ক্রেতা সম্পত্তির "তফসিল মান" (মান-মূল্য)-এর উপর (অর্থাৎ তফসিলভুক্ত আয়ের সাথে আইনগত সহগ, যা ১১৫.৫ এর সমান, গুন করে যেই মান পাওয়া যায়) ভিত্তি করে নিবন্ধন কর দিতে চাইতে পারে, যদি বিক্রয়ের আসল দাম সেই মানের চেয়ে বেশি হয় তখনও।
ন্যূনতম ট্যাক্স সর্বদা ১০০০ ইউরো।

ইতালিতে একটি ঋণ চালু করা

আমাদের আইনী ব্যবস্থায় বন্ধকী ঋণ হলো একটি সাধারণ ঋণ চুক্তি,এবং প্রায় সবসময়ই পক্ষগুলোর একজন হলো সাধারণত একটি ব্যাংক।
ঋণ পেতে হলে যেকোনো এক ব্যাংকের কাছে কাগজপত্র নিয়ে গিয়ে আবেদন করাটাই যথেষ্ট।
যে একটা বন্ধকী ঋণের জন্য আবেদন করে,এবং তার শোধনের দরকার,তাহলে ব্যাংক ছাড়াও ভোক্তা সমিতি ও বিশ্বস্ত নোটারির দ্বারা জানতে পারবেন। আর এই বিষয়ে একজন নোটারির পরামর্শ নিলে, প্রয়োজনীয় তথ্যের সুব্যবস্থা করা যাবে। একজন ক্রেডিট মদ্ধস্থকারীরই (আর্থিক সম্পদ যেমন ক্রেডিট ব্রোকার বা এজেন্ট) যে দরকার হবে তার প্রয়োজন নেই: আর যদি তার প্রয়োজন হয়, তাহলে বিষয়বলির খরচাপাতি বাড়বে এবং এজেন্টর পারিশ্রমিক ঋণের একটা শতকরা হার হিসেবে দিতে হবে।
আর কোনো ঋণ বা অর্থায়ন নিতে সাধারণ জ্ঞান ও বিচক্ষণতার দরকার।

বর্তমান অবস্থায় যেকোনো গাড়ি বা সাময়িক সম্পত্তি, অথবা সৌখিন কিছু কিনতে ক্রেডিট এর ব্যবহার হয়ে আসছে। আর ইলেক্ট্রনিক পেমেন্ট ব্যবস্থা সঞ্চয়ের ক্ষেত্রে যে ক্ষতিকরে, তা না বোঝায় সাহায্য করছে।
তো এই জন্য, কখন কোনো অর্থায়ন নেবার পূর্বে, পারিবারিক আয় ও তার উপর কিস্তি দেবার সক্ষমতা নির্ণয় করা উচিত। আর যদি তা না করা হয় তাহলে অনির্দেশ্য ফলাফল আসতে পারে, যা পরিবারকে আর্থিক অসুবিধায়ে ভুগতে পারে।
মাঝে মাঝে ক্রয় সীমাবদ্ধতা ও তা না করাই বুদ্ধিমত্তার কাজ। ভবিষ্যতের শান্তি নষ্ট করার আগে, এই ক্ষেত্রে কোনো বিশেষজ্ঞর মতামত নেওয়া ভালো।

ঋণ নেওয়ার ক্ষেত্রে নোটারির ভূমিকা অনেক গুরুত্বপূর্ণ। তার ভূমিকা আইনগত ভাবে সম্মত, যেহেতু বন্ধক স্থাবর রেজিস্টারি তে লেখা হবে।
নোটারি তার অভিজ্ঞতা থেকে ব্যাংক ও গ্রাহকের সুবিধার্থে তার দায়িত্ব নিবে। যাচাই করবে সম্পত্তির অন্য কোনো শর্ত, চেক জালিয়াতি অথবা অন্য কোনো গরমিল আছে কিনা। ঋণ-গ্রাহককে এই বিষয়ে সবচেয়ে ভালো রাস্তার উপদেশ দিবে।
নোটারির সাথে যোগাযোগের সময়টি আসলেই অনেক গুরুত্বপূর্ণ, যেহেতু চুক্তির পরে কোনো সমস্যা দেখা দিলে, নোটারির হস্তক্ষেপ অনেক সীমাবদ্ধ। কারণ ক্রেতার ওই অবস্থায়ে অর্থায়ন পাওয়াটাই জরুরী। মনে রাখা উচিত যে নোটারির প্রতিষেধক হস্তক্ষেপ তার একটা আইনি প্রতিনিধিত্ব হিসেবে পরে, এবং এর সব খরচাপাতি দলিলের মোট খরচের অন্তর্ভুক্ত।

সাধারণত একটা বন্ধকী ঋণের সাথে একটা স্থাবর সম্পত্তি ক্রয় যুক্ত (বন্ধকি ঋণ, যখন ঋণের পরিমাণ সম্পত্তির বাজার মূল্যের 80% এর বেশি নয়), তো সাধারণত নোটারিরই সামনে বিক্রয়ের, অথবা ঋণের, দলিল চুক্তি করা হয়। এই ক্ষেত্রেও নোটারির সাথে আগেভাগে যোগাযোগ করা ভালো, তাহলে ব্যাংকের সাথে যেইসব জরুরী কার্যক্রম করতে হয় সেই বিষয়ী তথ্য আগাম পেতে সুবিধা হবে, যেমন টাকার বণ্টন পদ্ধতি, যেহেতু ঋণের চুক্তির সাথে সাথেই তা বণ্টন হয় না।

