VITAMATI

জমি · ফ্ল্যাট · ল্যান্ড শেয়ার

জমি বা ফ্ল্যাট কেনার কথা ভাবছেন?

THE

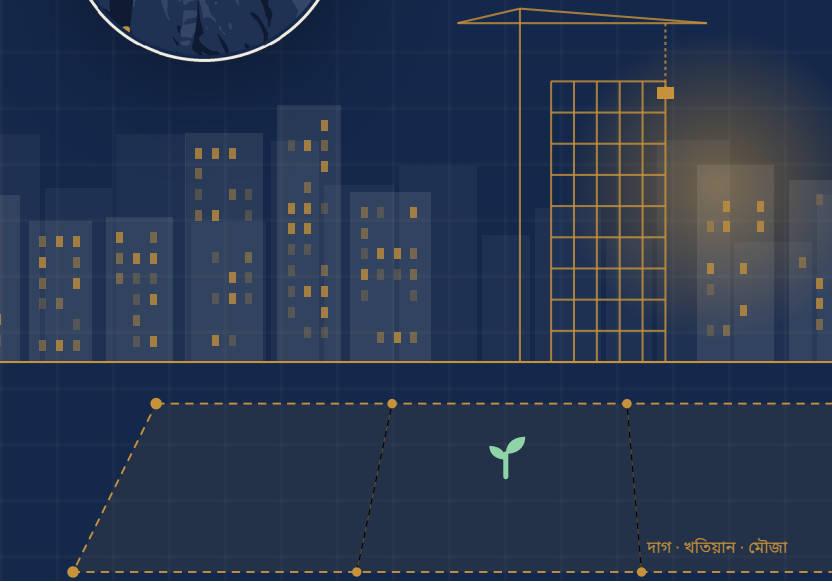
Million-Taka Mistake

যে ভুলগুলো নীরবে লাখ টাকা নেয়, আর যেভাবে এড়ানো যায়

টাকা দেওয়ার আগে এই ৮টা ভুল চিনে নিন।

উবায়দুল্লাহ আদনান

অ্যাসেট কনসালট্যান্ট · VITAMATI



“ক্ষুদ্র ক্ষুদ্র বালুকণা,
বিন্দু বিন্দু জল,
গড়ে তোলে মহাদেশ,
সাগর অতল।”

সেই সব মানুষের জন্য, যাঁরা ঘাম ঝরিয়ে টাকা জমান,
আর চান সেই টাকা একদিন পরিবারের শিকড় হয়ে উঠুক।

ভূমিকা

ভয় না, একটা হাত ধরা

আপনি হয়তো চাকরি করেন, ব্যবসা চালান, ডাক্তারি বা শিক্ষকতা করেন, কিংবা পরিবার ছেড়ে দূরে থেকে মাস শেষে বাড়িতে টাকা পাঠান। পেশা যা-ই হোক, গল্পটা প্রায় এক। বছরের পর বছর পরিশ্রম করে কিছু টাকা জমেছে, আর রাতে শুয়ে ভাবেন, একদিন এই টাকা দিয়ে নিজের কিছু একটা গড়বো। কিন্তু কোথায় রাখবেন, কাকে বিশ্বাস করবেন, ঠিক বুঝে উঠতে পারছেন না।

জমি কিনলে ঠকে যাবো না? ফ্ল্যাট কিনলে টাকা আটকে যাবে না? সব প্রশ্নের শেষে অনেকে একটা জায়গাতেই এসে থামেন: থাক, টাকা ব্যাংকেই থাক।

আমি পেশায় একজন অ্যাসেট কনসালট্যান্ট। সাইটে যাই, জমি আর প্রকল্প নিজের চোখে দেখি, দলিল মেলাই, মানুষের সাথে চায়ের কাপ নিয়ে বসে তাঁদের টাকার হিসাব করি। এই কাজ করতে গিয়ে একটা জিনিস বারবার দেখেছি। মানুষ সাধারণত বড় কোনো প্রতারণায় টাকা হারায় না। হারায় ছোট ছোট সিদ্ধান্তে, যেগুলো তখন খুব স্বাভাবিক মনে হয়েছিল।

আরেকটা জিনিসও দেখেছি, আর সেটাই এই বই লেখার আসল কারণ। যাঁরা একবার বুঝে ফেলেন টাকা কীভাবে কাজ করে, তাঁদের মুখের চেহারা বদলে যায়। ভয়ের জায়গায় আসে একটা শান্ত আত্মবিশ্বাস। সেই চেহারাটা দেখতে আমার খুব ভালো লাগে।

এই বইয়ে আটটা অধ্যায়। প্রতিটায় একটা ভুল, যেটা নীরবে লাখ টাকা নিয়ে যেতে পারে। কিন্তু ভয় পাওয়ার কিছু নেই। প্রতিটা ভুলের উল্টো পিঠেই একটা দরজা। ভুলটা চিনে ফেললেই দরজাটা খুলে যায়। এই বই আপনাকে বলবে, কোন দরজা দিয়ে হাঁটতে হবে। হাঁটার রাস্তাটা আপনার।

পুরো বইটা সাজানো একটা পুরোনো পরিকল্পনার ওপর: সূরা ইউসুফের তিনটা আয়াত, যেখানে চৌদ্দ বছরের জন্য খাদ্য গোছানোর নকশা আছে। তাই বই শুরু হচ্ছে সেখান থেকেই। ওই নকশা একবার চোখে বসে গেলে বাকি প্রতিটা অধ্যায় আপনি সেই চোখ দিয়েই পড়বেন।

আর পুরো বই জুড়ে একটা শব্দ বারবার ফিরে আসবে: **বীজধান**। আমাদের দাদা-নানারা জানতেন, সবচেয়ে অভাবের বছরেও বীজের ধান খাওয়া যায় না। ওটাই আগামী বছরের ফসল। ইউসুফ (আ.)-এর পরিকল্পনাতেও ঠিক এই কথা।

সূচি

শুরুতে · ভিত্তি

- চৌদ্দ বছরের একটা পরিকল্পনা: সূরা ইউসুফ
- প্রথম গল্প: দুই কোটি ছিয়াশি লাখ টাকার একটা প্রশ্ন
- কেন সম্পদ? আয়ের চারটা লেভেল

প্রথম ভাগ · ঘুমন্ত টাকা

১ “টাকা কমছে না, এটাই শাস্তি”

২ সব টাকা এক হাঁড়িতে রাখা

৩ দাম দেখে সম্পদ চেনা

দ্বিতীয় ভাগ · মাটির কাছে

৪ “সবাই কিনছে, আমিও কিনি”

৫ কাগজ না দেখে স্বপ্ন কেনা

৬ অর্ধেক কাগজ দেখেই সিদ্ধান্ত নেওয়া

৭ আজকের চেহারা দেখে জায়গা বিচার

তৃতীয় ভাগ · ফসলের দিকে

৮ ধনী হওয়াকেই লক্ষ্য ভাবা

শেষে

- শেষ কথা: একদিন আপনার সন্তান জিজ্ঞেস করবে
- পরিশিষ্ট: ৩০ দিনের পরিকল্পনা

বইটা যেভাবে পড়বেন

গল্প
মাঠের বাস্তব কেস আর চেনা দৃশ্য

এক কথায়
প্রতিটা অধ্যায়ের সারকথা, এক লাইনে

বীজধান
সবুজ বাক্স: যে টাকা বহু বছর লাগবে না

থামুন, একটু ভাবুন
নিজের জীবনের সাথে মেলানোর প্রশ্ন

একটানা পড়তে পারেন, আবার যেকোনো অধ্যায় আলাদা করেও। শুধু প্রতিটা অধ্যায়ের শেষে একটু থামবেন।

ভিত্তি

চৌদ্দ বছরের একটা পরিকল্পনা

মিশরের রাজা এক রাতে একটা অদ্ভুত স্বপ্ন দেখলেন। সাতটা মোটাসোটা গাভীকে খেয়ে ফেলছে সাতটা রোগা গাভী। সাতটা সবুজ শিষ, পাশে সাতটা শুকনো। সকালে রাজসভা বসলো। বড় বড় পণ্ডিত মাথা চুলকালেন। কেউ কিছু বলতে পারলেন না।

শেষে কারাগার থেকে ডাকা হলো এক তরুণকে। ইউসুফ (আ.)। তিনি শুধু স্বপ্নের মানে বলে থামলেন না। পুরো একটা দেশের জন্য চৌদ্দ বছরের একটা পরিকল্পনা দিলেন। সেই পরিকল্পনা আছে সূরা ইউসুফের তিনটা আয়াতে।

সূরা ইউসুফ · আয়াত ৪৭–৪৯

১২:৪৭

قَالَ تَزْرَعُونَ سَبْعَ سِنِينَ دَأَبًا فَمَا حَصَدتُّمْ فَذَرُوهُ فِي سُنبُلِهِ إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تَأْكُلُونَ

(ইউসুফ আ.) বললেন: তোমরা সাত বছর অভ্যাসমতো একটানা চাষ করবে। তারপর যা ফসল কাটবে, তার মধ্যে যতটুকু খাবে সেই অল্পটুকু ছাড়া বাকিটা শিষসহ রেখে দেবে।

১২:৪৮

ثُمَّ يَأْتِي مِن بَعْدِ ذَٰلِكَ سَبْعٌ شِدَادٌ يَأْكُلْنَ مَا قَدَّمْتُمْ لَهُنَّ إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تُحْصِنُونَ

এরপর আসবে সাতটা কঠিন বছর। সেগুলো খেয়ে ফেলবে যা তোমরা আগে থেকে তাদের জন্য জমিয়ে রেখেছ, শুধু সামান্য যা তোমরা সংরক্ষণ করে রাখবে, তা ছাড়া।

১২:৪৯

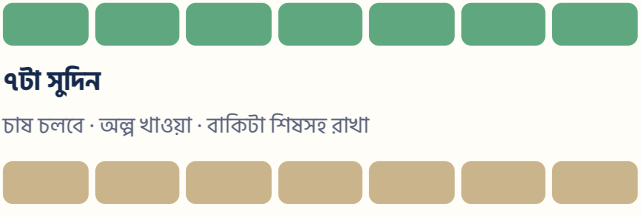
ثُمَّ يَأْتِي مِن بَعْدِ ذَٰلِكَ عَامٌ فِيهِ يُغَاثُ النَّاسُ وَفِيهِ يَعْصِرُونَ

তারপর আসবে এমন এক বছর, যখন মানুষ বৃষ্টি পাবে (স্বস্তি পাবে), আর তখন তারা রস নিংড়াবে।

বাংলা অংশটা অর্থের ভাবানুবাদ। নিজের পছন্দের নির্ভরযোগ্য অনুবাদের সাথে মিলিয়ে পড়তে পারেন।

এই তিনটা আয়াত আমি বহুবার পড়েছি। প্রতিবার মনে হয়েছে, এটা শুধু একটা স্বপ্নের ব্যাখ্যা না। টাকা গোছানোর সবচেয়ে পরিষ্কার পরিকল্পনাগুলোর একটা। ধীরে পড়লে এখানে পাঁচটা কাজ আলাদা করে চোখে পড়ে: চাষ চালু রাখা, অল্প খাওয়া, বাকিটা শিষসহ রাখা, কঠিন বছরের জন্য আগে থেকে রাখা, আর কঠিন সময়েও সামান্য একটা অংশ তুলে রাখা। শেষে আসে স্বস্তির বছর।

চৌদ্দ বছরের নকশা, এক নজরে



৭টা সুদিন

চাষ চলবে · অল্প খাওয়া · বাকিটা শিষসহ রাখা

৭টা কঠিন বছর

জমানো ফসলে চলা · তবু সামান্য তুলে রাখা

স্বস্তির বছর

বৃষ্টি · নতুন ফসল

পরিকল্পনাটা শুধু কঠিন সময় পার হওয়ার না। কঠিন সময়ের পরে আবার চাষ শুরু করার।

আয়াতের প্রতিটা অংশ, টাকার ভাষায়

আমি নিজের মন থেকে কোনো মানে বসাতে চাই না। তাই প্রতিটা অংশের পাশে রাখলাম তাফসিরে কী বলা হয়েছে, আর আজকের টাকার ভাষায় সেটা কী দাঁড়ায়। বাম পাশে আয়াতের শব্দ, ডান পাশে শিক্ষা।

تَزْرَعُونَ سَبْعَ سِنِينَ دَأَبًا

“সাত বছর একটানা চাষ করবে”

চাষ চালু রাখো

আয়ের উৎস থামবে না। সুদিনের বছরগুলো কাজে লাগাও।

তাফসিরে: “দাআবান” মানে অভ্যাসমতো, থেমে না থেকে (তাবারি, ইবনে আশুর)

এই বইয়ে: আয়ের চার লেভেল · অধ্যায় ৮

إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تَأْكُلُونَ

“যতটুকু খাবে সেই অল্পটুকু ছাড়া”

অল্প খাও

খরচ সীমার মধ্যে। এটাই সংসারের টাকা।

তাফসিরে: খাওয়ার জন্য রাখা অংশ অল্প

এই বইয়ে: অধ্যায় ২

فَذَرُوهُ فِي سُنۢبُلِهِۦٓ

“বাকিটা শিষসহ রেখে দেবে”

এমনভাবে রাখো, যাতে মান নষ্ট না হয়

জমানো টাকা ঘুম পাড়িয়ে রাখা না। এমন জায়গায় রাখা, যেখানে তার মূল্য টিকে থাকে।

তাফসিরে: শিষের ভেতরে থাকলে শস্যে পোকা ধরে না, অনেক দিন টেকে (বায়দাভি, ইবনে আতিয়্যা, ইবনে আশুর)

এই বইয়ে: অধ্যায় ১ ও ৩

سَبْعٌ شِدَادٌ يَأْكُلْنَ مَا قَدَّمْتُمْ لَهُنَّ

“সাতটা কঠিন বছর খেয়ে ফেলবে যা আগে জমিয়েছ”

কঠিন বছরের জন্য আগে রাখো

বিপদের টাকা আলাদা, বিপদ আসার আগেই।

তাফসিরে: কঠিন সময়ের খাবার আগে থেকেই আলাদা

এই বইয়ে: অধ্যায় ২ ও ৪

إِلَّا قَلِيلًا مِّمَّا تُحْصِنُونَ

“শুধু সামান্য যা তোমরা সংরক্ষণ করবে”

বীজ কখনো খেয়ো না

কঠিন সময়েও একটা অংশ ছোঁয়া হবে না। এটাই বীজধান।

তাফসিরে: “তুহসিনুন” মানে সুরক্ষিত করে তুলে রাখা (তাবারি, ইবনে আব্বাস থেকে); বায়দাভি বলেছেন: চাষের বীজের জন্য

এই বইয়ে: অধ্যায় ২ ও ৮

عَامٌ فِيهِ يُغَاثُ النَّاسُ

“তারপর আসবে স্বস্তির বছর”

ফসল থেকে আবার বীজ

কঠিন সময় পার হয়। যার বীজ আছে, সে আবার চাষ শুরু করতে পারে।

তাফসিরে: বৃষ্টি আসে, মানুষ আবার ফসল পায়

এই বইয়ে: অধ্যায় ৭ ও ৮

তাফসিরের সূত্র: জামিউল বায়ান (তাবারি), আনওয়ারুত তানযিল (বায়দাভি), আল-মুহাররারুল ওয়াজিয (ইবনে আতিয়্যা), আত-তাহরির ওয়াত তানউইর (ইবনে আশুর)। শরিয়তের নির্দিষ্ট প্রশ্নে একজন হক্কানি আলেমের পরামর্শ নিন।

দুইটা জায়গা আলাদা করে খেয়াল করার মতো। প্রথমটা “শিষসহ রেখে দেবে”। তাফসিরকাররা কারণ বলেছেন: শিষের ভেতরে থাকলে শস্যে পোকা ধরে না, অনেক দিন ভালো থাকে। মানে শুধু জমিয়ে রাখা যথেষ্ট না, এমনভাবে রাখতে হবে যেন জমানো জিনিসটার **মান** নষ্ট না হয়। টাকার বেলায় এর মানে কী, সেটা প্রথম অধ্যায়ে দেখবো।

দ্বিতীয়টা “সামান্য যা তোমরা সংরক্ষণ করবে”। সাত বছরের কঠিন সময়েও একটা অংশ ছোঁয়া হবে না। তাফসিরকার বায়দাভি (রহ.) এর ব্যাখ্যায় বলেছেন, এটা চাষের বীজের জন্য তুলে রাখা অংশ। কারণ কঠিন বছর শেষে আবার চাষ করতে হবে, আর বীজ না থাকলে চাষ হয় না। আমাদের দাদা-নানারা এই অংশটাকেই বলতেন **বীজধান**।

