



स्थानीय राजपत्र

देवदह नगरपालिका, रूपन्देहीद्वारा प्रकाशित

खण्ड ३) देवदह नगरपालिका, मिति: २०७८/०७/१५ (संख्या १)

भाग-२

देवदह नगरपालिका, रूपन्देही

देवदह नगरपालिकाको प्रशासकीय कार्यविधि नियमित गर्ने ऐन, २०७४ को दफा ४ बमोजिम देवदह नगर सभाले बनाएको तल लेखिए बमोजिमका निर्देशिका सर्वसाधारणको जानकारीको लागि प्रकाशन गरिएको छ ।

संवत् २०७८ सालका निर्देशिका नं १

निर्देशिकाको नाम : देवदह नगरपालिकाको घर जग्गा लिज तथा बहालमा दिने सम्बन्धी निर्देशिका, २०७८

नगर कार्यपालिकाबाट स्वीकृत: २०७८/०६/२५

प्रस्तावना:

यस देवदह नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेका जग्गा जमीन, घर पसल लगायतका भवनहरू तथा भौतिक पूर्वाधारहरूको संरक्षण संवर्द्धन गरि

{ १ }

नगरपालिकाको आय स्रोत वृद्धिका लागि लिज तथा बहालमा दिने प्रयोजनका लागि स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) बमोजिम देवदह नगरकार्यपालिकाले यो निर्देशिका बनाईलागु गरेको छ ।

परिच्छेद:—१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

- (१) यो निर्देशिकाको नाम "घर जग्गा लिज तथा बहाल निर्देशिका, २०७८" रहेको छ ।
- (२) यो निर्देशिका स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशन भएको मिति देखि लागु हुनेछ ।

२. परिभाषा

- (१) विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा,
 - (क) "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ लाई सम्झनु पर्दछ ।
 - (ख) "नगरपालिका" भन्नाले देवदह नगरपालिकालाई सम्झनु पर्दछ ।
 - (ग) "कार्यपालिका" भन्नाले देवदह नगरपालिकाको कार्यापालिकालाई सम्झनु पर्दछ ।
 - (घ) "कार्यालय" भन्नाले देवदह नगरपालिकाको कार्यालयलाई सम्झनु पर्दछ ।
 - (ङ) "घर जग्गा" भन्नाले देवदह नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेको घर, जग्गा सम्झनु पर्दछ ।

- (च) "बहालवाला" भन्नाले देवदह नगरपालिकाको जग्गा लिज वा बहालमा लिइ बसेको व्यक्ति, फर्म, कम्पनी र कानून बमोजिम गठित अन्य संघ संस्था समेतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (छ) "पूर्व बहालवाला" भन्नाले यो निर्देशिका लागू हुन पूर्व नगरपालिकासँग नगरपालिकाको घर जग्गा, पर्यटन, धार्मिक जग्गा, पसल कोठा बहालमा लिई बसेको व्यक्ति, फर्म कम्पनी, संघ संस्था आदि सम्झनु पर्दछ ।
- (ज) "वहाल" भन्नाले नगरपालिकाले तोकिदिएको घर, जग्गाको लिज वा मासिक तथा बार्षिक शुल्क (भाडा) लाई सम्झनुपर्छ ।
- (झ) "सम्झौता" भन्नाले वहालमा बस्ने/ लिने र नगरपालिका बीच भएको सम्झौता बुझनु पर्दछ ।
- (ञ) "नबिकरण" भन्नाले सम्झौताको वार्षिक वा तोकेको अवधिको नबिकरण सम्झनुपर्छ ।
- (ट) "व्यवसाय" भन्नाले देवदह नगरपालिकाद्वारा वहाल सम्झौता गर्दा तोकिएको व्यवसाय सम्झनु पर्दछ ।
- (ठ) "आर्थिक वर्ष" भन्नाले श्रावण १ गते देखि शुरु भई आषाढ मसान्तमा समाप्त हुने बर्षलाई सम्झनुपर्दछ ।
- (ड) "सभा" भन्नाले नगरपालिकाको सभालाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ढ) "प्रमुख" भन्नाले देवदह नगरपालिकाको नगर प्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (ण) "उप-प्रमुख" भन्नाले देवदह नगरपालिकाको नगर उप-प्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।