অবগত হওয়ার অধিকার

ভোক্তাদের, ভোক্তা আইন অনুযায়ী (আইনি ফরমান ২০৬/২০০৫) - স্পষ্ট ও বোধগম্য-তথ্য পাবার পূর্ণ অধিকার আছে। ঋণের চুক্তির উপর, নীতি, যা ১ অক্টোবর ২০০৩ C.I.C.R. (ক্রেডিট এবং সেভিংস আন্তঃমন্ত্রণালয় কমিটি)-এর রেজোল্যুশন অনুসারে। এটি লেনদেন ও ব্যাংকিং সেবা স্বচ্ছতা নিয়ে ইতালি ব্যাংক কর্তৃক ইস্যুকৃত বিশেষ বিধানে নতুন জাতীয় আইনে অন্তর্ভুক্ত করা হয়। এই আইন প্রয়োগের ফলে, ব্যাংক গ্রাহকের জন্য পাবলিক উন্মুক্ত প্রাঙ্গণে একটি তথ্য পত্র দিয়ে থাকে, যেখানে লেখা থাকে অর্থনৈতিক পরিস্থিতি ও তা নিয়ন্ত্রণ করার শর্তাবলী।
তাহলে গ্রাহক বিভিন্ন ব্যাংকের প্রস্তাব দেখে, ঋণের জন্য কোন প্রস্তাবটা ভালো ও উত্তম তা বিবেচনা করতে পারবে।
এই ক্ষেত্রে গ্রাহক (ঋণগ্রহীতা), ঋণদাতা ব্যাংক নির্ণয় করার পর, চুক্তি সম্পন্নের পূর্বে, তার বিষয়াবলী বোঝার জন্য, চুক্তির একটি যথাযথ কপি (মডেল চুক্তি) পাবার অধিকার আছে। এই কপি প্রদান মানে এই নয় যে চুক্তি সম্পাদন করা।
ভোক্তাকে এই অধিকার কার্যকর ও সময়োপযোগী, তাহলে গ্রাহক তার বিশ্বস্ত নোটারি বা কোনো ভোক্তা সমিতির পরামর্শ নিয়ে যথাযথ পরিবর্তন এবং সংশোধন আনতে পারবে।

চুক্তির সাথে সংক্ষিপ্ত-রূপে শর্তের কাগজ গ্রাহককে প্রদান করা হয়, যা চুক্তির সুস্পষ্ট প্রমাণ।
যদি এই বিষয়ে কোনো বোঝার সমস্যা থাকে, তাহলে ব্যাংক বা নোটারি এই বিষয়ে বিস্তারিত বিবরণ দিবে।

সুদের হার

সুদের হার অবশ্যই ঋণ নেওয়ার ক্ষেত্রে প্রধান বিষয়বলির মধ্যে একটি।
সুদের হার হতে পারে ফিক্সড, এটা বন্ধক সমগ্র সময়কাল পরিমাণে সম্মত,বা পরিবর্তনশীল, যদি পরিবর্তন পরিমিতি রেফারেন্স অনুযায়ী নৈর্ব্যক্তিকতা ও নিরপেক্ষতা ভিত্তিতে নির্ধারণ করা হয়।
ফিক্সড এবং পরিবর্তনশীল হার পছন্দ সম্পূর্ণই সুবিধার উপর, এবং এই বিষয়ে সিদ্ধান্ত ঋণগ্রহীতার পুরো নিজেরই নেয়ার সুযোগ আছে,যার ঝুঁকি গ্রহণ তাকেই করতে হবে। সাধারণত পরিবর্তনশীল ঋণের সুদের হার,ফিক্সড ঋণর চেয়ে বেশি, কিন্তু সময়ের সাথে সাথে এই হার বৃদ্ধি পেতে পারে।
ফিক্সড এবং পরিবর্তনশীল ঋণের সুদের হার ছাড়াও অনেক ধরনের চুক্তি আছে, যেখানে উপরের ধরনগুলো একত্রিত বা একান্তর হতে পারে: ঋণের মিক্সড হারের সম্পাদনের পর, ঋণগ্রহীতার ইচ্ছা ও চুক্তি অনুযায়ী সুদের হার ফিক্সড থেকে পরিবর্তনশীল, কিংবা উল্টোটা করা যাবে। পরিবর্তনশীল ঋণের সুদের হারের ঋণকে বলে সর্বোচ্চ হার নির্ধারিত ঋণ, যা একটি নির্ধারিত মান কখনও অতিক্রম করতে পারবে না। তাছাড়া পরিবর্তনশীল ঋণের সুদের হারের ঋণ আছে যেখানে কিস্তি নির্ধারিত, যা পরিবর্তন পরিমিতির বৃদ্ধি বা হ্রাস এর উপর চুক্তির জীবনের দীর্ঘতার প্রতিফলন ঘটে। তাছাড়া আছে আরো অন্যান্য ধরনের।
বাধ্যবাধকতা পরিষ্কার ভাবে বোঝার পর, ব্যাংক ক্রমশোধের সময়সূচী প্রদান করবে। এই কাগজে সব কিস্তির একটা ছক থাকবে (আসল এবং সুদের একটা ভাগ থাকবে), ও মেয়াদের নির্দিষ্ট সময়সীমা: যা পারিবারিক সঞ্চয়ন পরিকল্পনার জন্য অনেক সুবিধামূলক। তাছাড়া অন্তর্বর্তী সময়কাল বলা হয় সে সময়কালকে, যা সাধারণত স্বল্প সময়ের জন্য হয়, যখন ঋণ-গ্রাহক আসল না দিয়ে শুধু সুদ পরিশোধ করবে।

অন্যান্য খরচাপাতি

ঋণের মোট খরচাপাতির মধ্যে, সুদ বাদে অন্যান্য কিছু খরচাপাতিও আছে যা আগেভাগে জানা দরকার, যেমন পরামর্শ ও তদন্ত খরচ এবং অন্যান্য খরচ আইটেম, অথবা বীমার খরচ, যা সম্পত্তির ফায়ার / বিস্ফোরণের ঝুঁকি জামানত।
এইসব খরচাপাতি, ঋণের খরচ বাড়িয়ে থাকে। তো এই ক্ষেত্রে স্বচ্ছতা নিশ্চয়তা করতে ব্যাংক গ্রাহককে - এবং চুক্তির আগে তা গ্রাহকের অধিকার - T.A.E.G (বার্ষিক শতকরা হার) প্রদান করে থাকে, যা ঋণের প্রকৃত খরচ শতাংশ হিসেবে তুলে ধরে, যা নামমাত্র সুদের হার ছাড়াও, অন্যান্য প্রয়োজনীয় চার্জ যা ক্রেডিট ব্যবহারে লাগবে। এই অনুপাতে, গ্রাহক একটি সুসংগত ভিত্তিতে বিভিন্ন ব্যাংক দ্বারা প্রদত্ত ঋণের আসল খরচ তুলনা করতে সক্ষম হবে।
ব্যাংক, বিশ্বস্ত নোটারি বা ভোক্তা সমিতির দ্বারা ঋণ ভারী করার দায়ী কর ও নোটারি ফি-এর সম্পর্কে আগেভাগে জানা ভালো। ব্যাংক ঋণের ট্যাক্স নিয়মাবলী ১৫তম ধারা এবং ফরমান ৬০১/১৯৭৩ দ্বারা নিয়ন্ত্রিত। সাধারণ করের পরিবর্তে, ঋণ মেয়াদ যদি আঠার মাসের বেশি হয়, একটি বিকল্প ট্যাক্স প্রযোজ্য। আর দ্বিতীয় বাসগৃহ হিসাবে ব্যবহার করার