আয়াত থেকে চার ঝুড়ি

কুরআনে: অল্প খাও

সংসারের টাকা

বাজার, ভাড়া, বিল, স্কুল। এই মাসেই লাগবে।

কুরআনে: কঠিন বছরের জন্য আগে রাখো

বিপদের টাকা

অসুখ, কাজ হারানো, হঠাৎ দরকার। এক-দুই দিনে পুরোটা পেতে হবে।

কুরআনে: চাষ চালু রাখো · বীজ খেয়ো না

বীজধান

যে টাকা অনেক বছর লাগবে না। এটাই বুনতে হয়, যেন ফসল আসে।

কুরআনে: আমানত

হকের টাকা

যাকাত, পাওনা, মা-বাবার দায়িত্ব। যার হক, সময়মতো তার কাছে।

হকের টাকা এই তিন আয়াতের অংশ না। যাকাত আর পাওনার বিধান শরিয়তের আলাদা নির্দেশ, তাই চতুর্থ ঝুড়ি হিসেবে আলাদা রাখা হয়েছে।

আমাদের মা-দাদিরাও ঠিক এটাই করতেন। রান্নার চাল প্রতিদিন যেত। বিপদের দিনের জন্য আলমারির কোণে কিছু টাকা থাকতো। আর বীজধান, যত অভাবই হোক, ওটায় হাত পড়তো না। আজকের চার ঝুড়ি এই পুরোনো চিন্তাটাই, শুধু একটু গুছিয়ে।

এই বইটা এই নকশা ধরেই সাজানো

প্রথম ভাগ · ঘুমন্ত টাকা

অল্প খাও, শিষসহ রাখো, কঠিন বছরের জন্য রাখো

টাকা কোথায় রাখবেন, যেন মান না হারায় আর বিপদে টান না পড়ে

দ্বিতীয় ভাগ · মাটির কাছে

বীজ কোন জমিতে বুনবেন

জমি-ফ্ল্যাট চেনা, কাগজ মেলানো, আগামী দেখা

তৃতীয় ভাগ · ফসলের দিকে

ফসল থেকে আবার বীজ

এমন সিস্টেম, যা প্রজন্ম ধরে চলে

এই বইয়ের আটটা অধ্যায়ের প্রতিটা আসলে এই নকশার কোনো না কোনো অংশে ভুল। কেউ সব খেয়ে ফেলেন, কেউ জমিয়ে রাখেন কিন্তু শিষসহ না, কেউ বীজ বোনেন ভুল জমিতে। তাই প্রতিটা অধ্যায়ের শুরুতে ছোট করে লেখা থাকবে, ভুলটা নকশার কোন জায়গায়।

একটা কথা দিয়ে এই অংশ শেষ করি। মিশরের সুদিন চিরকাল থাকেনি। আমাদের সুদিনও চিরকাল থাকবে না। পেশাজীবীর ক্যারিয়ারের সেরা বছর, প্রবাসের আয়ের বছর, ব্যবসার জোয়ার, শরীরের শক্তি, এগুলোই আমাদের সাতটা সুদিন। একদিন অবসর আসবে, একদিন দেশে ফিরবেন, একদিন কাজ থামবে। তখন আজ যা বুনবেন, সেটাই খাওয়াবে।

আপনার সাতটা সুদিন এখন চলছে।
আপনি কি বীজ রাখছেন?

সূরা ইউসুফ · ১২:৪৭–৪৯ থেকে

প্রথম গল্প

দুই কোটি ছিয়াশি লাখ টাকার একটা প্রশ্ন

ধানমন্ডির একটা অফিসে বিকেলের চা। জানালা দিয়ে সাতমসজিদ রোডের জ্যাম দেখা যায়। আমার সামনে বসে আছেন একজন সফল পেশাজীবী। গোছানো মানুষ, কথা বলেন মেপে মেপে। নিজের কাজে খুব ভালো, অফিসে সবাই তাঁকে সম্মান করে।

তিনি এসেছেন একটা খুশির খবর নিয়ে। ঠিক করে ফেলেছেন, ধানমন্ডিতেই একটা ফ্ল্যাট কিনবেন। দাম দুই কোটি ছিয়াশি লাখ টাকা।

“এখন ভাড়া দিই মাসে পঞ্চাশ হাজার। প্রতি মাসে এতগুলো টাকা চলে যাচ্ছে, কিছুই থাকছে না। আর কত ভাড়া দেবো, বলেন? নিজের একটা জায়গা থাকা দরকার।”

কথাটা ঠিকই। ভাড়ার টাকা চোখের সামনে দিয়ে চলে যায়, তাই খারাপ লাগে। আমি মাথা নাড়লাম। তারপর শুধু দুইটা প্রশ্ন করলাম।

“কেন কিনছেন? আর কতদিন ওখানে থাকবেন?”

উত্তর এলো সাথে সাথে। “থাকার জন্য। পাঁচ বছর মতো। তারপর হয়তো অন্য কোথাও যাবো।”

এই উত্তরেই দুইটা জিনিস আমার চোখে পড়লো। এক, তিনি ভাড়াটাকে খরচ হিসেবে দেখছিলেন, কারণ সেটা প্রতি মাসে চোখে পড়ে। কিন্তু ফ্ল্যাট কিনলেও একটা খরচ আছে, যেটা চোখে পড়ে না: দুই কোটি ছিয়াশি লাখ টাকা এক জায়গায় আটকে থাকা। এই টাকা অন্য কোথাও কাজে থাকলে প্রতি মাসে কিছু আনতো। ফ্ল্যাট কিনলে সেটা আর আসবে

না। দুই, পাঁচ বছর পরে তিনি অন্য জায়গায় যাবেন। মানে টাকাটা আবার লাগবে, তখন ফ্ল্যাট বেচতে হবে, তার খরচ আর সময় আছে।

আমরা কাগজ-কলম নিয়ে বসলাম। হিসাবটা খুব সহজ, পাঁচটা ধাপে:

ধানমন্ডির হিসাব · ধাপে ধাপে

১ ফ্ল্যাট কিনলে প্রতি মাসে লাভ কী?

ভাড়া আর দিতে হবে না। মানে মাসে ৫০,০০০ টাকা বাঁচবে।

২ এই ৫০,০০০ টাকা পেতে কত টাকা আটকে রাখতে হচ্ছে?

২ কোটি ৮৬ লাখ, মানে ২৮৬ লাখ টাকা।

৩ তাহলে প্রতি এক লাখ টাকা মাসে কত আনছে?

৫০,০০০ ÷ ২৮৬ = প্রায় ১৭৫ টাকা।

৪ একই টাকা কাজে থাকলে কত আসতে পারতো?

আমার মাপকাঠি প্রতি লাখে মাসে প্রায় ৫০০ টাকা (পরের পাতায় বুঝিয়ে বলছি)। ২৮৬ লাখ × ৫০০ = মাসে প্রায় ১,৪৩,০০০ টাকা।

৫ পার্থক্য কত?

১,৪৩,০০০ − ৫০,০০০ = মাসে প্রায় ৯৩,০০০ টাকা। পাঁচ বছরে, মানে ৬০ মাসে, প্রায় ৫৫ লাখ ৮০ হাজার টাকা।

> **ফ্ল্যাট কিনলে প্রতি লাখ টাকা মাসে আনে ১৭৫, কাজে থাকলে আনতে পারে ৫০০ পর্যন্ত। তিন ভাগের প্রায় এক ভাগ।**

প্রতি এক লাখ টাকা, মাসে কত আনছে

ফ্ল্যাট কিনলে (ভাড়া বাঁচা)	**১৭৫ টাকা**
কাজে থাকলে (মাপকাঠি)	**৫০০ টাকা**

৫০০ টাকা কোনো নিশ্চিত লাভের কথা না, শুধু তুলনার একটা মাপকাঠি। ফ্ল্যাটের দাম বাড়লে সেটা আলাদা লাভ, তবে সেটা নিশ্চিত না, আর কেনা-বেচার খরচ সেই লাভের একটা অংশ নিয়ে যায়। পুরো হিসাব তৃতীয় অধ্যায়ে।

ঘরে কিছুক্ষণ কেউ কথা বললো না। চায়ের কাপ ঠান্ডা হয়ে গেল। কেউ তাঁকে ঠকাচ্ছিল না, কোনো ধোঁকা ছিল না। শুধু একটা প্রশ্ন, যেটা আগে কেউ করেনি: **এই টাকাটা কবে আবার লাগবে, আর ততদিন সে কী আনবে?**

তিনি অনেকক্ষণ কাগজটার দিকে তাকিয়ে থাকলেন। তারপর আস্তে করে বললেন, “এভাবে কেউ কখনো বলেনি।”

সিদ্ধান্তটা তিনি আবার ভাবলেন। টাকাটা এক জায়গায় আটকে না রেখে কাজে রাখলেন। পরের বছরগুলোতে তাঁর আয়ও বেড়েছে। ফ্ল্যাট কেনা খারাপ, এমন না। যিনি সারাজীবন থাকবেন, তাঁর জন্য হিসাবটা অন্যরকম হতে পারে। পাঁচ বছরের জন্য, এই দামে, এই উদ্দেশ্যে, হিসাবটা তাঁর জন্য মিলছিল না। এইটুকুই।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশার ভাষায় বললে, তিনি বীজধানকে এমন জায়গায় রাখতে যাচ্ছিলেন, যেখানে সেটা শিষসহ থাকতো ঠিকই, কিন্তু নতুন ফসল প্রায় আনতো না। আর পাঁচ বছর পর যে টাকা আবার লাগবে, সেটা আসলে কোন ঝুড়ির, সেটাও গুলিয়ে যাচ্ছিল।

যাওয়ার সময় দরজার কাছে দাঁড়িয়ে তিনি হাসলেন। “আমি সারাজীবন টাকা কামানো শিখেছি। টাকা দিয়ে কী করতে হয়, কেউ শেখায়নি।”

কথাটা আমার মনে গেঁথে আছে। কারণ আমি যত মানুষের সাথে বসি, ডাক্তার, ইঞ্জিনিয়ার, ব্যাংকার, ব্যবসায়ী, বিদেশে থাকা ভাই, প্রায় সবার গল্প এক জায়গায় এসে মেলে। আয় করতে তাঁরা দারুণ। কিন্তু টাকাটা কাজ করছে কিনা, সেটা কেউ কোনোদিন জিজ্ঞেস করেনি।

আমার টাকা কী তৈরি করছে?

এই বই সেই প্রশ্ন নিয়ে। আর তার সাথে আরেকটা প্রশ্ন: সম্পদে টাকা রেখে পাঁচ, দশ, পনেরো বছর অপেক্ষা করব কেন? সেই উত্তর আছে পরের অংশে, আয়ের চারটা লেভেলে।

এই বইয়ে আপনি যাঁদের দেখা পাবেন

পেশাজীবী ও ব্যবসায়ী

ধানমন্ডির ২.৮৬ কোটি টাকার সিদ্ধান্ত

আয় দারুণ, কিন্তু টাকাটা কি কাজ করছে?

প্রবাসী

দক্ষিণ আফ্রিকা থেকে মোহাম্মদপুরের বাড়ি

জমে থাকা টাকা কি ঘুমিয়ে আছে?

যে কেউ

মাদানী অ্যাভিনিউয়ের রিকশাওয়ালা ছেলেটা

সিস্টেম থাকলে সময় কতটা ছোট হয়?

তিনজনের আয় আলাদা, জীবন আলাদা। শুরুটা একই: একটা প্রশ্ন।

শুরুর আগে

কেন সম্পদ? আয়ের চারটা লেভেল

ইউসুফ (আ.)-এর নকশার প্রথম কাজ ছিল চাষ চালু রাখা। আমাদের জীবনে চাষ মানে আয়। আর আয়েরও স্তর আছে। প্রথম অধ্যায়ে যাওয়ার আগে একটা প্রশ্নের উত্তর দিয়ে নিই, যেটা অনেকের মনে থাকে কিন্তু মুখে আসে না। ব্যাংকে টাকা রাখলে প্রতি মাসে হিসাব দেখা যায়। ব্যবসায় খাটালে প্রতিদিন বিক্রি দেখা যায়। তাহলে মানুষ কেন একটা জমিতে টাকা রেখে পাঁচ, দশ, পনেরো বছর অপেক্ষা করে? কীসের ভরসায়?

উত্তরটা বুঝতে হলে আগে দেখতে হবে, মানুষ আয় করে কীভাবে। আমার চোখে আয়ের চারটা লেভেল আছে।

Level 1: Hard Work। শরীরের পরিশ্রম দিয়ে আয়। শ্রমিক, রিকশাচালক, দিনমজুর। যত ঘণ্টা খাটবেন, তত টাকা। খাটা থামলে আয়ও থামে।

Level 2: Managerial। মানুষ দিয়ে কাজ করিয়ে আয়। গার্মেন্টসের একজন সুপারভাইজারের কথা ভাবুন। তিনি নিজে মেশিনে বসেন না, কিন্তু পুরো লাইনটা তাঁর হাতে চলে। নিজের হাত কম চলে, দায়িত্ব বেশি, আয়ও বেশি।

Level 3: Mouth to Money। কথা আর জ্ঞান দিয়ে আয়। শিক্ষক, প্রফেসর, বক্তা, ইনফ্লুয়েন্সার। একটা কথা একসাথে হাজার মানুষের কাছে পৌঁছায়, তাই আয় আর ঘণ্টার সাথে পুরোপুরি বাঁধা থাকে না।

Level 4: Imagination। আজ যা নেই, সেটা আগে দেখতে পাওয়া। পৃথিবীর বড় বড় উদ্যোক্তা আর বিনিয়োগকারী এই লেভেলে আয় করেন। এখানে আয়ের সীমা ঘণ্টা ঠিক

করে না, শ্রোতাও ঠিক করে না। ঠিক করে কল্পনা, আর সেই কল্পনার পেছনের প্রমাণ।

এই ভাগটা শুধু আমার না। আমেরিকান উদ্যোক্তা ও বক্তা মাইরন গোল্ডেন (Myron Golden) একে বলেন The 4 Levels of Value: Implementation, Unification, Communication আর Imagination। নাম আলাদা, কথা একই। যত উপরের লেভেল, আয়ের সম্ভাবনা তত বড়, আর হাতের পরিশ্রম তত কম।

The 4 Levels of Earning · আয়ের চারটা লেভেল

LEVEL 1
Hard Work
শরীরের পরিশ্রম
শ্রমিক, রিকশাচালক, দিনমজুর
আয় বাঁধা: ঘণ্টায়

LEVEL 2
Managerial
মানুষ পরিচালনা
গার্মেন্টসের সুপারভাইজার, ম্যানেজার
আয় বাঁধা: টিমের আকারে

LEVEL 3
Mouth to Money
কথা আর জ্ঞান
শিক্ষক, বক্তা, প্রফেসর, ইনফ্লুয়েন্সার
আয় বাঁধা: শ্রোতার সংখ্যায়

LEVEL 4
Imagination
আগামীকে আগে দেখা
উদ্যোক্তা, বড় বিনিয়োগকারী
আয় বাঁধা: কল্পনা আর প্রমাণে

> সম্পদে বিনিয়োগ Level 4-এর কাজ। জমি একই থাকে, চোখটা বদলায়।

সম্পদে বিনিয়োগ এই চতুর্থ লেভেলের কাজ। একটা ফাঁকা জমির সামনে দাঁড়িয়ে দুজন মানুষ দুই রকম জিনিস দেখেন। একজন দেখেন কাদা, ঝোপ আর ভাঙা রাস্তা। আরেকজন দেখেন পাঁচ বছর পরের পাকা রাস্তা, দশ বছর পরের বাজার, পনেরো বছর পরের স্কুল আর হাসপাতাল। জমি একই। চোখ আলাদা।

এই চোখ শুধু আমাদের দেশের মানুষের না। ২০২১ সালে যুক্তরাষ্ট্রের *The Land Report* জানায়, দেশটির সবচেয়ে বড় ব্যক্তিগত কৃষিজমির মালিক বিল গেটস, প্রায় দুই লাখ বিয়াল্লিশ হাজার একর। পৃথিবীর বড় বিনিয়োগকারীরাও মাটিতে টাকা রাখেন। কারণটা সহজ: মাটি নতুন করে বানানো যায় না, কিন্তু মানুষ বাড়তেই থাকে।

ইউসুফ (আ.) আল্লাহর দেওয়া জ্ঞানে চৌদ্দ বছর সামনে দেখেছিলেন, আর আজকেই সেই অনুযায়ী প্রস্তুতি শুরু করেছিলেন। আমাদের হাতে সেই জ্ঞান নেই, কিন্তু আছে হিসাব, তথ্য আর মাঠের প্রমাণ। আগামী দেখে আজ প্রস্তুতি নেওয়া, এটাই চতুর্থ লেভেলের মূল কথা।

এই বইয়ের আটটা ভুল আসলে এই চতুর্থ লেভেলের পথের আটটা বাধা। কোনোটা টাকাকে ঘুম পাড়িয়ে রাখে, কোনোটা ভুল জমিতে নিয়ে যায়, কোনোটা কাগজ না দেখিয়েই স্বপ্ন বিক্রি করে। বাধাগুলো চিনে ফেললে চতুর্থ লেভেলের রাস্তা অনেক পরিষ্কার হয়ে যায়।

আজকের চেহারা দেখবেন,
নাকি আগামীকালকে?