- (त) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले नगरपालिकाको कार्यालयको प्रमुख अधिकृतको रूपमा काम गर्न खटाईएको कर्मचारीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- (थ) "तोकिएको" वा "तोकिए वमोजिम" भन्नाले नगरपालिकाले समय समयमा निर्णय गरी तोकिएको वा तोकिए वमोजिम सम्झनु पर्दछ ।
- (द) "दररेट निर्धारण समिति" भन्नाले प्रत्येक आर्थिक वर्षमा घरजग्गा लिज, बहाल तथा चमेना गृह संचालनार्थ खाजा दर निर्धारण गर्ने समितिलाई सम्झनु पर्दछ ।

३. निर्देशिकाको व्याख्या:

- (१) कुनै अधिकारीले यस निर्देशिकाको कुनै दफा प्रयोग गर्दा गरेको व्याख्याबाट कुनै बहालवालालाई मर्का परेमा निजले नगर कार्यपालिकासमक्ष निवेदन दिन सक्नेछ ।
- (२) उपदफा(१) वमोजिम पर्न आएको निवेदनको सम्बन्धमा नगरकार्यपालिकाले गरेको व्याख्या अन्तिम हुनेछ ।

परिच्छेद:- २

घर जग्गा लिज तथा बहाल

४. घर जग्गा लिज तथा बहाल व्यवस्था

- (१) नगरपालिकाले यस निर्देशिकाको अधिनमा रहि आफ्नो स्वामित्वमा रहेको घर जग्गा लिज तथा बहालमा दिन सक्नेछ ।
- (२) बहालमा दिदा बहालवाला संग रित पूर्वकको सम्झौता गरेर मात्र बहाल वा लिजमा दिइनेछ ।

- (३) बहालमा दिदा वढीमा ५ बर्ष र लिजमा दिदा वढीमा १५ बर्ष सम्मको सम्झौता गरि उपलब्ध गराईने छ ।
- (४) वातावरणीय तथा ध्वनी प्रदुषण हुने अन्य व्यक्तीहरुलाई असर पार्ने लगायतका उद्योग व्यवसाय संचालन गर्न पाउने गरि सम्झौता गरिने छैन । तर त्यस्ता व्यवसायहरुलाई कुनै निश्चित ठाउं तोक्री संचालन गर्न दिन यस निर्देशिकाले रोक लगाएको मानिने छैन ।
- (५) वहालमा दिदा वहालमा लिने/दिने व्यक्तीले उक्त सम्पत्तिको संरक्षण, सम्बर्द्धन र मर्मत सम्भार वारेमा प्रष्ट खुलाएको हुनु पर्ने ।
- (६) सम्झौता पत्रमा उल्लेख भएको पेशा व्यवसाय बाहेक अन्य पेशा व्यवसाय गर्न पाइने छैन । तर वहालवालाले पेशा व्यवसाय परिवर्तन गर्न चाहेमा नगरपालिकाको पूर्व स्विकृति लिई संचालन गर्न सक्नेछ ।
- (७) बहुद्देश्यीय भवनको भुँई तलामा कृषि र पर्यटनसंग सम्बन्धित हस्तकला आदि फर्म, कम्पनी र व्यक्तिले प्राथमिकता पाउने छन् । कृषि र पर्यटनसंग सम्बन्धित फर्मले आवेदन नदिएमा मात्र अरुलाई दिइनेछ ।
- (८) घरजग्गा लिज, बहाल तथा यस न.पा.मा संचालित चमेना गृहको खाना, खाजा नास्ताको दररेट सिफारिस गर्नको लागि देहाय बमोजिमको दररेट निर्धारण सिफारिस समिति रहनेछ ।

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत	संयोजक
योजना शाखा प्रमुख	सदस्य
आर्थिक प्रशासन शाखा प्रमुख	सदस्य