জন্য ঘর ক্রয়, নির্মাণ বা সংস্কারের জন্য ধার করা টাকা ছাড়া ট্যাক্স ০.২৫% ধার পরিমাণ সমান, আর তা না হলে ট্যাক্স বৃদ্ধি পায় ২%।

তদন্ত ও বিতরণ সময়

যখন একটি নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে একটি বাড়ি কিনতে প্রতিশ্রুতিবদ্ধ হওয়া হয়, এবং বিলম্বের জন্য বিক্রেতাকে একটা ক্ষতিপূরণ দেওয়া লাগবে, তখন তদন্ত সময় সম্পর্কে জেনে রাখা ভালো।

নিয়ম অনুযায়ী একটি ঋণে পেতে ৬০ দিনই যথেষ্ট, কিন্তু অনেক সাবধানের সহিত আগেভাগে সবকিছু গোছানো ভালো, এবং ব্যাংককে নিজস্ব প্রয়োজন বলা ও সময়সূচী পূরণের দাবি করা উচিত।

বিলম্বিত ও অপরিশোধিত অংক: দেরীতে অর্থপ্রদানের হার ও অন্যান্য ঝুঁকি

যদিও যে ঋণের জন্য আবেদন করে, সে কখনো চিন্তা করে না যে হয়ত কোনো কারণে কিস্তি ঠিক সময় মতন পরিশোধ করতে পারবে না, তো আগে যেমন বলা হয়েছে, বিষয়টি ভালোভাবে বিবেচনা করা উচিত, যেন ভবিষ্যতে প্রতিকূল অবস্থা বা বিপদজনক লহরী প্রভাবের উৎপাদন না ঘটে।

যদি ঋণ পরিশোধে বিলম্ব ঘটে, তাহলে দেরীতে অর্থপ্রদানের সুদের হার দেওয়া লাগবে; আর দেরীতে অর্থপ্রদানের সুদের হার স্বাভাবিক সুদের হারের চেয়ে বেশি, যা দেরীতে পেমেন্ট নিরুৎসাহিত করার জন্য, যদিও এটা একটা নির্দিষ্ট সীমা অতিক্রম করতে পারে না, যেন ঋণ-গ্রাহক বেজায়ভাবে আক্রান্ত না হয়।

বন্ধকের পরিমাণ

দেনাদারের কাছ থেকে ক্রেডিট পুনরুদ্ধারে সহজের জন্য, বন্ধক হলো স্থাবর সম্পত্তির উপর ব্যাংকের জন্য একটা গ্যারান্টি। এটাকে বলে প্রথম ডিগ্রীর বন্ধক, যদি অন্যান্য কোনো বন্ধক আগে না থাকে।

বন্ধকের পরিমাণ নির্ণয় করতে হলে, ঋণের আসল পরিমাণের সাথে, সুদ যোগ করতে হবে, যেগুলো হতে পারে দেরীতে পেমেন্টের ফলে, আইনী খরচাপাতির ইত্যাদি। তো সাধারণত এসব কারণেই, বন্ধকের পরিমাণ, ঋণের পরিমাণের চেয়ে অধিক অংকের রেজিস্টারি করা হয়।

ঋণ যদি পেমেন্ট না করা হয়, তাহলে বন্ধকী স্থাবর সম্পত্তি নিলামে বিক্রি করার ব্যাংকের অধিকার আছে।

ব্যাংকের অতিরিক্ত গ্যারান্টি চাওয়া

ব্যাংক থেকে ঋণ চাওয়ার সময়, ব্যাংক শুধু যেই স্থাবর সম্পত্তি বন্ধক হিসেবে দেওয়া হয়েছে তার মূল দামই দেখবে না, দেনাদারের অর্থনৈতিক সক্ষমতাও যাচাই করবে (আয় ট্যাক্স রিটার্নের সনদ একটা পরিমাপের উপাদান)। এই কারণে, কখনো কখনো, এক তৃতীয় পক্ষের জামানত প্রয়োজন হয় (যেমন সন্তানের জন্য কোনো এক অভিভাবকের), যে কিনা পেমেন্ট অপরিশোধ থাকলে তা দেওয়ার অঙ্গীকার দিবে। জামানতের পরিমাণ ও সময়কালের সীমা নির্দিষ্ট করতে হবে।

অগ্রিম ঋণ পরিশোধ

বন্ধক ঋণ চুক্তিতে, আইনগত ভাবে ঋণ-গ্রাহকের অগ্রিম ঋণ পরিশোধের সুযোগ আছে। পেমেন্টের যেকোনো এক সময়, আসল পুরোপুরি পরিশোধ করে, যার উপর সুদ ও সমাপ্ত

হয়, ঋণ-গ্রাহক চাইলে চুক্তি সম্পাদন করতে পারবে।

এই ক্ষেত্রে, যদি চুক্তিতে থাকে, ব্যাংক তার আয়ের ক্ষতির সম্মুখীন হতে, কোনো ফি (কমিশন বা ক্ষতিপূরণ) চাইতে পারে।

নিম্নলিখিত কারণে, নেয়া ঋণ (অথবা ভাগ হবার পর বৃদ্ধি পাওয়া) অগ্রিম আংশিক ও পূর্ণ পরিশোধের ক্ষেত্রে কোনো কমিশন অথবা মূল্য নেয়া হবে না: ক্রয় বা সংস্কার জন্য একটা স্থাবর সম্পত্তি যা বাসস্থান, মানে কোনো ব্যক্তির ব্যবসা বা পেশাগত কারণে হিসেবে ব্যবহার করা হয়।