প্রতিটা অধ্যায় পড়ার সময় নিজেকে এই প্রশ্নটা করবেন

প্রথম ভাগ

ঘুমন্ত টাকা

টাকা ঘুমালে কেউ টের পায় না। জেগে উঠলে সবাই টের পায়।

১

প্রথম ভুল

“টাকা কমছে না, এটাই শান্তি”

নিরাপদ মনে হওয়া আর নিরাপদ থাকা, দুইটা আলাদা জিনিস।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায় **শিষসহ রাখো: জমানো টাকার মান যেন নষ্ট না হয়**

দক্ষিণ আফ্রিকায় থাকেন আমাদের এক ভাই। বহু বছর ধরে বিদেশে। কষ্ট করেছেন, দেশে টাকা পাঠিয়েছেন, আর সেই টাকায় মোহাম্মদপুরে একটা বাড়ি করেছেন। খরচ পড়েছিল প্রায় ছয় কোটি টাকা।

বাড়িটা ভালো চলে। মাসে ভাড়া আসে প্রায় তিন লাখ টাকা। দশ বছরে সেটা প্রায় সাড়ে তিন কোটি। আত্মীয়রা বলেন, “ওর আর কী চিন্তা।”

চিন্তা অবশ্য একটা ছিল। ভাড়ার টাকা আর অন্য আয় মিলে ব্যাংকে একটা বড় অঙ্ক জমে গেছে। বছরের পর বছর জমছে। একদিন ফোনে তিনি জিজ্ঞেস করলেন, “এই টাকা দিয়ে কী করবো? আরেকটা বাড়ি?”

প্রশ্নটা খুব স্বাভাবিক। যিনি একটা বাড়ি থেকে ভালো ফল পেয়েছেন, তিনি আরেকটা বাড়ির কথাই ভাববেন। আমার কাছে মনে হচ্ছিল, প্রশ্নটা আরেকটু গভীরে দেখা দরকার। প্রতিবার কি আরেকটা বাড়িই কিনতে হবে? আরেকটা বাড়ি ভালো, নাকি অন্য কোনো সম্পদ, সেটা ঠিক হবে তাঁর অবস্থা দেখে। কিন্তু তার আগে একটা জিনিস চোখে পড়লো।

যতদিন প্রশ্নটার উত্তর আসেনি, ততদিন টাকাটা ব্যাংকে চুপচাপ বসে ছিল। অঙ্কটা ঠিকঠাক। কেউ এক টাকাও নেয়নি। তবু একটা ছোট্ট প্রশ্ন থেকে যায়। আজ যে টাকায় যা

কেনা যায়, পাঁচ বছর পর কি তা-ই কেনা যাবে?

৫০ লাখ নগদে, ৫ বছর পর কেনার ক্ষমতা

আজ		**৫০ লাখ**
৫ বছর পর		**≈ ৩২.৫ লাখের সমান**

জিনিসের দাম বছরে ৯% করে বাড়বে ধরে (মূল্যস্ফীতি)। গত অর্থবছরে (জুলাই ২০২৫–জুন ২০২৬) গড় মূল্যস্ফীতি ছিল ≈ ৮.৭%, তার আগের বছর ≈ ১০% (বিবিএস)।

সাড়ে বত্রিশ লাখ কীভাবে এলো

১ জিনিসের দাম বছরে কত বাড়ছে?

ধরি ৯%। মানে আজ ১০০ টাকার জিনিস এক বছর পর ১০৯ টাকা।

২ পাঁচ বছরে কত দাঁড়ায়?

প্রতি বছর আগের দামের ওপর ৯% যোগ হয়: ১০০ → ১০৯ → ১১৯ → ১২৯ → ১৪১ → প্রায় ১৫৪ টাকা।

৩ তাহলে ৫০ লাখে কত জিনিস কেনা যাবে?

৫০ লাখ ÷ ১.৫৪ = আজকের হিসাবে প্রায় ৩২.৫ লাখ টাকার জিনিস।

> **অঙ্ক থাকলো ৫০ লাখ, কিন্তু কেনার ক্ষমতা কমলো প্রায় সাড়ে ১৭ লাখ টাকা।**

না। পঞ্চাশ লাখ টাকা পাঁচ বছর ঘুমিয়ে থাকলে, পাঁচ বছর পর তা দিয়ে কেনা যায় মোটামুটি সাড়ে বত্রিশ লাখ টাকার জিনিস। অঙ্কটা একই থাকে, কিন্তু অঙ্কের **কেনার ক্ষমতা** কমে যায়। অঙ্ক যত বড়, ক্ষতিও তত বড়। এটাকেই বলে মূল্যস্ফীতি, সহজ কথায়, জিনিসের দাম বেড়ে যাওয়া।

কথাটা শুনে ভাই হেসে বললেন, "মানে আমার টাকা ব্যাংকে ঘুমাচ্ছে, আর আমি বিদেশে জেগে জেগে কাজ করছি।" এর চেয়ে সুন্দর করে আমি নিজেও বলতে পারতাম না।

ঝুঁকি বলতে আমরা বুঝি টাকা হারানো। লোকসান, প্রতারণা, ভুল জমি। এই ঝুঁকি চোখে পড়ে, তাই আমরা ভয় পাই। আরেকটা ঝুঁকি আছে, যার কোনো শব্দ নেই।

টাকা হারানোর ঝুঁকি

অঙ্কটাই কমে যায়: লোকসান, প্রতারণা, ভুল কেনা। চোখে পড়ে, তাই আমরা ভয় পাই।

ক্ষমতা হারানোর ঝুঁকি

অঙ্ক ঠিক থাকে, কিন্তু কেনার ক্ষমতা প্রতি বছর কমে। চোখে পড়ে না, তাই আমরা টেরও পাই না।

এবার ভালো খবরটা দিই। এই দ্বিতীয় ঝুঁকির সমাধান কঠিন কিছু না। সব টাকা খাটিয়ে ফেলতে হবে, তাও না। সংসারের এই মাসের খরচ, বিপদের দিনের টাকা, এগুলো হাতের কাছেই থাকবে। শুধু যে টাকা অনেক বছর লাগবে না, মানে আপনার বীজধান, সেটাকে ঘুম থেকে জাগাতে হবে।

ঘুমন্ত টাকা আর জাগা টাকার পার্থক্য প্রথম বছর বোঝা যায় না। পাঁচ বছরে বোঝা যায়। দশ বছরে সেটা হয়ে যায় দুইটা আলাদা জীবনের পার্থক্য।

আর প্রশ্নটা তখন বদলে যায়। "ঝুঁকি নেবো কিনা" না। প্রশ্ন হয়: **কোন টাকা কোন কাজ করবে?** এই প্রশ্নের উত্তর আছে। আর উত্তরটা কয়েক হাজার বছর পুরোনো।

টাকাকে কাজ দেওয়ার আগে নিজেকে চারটা প্রশ্ন করে নিন। উত্তরগুলো কাগজে লিখলে দেখবেন, অনেক ঝাপসা জিনিস হঠাৎ পরিষ্কার হয়ে যায়:

এই টাকার কাজ কী?

কখন লাগতে পারে?

জরুরি দরকারে কত দ্রুত হাতে পাবো?

টাকাটা কমে গেলে পরিবারের কোন দরকারে টান পড়বে?

এক কথায়

অঙ্ক না কমা মানেই টাকা নিরাপদ না। জমে থাকা টাকাকে ভেবেচিন্তে একটা কাজ দিন।

থামুন, একটু ভাবুন

1. আপনার কত টাকা আজ কোনো কাজ ছাড়া বসে আছে, মোটামুটি?

2. এর মধ্যে কোন অংশটা আগামী পাঁচ বছরে আপনার লাগবে না?

3. সেই টাকাটা জেগে উঠলে, আপনি তাকে প্রথম কোন কাজটা দিতে চান?

২

দ্বিতীয় ভুল

সব টাকা এক হাঁড়িতে রাখা

কোন টাকা কবে লাগবে, সেটাই ঠিক করে টাকাটা কোথায় থাকবে।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায়

অল্প খাও · কঠিন বছরের জন্য রাখো · বীজ খেয়ো না

বইয়ের শুরুতে আমরা ইউসুফ (আ.)-এর চৌদ্দ বছরের পরিকল্পনাটা দেখেছি। আজকের খাওয়ার জন্য অল্প। কঠিন দিনের জন্য আলাদা। আর বীজ যেন বেঁচে থাকে, আবার চাষ করা যায়। এবার দেখি, আমাদের ঘরের টাকা আসলে কীভাবে থাকে।

আমাদের বেশিরভাগের টাকা থাকে একটা বড় হাঁড়িতে। বেতন আসে, হাঁড়িতে পড়ে। বাজার, ভাড়া, ডাক্তার, ঈদের জামা, বিনিয়োগ, সব ওই এক হাঁড়ি থেকে। ফলে বিপদের দিনে বিনিয়োগ ভাঙতে হয়। আর ভালো সুযোগ এলে দেখা যায়, হাঁড়ি খালি।

সমাধানটা শুনলে হাসি পাবে, এত সহজ। হাঁড়ি একটার জায়গায় চারটা।

চারটা ঝুড়ি

সংসারের টাকা

এই মাসের খরচ: বাজার, বিল, স্কুল।

নগদ বা ব্যাংকে · ঝুঁকিতে না

বিপদের টাকা

অসুখ, চাকরি যাওয়া, হঠাৎ দরকার। এক-দুই দিনে পুরোটা পেতে হবে।

নগদ বা ব্যাংকে · কমা চলবে না

🌱 বীজধান

যে টাকা অনেক বছর লাগবে না, তাই কাজে খাটতে পারে।

ব্যবসা, জমি, ফ্ল্যাট, দোকান, লম্বা সময়ের স্বর্ণ

হকের টাকা

যাকাত, পাওনা, পরিবারের দায়িত্ব। যার হক, সময়মতো তার কাছে।

আলাদা রাখুন · ঝুঁকিতে না

চারটা ঝুড়ির পাশে আয়াতের কথাগুলো রাখুন। সংসারের টাকা মানে “অল্প খাও”। বিপদের টাকা মানে “কঠিন বছরের জন্য আগে রাখো”। বীজধান মানে “চাষ চালু রাখো” আর “বীজ খেয়ো না”। আর হকের টাকা আমানত, যার হক তার কাছে সময়মতো।

বীজধান কেন আলাদা

গ্রামে দেখেছি, অভাবের বছরে পরিবার একবেলা কম খেয়েছে। তবু বীজের ধানের বস্তায় কেউ হাত দেয়নি। সবাই জানত, ওটা খেয়ে ফেললে সামনের বছর মাঠ খালি থাকবে।

আপনার টাকার ভেতরেও এমন একটা অংশ আছে, যেটা অনেক বছর লাগবে না। ওটাই আপনার বীজধান। এই টাকার শুধু দুইটা শত্রু: খেয়ে ফেলা, আর ঘুম পাড়িয়ে রাখা। আর একটাই কাজ: সময় নিয়ে, ঠিক জমিতে বোনা।

কার কতটা বীজধান, সেটা পরিবার, আয় আর দায়িত্বের ওপর নির্ভর করে। কিন্তু নিয়মটা সবার জন্য এক। সংসার আর বিপদের টাকা কখনো ঝুঁকিতে যাবে না। আর বীজধান কখনো ঘুমিয়ে থাকবে না।

একটা খুব চেনা দৃশ্য

একটা পরিবার বহু বছরের সব সঞ্চয় দিয়ে জমির বায়না করলো। বিপদের টাকা আলাদা রাখা হয়নি, ভেবেছিল দরকার হলে দেখা যাবে।

কয়েক মাস পর হঠাৎ চিকিৎসার বড় খরচ। জমি এক সপ্তাহে বেচা যায় না। শেষে ধার করতে হলো, আর পরে জমিটাও কম দামে ছেড়ে দিতে হলো।

এখানে জমি খারাপ ছিল না। ভুলটা ছিল ঝুড়িতে। যে টাকা বিপদের, সেটা বীজধানের জায়গায় চলে গিয়েছিল।

প্রথম গল্পের সেই ধানমন্ডির ভদ্রলোকের কথা মনে আছে? তাঁর টাকার কোনো সমস্যা ছিল না, সমস্যা ছিল ঝুড়িতে। পাঁচ বছর পর যে টাকা অন্য কাজে লাগবে, সেটা তিনি এমন জায়গায় রাখতে যাচ্ছিলেন, যেখান থেকে বের করা কঠিন আর আয়ও কম। ঝুড়িটা চিনে ফেলার পর সিদ্ধান্তটা নিজে থেকেই সহজ হয়ে গিয়েছিল।

এই গল্পে কোনো ভিলেন নেই। কেউ ঠকায়নি। ছিল শুধু একটা প্রশ্ন, যেটা আগে কেউ করেনি: এই টাকাটা কোন ঝুড়ির?

এক কথায়

কোথায় খাটাবো, তার আগের প্রশ্ন: এই টাকাটা কবে লাগবে?

থামুন, একটু ভাবুন

1. আপনার সংসারের টাকা কোথায় থাকে? বিপদের টাকা কি আলাদা আছে?

2. আপনার বীজধান কোনটা, আর সেটা এখন কোথায়?

3. হকের টাকা, মানে যাকাত বা পাওনা, কি আলাদা করে রাখা আছে?

সংসারের টাকা হাতের কাছে।
বিপদের টাকা আলাদা।
বীজধান কাজে।

ইউসুফ (আ.)-এর পরিকল্পনা, আজকের ভাষায়

৩

তৃতীয় ভুল

দাম দেখে সম্পদ চেনা

সম্পদের দাম সবাই জানে। সম্পদটা বছরে কী দিচ্ছে, সেটা জানেন অল্প কয়েকজন।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায় **শিষসহ রাখো: যেখানে রাখছেন, সেটা কী দিচ্ছে**

কটিয়াদী বাজারের রাস্তার পাশে একটা দোকান। টিনের ঝাঁপ, রং-ওঠা সাইনবোর্ড, সামনে রিকশা-ভ্যানের ভিড়। আর দশটা দোকানের সাথে কোনো পার্থক্য চোখে পড়ে না।

একদিন খবর পেলাম, দোকানটা বিক্রি হয়েছে। দাম শুনে মনে হলো ভুল শুনেছি।

সাতাশি লাখ টাকা।

পেশার অভ্যাসে প্রথমেই ভাড়ার খোঁজ নিলাম। মাসে আট হাজার। বছরে ৮,০০০ × ১২ = ছিয়ানব্বই হাজার। সাতাশি লাখ টাকার তুলনায় সেটা বছরে মাত্র ১.১ শতাংশ, মানে প্রতি লাখে মাসে মাত্র ৯২ টাকা। আমার মাথায় ধরছিল না। আমার কাছে মনে হচ্ছিল, এই দোকান এত দামে কেউ কেন কিনবে?