पूर्वाधार विकास शाखा प्रमुख

सदस्य

राजस्व शाखा प्रमुख

सदस्य सचिव

- (९) नगरपालिकाले सूचना प्रकाशित गरी प्रचलित कानुनी प्रकृया पुन्याई वहालमा लगाउने छ ।
- (१०) वहाल तथा लिजमा दिने जग्गा घरको वहाल तथा लिज रकम परिच्छेद २ को बुँदा ४ (७) को दररेट निर्धारण समितिको सिफारिसको आधारमा नगरकार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ ।
- (११) नगरपालिकाले कुनै आवश्यक कार्य गर्न वा योजना/ आयोजना संचालन गर्न आवश्यक परेमा नगरपालिकाको आफ्नो प्रयोजनका लागि जग्गा, भवन लिज तथा भाडामा लिन सक्नेछ ।
- (१२) सरकारी वा अर्ध सरकारी, विश्वविद्यालय जस्ता निकायका लागि वहालमा दिनुपर्ने भएमा सोको हकमा नगर कार्यपालिकाको बैठकले तोके बमोजिमको दररेटमा वा निःशुल्क रूपमा पनि उपलब्ध गराउन सकिनेछ ।
- (१३) नगरपालिकाको चमेना गृहको हकमा नगरपालिकाले तोकेको दररेटमा चिया/ खाजा/ खाना उपलब्ध गराउने गरी प्रतिस्पर्धाको आधारमा चमेनागृह संचालनमा ल्याइनेछ । यसरी नगरपालिकाले तोकेको दररेटमा चिया/ खाजा/ खाना उपलब्ध गराउने संचालकलाई नगर कार्यपालिकाको निर्णय बमोजिम उक्त चमेनागृहको भाडामा छुट दिन सकिनेछ ।

५. बहालमा लिनेले पालन गर्नु पर्ने शर्तहरू:

- क) बहालमा लिने व्यक्तीले सम्झौतामा तोकिएको पेशा व्यवसाय संचालन गर्नु पर्नेछ ।
- ख) सम्झौतामा तोकिएको पेशा व्यवसाय परिवर्तन गर्नु परेमा नगरपालिकामा निवदेन गरि अनुमति प्राप्त गरेर मात्र गर्नु पर्नेछ ।
- ग) बहाल तथा बत्ति पानीको महसुल सम्झौतामा तोकिएको मितिमा नगरपालिका वा नगरकार्यपालिकाले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।
- घ) आफुले सम्झौता गरि लिएको घर पसल कोठामा स्वयम आफुले वा आफ्नो परिवारले मात्र व्यवसाय संचालन गर्न पाउने गरि सम्झौता गरिनेछ । आफु खुसी अर्कोलाई दिएमा सम्झौता रद्द हुनेछ ।
- ङ) बहालमा दिदा कानूनले निषेध गरेको पेशा व्यवसाय गर्न दिइने छैन ।

६. जग्गा लिजमा लिने/दिने सम्बन्धी ब्यबस्था: नगरपालिकाले जग्गा लिजमा दिनु परेमा देहाए बमोजिम गर्नेछ ।

- क) लिजमा लिने/दिने जग्गाको क्षेत्रफल तोक्यो लिजमा दिनु पर्ने
- ख) समय अवधी प्रष्ट किटान हुनु पर्नेछ ।
- ग) समयावधि समान्यता १५ बर्ष भन्दा बढि हुने छैन ।
- घ) लिजमा दिएको जग्गामा भौतिकसंरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकाको स्वीकृत लिएर मात्र वनाउन पाउने शर्त उल्लेख गरेको हुनु पर्ने ।

- ड) नगरपालिका लाई आवश्यक परेमा वा लिजमा लिनेले गैर कानूनी पेशा व्यवसाय संचालन गरेमा वा तोकिएको मापदण्ड विपरित घर निर्माण गरेमा जुनसुकै वखत खाली गराउन सक्ने शर्त उल्लेख हुनु पर्ने ।

परिच्छेद:-३

सम्झौता उल्लंघन गरेमा वा अटेर गरेमा हुने दण्ड जरिवाना

७. कुनै बहालवालाले बहाल सम्झौताको शर्त उल्लङ्घन गरेमा वा यो निर्देशिका विपरित कार्य गरेमा देहाए बमोजिमको दण्ड जरिवाना गर्न सकिनेछ ।
- (१) बहालवालाले सम्झौतामा तोकिएको समयमा बहाल वा विद्युत पानीको महसुल नबुझाएमा पहिलो १ महिना सम्म बहालको ५% जरिवाना असुल उपर गरिनेछ । दोश्रो महिनाकोलागि १०% र तेश्रो महिना वा सो भन्दा बढि अबधीको लागि २५% का दरले जरिवाना असुल उपर गरिनेछ । ६ महिना सम्म पनि बहाल नबुझाएमा बाँकी बहाल रकम तथा यस निर्देशिका बमोजिम लाग्ने जरिवाना असुल उपर गरि बहाल सम्झौता रद्द गरि बहाल कोठा प्रहरी प्रशासनको रोहवरमा ताला लगाई आफ्नो कब्जामा लिइनेछ ।
- (२) बहालवालाले आफुले सम्झौता गरि लिएको कोठामा आफुले पेशा व्यवसाय नगरी अरु व्यक्तिलाई बढी बहाल लिई वा नलिई जुनसुकै व्यहोराले पनि अन्य व्यक्तिलाई पेशा व्यवसाय गर्न वा वस्न दिएको थाहा हुन आएमा तुरुन्त