পুনর্বিবেচনা, "বহনযোগ্যতা" (বা স্থানান্তর), এবং ঋণের পরিবর্তন (ঋণ প্রতিস্থাপন)

মুদ্রার পরিবর্তনশীল চলন, বাজারের প্রবর্তিত অফার, কোনো কোনো ক্ষেত্রে ঋণ সুবিধার "চলমান অবস্থায় পরিবর্তন" করার ইচ্ছা আসতে পারে: এই পরিবর্তন বিভিন্ন ভাবে করা যায়।

পুনর্বিবেচনা (অনেক সময় রি-কন্ট্রাক্ট) উভয় পক্ষের (ব্যাংক - গ্রাহক) মধ্যে একটি নতুন চুক্তি করার সাথে সম্পর্কযুক্ত, এবং এটা ঋণগ্রহীতার একতরফা দাবির অসম্ভাব্য।

ব্যাংকিং আইনের ১২০ ধারায় গ্রাহকদের সঞ্চয় অর্জন করার জন্য একটি নতুন উপায় উপলব্ধ করা হয়: যাকে বলা হয় "বহনযোগ্যতা" (বা স্থানান্তর)। ঋণ-গ্রাহক নতুন একটা ব্যাংকের সাথে পূর্ব ঋণ পরিমাণের সমান একটা ঋণের চুক্তি করতে পারে, যা পুরাতন ব্যাংকের ঋণ মিটাবে, এবং এই বিষয়ে পুরাতন ব্যাংক বিরোধিতা করতে পারবে না; নতুন ঋণ ইতিমধ্যে মূল ঋণ মঞ্জুর বন্ধক সমান্তরাল দ্বারা নিশ্চিত করা হবে; খরচাপাতি নতুন ব্যাংক দ্বারা বহন করা হবে।

অনুকূল অর্থনৈতিক অবস্থার সুবিধা, এমনকি ধার পরিশোধের সুযোগ নেওয়ার জন্যও, পুরাতন ঋণ সম্পাদন করা যাবে, এবং নতুন বা পুরাতন ব্যাংকের কাছে নতুন ঋণের জন্য আবেদন করা যাবে (ঋণ প্রতিস্থাপন)।

এই ক্ষেত্রে, একটি নতুন ঋণ চুক্তির জন্য খরচাপাতির হিসাব মাথায় রাখতে হবে।

ইতালিতে একটি ব্যবসায়িক প্রতিষ্ঠান শুরু করা

ইতালিতে, বিশেষ করে সাম্প্রতিক কয়েক বছর যাবত, একটা ব্যবসা শুরু করা অনেক সহজ এবং দ্রুততর হয়ে উঠেছে।

এই সবটাই সম্ভব একমাত্র এদেশের কোম্পানি প্রতিষ্ঠার জন্য আইন গুল সহজ, দ্রুত, নিয়মিত ও কার্যকর হওয়াতে, যা এক জন নোটারি দ্বারা সম্পন্ন করা যেতে পারে "ওয়ান স্টপ দোকান"-এ। তিনি সব প্রকারের কোম্পানি প্রতিষ্ঠার শাসক আইন কানুন প্রদান করে থাকেন এবং কোম্পানি ব্যবসায়িক করতে প্রয়োজনীয় সকল নথিপত্র ডিজিটাল ভাবে কোম্পানি নিবন্ধন অফিসে পাঠিয়ে থাকেন।

ইতালিতে সম্প্রতি একটি ব্যবসা শুরু করা আরও সহজ ও দ্রুত করেছে, একদিকে সর্বনিম্ন মূলধন প্রয়োজন কমিয়ে দিয়ে আরেক দিকে রেজিস্ট্রেশন করার ধাপ গুল কমিয়ে দিয়ে। স্বাভাবিক একটি ক্যাপিটাল কোম্পানি শুরু করার ক্ষেত্রে, ২০০০ সালে সময় লাগতো একজন নোটারির সামনে তার সংবিধানের সময় থেকে আনুমানিক ১৫০ দিনের কাছাকাছি,

আজ সেই কাজ জরুরী হলে একই দিনে নোটারি-চুক্তির সাথেই করা সম্ভব, এবং, স্বাভাবিক ক্ষেত্রে, ৩ থেকে ৪ দিনের মধ্যে সম্ভব।
এছাড়াও সামগ্রিক সিস্টেমে একটি উচ্চ পর্যায়ের গ্যারান্টি পাবেন, পরবর্তী নিম্নলিখিত পরিদর্শন এবং ডাটা ফলে নির্ভরযোগ্যতা, যেটা অত্যন্ত দক্ষ এবং উচ্চ প্রযুক্তির সঙ্গে পরিচালিত।
ইতালিতে একটি ব্যবসায়িক পরিচালনা করা যাবে একমাত্র মালিকানা হিসাবে, অথবা, যদি বৃহত্তর হয় তাহলে কর্পোরেশন হিসেবে।
উভয় প্রতিষ্ঠান ইতালিয়ান সিভিল কোড এর আইন দ্বারা নিয়ন্ত্রিত হয়।