কয়েক সপ্তাহ পর আসল গল্পটা জানলাম। যাঁরা কিনেছেন, তাঁরা ভাড়া দিতে কেনেননি। ওখানে নিজেরাই স্বর্ণের দোকান দেবেন। বাজারের ওই কোণ, ওই ভিড়, তাঁদের ব্যবসার জন্য সোনার খনি।

তখন আমার কাছে মনে হলো, তাঁদের জন্য দোকানটা সত্যিই **ভ্যালুয়েবল**। পুরো হিসাব উল্টে গেল। একই দোকান, একই দাম। ভাড়ার জন্য কিনলে লাখ টাকার ভুল। নিজের ব্যবসার জন্য কিনলে বুদ্ধিমান সিদ্ধান্ত।

সেদিন একটা জিনিস বুঝেছিলাম। একই প্রপার্টি একজনের জন্য ভ্যালুয়েবল, আরেকজনের জন্য না। ভুলটা প্রপার্টির ভেতরে থাকে না। ভুল হয় তখন, যখন প্রপার্টিটা **মানুষের দরকারের সাথে মেলে না**।

স্বর্ণের ছোট্ট পরীক্ষা

আমাদের ঘরে ঘরে একটা বিশ্বাস আছে: স্বর্ণ কখনো ঠকায় না। কথাটায় সত্যও আছে। গত দশ-এগারো বছরে দেশে স্বর্ণের দাম পাঁচ গুণেরও বেশি হয়েছে।

তাহলে একটা মজার পরীক্ষা করি। ধরুন বিনিয়োগ ভেবে পঞ্চাশ লাখ টাকার গয়না কিনলেন। পরদিন হঠাৎ দরকার পড়লো। একই দোকানে বেচতে গেলেন। স্বর্ণের দাম এক টাকাও কমেনি। হাতে কত পাবেন?

৫০ লাখের গয়না, পরদিন বেচলে

কিনলেন	**৫০.০ লাখ**
এর মধ্যে স্বর্ণের দাম	**≈ ৪৭.২ লাখ**
হাতে পেলেন	**≈ ৪০.১ লাখ**

গয়নায় মজুরি কমপক্ষে ৬%; পুরোনো গয়না বেচলে ওজন থেকে ১৫% বাদ (বাজুসের নিয়ম)। ভ্যাট এখন ভরিতে ৳২,৫০০, দামের মধ্যেই।

চল্লিশ লাখ কীভাবে এলো

১ ৫০ লাখের মধ্যে আসলে স্বর্ণের দাম কত?

গয়নার দামে মজুরি থাকে কমপক্ষে ৬%। তাই ৫০ লাখ ÷ ১.০৬ = প্রায় ৪৭.২ লাখ হলো স্বর্ণের দাম, বাকিটা মজুরি।

২ পুরোনো গয়না বেচলে কী হয়?

ওজন থেকে ১৫% বাদ যায়। ৪৭.২ লাখের ১৫% প্রায় ৭.১ লাখ।

৩ হাতে কত থাকে?

৪৭.২ − ৭.১ = প্রায় ৪০.১ লাখ।

> **দাম এক টাকাও কমেনি, তবু হাতে প্রায় ১০ লাখ কম, মানে প্রায় ২০%।**

প্রায় চল্লিশ লাখ। দোকানদার হাসিমুখেই টাকা গুনে দেবেন। আপনি হাসতে পারবেন কিনা, সেটা আলাদা কথা।

তার মানে কি স্বর্ণ খারাপ? মোটেও না। আমি নিজেও স্বর্ণ রাখার পক্ষে। প্রশ্নটা শুধু **কোন স্বর্ণ**। বার বা কয়েনে মজুরি নেই বললেই চলে। গয়না পরার জিনিস, তার সৌন্দর্য আর ভালোবাসার মূল্য আছে। শুধু বিনিয়োগ ভেবে কিনলে জেনে রাখুন, দৌড় শুরু হচ্ছে প্রায় বিশ শতাংশ পেছন থেকে।

পাঁচশো টাকার ফিতা

দোকান, ফ্ল্যাট, জমি, ব্যবসা, যেকোনো সম্পদ দেখলে আমি মনে মনে একটা ফিতা ধরি। প্রশ্নটা খুব সহজ: **এই সম্পদে আটকে থাকা প্রতি এক লাখ টাকা মাসে কত আনছে?**

উত্তর ৫০০ টাকার কাছাকাছি হলে ফিতায় পাস। অনেক কম হলে, থেমে আরেকবার ভাবতে হবে।

ফিতাটা যেভাবে ধরবেন

১ মাসে কত আসছে?
ভাড়া বা ব্যবসার লাভ, মাসে কত। ধরুন ১৫,০০০ টাকা।

২ দাম কত লাখ?
সম্পদটার এখনকার দাম, লাখে। ধরুন ৬০ লাখ।

৩ ভাগ করুন
১৫,০০০ ÷ ৬০ = প্রতি লাখে মাসে ২৫০ টাকা।
ফিতার অর্ধেক।

পাঁচশোই কেন?

প্রতি লাখে মাসে ৫০০ টাকা মানে বছরে ৬,০০০ টাকা, মানে বছরে **৬%**। এটা কোনো আইন না, কারো দেওয়া কথাও না। শুধু একটা সহজ, মনে রাখার মতো মাপকাঠি: টাকা কাজে থাকলে নিয়মিত আয় হিসেবে প্রতি মাসে অন্তত এতটুকু আসা উচিত, এমন একটা ভাবনা। এর সুবিধা হলো, বড় বড় সংখ্যা মাথায় রাখতে হয় না। দুই কোটির ফ্ল্যাট হোক বা পাঁচ লাখের দোকান, সবাইকে একই ফিতায় মাপা যায়।

তুলনার জন্য: ঢাকায় ফ্ল্যাট ভাড়া দিলে সাধারণত বছরে দামের ২.৬ থেকে ৩ শতাংশ ভাড়া আসে, মানে প্রতি লাখে মাসে মোটামুটি ২২০ থেকে ২৫০ টাকা। এবার এই বইয়ের তিনটা সম্পদ একই ফিতায় মাপি:

একই ফিতায় তিনটা সম্পদ

সম্পদ	মাসে আসে	দাম	প্রতি লাখে মাসে
কটিয়াদীর দোকান	৮,০০০	৮৭ লাখ	৯২ টাকা
ধানমন্ডির ফ্ল্যাট (ভাড়া বাঁচা)	৫০,০০০	২৮৬ লাখ	১৭৫ টাকা
ঢাকার একটা সাধারণ ভাড়ার ফ্ল্যাট	১৫,০০০	৬০ লাখ	২৫০ টাকা
ফিতা			**৫০০ টাকা**

ঢাকার ভাড়া-আয়ের সূত্র: Numbeo, অক্টোবর ২০২৬ (গড়ে বছরে ২.৬–২.৭%)।

তিনটাই ফিতার নিচে। তার মানে কি তিনটাই খারাপ? না। আর এখানেই ফিতার সীমা। **ফিতা শুধু নিয়মিত আয় মাপে, দাম বাড়া মাপে না।** কটিয়াদীর দোকান স্বর্ণ ব্যবসায়ীর কাছে ভ্যালুয়েবল, কারণ তাঁর আয় আসবে ব্যবসা থেকে। জমির দাম বাড়ে, ফ্ল্যাটের দাম বাড়ে, আবার রাখার খরচ আর কেনা-বেচার খরচও আছে। তাই ফিতায় ফেল মানে সম্পদ বাদ না। মানে, এবার পুরো হিসাবটা করতে হবে।

আসল রিটার্ন: পুরো হিসাব

সব মিলিয়ে বছরে যা লাভ থাকে, সেটাই সম্পদের **আসল রিটার্ন**। চারটা ঘর: আয় যোগ, দাম বাড়া যোগ, রাখার খরচ বাদ, আর কেনা-বেচার খরচ যত বছর রাখবেন তা দিয়ে ভাগ করে বাদ। তারপর সেটা মেলাবেন মূল্যস্ফীতির (প্রায় ৯%) সাথে। উপরে হলে সম্পদ আসলেই বাড়ছে, নিচে হলে চুপচাপ কমছে।

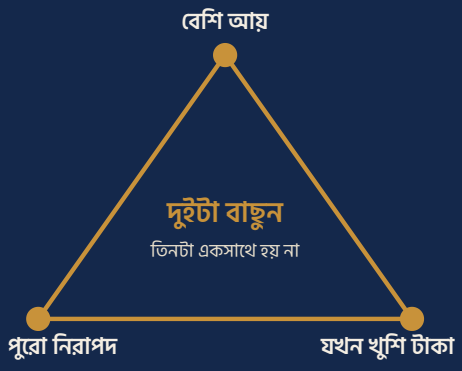
৬০ লাখের ভাড়ার ফ্ল্যাট · ১০ বছর বনাম ২ বছর

ঘর	১০ বছর রাখলে	২ বছর রাখলে
আয়: ভাড়া মাসে ১৫,০০০, বছরে দামের	+ ৩.০%	+ ৩.০%
দাম বাড়া (অনুমান, নিশ্চিত না)	+ ৭.০%	+ ৭.০%
রাখার খরচ: মেরামত, সার্ভিস চার্জ, খালি মাস	− ১.০%	− ১.০%
কেনা-বেচার খরচ ১২%, ভাগ বছর দিয়ে	− ১.২%	− ৬.০%
বছরে আসল রিটার্ন	**≈ ৭.৮%**	**≈ ৩.০%**

ধরে নেওয়া সংখ্যা দিয়ে উদাহরণ। এলাকা আর সময়ভেদে বদলাবে।

একই ফ্ল্যাট, একই দাম। শুধু কতদিন রাখলেন, তাতেই বছরে প্রায় ৫% পার্থক্য। কারণ কেনা-বেচার খরচটা একবারই দিতে হয়। দশ বছরে ভাগ করলে সেটা ছোট হয়ে যায়, দুই বছরে ভাগ করলে বড়। সময় এখানে চুপচাপ একজন পার্টনার। তাকে সুযোগ দিলে সে কাজ করে।

যে ত্রিভুজ কেউ ভাঙতে পারে না



ব্যাংক দেয় নিরাপত্তা আর হাতের কাছে টাকা, কিন্তু আয় কম। ব্যবসা দেয় আয়, ঝুঁকি বেশি। জমির দাম বাড়ে, কিন্তু দরকারের দিন বেচা কঠিন।

কোনো সম্পদ তিনটা কোণ একসাথে ছুঁতে পারে না।

প্রবাসী ভাইদের কাছে প্রায়ই এমন অফার আসে, যেখানে তিনটা কোণ একসাথে: মাসে মাসে ভালো লাভ, কোনো ঝুঁকি নেই, যখন চান টাকা ফেরত। এই ত্রিভুজটা মাথায় রাখলে এমন অফার শুনে মুচকি হেসে বলা যায়, “ভাই, আগে চা খান।”

এক কথায়

দাম না, আসল রিটার্ন দেখুন। আর সময়কে আপনার পার্টনার বানান।

থামুন, একটু ভাবুন

1. আপনার সবচেয়ে বড় সম্পদটা বছরে আসলে কী দিচ্ছে?

.....

2. সেটা কতদিন রাখার পরিকল্পনা আপনার?

.....

এবার দেশের মানুষের সবচেয়ে প্রিয় সম্পদের কথা। যেটা কেনার সময় আমরা হিসাব করি সবচেয়ে কম, আর ভালোবাসি সবচেয়ে বেশি: মাটি।

দ্বিতীয় ভাগ

মাটির কাছে

জমি আর ফ্ল্যাট আমাদের কাছে শুধু সম্পদ না,
শিকড়। শিকড় গাড়তে হয় যত্ন নিয়ে।

৪

চতুর্থ ভুল

“সবাই কিনছে, আমিও কিনি”

প্রপার্টি ভালো না খারাপ, এই প্রশ্নটাই ভুল। প্রশ্ন হলো: কোনটা, কার জন্য, কখন।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায়

কঠিন বছরের হিসাব আগে: কোনটা, কার জন্য, কখন

“নিজের একটা ঠিকানা।” তিনটা শব্দ। ওজন অনেক। ভাড়া বাসায় বড় হওয়া মানুষের কাছে নিজের ফ্ল্যাট মানে মাসের এক তারিখে দরজায় বাড়িওয়ালার টোকা না শোনা। প্রবাসে থাকা মানুষের কাছে দেশে এক টুকরো জমি মানে শিকড়।

আমি এই ভালোবাসাকে সম্মান করি। শুধু ভালোবাসার পাশে একটা সংখ্যা রাখতে চাই।

ঢাকায় একটা ফ্ল্যাটের দাম আজকের প্রায় ৩৮ বছরের ভাড়ার সমান।

৩৮ বছর কীভাবে এলো

১ একটা ৬০ লাখের ফ্ল্যাটে ভাড়া কত আসে?

ঢাকায় সাধারণত বছরে দামের প্রায় ২.৬%। মানে বছরে প্রায় ১ লাখ ৫৬ হাজার, মাসে ১৩ হাজারের মতো।

২ দামের সমান ভাড়া উঠতে কত বছর?

৬০ লাখ ÷ ১.৫৬ লাখ = প্রায় ৩৮ বছর।

৩ ভাড়া প্রতি বছর ৫% করে বাড়লে?

প্রতি বছর একটু বেশি ভাড়া আসে, তাই সময় কমে প্রায় ২২ বছরে। খালি মাস আর মেরামত ধরলে মোটামুটি ২৪ বছর।

শুনে একটু থমকে যাওয়ার মতো সংখ্যা। কিন্তু এই হিসাবটা আজকের ভাড়া ধরে, যেন ৩৮ বছর ভাড়া এক টাকাও বাড়বে না। বাস্তবে ভাড়া বাড়ে। ভাড়া বছরে ৫% করে বাড়লে দামের সমান ভাড়া উঠে যায় প্রায় ২২ বছরে, খালি মাস আর মেরামতের খরচ ধরলেও মোটামুটি ২৪ বছরে। মানে প্র্যাকটিক্যালি ৩৮ না, ২০ থেকে ২৫ বছর। আর এই সময়ে ফ্ল্যাটের নিজের দামও বাড়ে, সেটা আলাদা লাভ।

আরেকটা দিক আছে, যেটা শতাংশে ধরা পড়ে না। অনেকের কাছে আসল প্রশ্ন কত বেশি লাভ হলো, সেটা না। প্রশ্ন হলো **মাস শেষে বেতনের মতো, পেনশনের মতো একটা টাকা আসছে কিনা**। চাকরি থাক বা না থাক, প্রতি মাসে একটা ভাড়া আসছে, আর সম্পদটাও হাতে থাকছে। অবসরের কাছাকাছি মানুষ আর দেশে ফিরতে চাওয়া প্রবাসী ভাইদের কাছে এই শান্তির দাম অনেক।

আর নিজের ঘরে থাকার শান্তি, বাড়িওয়ালার নোটিশের ভয় না থাকা, এগুলোরও অনেক দাম। শুধু জেনে কিনতে হবে, কী দিয়ে কী কিনছি।

ভুলটা হয় তখন, যখন প্রশ্নটা হয় শুধু "কিনবো কিনা"। অফিসের সহকর্মী ফ্ল্যাটে উঠেছেন। খালাতো ভাই প্লট বুক করেছেন। ফেসবুক খুললেই কারো না কারো নতুন বাড়ির ছবি। মনে হয়, সবাই এগিয়ে যাচ্ছে, শুধু আমি দাঁড়িয়ে।

একটা বাস্তব গল্প · বাসাবোর সরু রাস্তা

বাসাবোতে একটা পরিবারের বাপ-দাদার কাছ থেকে পাওয়া জমি। ঢাকার ভেতরে, কাগজপত্রও আছে। কিন্তু সামনের রাস্তা এত সরু, রিকশাও কষ্ট করে ঢোকে।

আশেপাশে চওড়া রাস্তার পাশের জমির দাম অনেক বেশি। অথচ এই জমি বছরের পর বছর আশা করা দামে বেচা যাচ্ছে না।

জমিটা কেনা হয়েছিল অনেক আগে, যখন রাস্তা বা ভবিষ্যতে বেচার কথা কেউ ভাবেননি। জমি কেনা হয়েছিল। ভালো সম্পদ কেনা হয়নি।

এই দুইয়ের পার্থক্যটাই এই অধ্যায়ের মূল কথা। লোকেশন, রাস্তা, চাহিদা, পরে বেচা যাবে কিনা, কাগজ আর ভবিষ্যৎ ব্যবহার, সব মিলিয়ে একটা প্রপার্টি ভালো সম্পদ হয়। আর সবচেয়ে বড় কথা, প্রপার্টিটা **আপনার** জীবনের সাথে মেলে কিনা।

ধরন	মানায় যখন	সাবধান যখন
জমি	দুই বছরের বেশি অপেক্ষা পারেন, মাসিক আয় লাগবে না	ছয় মাস থেকে দুই বছরের মধ্যে টাকা লাগতে পারে
রেডি ফ্ল্যাট	এখনই উঠতে চান, যা দেখছেন তাই পেতে চান	শুধু ভাড়া-আয়ের জন্য কিনছেন, হিসাব না করে
নির্মাণাধীন ফ্ল্যাট	দুই-চার বছর অপেক্ষা পারেন, কিস্তিতে দিতে চান	দেরি হলে ভাড়া আর কিস্তি একসাথে চালাতে পারবেন না
ল্যান্ড শেয়ার	কম টাকায় ভালো লোকেশনে অংশ চান, সবার সাথে মিলে সিদ্ধান্তে রাজি	নিজের অংশ দলিলে নির্দিষ্ট না
পরিবারের জমিতে বাড়ি	জমি পরিষ্কার, ওয়ারিশরা একমত	বণ্টন কাগজে হয়নি

জমি নিয়ে অনেকের ধারণা, দশ-বিশ বছর না রাখলে লাভ নেই। মাঠে আমি উল্টোটাও দেখি। ঠিক লোকেশনে, রাস্তা বা উন্নয়ন আসার মুখে কেনা জমির দাম অনেক সময় তিন থেকে পাঁচ বছরেই বেশ বেড়ে যায়। আসল ঝুঁকি অল্প সময়ে, মানে ছয় মাস থেকে দুই

বছরের মধ্যে বেচতে বাধ্য হলে। তখন কেনা-বেচার খরচই লাভের বড় অংশ খেয়ে ফেলে, আর দরকারের সময় ভালো ক্রেতাও সবসময় পাওয়া যায় না।

যখন সবচেয়ে সুন্দর উত্তর “এখন না”

আমার কাজের একটা বড় অংশ আসলে মানুষকে “এখন না” বলা। প্রথমে অনেকে একটু মন খারাপ করেন। পরে কেউ কেউ নিজেই বলেন, ভালো হয়েছে অপেক্ষা করেছিলাম। এই লক্ষণগুলোর কোনোটা থাকলে একটু অপেক্ষাই ভালো:

- বিপদের টাকা আলাদা নেই, প্রপার্টিতে সব দিয়ে দিতে হচ্ছে
- টাকাটা ছয় মাস থেকে দুই বছরের মধ্যে লাগতে পারে
- কিস্তি দিতে গিয়ে সংসারের বাজেট ভেঙে যাবে
- শুধু “সবাই কিনছে” বা “দাম বাড়বেই” শুনে কিনছেন

চাপের কথাগুলো চিনে রাখুন

কেনার সময় কিছু কথা প্রায় সবাই শোনেন। এগুলো শুনলেই কেউ ঠকবাজ হয়ে যান না। কিন্তু প্রতিটা কথা একটা সংকেত: এখানে একটু থেমে নিজে যাচাই করুন।

- “আজই টাকা না দিলে সুযোগ শেষ”
- “সবাই কিনছে, আপনি পিছিয়ে পড়ছেন”
- “নিশ্চিত দ্বিগুণ হবে”

> “কাগজ পরে ঠিক হয়ে যাবে”

২৪ ঘণ্টার নিয়ম

বড় অঙ্কের টাকা দেওয়ার আগে অন্তত একটা রাত ঘুমিয়ে নিন। পরদিন সকালে পাঁচটা লাইন লিখুন: কেন কিনতে চাই, কী প্রমাণ পেয়েছি, কী এখনো জানি না, সবচেয়ে খারাপ হলে কী হবে, আর সিদ্ধান্ত ভুল হলে পরিবার কীভাবে সামলাবে।

ভালো সুযোগ একটা রাতে পালিয়ে যায় না। যে সুযোগ এক রাতও অপেক্ষা করতে দেয় না, সেটা নিয়েই বেশি ভাবা দরকার।

“এখন না” মানে “কখনো না” না। মানে, আগে ভিতটা পাকা করি। ভালো সুযোগ একবারই আসে, এই কথা প্রায়ই সত্যি না। সুযোগ বারবার আসে। শুধু প্রস্তুত মানুষ সেটা ধরতে পারেন।

একটা কথা খোলাখুলি বলি

মাঠে কাজ করতে করতে আমি নিজের একটা ছক সাজিয়েছি। কোন ধরনের সম্পদে, কোন সময়ে, কীভাবে ঢুকবেন আর কখন বের হবেন, যাতে আয় আর দাম বাড়া, দুইটার সুযোগই কাজে লাগানো যায়।

ছকটা এই বইয়ে লিখে দিইনি। কারণটা সহজ: এটা সবার জন্য এক রকম খাটে না। প্রত্যেকের টাকা, সময় আর লক্ষ্য আলাদা। যাঁরা আমার সাথে ১:১ বসেন, তাঁদের নিজের সংখ্যা দিয়ে, তাঁদের জীবনের মাপে ছকটা একসাথে মিলিয়ে দেখি। কখনো মনে হলে, দরজা খোলা।

এক কথায়

যে প্রপার্টি আপনার উদ্দেশ্য, সময় আর টাকার সাথে মেলে, সেটাই আপনার জন্য ভালো প্রপার্টি। বাকিগুলো অন্য কারো।

থামুন, একটু ভাবুন

1. আপনি প্রপার্টি কেন কিনতে চান: থাকা, আয়, নাকি ভবিষ্যতের জন্য?

2. কত বছর রাখতে পারবেন, টাকার দরকার না পড়ে?

3. “এখন না”-এর তালিকার কোনোটা কি আপনার সাথে মেলে?

প্রপার্টি ভালো না খারাপ, প্রশ্ন সেটা না।
প্রশ্ন: কোনটা, কার জন্য, কখন।

জমি কেনা আর ভালো সম্পদ কেনা এক জিনিস না

৫

পঞ্চম ভুল

কাগজ না দেখে স্বপ্ন কেনা

যেদিন দলিল হাতে নেবেন, সেদিন যেন বুকের ভেতর কোনো খটকা না থাকে।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায় **বীজ বোনার আগে জমিটা চিনে নিন: মালিকানা**

জমি কেনার দিনটা খুব সুন্দর একটা দিন। মিষ্টি আসে। আত্মীয়রা ফোন করেন। মা হয়তো জায়নামাজে বসে একটু বেশি সময় দোয়া করেন।

এই সুন্দর দিনটা যেন সারাজীবন সুন্দর থাকে, তার চাবি একটাই: কাগজ। আর খুশির খবর হলো, কাগজের বেশিরভাগ সমস্যা কেনার **আগেই** ধরা যায়। এখানে সবকিছু আপনার হাতে। ভাগ্যের ওপর ছেড়ে দিতে হয় না।

মালিকানার শিকল

একটা জমির মালিকানা শিকলের মতো। প্রথম রেকর্ড থেকে আজকের বিক্রেতা পর্যন্ত প্রতিটা কড়া মিলতে হয়। সব কড়া মিললে শিকলটা লোহার মতো শক্ত। একটা কড়া ফাঁকা থাকলে, সেখানেই থামতে হয়।

পুরোনো রেকর্ড সিএস → এসএ → আরএস → বিএস

বায়া দলিল একটার পর একটা

বিক্রেতার দলিল (মূল কপি)

নামজারি ও ডিসিআর

এ বছর পর্যন্ত খাজনা

কাগজের শব্দগুলো, সহজ ভাষায়

খতিয়ান (সিএস, এসএ, আরএস, বিএস)

সরকারের করা জমির রেকর্ড। বিভিন্ন সময়ে জরিপ হয়েছে, তাই নামও আলাদা: সবচেয়ে পুরোনো সিএস, তারপর এসএ, আরএস, আর এখনকার বিএস

দলিল

জমি কেনা-বেচার রেজিস্ট্রি করা কাগজ। বিক্রির মূল দলিলকে বলে সাফ কবলা

বায়া দলিল

বিক্রেতা যে দলিলে জমিটা পেয়েছেন, তার আগের দলিলগুলো। এগুলো একটার পর একটা মিললে বোঝা যায় জমিটা হাত ঘুরে ঠিকভাবে এসেছে

নামজারি

জমি কেনার পর সরকারি রেকর্ডে নিজের নাম তোলা। এর রসিদকে বলে ডিসিআর

খাজনা

জমির জন্য প্রতি বছর সরকারকে দেওয়া কর (ভূমি উন্নয়ন কর)

ওয়ারিশ

মারা যাওয়া মালিকের সম্পত্তিতে যাঁদের ভাগ আছে, মানে উত্তরাধিকারী

বায়না

পুরো দাম দেওয়ার আগে কিছু টাকা অগ্রিম দিয়ে কেনার চুক্তি

শিকলের পাশাপাশি আরেকটা কাজ আমার সবচেয়ে প্রিয়। জমির পাশের চায়ের দোকানে বসে এক কাপ চা। দখল কার, জমি নিয়ে কোনো ঝামেলা আছে কিনা, প্রতিবেশীরা যা বলেন, অনেক সময় কোনো অফিসের কাগজও তা বলে না।

আটটা থামার সংকেত

মাঠে কাজ করতে করতে কিছু লক্ষণ চিনেছি। এগুলোর একটা দেখলে ভয় পাওয়ার দরকার নেই। শুধু বায়নার আগে একটু থামুন, আরেকটু দেখুন।

১ “এই সপ্তাহেই বায়না দিতে হবে”: অযথা তাড়া

২ দাম আশেপাশের চেয়ে অনেক কম, অথচ কারণ পরিষ্কার না

৩ মূল দলিল দেখাতে গড়িমসি

৪ টাকা দিতে বলা হচ্ছে কারো ব্যক্তিগত অ্যাকাউন্টে

৫ ওয়ারিশদের সবাই রাজি কিনা, পরিষ্কার না

৬ নামজারি হয়নি, খাজনা বকেয়া

৭ “এখানে ব্রিজ হবে”, কিন্তু কোনো সরকারি উৎস নেই

৮ চুক্তির কাগজ পড়তে দেওয়ার আগেই সই চাওয়া

দুইটা কথা মনে রাখবেন। এক, একটা সংকেত দেখলেই জমিটা অবৈধ, এমন না। এর মানে শুধু, ওই প্রশ্নের পরিষ্কার উত্তর না পাওয়া পর্যন্ত টাকা দেবেন না। দুই, শুধু নামজারি বা খাজনার রসিদ দেখেই মালিকানা পাকা ধরে নেবেন না, পুরো শিকলটা মিলতে হয়। শেষ সিদ্ধান্তের আগে একজন অভিজ্ঞ জমির উকিলকে দিয়ে কাগজ দেখিয়ে নিন। এত কম খরচে এত বড় নিরাপত্তা আর কোথাও পাবেন না।

আর মনে রাখবেন, কাগজের যত্ন শুধু কেনার দিনের কাজ না। কেনার পর নিজের নামে নামজারি, প্রতি বছর খাজনা, মাঝে মাঝে নিজে গিয়ে দেখে আসা। আর কাগজ এমনভাবে গুছিয়ে রাখা, যেন দরকারের দিন সহজে বেচা যায়। সম্পদ কেনার দিনেই তার বেচার দিনের প্রস্তুতি শুরু হয়।

এক কথায়

শোনা কথা যথেষ্ট না। নিজে মেলানো কাগজই আপনার সবচেয়ে বড় বন্ধু।

৬

ষষ্ঠ ভুল

অর্ধেক কাগজ দেখেই সিদ্ধান্ত নেওয়া

কাগজ এখনো আসেনি মানেই সব খারাপ না। আবার কাগজ আসবেই, এটাও কেউ লিখে দেয়নি।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায়

বীজ বোনার আগে জমিটা চিনে নিন: প্রকল্পের কাগজ

ধরা যাক, মতিন সাহেব। ব্যাংকে চাকরি করেন। মানুষটা একটু ভীতু ধরনের। গ্যাসের চুলা বন্ধ করেছেন কিনা দেখতে রাতে দুইবার রান্নাঘরে যান।

মতিন সাহেব একটা নির্মাণাধীন প্রকল্পে, মানে যেখানে ভবন এখনো তৈরি হচ্ছে, ফ্ল্যাট বুক করবেন। সাইট দেখতে গেলেন। পাইলিং চলছে, রড-সিমেন্টের গন্ধ, মিস্ত্রিদের হাঁকডাক। অফিসে বসে কাগজ চাইলেন।

দেখা গেল, জমির দলিল আছে, জমির মালিকের সাথে ডেভেলপারের চুক্তি আছে। কিন্তু কয়েকটা কাগজ “প্রসেসে আছে”।

মতিন সাহেবের বুক ধড়ফড় শুরু হলো। বাসায় ফিরে স্ত্রীকে বললেন, “বাদ। এরা নিশ্চয়ই ঝামেলার লোক।” রাতে ঘুম হলো না। দুইবারের জায়গায় চারবার রান্নাঘরে গেলেন।

মতিন সাহেবের ভয়টা বোঝা যায়। কিন্তু তাঁর সিদ্ধান্তটা হয়তো ঠিক না। আবার পাশের বাসার যে ভদ্রলোক কোনো কাগজ না দেখেই “চেনা লোক” বলে টাকা দিয়ে এসেছেন,

তাঁর সিদ্ধান্তও ঠিক না। এই অধ্যায় এই দুইজনের মাঝখানের রাস্তা নিয়ে।

কাগজ আসে ধাপে ধাপে

একটা প্রকল্প একদিনে দাঁড়ায় না। কাগজও একদিনে আসে না। জমি থেকে চাবি হাতে পাওয়া পর্যন্ত কাগজ আসে ধাপে ধাপে: আগে জমি আর চুক্তি, তারপর অনুমোদন, তারপর নির্মাণ, তারপর চাবি, শেষে আপনার নামে দলিল।

এর মধ্যে একটা ধাপ আলাদা। **জমির মালিকানা আর ডেভেলপারের সাথে জমির মালিকের চুক্তি** প্রকল্পের ভিত। ভিত ছাড়া দালান দাঁড়ায় না। এই কাগজ ছাড়া প্রকল্পও না। এখানে “প্রসেসে আছে” কথাটা চলে না।

বাকি ধাপগুলোতে দেরি হতে পারে। আর সেই দেরি সব সময় ডেভেলপারের দোষে না। সরকারি অফিসের ফাইল নড়তে সময় নেয়, নিয়মকানুন বদলায়, কখনো একটা সই আটকে থাকে মাসের পর মাস। তাই “প্রসেসে আছে” শুনলে মুখ ফিরিয়ে নেওয়ার দরকার নেই। দরকার একটা প্রশ্ন: আপনার আগের প্রকল্পগুলোতে কী হয়েছিল?

মতিন সাহেবের প্রকল্পে ভিত ঠিক ছিল। এবার দেখার পালা, এই ডেভেলপার আগে কী করেছেন।

আগের প্রকল্পই সবচেয়ে সৎ সাক্ষী

একজন ডেভেলপার কেমন, সেটা তাঁর ব্রোশিওর বলবে না, তাঁর আগের প্রকল্প বলবে। ব্রোশিওরে সব ছবিই সুন্দর। আগের প্রকল্পে যাঁরা থাকেন, তাঁরা সত্যি কথা বলেন। কখনো একটু বেশিই বলেন।

একটা ছুটির দিন বের করুন। ওই ডেভেলপারের এমন দুই-তিনটা ভবনে যান, যেগুলোর চাবি এর মধ্যে মানুষকে বুঝিয়ে দেওয়া হয়েছে। দারোয়ানকে সালাম দিন। দুই-একজন বাসিন্দার সাথে কথা বলুন। জানার বিষয় মূলত তিনটা:

> চুক্তির সময়ের কত পরে চাবি হাতে পেয়েছেন?

> নিজের নামে দলিল রেজিস্ট্রি হয়েছে কিনা, কত দিনে?

> আবার কিনলে এই ডেভেলপারের কাছেই কিনতেন কিনা?