পৃথক উদ্যোক্তা

পৃথক প্রতিষ্ঠান নিজের ব্যবসা বা কৃষিকাজের প্রতিষ্ঠানের জন্য সবচেয়ে সহজ ও সাশ্রয়ী আইনি ব্যবস্থা।
পৃথক প্রতিষ্ঠান উপযোগী হচ্ছেন যারা কৃষি বা ছোট মাত্রার বাণিজ্য অনুধাবন করতে ইচ্ছুক তাদের জন্য এবং তাদের যাদের ব্যবসায়িক আয়তন খুব বেশী নয়।
এক মাত্র ঝুঁকিদার ব্যবসায়ী, ব্যক্তিগতভাবে তাদের সব বাণিজ্যিক ঝুঁকি, ব্যর্থতার সম্ভাবনা তার কাঁধে নিয়ে থাকে। কিন্তু অপর দিকে ব্যবসা পরিচালনায় তার শোষণ করা ব্যবসায়িক দক্ষতা দিয়ে প্রশাসনের যে কোনো সিদ্ধান্ত তিনি স্বাধীন ভাবে নিয়ে থাকেন।
এক মাত্র ব্যবসায়ী যে কোনো সময় সহজে টাকা স্থানান্তর করতে পারেন কোম্পানি থেকে তাদের ব্যক্তিগত ব্যবহারের জন্য।
এক মাত্র ঝুঁকিদার ব্যবসায়ী, সেই ব্যক্তি, যিনি সবসময় নিজস্ব বা অন্য কারোর দারা, অর্থনৈতিক কার্যক্রমে প্রয়োজনীয় উৎপাদিকা (ক্যাপিটাল, শ্রম) ব্যবহার করে।
কোম্পানির তৈরি করা হয় ব্যবসায়ীক সকল সম্পদ দিয়ে যা একমাত্র মালিকের কর্মকান্ডে পরিচালিত হয় এবং এর নাম হচ্ছে কোম্পানি। ব্যবসা প্রতিষ্ঠান একবার শুরু হলে, প্রতিষ্ঠানটি বিক্রি করা যেতে পারে একমাত্র মালিকের দ্বারা যদি ব্যবসা পরিচালনা করতে না চান এবং এটার মান নগদীকরণ করতে চায়।
দায়িত্ব পরিপ্রেক্ষিতে, এক মাত্র ঝুঁকিদার মালিকের অবশ্যই তার কোম্পানির ঋণ সমগ্র ব্যক্তিগত সম্পদ দিয়ে মানিয়ে নেয়া লাগবে।
ব্যবসায়ে এক মাত্র কোনো "অংশীদার" থাকতে পারবে না, কিন্তু সে সহযোগীদের দিয়ে চাকরী করাতে পারবে যাদেরকে কর্মচারী হিসেবে রাখবে। সহযোগী কর্মীরা যদি ব্যবসায়ীক ব্যক্তির পরিবারের সদস্যদের হন তাহলে পারিবারিক ব্যবসা হিসেবে গণ্য হয় এবং তার জন্য কিছু বিশেষ নিয়ম আছে।
একমাত্র পৃথক প্রতিষ্ঠান শুরু করাটা অনেক সহজ এবং এটা পরিপূরণ কিছু আনুষ্ঠানিকতায় সীমাবদ্ধ।
একটি ভ্যাট নাম্বার রেজিস্ট্রেশন করা এবং যে এলাকায় ব্যবসা অবস্থিত সে এলাকার চেম্বার অফ কমার্সে নিবন্ধন করাই যথেষ্ঠ।
একটি ব্যবসায়িক কার্যক্রমের ক্ষেত্রে এছাড়াও প্রয়োজন, লাইসেন্সের প্রদান অথবা প্রয়োজনীয় প্রশাসনিক অনুমতি, যেটা ব্যবসায়ী কর্মকান্ডের উপর নির্ভর করে।
কোম্পানি শুরুতে ন্যূনতম মূলধন প্রয়োজন হয় না। ব্যবসায়ীর পক্ষ থেকে ব্যবসার মূলধন একটি ব্যাংক অ্যাকাউন্টে রাখা হয় যা শুধুমাত্র ব্যবসায়িক কাজে ব্যবহৃত হয়।
একটি ভিন্ন বিকল্প হতে পারে একটি চলমান কোম্পানি কেনা। যেমন ক্রয়ের বিষয় হতে পারে একটি কোম্পানি বা তার কোনো শাখা অর্থাৎ কিছু সম্পত্তি (স্থাবর ও অস্থাবর সম্পত্তি, প্রস্তুত যন্ত্রপাতি, ট্রেডমার্ক, পেটেন্ট ইত্যাদি) যা কোম্পানির কাজে নিয়োজিত।
আইন অনুযায়ী, কোম্পানি কিনতে একটি পাবলিক নোটারি চুক্তি অথবা ব্যক্তিগত দলিল

সাক্ষর এর দারা করা যেতে পারে।

একটি প্রতিষ্ঠান তৈরি

ইতালি ব্যবসা নির্মাণের জন্য আইনি অনেক নিয়ম কানুন আছে যার মধ্য থেকে পছন্দ করে নেয়া যায়।
অতএব, প্রয়োজনে একজন নোটারির সাহায্যে দারা সনাক্ত করা যেতে পারে সবচেয়ে উপযুক্ত রকমের ব্যবসায়িক সাংগঠনিক প্রতিষ্ঠান, অথবা কী প্রকার বস্তু পদ অনুসরণ করা যেতে পারে, বা শুরু করার জন্য কোম্পানির কত টাকা লাগবে, বা দায়িত্বতার সাথে কী রকম আইনি বিধান জড়িয়ে আছে, বিভিন্ন কর সংশ্লেষণ এবং, অবশেষে, অ্যাকাউন্টিং জটিলতা এবং প্রতিষ্ঠানে যে ধরনের আইন মেনে নেয়া যেতে পারে।
পার্টনারশিপ কোম্পানি এবং লিমিটেড কোম্পানি এই দুই ভাগে ভাগ করা হয়।

লিমিটেড কোম্পানি

লিমিটেড কোম্পানি গুল সাধারণত আয়োজন করা হয় মানুষ ও কোম্পানির পারফরম্যান্সের জন্য উৎপাদনশীল যন্ত্রপাতি দ্বারা, যাদের আছে পরিপূর্ণ অর্থনৈতিক স্বাধীনতা। তার মানে হচ্ছে সমস্ত সামাজিক দায়বদ্ধতা শুধু মাত্র কোম্পানির সম্পদ দারা সারা দেবে।
লিমিটেড কোম্পানিগুলো আইনি ব্যক্তিত্বতা নিয়ে জন্ম নেয়, তার মানে কোম্পানি তার নিজস্ব ভাবে অধিকার ও দায়িত্ব গ্রহণ করতে সক্ষম যা তার অর্থনৈতিক কার্যকলাপ থেকে আহরণ করে। এবং এ ধরনের কোম্পানি অ্যাসেট নিখুঁত ভাবে স্বায়ত্তশাসন ভোগ করে থাকে। মানে, কোম্পানির অ্যাসেট হচ্ছে পুরোপুরি স্বায়ত্তশাসিত এবং সদস্যদের যে সম্পদ আছে তার থেকে আলাদা, এবং কোম্পানির যে প্রকারের ঋণদাতা আছেন তারা শুধু মাত্র কোম্পানি অ্যাসেট ব্যবহার করে টাকা ফেরত নিতে পারবেন। লিমিটেড কোম্পানি গুল যে প্রকার:

- জয়েন্ট স্টক কোম্পানি [società per azioni (S.p.A.)]
- আনলিমিটেড রেসপন্সাবিলিটি কোম্পানি [società in accomandita per azioni (S.a.p.a.)];
- সীমিত দায় কোম্পানি [le società a responsabilità limitata (S.r.l.)];
- সরলকৃত সীমিত দায় কোম্পানি [società a responsabilità limitata semplificata (S.r.l.s.)]