শেষ প্রশ্নটার উত্তর দেওয়ার আগে মানুষ যতটুকু সময় নেন, সেটাও একটা উত্তর।

আগের প্রকল্পগুলোতে মানুষ সময়মতো বা সামান্য দেরিতে চাবি আর দলিল পেয়ে থাকলে নতুন প্রকল্পের “প্রসেসে আছে” কথায় ভরসা রাখা যায়। আগের প্রকল্পেই যদি মানুষ বছরের পর বছর দলিলের জন্য ঘুরে থাকেন, নতুনটায় হঠাৎ অন্যরকম হবে, এটা আশা করা কঠিন।

দেশে আসলে কত সময় লাগে

এবার একটু বড় ছবিটা দেখি। কোন ধরনের সম্পদ হাতে পেতে মোটামুটি কত সময় লাগে, সেটা জানা থাকলে প্রস্তুতিটা ঠিকঠাক নেওয়া যায়। মাঠে ঘুরে যা দেখেছি, তার একটা সহজ হিসাব:

মোটামুটি কত সময় লাগে · মাঠের অভিজ্ঞতা

রেডি ফ্ল্যাট	ফ্ল্যাট তৈরি থাকলে আর কাগজপত্র ঠিক থাকলে তুলনামূলক কম সময়েই হাতে পাওয়া যায়
নির্মাণাধীন ফ্ল্যাট	সাধারণত আড়াই থেকে তিন বছর
জমির প্রকল্প	সাধারণত আড়াই থেকে তিন বছর
বড় প্রকল্প	পাঁচ থেকে শুরু করে সাত, দশ বছর। জায়গা ভেদে কোথাও কোথাও তিরিশ বছরও লেগে যায়

সময়টা ঠিক হয় এলাকা দিয়েও। হিসাব করুন বাস্তবের সময় ধরে, দেরি সইতে পারে এমন টাকা দিয়ে ঢুকুন

সময় কম না বেশি লাগবে, তার বড় একটা কারণ এলাকা। উন্নয়নশীল এলাকায় অনুমোদন অনেক সময় দ্রুত চলে আসে, প্রকল্প বড় হোক বা ছোট। যে এলাকায় উন্নয়ন এখনো শুরু হয়নি, সেখানে সময় একটু বেশি লাগে। আর জায়গাটা যত মূল এলাকা থেকে একপাশে, সময় তত বাড়ে।

এখান থেকে একটা জিনিস পরিষ্কার। এখানে দুই রকম সময় আছে। চুক্তিতে লেখা সময়, আর বাস্তবের সময়। যিনি দ্বিতীয়টা ধরে প্রস্তুতি নেন, দেরি হলেও তাঁর ঘুম নষ্ট হয় না।

আর আইনও আপনার পাশে আছে। রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন ২০১০ অনুযায়ী, চুক্তিতে লেখা সময়ে ফ্ল্যাট বুঝিয়ে না দিলে ক্রেতার জমা টাকা ফেরত আর ক্ষতিপূরণ পাওয়ার কথা আইনে আছে। চুক্তিতে ক্ষতিপূরণ লেখা না থাকলে সেটা জমা টাকার ১৫%। তাই সই করার আগে চুক্তিতে চাবি বুঝিয়ে দেওয়ার তারিখ আর দেরির ক্ষতিপূরণ পরিষ্কার লেখা আছে কিনা, একবার দেখে নিন।

দুই রকম ঝুঁকি

কম দামের প্রকল্পে, বিশেষ করে শহরের পাশের নতুন জমির প্রকল্পে, একটা পার্থক্য বুঝলে সিদ্ধান্ত অনেক সহজ হয়।

সময়ের ঝুঁকি

মালিকানা আজই পরিষ্কার, সরকারি পরিকল্পনায় এখানে বাড়িঘর করা যাবে। শুধু অনুমোদন, রাস্তা আর বিদ্যুৎ আসতে দেরি।

সামলানো যায়: ধৈর্য, সঠিক দাম, আর এমন টাকা যা বহু বছর লাগবে না।

গোড়ার ঝুঁকি

মালিকানায় গোলমাল, প্লটটা কোম্পানির নিজের জমিতেই না, অথবা জমিটা জলাশয় বা বন্যার পানি চলার জায়গা।

অপেক্ষা করলেও ঠিক হয় না। ঠিক হবে কিনা, সেটা সরকারের নিয়ম বদলের ওপর নির্ভর করে।

সময়ের ঝুঁকি নেওয়া যায়, যদি দামে তার ছাড় থাকে আর টাকাটা আপনার **বীজধান**-এর একটা অংশ হয়, পুরোটা না। গোড়ার ঝুঁকি নেওয়া যায় না, যত সস্তাই হোক।

চাবি পাওয়ার আগেই কি বেচা যায়?

মতিন সাহেবের সবচেয়ে বড় প্রশ্ন ছিল এটা। “ধরো বুক করলাম। তিন বছর পর হঠাৎ টাকার দরকার। চাবি তখনো পাইনি। তখন কী হবে?”

ভালো খবর: সাধারণত বেচা যায়। আমাদের দেশে অনেকেই নির্মাণাধীন ফ্ল্যাট বা প্লট চাবি পাওয়ার আগেই আরেকজনের কাছে বেচেন। ফ্ল্যাট তখনো আপনার নামে রেজিস্ট্রি হয়নি। আপনার হাতে আছে একটা চুক্তি আর বরাদ্দপত্র, মানে ডেভেলপারের দেওয়া সেই কাগজ, যেখানে লেখা কোন ফ্ল্যাট আপনার। আপনি আসলে বেচছেন এই চুক্তির

অধিকার। ডেভেলপার রাজি হলে নতুন ক্রেতা আপনার জায়গায় বসেন, বাকি কিস্তি তিনি দেন।

এর মানে কী দাঁড়ায়, চারটা কথায়:

> **দাম:** বাজার যেমন, দাম তেমন। এলাকা এগোলে বা কাজ অনেকদূর হলে জমা টাকার চেয়ে বেশি পেতে পারেন। প্রকল্প পিছিয়ে থাকলে কমও হতে পারে

> **অনুমতি:** প্রায় সব ক্ষেত্রে ডেভেলপারের লিখিত অনুমতি লাগে, আর অনেক ডেভেলপার নাম বদলের একটা ফি নেন। কী শর্তে, কত ফি, সেটা লেখা থাকে চুক্তিতে

> **দলিল:** শেষে দলিল হয় সরাসরি শেষ ক্রেতার নামে। মাঝখানে আরেকবার রেজিস্ট্রির খরচ সাধারণত লাগে না

> **উল্টো দিক:** অন্যের বুক করা ফ্ল্যাট কিনতে চাইলে, কত টাকা জমা হয়েছে আর কোনো দাবি আছে কিনা, সেটা ডেভেলপারের কাছ থেকে লিখিত নিয়ে তবেই এগোন

আর একটা খুশির খবর। ২০২৫ সালের এক সরকারি নির্দেশনায় বলা হয়েছে, সাফ কবলা দলিলে রেজিস্ট্রি হয়ে যাওয়া ফ্ল্যাট বা জমি পরে বেচতে ডেভেলপার কোনো অনুমোদন ফি নিতে পারবে না। মানে দলিল আপনার নামে হয়ে গেলে সেটা পুরোপুরি আপনার।

মতিন সাহেব সব শুনে অনেকক্ষণ চুপ করে থাকলেন। তারপর বললেন, “মানে বের হওয়ার দরজাও আছে।” তাঁর মুখে প্রথমবারের মতো একটু হাসি দেখলাম। সেই রাতে, আমার ধারণা, তিনি রান্নাঘরে একবারই গিয়েছিলেন।

দরজা আছে। শুধু দরজার চাবিটা থাকে চুক্তির ভেতরে। তাই বুক করার দিনই চুক্তির সেই অংশটা পড়ে নিন, যেখানে অন্যের কাছে বেচার নিয়ম লেখা আছে। যেদিন বেচতে চাইবেন, সেদিন খুঁজতে গেলে দেরি হয়ে যায়।

VITAMATI-এর তিন যাচাই-স্তম্ভ

লোকেশন

রাস্তা-যোগাযোগ, আশেপাশের সুবিধা, চাহিদা আর উন্নয়নের প্রমাণ — জায়গাটা আসলে কেমন

টাইটেল ও ডকুমেন্টেশন

মালিকানার শিকল, দলিলের মিল, বিক্রির অধিকার — কাগজটা আসলে কার

প্রজেক্ট ও ডেভেলপমেন্ট

অনুমোদন, নির্মাণ, ডেভেলপারের অতীত, চুক্তি — প্রকল্পটা আসলে কোথায় দাঁড়িয়ে

একটা স্তম্ভ দুর্বল হলে, বাকি দুইটা যত ভালোই হোক, সেটা ঢাকা পড়ে না।

এক পাতায় এই অধ্যায়

জমির মালিকানা আর চুক্তি ভিত, এখানে ছাড় নেই। বাকি কাগজ ধাপে ধাপে আসে, দেরিও হতে পারে, আর দেরি মানেই খারাপ ডেভেলপার না। ডেভেলপারের আগের প্রকল্পে মানুষ চাবি আর দলিল পেয়েছেন কিনা, সেটাই সবচেয়ে সৎ সাক্ষী।

বাস্তবের সময় ধরে প্রস্তুতি নিন। এমন টাকা দিয়ে ঢুকুন যা দেরি সইতে পারে, মানে আপনার বীজধান। আর বের হওয়ার দরজাটা কোথায়, সেটা প্রথম দিনেই চুক্তিতে দেখে রাখুন।

এক কথায়

কাগজ এখনো আসেনি, এটা একটা প্রশ্ন, রায় না। উত্তর খুঁজুন ডেভেলপারের আগের প্রকল্পে আর চুক্তির পাতায়।

থামুন, একটু ভাবুন

1. যে প্রকল্প নিয়ে ভাবছেন, তার জমির মালিকানা আর চুক্তি কি নিজে দেখেছেন?

.....

2. ডেভেলপারের আগের কোন প্রকল্পে গিয়ে মানুষের সাথে কথা বলবেন?

.....

দেরি সামলানো যায়।
ভিত ছাড়া দালান দাঁড়ায় না।

জমির মালিকানা আর চুক্তি আগে, বাকিটা ধাপে ধাপে

৭

সপ্তম ভুল

আজকের চেহারা দেখে জায়গা বিচার

আজ যে জায়গা কেউ চায় না, কাল হয়তো সেখানেই সবচেয়ে বেশি ভিড়।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায়

চৌদ্দ বছর সামনে দেখা: আগামী দেখে আজ প্রস্তুতি

বইয়ের শুরুতে আয়ের চারটা লেভেলের কথা বলেছিলাম। **Level 4: Imagination**, আজ যা নেই, সেটা আগে দেখতে পাওয়া। ইউসুফ (আ.) চৌদ্দ বছর সামনে দেখে আজকের প্রস্তুতি সাজিয়েছিলেন। এই অধ্যায় সেই চোখের অধ্যায়। এবার কটিয়াদীর গল্পটা পড়ুন সেই চোখ দিয়ে।

প্রায় বিশ বছর আগে কটিয়াদী বাজারের বাসস্ট্যান্ডের আশেপাশে ছিল নিচু, ঝোপঝাড়ের জায়গা। বর্ষায় পানি, শুকনো মৌসুমে সাপের ভয়। ওই জমির দিকে কেউ ফিরেও তাকাতেন না। শোনা যায়, তখন শতাংশ প্রতি কয়েক হাজার টাকায়ও জমি পাওয়া যেত।

তারপর একদিন রাস্তা হলো। বাজার বড় হলো। কাছেই হাসপাতাল। দোকান, বাড়ি, মানুষ। বিশ বছরে এলাকাটা চেনাই যায় না।

আজ ওই এলাকায় জমির দাম শোনা যায় শতাংশ প্রতি প্রায় ২০ থেকে ৪০ লাখ টাকা।

গল্পটা শুনে বুকের ভেতর একটা দীর্ঘশ্বাস ওঠে, তাই না? “ইশ, তখন যদি কিনতাম।”

কটিয়াদী আর তার আশেপাশের এলাকা যখন বেড়ে উঠল, মানুষ দুই ভাগ হয়ে গেল। যাঁরা তখন কিনেছিলেন, তাঁরা আজ লাভবান। যাঁরা কেনেননি, তাঁদের অনেকে আজও একই কথা বলেন: “ওই জায়গাটা আমাকেও অফার করেছিল। কিনিনি।”

আফসোসটা কিন্তু এক প্রজন্মে থামে না। পরের প্রজন্মের মুখে গিয়ে সেটা আরও কঠিন হয়ে ফেরে। ছেলে বলে, “আব্বাকে বলা হয়েছিল জায়গাটা কিনতে, আব্বা কেনেননি।” তারপর সে তুলনা করে বসে:

কিনেছিল কে? বন্ধুর বাবা।
কেনেনি কে? আমার বাবা।

আজ বন্ধুর পরিবার এগিয়ে গেছে, আমরা আগের জায়গাতেই রয়ে গেছি

এই বই লেখার পেছনে আমার একটা চাওয়া আছে। আমাদের সন্তানদের যেন কোনোদিন এই কথাটা বলতে না হয়। বরং কথাটা যেন ঘুরে আমাদের দিকে আসে। আমাদের সন্তান যেন বলতে পারে, “আব্বা সময়মতো বুঝেছিলেন, সময়মতো কিনেছিলেন। আলহামদুলিল্লাহ, আজ আমরা একটা ভালো অবস্থানে আছি।”

একবার সুযোগ হাতছাড়া হওয়া দোষের কিছু না। দোষ হলো একই ভুল আবার করা। আজ যদি আবার চোখ বন্ধ করে থাকি, বিশ বছর পরে একই আফসোস আবার আমাদের দরজায় দাঁড়াবে, শুধু মুখটা হবে আমাদের সন্তানের।

দীর্ঘশ্বাসটা ঠিক আছে। কিন্তু ওই দীর্ঘশ্বাসের ভেতরেই একটা আশার কথা লুকিয়ে আছে। আজও কোথাও না কোথাও এমন জায়গা আছে, যেটা বিশ বছর পরের কটিয়াদী। প্রশ্ন শুধু, চিনবো কীভাবে?

একটা জায়গার দাম বদলায় রাস্তা, যাতায়াত, মানুষ, বাজার, স্কুল আর হাসপাতালের সাথে। আজকের চেহারা আর আগামীর সম্ভাবনা এক জিনিস না। আবার সব নিচু জমিই কটিয়াদী হয় না। কিছু জায়গা বিশ বছরেও বদলায় না। তাই চোখ দুইটাই খোলা রাখতে হয়। একটা দিয়ে সম্ভাবনা দেখবেন, আরেকটা দিয়ে প্রমাণ।

যে উদাহরণটা আমি জানি · সময়, লোকেশন আর ধৈর্য

ঢাকার পাশের একটা উন্নয়নশীল এলাকায় একজন ২০১৮ সালে প্রায় আড়াই কোটি টাকা খাটিয়েছিলেন। ২০২৬ সালে এসে সেটার মূল্য বলা হচ্ছে প্রায় সাড়ে আঠারো কোটি টাকা। মোটামুটি আট বছরে।

সংখ্যাটা শুনে মাথা ঘুরে যাওয়া স্বাভাবিক। এটা একটা বাস্তব উদাহরণ, সাধারণ ঘটনা না, আর এমন ফল কেউ নিশ্চিত দিতে পারে না। এই গল্প থেকে নেওয়ার জিনিস ফলটা না, ফলের পেছনের পাঁচটা প্রশ্ন।

অপেক্ষাটা আসলে কীসের জন্য

দশ-পনেরো বছরের অপেক্ষা মানে হাত গুটিয়ে বসে থাকা না। আপনি অপেক্ষা করছেন কয়েকটা নির্দিষ্ট ঘটনার জন্য। প্রকল্পের ঘোষণা, সরকারি অনুমোদন, মাঠে কাজ শুরু, প্রকল্প চালু, তারপর মানুষ আর বাজার আসা। এই ঘটনাগুলো একটার পর একটা আসে, আর প্রতিটা ধাপে জমির দাম একবার করে নড়ে।

অপেক্ষার মানচিত্র · প্রতিটা ধাপে দাম একবার করে নড়ে

ঘোষণা
প্রকল্পের কথা শোনা যায়

অনুমোদন
সরকারি কাগজ আসে

কাজ শুরু
মাঠে যন্ত্র নামে

চালু
রাস্তা, সেতু বা প্রকল্প খোলে

মানুষ আসে
বাজার, স্কুল, বসতি

আগে কিনলে: লাভের সুযোগ বেশি, ঝুঁকিও বেশি

পরে কিনলে: ঝুঁকি কম, দাম বেশি

যত আগের ধাপে কিনবেন, লাভের সুযোগ তত বড়, ঝুঁকিও তত বেশি। যত পরের ধাপে কিনবেন, ঝুঁকি কমে, কিন্তু দামও বেড়ে যায়। কোন ধাপে ঢুকবেন, সেটা ঠিক হয় আপনার টাকা কতদিন অপেক্ষা করতে পারবে, তার উপর।

একটা কথা মনে রাখা জরুরি: **কল্পনা আর জল্পনা এক জিনিস না।** কল্পনা দাঁড়ায় প্রমাণের উপর, যেমন অনুমোদনের কাগজ, মাঠে চলা কাজ, সরকারি পরিকল্পনা। আর জল্পনা, মানে আন্দাজে বলা কথা, দাঁড়ায় শুধু শোনা কথার উপর। চতুর্থ লেভেলের মানুষ স্বপ্ন দেখেন, তারপর সেই স্বপ্নকে যাচাই করেন। কীভাবে যাচাই শুরু করবেন, তার পাঁচটা প্রশ্ন নিচে।

কোথায়?
লোকেশন আর রাস্তা

কখন?
কোন সময়ে ঢোকা

কেন?
কোন উদ্দেশ্যে

কতদিন?
কত বছর ধরে রাখা

কী উন্নয়ন?
আশেপাশে সত্যিই কী হচ্ছে

উন্নয়ন সত্যিই আসছে কিনা, সেটা বুঝতে মাঠে যান। বর্ষায় একদিন, সন্ধ্যায় একদিন। বর্ষা বলবে পানি কোথায় দাঁড়ায়। সন্ধ্যা বলবে মানুষ কোথায় থাকে।

এক কথায়

সম্ভাবনা আশার কথা। সম্ভাবনা যাচাই করা আপনার কাজ। দুইটা একসাথে চললে তবেই ফসল।

থামুন, একটু ভাবুন

1. আপনার চেনা কোন এলাকা আজকের কটিয়াদী হতে পারে বলে মনে হয়?

2. সেখানে উন্নয়ন সত্যিই আসছে, তার কোন প্রমাণ আপনি নিজে দেখেছেন?

এতক্ষণ আমরা মাটি নিয়ে কথা বললাম। এবার শেষ প্রশ্ন, যেটা সবচেয়ে গভীর: যাঁরা সত্যিই প্রজন্ম ধরে সম্পদ টিকিয়ে রাখেন, তাঁরা

আলাদা কী করেন?

তৃতীয় ভাগ

ফসলের দিকে

বড় সম্পদ হঠাৎ আসে না। ছোট ছোট ঠিক সিদ্ধান্ত সময়ের সাথে ফসল হয়ে ওঠে।

৮

অষ্টম ভুল

ধনী হওয়াকেই লক্ষ্য ভাবা

যা দেখে আমরা ধনী ভাবি, সেটা ফল। যা আসলে ধনী বানায়, সেটা চোখে পড়ে না।

ইউসুফ (আ.)-এর নকশায় **স্বস্তির বছর: ফসল থেকে আবার বীজ**

কারো সুন্দর বাড়ি দেখলে আমরা ভাবি, উনার অনেক টাকা। আমরা দেখি গাছের ফল। গাছের শিকড়টা মাটির নিচে থাকে, তাই চোখে পড়ে না।

যা চোখে পড়ে

বাড়ি · জমি · ফ্ল্যাট · গাড়ি · আরামের জীবন

যা চোখে পড়ে না

টাকা কোথায় যাচ্ছে তার হিসাব · কোন টাকা কতদিনের জন্য · কেনার আগে যাচাই · ঝুঁকি সামলানো · লাভটা আবার খাটানো, বছরের পর বছর

চোখে পড়া সম্পদ হলো ফল। চোখে না পড়া সিস্টেমটাই আসল ইঞ্জিন।

অনেক টাকা থাকা আর ওয়েলথি হওয়া এক জিনিস না। পার্থক্যটা বোঝাতে আমি একটা ছবি ব্যবহার করি।

মা-টাকা আর বাচ্চা-টাকা

আপনার জমানো আসল টাকা হলো **মা-টাকা**। সেটা কাজে খাটলে যা আয় আনে, সেটা **বাচ্চা-টাকা**। মা-কে যত্নে রাখলে বাচ্চা আসতেই থাকে। এবার চারটা অভ্যাস দেখুন। এগুলো কাউকে ছোট-বড় করার জন্য না, শুধু একটা আয়না।

দরিদ্র অভ্যাস

যা আসে, প্রায় সব খরচ হয়ে যায়; খাটানোর মতো কিছু থাকে না।

মধ্যবিত্ত অভ্যাস

ধার করে শখের জিনিস কেনা: গাড়ি, ফোন, সাজসজ্জা।

ধনী অভ্যাস

অনেক টাকা আছে, কিন্তু খরচ চলে মা-টাকা ভেঙে। আসল টাকা ধীরে ধীরে কমে।

ওয়েলথি অভ্যাস

মা-টাকা নিরাপদ; জীবন চলে বাচ্চা-টাকা থেকে, বাকিটা আবার খাটে।

ধনী আর ওয়েলথি অভ্যাসের পার্থক্যটা খেয়াল করুন। দুজনের হাতেই টাকা। একজন খরচ করেন মা-টাকা ভেঙে। আরেকজন মা-টাকা ছোঁন না, জীবন চালান বাচ্চা-টাকা দিয়ে। প্রথমজন একটা বড় পুকুর থেকে পানি তুলছেন। দ্বিতীয়জন বসে আছেন একটা ঝরনার পাশে।

এক পাতার চিঠি

একটা গল্প শুনেছিলাম। একশো বছর বয়সী এক বিলিয়নিয়ারের সাথে কথা বলতে বসেছেন আরেকজন বিলিয়নিয়ার। পুরো ঘর মাইক্রোফোনে ভরা, যেন একটা কথাও না হারায়। বয়স্ক মানুষটা মুচকি হেসে বললেন, “এসব লাগবে না। আজ মুখে না, লিখে দেবো।”

যিনি অনুষ্ঠানটা সাজিয়েছিলেন, তিনি তাড়াতাড়ি একটা মোটা খাতা খুঁজতে গেলেন। ততক্ষণে তিনি কোটের পকেট থেকে একটা ভাঁজ করা কাগজ বের করে দিয়েছেন। এক পাতা। তারও বেশিরভাগটাই খালি।

একশো বছরের শিক্ষা, কয়েক লাইনে। তার একটা লাইন ছিল এমন একটা ভাবনা, যাকে বলা হয় **টাইম কম্প্রেশন**।

মানে খুব সহজ। একটা কাজকে যত লম্বা সময় দেবেন, কাজটা তত লম্বাই হবে। আবার একই কাজ পরিষ্কার লক্ষ্য আর সময়সীমা দিয়ে চালালে অনেক কম সময়ে হয়ে যায়। সারা বছর বই না খোলা ছাত্র পরীক্ষার আগের তিন রাতে পুরো সিলেবাস শেষ করে ফেলে। এই জাদু আমরা সবাই একবার না একবার দেখেছি। শুধু নিজের টাকার বেলায় কাজে লাগাই না।

টাইম কম্প্রেশন · এক পাতার চিঠির লাইন

১২ বছর

সাধারণ পথ

১২ মাস

লক্ষ্য + সময়সীমা

১ মাস

পুরো মনোযোগ

১ সপ্তাহ

সব শক্তি এক দিকে

“একটা কাজকে যত সময় দেবেন, কাজটা তত সময়ই নেবে।”

সাধারণ পথে মানুষ আয় করে, খরচ করে, যা থাকে জমায়। বড় কোনো লক্ষ্যে পৌঁছাতে পুরো জীবন লেগে যায়, কখনো পৌঁছানোই হয় না। আরেক পথে মানুষ একটা সিস্টেম বানায়। জমানো টাকা থেকে সম্পদ, সম্পদের আয় থেকে আরো সম্পদ। একই মানুষ, একই আয়। পথটা অনেক ছোট হয়ে যায়।

কথাগুলো শুনতে বড় বড় উদ্যোক্তাদের জিনিস মনে হয়, তাই না? একটা গল্প বলি। গল্পটা শুনলে বুঝবেন, টাইম কম্প্রেশন কারো জন্য আলাদা করে রাখা জিনিস না।

দুপুর। মাথার ওপর গনগনে রোদ। মাদানী অ্যাভিনিউয়ের এক গলি থেকে আরেক গলিতে হাঁটছেন আমাদের এক ভাই।

বাড়ি মাদারীপুর। সন্তানের পড়ালেখার জন্য চার বছর ধরে লালমাটিয়ায় থাকেন। হঠাৎ একদিন মনে হলো, ছেলেটা আরেকটু ভালো পরিবেশ পাওয়ার যোগ্য। ভাই-ব্রাদাররা বললেন, মাদানী অ্যাভিনিউ দেখেন। তিনি দেখতে এসেছেন।

সকাল থেকে ঘুরছেন। যে বাসা পছন্দ হয়, তার ভাড়া শুনে পছন্দটা ফেরত নিতে হয়। যে বাসার ভাড়া পছন্দ হয়, সেটা চোখে লাগে না। পায়ের ব্যথা বাড়ছে, ধৈর্য কমছে।

ঠিক তখন একটা রিকশা এসে থামলো। চালক অল্পবয়সী এক ছেলে। কথায় কথায় জানা গেল, ছেলেটা এই এলাকারই। গলি-ঘুপচি সব চেনে।

“বাসা দেখাইতে পারবা?”

“পারুম।”

“ভাড়া কত নিবা?”

“ইনসাফ কইরা দিয়েন।”

“না, ঠিক করে বলো।”

ছেলেটা একটু হাসলো। তারপর এমন একটা কথা বললো, যেটা ঢাকা শহরে খুব বেশি শোনা যায় না।

“আপনাগো থেইকা ভাড়াই নিমু না। চলেন, ঘুরেন, দেখেন।”

ভাইয়ের মনে কথাটা গেঁথে গেল।

ঘুরতে ঘুরতে একটা বাসা পাওয়া গেল। সুন্দর, আলো-বাতাস আছে। ভাড়া ছেচল্লিশ হাজার টাকা। ততক্ষণে পেটে ক্ষুধা। ছেলেটা তাঁদের নিয়ে গেল একটা বড় রেস্টুরেন্টের সামনে।

“আজ তুমি আমাদের সাথে খাবে।”

ছেলেটা কাঁচুমাচু হয়ে গেল। “আমি রিকশাওয়ালা। এত বড় হোটেলে আমি ক্যামনে যাই?”

ভাই বললেন, “আল্লাহ মানুষকে সৃষ্টির সেরা বানিয়েছেন। তুমি কারো চেয়ে কম না।” তারপর হাত ধরে ভেতরে নিলেন। মেহমানের মতো বসালেন। নিজে বসলেন একই টেবিলে।

খাওয়ার মাঝখানে হঠাৎ একটা প্রশ্ন করলেন।

“যে বাসাটা দেখলাম, ছেচল্লিশ হাজার চাইছে। ধরো বাসাটা তোমার। আমার কাছে কত চাইতে?”

ছেলেটার হাত থেমে গেল। প্রথমে বোঝেনি। তারপর বুঝলো। আর হেসে ফেললো, যেভাবে মানুষ খুব অসম্ভব কোনো কথা শুনে হাসে।

“আরে ভাই, কী কন! রিকশাওয়ালাগো আবার কিসের বাসা?”

এই লাইনটা আমি অনেকবার মনে মনে উল্টেপাল্টে দেখেছি। কথাটা শুধু ওই ছেলের না। আমাদের অনেকের ভেতরেই এমন একটা ছোট্ট দেয়াল আছে। চাকরিজীবী ভাবেন, আমার মতো মানুষের আবার জমি। প্রবাসী ভাই ভাবেন, আমি শুধু টাকা পাঠাই, সম্পদ বড়লোকদের জিনিস। দেয়ালটা ইট দিয়ে বানানো না। বানানো একটা বিশ্বাস দিয়ে।

সেদিন ভাই দেয়ালটায় একটা ছোট্ট ফুটো করলেন।

“দিনে কত আয় করো?”

“আঠারোশো, দুই হাজার। কোনো দিন পঁচিশশো।”

“জমাও কিছু?”

“না, তেমন কিছু না।”

“রিকশা নিজের?”

“না। মালিকরে রোজ পাঁচশো দিতে হয়।”

ভাই কিছুক্ষণ চুপ করে থাকলেন। তারপর জিজ্ঞেস করলেন বাদাম নিয়ে। একজন বাদামওয়ালা দিনে কত লাভ করে? ছেলেটা বললো, তিনশো টাকার মতো। ভাই বললেন, “প্রাণের বাদাম খেয়েছো? একই বাদাম। ওরা সুন্দর প্যাকেটে ভরে, নাম দিয়ে, সারা দেশে পৌঁছে দেয়। প্রাণের আগেও বাদাম বিক্রি হতো। পার্থক্য বাদামে না। পার্থক্য চিন্তায়।”

ছেলেটা নড়েচড়ে বসলো। বাদাম সে অনেক খেয়েছে। এভাবে কখনো ভাবেনি।

তারপর ভাই একটা প্রস্তাব দিলেন। “আজ থেকে রোজ পাঁচশো টাকা জমাও। আমি একটা ব্যাংক অ্যাকাউন্ট খুলে দিচ্ছি। রিকশার দাম ষাট হাজার, মানে একশো বিশ দিন। একশো বিশ দিন পর যা কম পড়বে, অর্ধেক পর্যন্ত আমি দেবো।”

তারপর আসল খেলাটা দেখালেন। নিজের রিকশা হলে মালিককে দেওয়া রোজের পাঁচশো টাকাও তোমার। তখন রোজ হাজার টাকা জমালে দ্বিতীয় রিকশা ষাট দিনে। দুইটা হলে রোজ পনেরোশো, তৃতীয়টা চল্লিশ দিনে।

রিকশার হিসাব

ধাপ	রোজ জমা	দিন
প্রথম রিকশা (৬০,০০০)	৫০০	৬০,০০০ ÷ ৫০০ = ১২০
দ্বিতীয় রিকশা: মালিকের ৫০০-ও এখন নিজের	১,০০০	৬০,০০০ ÷ ১,০০০ = ৬০
তৃতীয় রিকশা: দুইটার আয়	১,৫০০	৬০,০০০ ÷ ১,৫০০ = ৪০
মোট		**২২০ দিন**

কাগজে হিসাব দাঁড়ালো দুইশো বিশ দিন। প্রায় সাত মাস।

একটু আগে যে ছেলে বলছিল রিকশাওয়ালাদের আবার কিসের বাসা, তার চোখে তখন অন্য একটা আলো। একটা রিকশা। দুইটা। তিনটা।

কাগজে হিসাব বলছিল, তিনটা রিকশা হতে লাগবে দুইশো বিশ দিন।

ছেলেটা তিনটা রিকশার মালিক হয়েছিল তিন মাসে।

কীভাবে? যেদিন সে নিজের সম্ভাবনাটা দেখলো, সেদিন থেকে তার চালানোর ধরনই বদলে গেল। আগের চেয়ে অনেক বেশি খাটলো, বলা যায় ম্যাসিভ ড্রাইভ। বাড়ি থেকেও কিছু টাকা নিয়ে এলো। আর ওই ভাইও কথামতো পাশে দাঁড়ালেন। পরিষ্কার লক্ষ্য, পুরো মনোযোগ, আর চারপাশের সব শক্তি এক জায়গায়। সাত মাসের কাজ হয়ে গেল তিন মাসে। একশো বছরের ওই মানুষটার এক পাতার চিঠির লাইন, একটা রিকশার গ্যারেজে সত্যি হয়ে গেল।

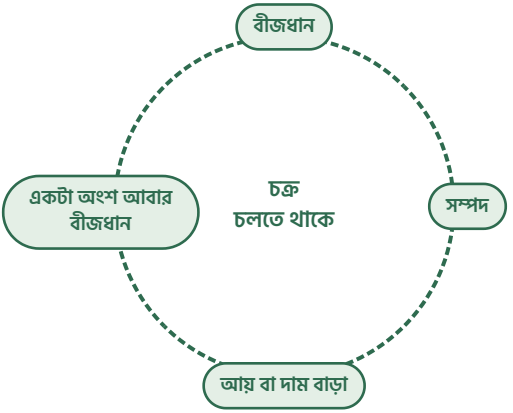
ছেলেটার আয় সেদিনও আঠারোশো-দুই হাজারই ছিল। বদলেছিল সিস্টেম। পার্থক্যটা আয়ে ছিল না। পার্থক্যটা ছিল সিস্টেমে। আর ওই ভাই তাকে রিকশা কিনে দেননি। দেখিয়ে দিয়েছিলেন, সে নিজে কী পারে।

আপনার গ্যারেজ

এবার গল্পটা নিজের দিকে ঘুরিয়ে দেখুন। একজন মানুষ দিনে দুই হাজার টাকা আয় করে যদি তিন মাসে তিনটা আয়ের যন্ত্রের মালিক হতে পারে, তাহলে আপনার মতো একজন পেশাজীবী, ব্যবসায়ী বা বিদেশে থাকা ভাইয়ের হাতে কতটা শক্তি আছে, একবার ভাবুন।