সীমিত দায় কোম্পানি [le società a responsabilità limitata (S.r.l.)]
SRL কোম্পানি অবশ্যই ইতালিতে সবচেয়ে বেশি ব্যবহৃত রকম। প্রধান কারণ গুল হচ্ছে যেমনি এটি অনেক উচ্চ সংগঠনে নমনীয়তিত এবং সীমিত ভাবে দায়বদ্ধতা। অতীতে এই কোম্পানির মাত্রা ছিল ছোট আকারের, কিন্তু বর্তমানে এটি বেশ বড় আকারের কোম্পানিতেও ব্যবহারিক হচ্ছে। কারণ তার বৈশিষ্ট্যটা হচ্ছে সংগঠনের নমনীয়তা বাড়ানোতে এবং এটি একটি ব্যক্তিগত প্রোফাইল দ্বারা চিহ্নিত করা যেতে পারে বলে।
শেয়ারহোল্ডার মানে যারা সদস্য, তারা ব্যক্তিগত ভাবে অংশীদারিত্বের দায়বদ্ধতা হয়ে থাকেন না, যদিও তারা কোম্পানির নামে এবং পক্ষ থেকে কাজ করে গেছেন।
যদি ভাল ভাবে "সীমিত দায় কোম্পানি" নমনীয়তা বিশিষ্টভাবে ব্যবহার করতে চান,তাহলে কোম্পানির সদস্যদের মন মত এটাকে আকৃতি অনুমতি দিতে হয় যেন তাদের উদ্দেশ্য হয় মহৎ কর্ম করা, গুরুত্বপূর্ণ ভাবে একে প্রস্তুতির জন্য মনোযোগ দিতে হবে, সর্বক্ষণ একজন নোটারির সাহায্য দারা, এমনকি সমিতি ও সংগঠন স্মারকলিপি হবে তখন।
একটি সীমিত দায় কোম্পানির রেজিস্টার করার সময় সমিতির নিবন্ধ দলিলপত্র সম্পাদনে

একজন নোটারি দ্বারা সম্পাদিত করা আবশ্যক, এটা জমা করতে হবে কোম্পানি রেজিস্টার অফিসে, সংশ্লিষ্ট কোম্পানি নিবন্ধন অফিসে শুধু মাত্র নাম নথিভূক্তির পর, একটি সীমিত দায় কোম্পানি প্রকৃতপক্ষ ভাবে অস্তিত্বে এসেছে বলা যেতে পারে।
নমনীয়তা গুরুতর ভাবে এখানে নিয়ন্ত্রণ করছে প্রশাসন: আপনি একমাত্র একজন পরিচালক রাখতে পারেন প্রতিষ্ঠান পরিচালনার জন্য, একটি পরামর্শ ও পরিচালনা করার সংগঠন করতে পারেন, অথবা একটি সংযুক্ত পরিচালনা সংগঠন (যেখানে সব পরিচালক একই ভাবে কাজ করবে, মানে সংযুক্ত ভাবে) অথবা বৈকল্পিক (মানে যেখানে প্রত্যেক পরিচালক একাকীত্ব ভাবে কাজকর্ম করতে পারবে), অথবা মিশ্রণ ভাবে পরিচালনা করার সংগঠন করতে পারেন যেখানে পরিচালক সংযুক্ত ভাবে, অল্প কিছু কর্ম বা অন্যান্য ধরনের কাজ করবে এবং একাকীত্ব ভাবে অন্যান্য বাকি সব কাজ করতে পারবে (যা পার্টনারশিপ কোম্পানি তালিকাতে উল্লেখ আছে)।
একটি অত্যন্ত দরকারি সরঞ্জাম যাকে এখানে বলা হয় বিশেষ আইনি অধিকার যার দারা প্রত্যেক পার্টনারদের দেয়া যায় বিশেষ কিছু কোম্পানি পরিচালনা করার দায়িত্ব এবং লাভের বণ্টন।
একটি সীমিত দায় কোম্পানিতে সর্বনিম্ন শেয়ার মূলধন ১ ইউরো।
সীমিত দায় কোম্পানি (S.r.l) গুলোর মূলধন ১০,০০০ হাজার ইউরোর সমান বা উপরে, হয়, অখন তাদের চুক্তি স্বাক্ষরের সময় কম পক্ষে মূলধনের ২৫% নগদে অর্থ প্রদান করতে হবে, (মূলধন এর বাকি পরে প্রদান করতে হবে) এবং পুরো বাকি অংশ সম্পূর্ণ বিল পরিশোধ করতে হবে মালামাল দারা। □
যখন মূলধনের পরিমাণ হবে ১০,০০০ এর নিচে, এবং অন্তত ১ ইউরো, মূলধন একমাত্র অর্থ দারা গ্রহণ করা হবে এবং এটা পুরো অংশ চুক্তি স্বাক্ষরের সময় অর্থ প্রদান করতে হবে।
এমনকি একটি ব্যবসায়িক প্রতিষ্ঠান একজন সদস্য দারা তৈরি হয়, তখন ও একই ভাবে মূলধন একমাত্র অর্থ প্রদান দ্বারা গ্রহণ করা হবে।□
সীমিত দায় কোম্পানি সহজভাবে যাদের ১০,০০০ ইউরোর নিচে মূলধন হয়ে থাকে এবং তাদের চুক্তি স্বাক্ষরের সময় আইনগত ভাবে কিছু বাধ্যতামূলক কিছু সামগ্রী নির্ধারিত হয়েছে: সামাজিক কিছু নিয়ম নমনীয়তায় অনুমতি দেয় না।

জয়েন্ট স্টক কোম্পানি [società per azioni (S.p.A.)]
জয়েন্ট স্টক কোম্পানি [società per azioni (S.p.A.)] অবশ্যই একটি ক্যাপিটাল কোম্পানির নমুনা যা সব চেয়ে বড় আকৃতির ট্রেডিং কোম্পানি যেখানে অর্থ বিনিয়োগ করা যায়।
দুটি মৌলিক বৈশিষ্ট্য হচ্ছে সদস্যদের সীমিত দায় এবং সম্পদকে শেয়ারে বিভাগ করা। জয়েন্ট স্টক কোম্পানি নিয়ন্ত্রণ করা হয় বিধিবদ্ধ অডিটর এর দারা: এদের কাছে দেয়া হয়েছে পরিচালনা সংগঠন নিয়ন্ত্রণ করার জন্য এবং আইন মেনে এবং চুক্তি স্বাক্ষরের সময়ের সে কাজগুলো হচ্ছে কিনা তা দেখার জন্য।
SPA তৈরি করা হয় একজন নোটারির সামনে যে এই কোম্পানির স্বাক্ষর নিবন্ধন করেন উপযুক্ত বাণিজ্যিক নিবন্ধন অফিসে (একই জায়গায় যেখানে প্রধান কার্যালয় অবস্থিত) সমস্ত সম্পদকে সর্বনিম্ন ১ ইউরো মূল্য শেয়ারে পরিবর্তন করা যাবে।শেয়ারের অংশগ্রহণ করার জন্য শেয়ার স্বাধীনভাবে কেনাবেচা করা যায়। এই শেয়ার মূলধন টাকে তৈরি করার জন্য প্রয়োজন হয় নিম্নে ৫০,০০০ ইউরো, এই অংকের কমপক্ষে ২৫% (পঁচিশ শতাংশ) এর মূলধন, মানে ১২,৫০০ ইউরো দিতে হবে ব্যবসায়িক পরিচালকের হাতে, এবং

এই সব হিসেব তথ্যগুলো প্রকাশ করতে হবে নিবন্ধন পত্রতে। যদি কোম্পানি একমাত্র অংশীদারি দিয়ে তৈরি হয়, তাহলে এটার মূলধনের সম্পূর্ণ পরিমাণে অর্থ প্রদান করতে হবে।

আনলিমিটেড রেসপন্সাবিলিটি কোম্পানি [società in accomandita per azioni (S.a.p.a.)]
আনলিমিটেড রেসপন্সাবিলিটি কোম্পানি এমন একটি প্রতিষ্ঠান যেখানে আছে দুই ধরনের শেয়ার অংশীদারি: সীমাবদ্ধ শেয়ার অংশীদার, যারা কোম্পানি পরিচালনা থেকে বিরত থাকেন এবং শুধুমাত্র তারা মূলধন গঠনে অংশগ্রহণ করে থাকেন, এবং আছেন, সাধারণ শেয়ার অংশীদারি, যারা সাধারণত কোম্পানি পরিচালনায় আইন গত ভাবে যোগ দিয়ে থাকেন, ব্যক্তিগত এবং সীমাহীন ভাবে এরা দায়বদ্ধ।
আনলিমিটেড রেসপন্সাবিলিটি কোম্পানিতে শেয়ার অংশিদারি হওয়ার জন্য এটাকে শেয়ারের দারা নির্ধারিত করা হয়, যথাযথ ভাবে, আনলিমিটেড রেসপন্সাবিলিটি কোম্পানি এগুলোতে, পাওয়ার ম্যানেজমেন্ট কোম্পানি পরিচালক দের হাতে সীমিত ভাবে, সামাজিক দায়বদ্ধতা জন্য দেয়া হয়।

পার্টনারশিপ কোম্পানি
পার্টনারশিপ কোম্পানির আইনি ব্যক্তিত্ব নেই: কোম্পানির বাধ্যবাধকতার ক্ষেত্রে সদস্যরা দায়ী থাকে, একারণে কোম্পানির ঋণ (আইনে কিছু ব্যতিক্রম বাদে) সদস্যরা তাদের শোধ করে।

- **সাধারণ পার্টনারশিপ** [la società semplice (S.s.)]

সাধারণ পার্টনারশিপ [la società semplice (S.s.)] এই কার্যক্রমের কেবলমাত্র থাকতে পারে অবাণিজ্যিক অর্থনৈতিক কার্যকলাপ, প্রধানত কৃষি কার্যকলাপ। সংবিধানের জন্য লিখিত আকার প্রয়োজন। এই কোম্পানিতে ন্যূনতম মূলধনের অস্তিত্ব এর প্রয়োজন নেই, তাই সদস্যরা সীমাহীন ভাবে সামাজিক দায়বদ্ধতা জন্য দায়ী, একমাত্র এখানের চুক্তি বিপরীত হলে এই দায়বদ্ধতা থেকে রক্ষা পেতে পারে। সাধারণ পার্টনারশিপ ব্যর্থ হতে পারে না। কোম্পানির পরিচালনা এবং উপস্থাপনা করার দায়িত্ব অন্তর্গত সাধারণত প্রতিটি সদস্যদের হাতে পৃথক ভাবে থাকে, একে অন্যের কাছ থেকে, যদি চুক্তি অন্যথায় না হয়ে থাকে।

- **সোসাইটি পার্টনারশিপ** [società in nome collettivo (S.n.c.)];