আপনার রিকশা হয়তো একটা দোকান, একটা ভাড়ার ফ্ল্যাট, ব্যবসার একটা অংশ, বা শহরের পাশে এক টুকরো জমি। নিয়মটা একই। আগে একটা পরিষ্কার লক্ষ্য, সাথে একটা সময়সীমা। প্রতি মাসে বীজধানের একটা নির্দিষ্ট অংশ। প্রথম সম্পদের আয় আর না খেয়ে পরের সম্পদে। আর আশেপাশের সব শক্তি, পরিবারের সাহায্য, জ্ঞান, সঠিক পরামর্শ, এক দিকে।

যে লক্ষ্যকে বলা হয় “একদিন হবে”, সেটা সাধারণত বারো বছরেও হয় না। যে লক্ষ্যকে বলা হয় “এই তারিখের মধ্যে”, সেটা অনেক সময় অর্ধেক সময়েই হয়ে যায়। বারো বছরের কাজ বারো মাসে, এই কথাটা প্রথমে অবিশ্বাস্য লাগে। রিকশাওয়ালা ছেলেটাকেও লেগেছিল।



বীজধান থেকে ফসল, ফসল থেকে আবার বীজ

কৃষক কখনো পুরো ফসল খেয়ে ফেলেন না। ফসলের একটা অংশ আবার বীজ হয়ে মাঠে যায়। এভাবেই একটা জমি প্রজন্মের পর প্রজন্ম মানুষকে খাওয়ায়।

টাকার নিয়মও একই। বীজধান থেকে সম্পদ, সম্পদ থেকে আয়, আয়ের একটা অংশ আবার বীজধান। চাকাটা যত দিন ঘোরে, তত শক্ত হয়। এটা নিশ্চিত লাভের কোনো সূত্র না। এটা একটা দিক, একটা অভ্যাস।

আমি নিজে যেভাবে ভাবি

মানুষ প্রায়ই জানতে চান, আমি নিজে কী করি। আমার পরিবারের জন্য আমি একটা চক্রের মতো করে ভাবি:

১ **নগদ**
পরিবারের এক বছরের নিরাপত্তা, হাতের কাছে

২ **ব্যবসা ও স্বর্ণ**
কাজ করা টাকা আর মূল্য ধরে রাখা টাকা, দুই জায়গায় ভাগ করে

৩ **ফ্ল্যাট**
থাকার নিরাপত্তা

৪ **জমি**
বাড়তে থাকা শহরের কাছে, সুযোগ বুঝে কয়েক বছর

৫ **তারপর**
জমি বেচে আবার ভাগ: নগদ, ব্যবসা, নতুন ফ্ল্যাট বা জমি। প্রজন্ম ধরে চক্র চলে

এটা আমার অবস্থার জন্য সাজানো। আপনার চক্র আপনার মতো হবে। শুধু মূল কথাটা একই: প্রতিটা টাকার একটা কাজ থাকবে, আর চক্রটা থামবে না।

সবচেয়ে মজার কাজটা

অনেক টাকা কামানো হয়তো সবচেয়ে কঠিন কাজ না। কঠিন হলো এমন একজন মানুষ হয়ে ওঠা, যিনি টাকাটা ধরে রাখতে পারেন, বাড়াতে পারেন। কথাটা শুনতে ভারী

লাগে। কিন্তু বাস্তবে এটা কয়েকটা ছোট অভ্যাসের বদল। আর একবার শুরু করলে কাজটা মজারও।

এর বদলে	এটা
~~"আমি পারবো না"~~	**"পরের ছোট কাজটা কী?"**
~~শুধু সমস্যা দেখা~~	**সমস্যা বোঝা, সামলানো, তারপর সুযোগ দেখা**
~~শুনে সিদ্ধান্ত~~	**নিজে মিলিয়ে সিদ্ধান্ত**
~~কঠিন সময়ে ভয়ে অস্থির হওয়া~~	**কঠিন সময়ে খোঁজখবর আর হিসাব**
~~একবারে বড় কিছু~~	**নিয়মিত ছোট কিছু, অনেক বছর**

> "আল্লাহ ব্যবসাকে হালাল করেছেন এবং সুদকে হারাম করেছেন।"
>
> সূরা আল-বাকারা · ২:২৭৫ · অর্থের সহজ অনুবাদ

সম্পদ গড়ার রাস্তা খোলা। শুধু পথটা হালাল হতে হবে। আর সম্পদ আসলে একটা আমানত। আমার কাছে ওয়েলথি জীবনের মানে পরিবার নিশ্চিন্ত থাকা, যার যা পাওনা সময়মতো তার হাতে পৌঁছানো, আর পরের প্রজন্মের জন্য মামলা-ঝামেলা ছাড়া একটা পরিষ্কার ভিত রেখে যাওয়া। শরিয়তের কোনো নির্দিষ্ট মাসআলা জানতে দরকার হলে একজন হক্কানি আলেমের কাছে জিজ্ঞেস করে নিন।

এক কথায়

লক্ষ্য ধনী হওয়া না। লক্ষ্য এমন একটা সিস্টেম, যেখানে মা-টাকা নিরাপদ থাকে আর বীজধান প্রতি বছর নতুন ফসল আনে।

আপনার গ্যারেজ, আপনার সময়সীমা

1 আপনার গ্যারেজের প্রথম “রিকশা” কোনটা হবে: দোকান, ভাড়ার ফ্ল্যাট, ব্যবসার অংশ, নাকি জমি?

2 কোন তারিখের মধ্যে সেটা হবে, লিখে ফেলুন।

3 সেই সম্পদের আয় দিয়ে পরেরটা কী হবে?

পার্থক্যটা আয়ে না।
পার্থক্যটা সিস্টেমে।

মাদানী অ্যাভিনিউয়ের রিকশাওয়ালা ছেলেটার শিক্ষা

শেষ কথা

একদিন আপনার সন্তান জিজ্ঞেস করবে

একদিন হয়তো আপনার সন্তান পুরোনো একটা ফাইল খুলবে। ভেতরে কোনো জমির দলিল, কোনো ফ্ল্যাটের কাগজ, কোনো ব্যবসার চুক্তি। সে জিজ্ঞেস করবে, “এটা কেন কিনেছিলে?”

আমাদের বাবা-দাদারা অনেক কিছু কিনেছেন ভরসায়। কোনোটা কাজে লেগেছে, কোনোটা লাগেনি। আজ আমাদের হাতে এমন কিছু আছে, যা তাঁদের ছিল না: হিসাব, তথ্য আর যাচাইয়ের পথ।

আমি চাই, সেদিন আপনার মুখে একটা শান্ত হাসি থাকুক। আর উত্তরটা থাকুক পরিষ্কার।

দাম দেখে কিনলে, ভাগ্য।
হিসাব করে কিনলে, সিদ্ধান্ত।
সময় দিয়ে রাখলে, সম্পদ।

এই বইয়ের আটটা ভুল আসলে আটটা দরজা। হয়তো কয়েকটা ভুল আপনি আগে করেছেন। আমিও করেছি। তাতে কিছু যায় আসে না। আজ থেকে আপনার হাতে প্রশ্নগুলো আছে। আর যাঁর হাতে ঠিক প্রশ্ন থাকে, তাঁর জন্য সম্পদ গড়া অসম্ভব কিছু না।

ধানমন্ডির ভদ্রলোক একটা প্রশ্নে সিদ্ধান্ত বদলেছিলেন। দক্ষিণ আফ্রিকার ভাই ঘুমন্ত টাকাকে জাগানোর কথা ভেবেছিলেন। আর মাদানী অ্যাভিনিউয়ের সেই ছেলেটা তিন মাসে তিনটা রিকশার মালিক হয়েছিল। তিনজনের আয় আলাদা, জীবন আলাদা। শুরুটা একই: একটা প্রশ্ন।

মিশরের মানুষ সুদিনে বীজ তুলে রেখেছিল বলেই স্বস্তির বছরে আবার চাষ করতে পেরেছিল। আপনার সুদিন এখন চলছে।

আপনার শুরুও হোক আজ। আপনার **বীজধান** জেগে উঠুক। ঠিক জমিতে পড়ুক। আল্লাহ আপনার সম্পদে বরকত দিন।

পুরো বই এক পাতায় · আটটা ভুল, আটটা নিয়ম

১ “টাকা কমছে না, এটাই শান্তি”

জমে থাকা টাকাকে ভেবেচিন্তে একটা কাজ দিন

২ সব টাকা এক হাঁড়িতে রাখা

টাকা চার ঝুড়িতে ভাগ করুন: সংসার, বিপদ, বীজধান, হক

৩ দাম দেখে সম্পদ চেনা

দাম না, আসল রিটার্ন দেখুন; সময়কে পার্টনার বানান

৪ “সবাই কিনছে, আমিও কিনি”

আগে উত্তর দিন: কোনটা, কার জন্য, কখন

৫ কাগজ না দেখে স্বপ্ন কেনা

মালিকানার পুরো শিকল নিজে মিলিয়ে নিন

৬ অর্ধেক কাগজ দেখেই সিদ্ধান্ত নেওয়া

জমি আর চুক্তি আগে দেখুন, তারপর ডেভেলপারের আগের প্রকল্প

৭ আজকের চেহারা দেখে জায়গা বিচার

কল্পনা করুন, তারপর প্রমাণ দিয়ে যাচাই করুন

৮ ধনী হওয়াকেই লক্ষ্য ভাবা

এমন সিস্টেম বানান, যেখানে আয়ের একটা অংশ আবার বীজধান হয়

পরিশিষ্ট

৩০ দিনের পরিকল্পনা

পড়া শেষ হলে চারটা ছোট সপ্তাহ। প্রতিটায় দুইটা ছোট কাজ। নিখুঁত হওয়ার দরকার নেই, শুরু করাটাই আসল।

সপ্তাহ ১

টাকার মানচিত্র

- [ ] গত তিন মাসের আয়-খরচ মোটামুটি লিখুন
- [ ] প্রতিটা বড় সম্পদের পাশে লিখুন: এটা কী দিচ্ছে

সপ্তাহ ২

চার ঝুড়ি

- [ ] টাকা চার ঝুড়িতে ভাগ করুন
- [ ] বিপদের টাকা আলাদা করুন, সবার আগে

সপ্তাহ ৩

আসল রিটার্ন

- [ ] সবচেয়ে বড় সম্পদটা বছরে কী দিচ্ছে, মোটামুটি লিখুন
- [ ] সময় তাকে কতটা সাহায্য করছে, এক লাইনে ভাবুন

সপ্তাহ ৪

কাগজ আর পরিকল্পনা

- [ ] নিজের সম্পদের কাগজগুলো এক ফাইলে গুছিয়ে রাখুন
- [ ] আগামী এক বছরে বীজধান কোথায় যাবে, এক পাতায়

চার সপ্তাহ শেষে আপনার হাতে থাকবে নিজের টাকার একটা পরিষ্কার ছবি। যাঁরা এই ছবিটা একবার দেখে ফেলেন, তাঁদের সিদ্ধান্ত আর ভয় থেকে আসে না।

লেখক পরিচিতি

উবায়দুল্লাহ আদনান

প্রতিষ্ঠাতা ও অ্যাসেট কনসালট্যান্ট · VITAMATI Asset Building Consultancy

পেশাজীবী, ব্যবসায়ী আর প্রবাসীদের পাশে বসে তিনি একটা কাজই করেন: তাঁদের কষ্টের টাকা যেন বুঝে-শুনে, যাচাই করে, সঠিক সম্পদে কাজ করে।

৪০+

প্রকল্প ও সাইট নিজে ঘুরে দেখা

২০+

মানুষের টাকা ও সম্পদের পরিকল্পনায় সরাসরি কাজ

১ বছর+

পুরো মনোযোগে সম্পদ-পরামর্শে

যেসব বিষয়ে কাজ করেন

- টাকার ভাগ আর ব্যক্তিগত সম্পদ পরিকল্পনা
- মাঠে গিয়ে লোকেশন আর মার্কেট যাচাই
- দলিল ও মালিকানার শিকল যাচাই
- ডেভেলপার ও প্রকল্প যাচাই

কাজের নীতি

- আগে মানুষ, তারপর তাঁর দরকার, তারপর সম্পদ
- সিদ্ধান্ত হয় প্রমাণে, শোনা কথায় না
- যেখানে উত্তর “এখন না”, সেখানে “এখন না”
- লেনদেনের পরেও সম্পর্ক

আরো গভীরে যেতে চাইলে

এই বই বলেছে কী করতে হবে। কীভাবে করবেন, ধাপে ধাপে, নিজের টাকা আর নিজের সম্পদ নিয়ে, সেটা নিয়ে আমি লাইভ ক্লাসে হাতে-কলমে কাজ করি; প্রথম দুইটা ক্লাস সবার জন্য ফ্রি। আর যাঁরা নিজের অবস্থা নিয়ে আলাদা করে বসতে চান, তাঁদের জন্য ১:১ কনসালটেন্সির দরজা খোলা। কোর কোর্সের প্রথম ১০০ জনের জন্য টাকা গোছানোর এই ১:১ সময়টা ফ্রি। কোনো চাপ নেই; যেকোনো সময় মেসেজ করলে সময় অনুযায়ী রিপ্লাই করবো, ইনশাআল্লাহ।

WhatsApp **০১৬০১৭৭৩০৬৭** · vitamatibd.com

আপনার বীজধান জেগে উঠুক।
ঠিক জমিতে পড়ুক।

আল্লাহ আপনার সম্পদে বরকত দিন

VITAMATI

জ্ঞান → আত্মবিশ্বাস → আস্থা → উত্তরাধিকার

আমরা পরামর্শের আগে শেখাই। সুপারিশের আগে বুঝি। সিদ্ধান্তের আগে যাচাই করি।

WhatsApp ০১৬০১৭৭৩০৬৭ · vitamatibd.com

একবারই বলে রাখি

এই বইয়ের সব হিসাব আর উদাহরণ সাধারণ ধারণা, ব্যক্তিগত পরামর্শ নয়। “বাস্তব কেস” আর মাঠের গল্পগুলো সত্যি, তবে নাম-পরিচয় রাখা হয়নি; মতিন সাহেব বোঝানোর জন্য একটা কল্পিত চরিত্র। কোনো উদাহরণই ভবিষ্যৎ লাভের নিশ্চয়তা না। দলিল সবসময় আইনজীবী দিয়ে দেখিয়ে নেবেন।

সূত্র

- স্বর্ণ: বাজুসের নির্দেশনা, মে ২০২৪ (দৈনিক বাংলা, ১৫ মে ২০২৪; TBS, ১৪ মে ২০২৪): মজুরি ন্যূনতম ৬%, পুরোনো গয়না বিক্রিতে ওজনের ১৫%, বদলে ১০%। ভ্যাট ভরিতে ৳২,৫০০, দামের মধ্যে (TBS, ১৮ জুন ২০২৬; The Daily Star, ৩০ জুন ২০২৬)। দর: আগস্ট ২০১৫ ≈ ৳৪৩,২৭৩, অক্টোবর ২০২৬ ≈ ৳২,২৯,০৮১ প্রতি ভরি (২২ ক্যারেট)।
- মূল্যস্ফীতি: বিবিএস, ২০২৫-২৬ অর্থবছরের ১২ মাসের গড় ৮.৬৮%, আগের বছর ১০.০৩% (Dhaka Tribune, জুলাই ২০২৬)।
- ঢাকার ভাড়া-আয় ≈ ২.৬–২.৭% আর দাম-ভাড়া অনুপাত ≈ ৩৬–৩৮: Numbeo, অক্টোবর ২০২৬।
- হস্তান্তরে দেরিতে টাকা ফেরত ও ১৫% ক্ষতিপূরণ: রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন ২০১০, ধারা ১৫ (The Daily Star, “Handover troubles? Act wisely”)।
- সাফ কবলায় রেজিস্ট্রি হওয়া সম্পত্তি পুনঃবিক্রিতে ডেভেলপারের ফি নিষেধ: গৃহায়ণ ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়ের নির্দেশনা (ইত্তেফাক, বাংলা ট্রিবিউন, নভেম্বর ২০২৫)।
- কুরআনের আয়াত: সূরা ইউসুফ ১২:৪৭–৪৯, সূরা আল-বাকারা ২:২৭৫, অর্থের সহজ অনুবাদ।
- বাস্তব কেস ও মাঠের গল্প: লেখকের নিজের অভিজ্ঞতা ও পর্যবেক্ষণ; সংখ্যাগুলো সংশ্লিষ্ট মানুষদের নিজের বলা হিসাব।