সোসাইটি পার্টনারশিপ সমিতির নিবন্ধন করতে হবে শুধু মাত্র পাবলিক পাবলিক চুক্তি দ্বারা অথবা নোটারি দ্বারা সত্যায়িত করা ব্যক্তিগত চুক্তির মাধ্যমে এবং এই কোম্পানি রেজিস্টার নিবন্ধন করা আবশ্যক। কোম্পানির নামে (সামাজিক নাম) অন্তত এক জন অংশীদারদের নাম ধারণ রাখতে হবে এবং একটি ইঙ্গিত রাখতে হবে, যার দারা সনাক্ত করা যাবে যে এটা সোসাইটি পার্টনারশিপ। আইনগত ভাবে এর সর্বনিম্ন মূলধন প্রয়োজন নেই। সদস্যরা হলেন সীমাহীন এবং পৃথকভাবে সামাজিক দায়বদ্ধতা জন্য দায়ী এবং এটির জন্য বিপরীত ভাবে চুক্তি করা যাবে না।যাই ঘটুক না কেন, কোম্পানির পাওনাদার সরাসরি কোম্পানির সদস্যের কাছ থেকে দেনা পরিশোধের দাবি করতে পারবে না, এর আগে কোম্পানির পাওনাদার কোম্পানির সম্পদের উপর জোরদার করতে পারবে। সোসাইটি পার্টনারশিপ ব্যর্থ হতে পারে এবং তাই সকল সদস্য ব্যর্থ হতে পারে। কোম্পানির পরিচালনা এবং উপস্থাপনা করার দায়িত্ব সাধারণত প্রতিটি সদস্যদের হাতে পৃথক ভাবে থাকে। অনুমতি দেয়া যায় বিপরীত চুক্তিকে, যার দারা শুধুমাত্র কিছু সদস্যদের কোম্পানি পরিচালনার দায়িত্ব দেয়া যাবে।

• **লিমিটেড পার্টনারশিপ কোম্পানি** [società in accomandita semplice (S.a.s.)]।
লিমিটেড পার্টনারশিপ কোম্পানিতে দুই শ্রেণীর সদস্য থাকে:
- সাধারণ অংশীদার, যাদের কাছে কোম্পানির পরিচালনা এবং উপস্থাপনা করার দায়িত্ব থাকে, তারা পরিপূর্ণ সীমাহীন এবং একজোট ভাবে সামাজিক দায়বদ্ধতা নিয়ে থাকে থাকেন।
- সীমাবদ্ধ অংশীদার, যাদের কাছে কোম্পানির পরিচালনা করার কোনো দায়িত্ব নেই, যাদের সামাজিক দায়বদ্ধতা সীমিতভাবে ঠিক ততটুকু, যতটুকু পরিমাণে সে কোটাতে যোগদান করেছিলো, বাকি কিছু ব্যতিক্রম আইন দ্বারা নিয়ন্ত্রিত।
কোম্পানির নামে (সামাজিক নাম) অন্তত এক জন অংশীদারদের নাম ধারণ রাখতে হবে এবং একটি ইঙ্গিত রাখতে হবে, যার দারা সনাক্ত করা যাবে যে এটি S.a.s. সীমিত অংশীদার যদি কোম্পানিতে তার নাম দিতে সম্মতি দেয়, তাহলে তিনি সীমাহীন এবং আলাদা আলাদাভাবে ভাবে তৃতীয় পক্ষের সামনে, সাধারণ অংশীদারদের সঙ্গে, সামাজিক দায়বদ্ধতা জন্য, জবাবদিহি দিতে হবে।
কোম্পানির সীমাবদ্ধ অংশীদারি যারা তারা প্রশাসনিক কাজ চালাতে পারবেন না, না পারবে কোনো বন্দোবস্ত অথবা কোম্পানির নামে লেনদেন করতে, শুধু একমাত্র বিশেষ ক্ষমতা দিয়ে পৃথক ব্যবসার জন্য অ্যাটর্নি নিয়ে লেনদেন করতে পারবে। সীমাবদ্ধ অংশীদার যে কোনো সদস্য, যে এই নিষেধাজ্ঞা লঙ্ঘন করবে, দায়িত্ব সীমাহীন এবং একাত্মতা ভাবে সব সামাজিক দায়বদ্ধতা ভার তার উপর আসবে। এমনকি তাকে ব্যবসায়িক প্রতিষ্ঠান থেকে বাদ দেওয়া যাবে।

বাংলাদেশের সম্পত্তি আইন
বাংলাদেশে পরিবারের সম্পত্তির আইন নির্ভর করে প্রথমত সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির ধর্মের উপর। যেহেতু বাংলাদেশে সার্বজনীন কোনো পারিবারিক আইন নেই এবং তার কারণে, এই গুরুত্বপূর্ণ সেক্টরকে আইনি নিয়ন্ত্রণ করার জন্য বিভিন্ন ধর্মীয় আইনকে এখানে ছাড় দেওয়া হয়।
বাংলাদেশী খৃস্টান নাগরিকদের জন্য, সহ মালিকানা সম্ভব নয়; যেহেতু এমন কোনো বিশেষ আইন নেই, ইতালিতে কেনা সবকিছু সহ মালিকানায় থাকবে, লেক্স রেই সিতে অনুযায়ী।
বাঙালি মুসলমান নাগরিকদের জন্য, কোনো প্রকারে সম্পত্তির সহ মালিকানা হওয়ার নিয়ম নেই, সেই নাগরিক যেকোনো স্থানেই থাকুকনা কেনো একটি দ্বন্দ্ব নিয়ম যেহেতু অই দেশে আছে লেক্স রেই সিতে প্রয়োগ করা যাবে না, তাই প্রয়োগ করতে হবে বাংলাদেশে প্রযোজ্য আইন (সহ মালিকানা না হওয়ার)।
বাঙালি হিন্দু নাগরিকদের জন্য তেমন কোনো নিয়ম নেই, যে কোনো পণ্য কেনার ক্ষেত্রে, যে সেই ক্রেতা বিবাহিত ছাড়াও সংঘাতের তদর্থক কোন নিয়ম নেই। সেই অনুযায়ী ইতালির মধ্যে যে কোনো সম্পত্তি গড়া মনে সহ মালিকানা আছে বলে ধরা উচিত, কারণ গবেষণা দারা, কিছু শক্ত শর্ত অনুযায়ী লেক্স রেই সাইট, রাষ্ট্র আইনি সম্পত্তি শাসন দারা এটি নিয়ন্ত্রিত হয়ে থাকে যে দেশে সম্পত্তিটা অবস্থিত।

Consiglio
Nazionale
del
Notariato

Versione bengalese