निजलाई हटाई धरौटी रकम जफत गरी कब्जामा लिइनेछ ।

- ३) वहालमा लिने व्यक्तिले सम्झौता अनुसारको शर्त विपरित पेशा व्यवसाय गरेमा र सो व्यवसाय जनमानसमा असर गर्ने प्रकृतिको र गैरकानूनी भएमा धरौटी रकम जफत गरी प्रचलित कानून बमोजिम कारबाही हुनेछ ।
- (४) यी माथीको निर्देशिकाको व्यवस्था जग्गा लिजको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।

परिच्छद-४

नामसारी तथा व्यवसाय परिवर्तन सम्बन्धि व्यवस्था

८. सम्झौता गरि वहाल वा लिजमा घर जग्गा लिने व्यक्तीलाई सो घरजग्गा आवश्यक नपरी वा कुनै कारणवस लिज वा वहालमा लिएको घर,कोठा,पसल, जग्गा नामसारी गरि कुनै अर्को व्यक्तिलाई दिन चाहेमा देहाए बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।
- (१) नामसारी गर्नु पर्ने कारण खोली नगरपालिकामा संयुक्त निवेदन दिनु पर्नेछ ।
- (२) नामसारीको निवेदन पर्न आएमा सो कोठा नामसारी गरि पाउने व्यक्तीको नाममा सम्झौता गरि दिन उचित ठानेमा यस निर्देशिका बमोजिम तोकिएको दस्तुर लिई नामसारी गरिनेछ ।
- (३) सम्झौतामा तोकिएको व्यवसाय वा पेशा परिवर्तन गर्नु परेमा नगरपालिकामा निवेदन दिई अनुमति प्राप्त गरि पेशा परिवर्त

गर्न सकिनेछ। त्यसरी पेशा परिवर्तन गर्दा परिवर्तन र नामसारी दस्तुर नगरपालिकाले तोकेको दस्तुर लाग्नेछ ।

९. वहाल दर तथा सम्झौता नविकरण सम्बन्धि व्यवस्था:

- (१) वहाल दर नगरपालिको नगरकार्यपालिका बैठकले मापदण्ड अनुसार निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।
- (२) सम्झौता अवधि समाप्त भए पछि पूनः सम्झौता गरि, सम्झौता नविकरण गरिनेछ ।
- (३) वहाल दर/रेटमा वृद्धि गर्नु परेमा नगरपालिकाको कार्यपालिका बैठकको निर्णय अनुसार हुनेछ । सो को सूचना वहालवाला लाईदिनु पर्नेछ । त्यसरी सूचना दिदा एक महिना अगाडी दिनु पर्नेछ । अर्थात् सूचना दिएको अर्को महिना देखि वहाल वृद्धि भएको मनिनेछ ।
- (४) वहाल वृद्धि गर्दा वहालमा लिएको १ वर्ष अगावै वृद्धि गरिने छैन र वृद्धि गर्दा वजार दरलाई आधार लिई उपयुक्तताका आधारमा गरिनेछ ।
- (५) वार्षिक रूपमा एकमुष्ठ वहाल रकम वुझाउने वहालवालालाई वहालको १०% छुट दिइनेछ ।

परिच्छेद-५

पूर्व वहालवाला सम्बन्धि व्यवस्था

१०. पूर्व वहालवाला सम्बन्धि व्यवस्था:

- (१) यो निर्देशिका लागू हुन पूर्व वसी आएका वहालवालाले यो निर्देशिका लागू भए पछि यस निर्देशिका बमोजिम सम्झौता गर्न आउनका लागि नगरपालिकाले ३५ दिनको समय

तोकी सार्वजनिक सूचना जारी गर्नेछ । सो सूचनाको अवधि भित्र आई यो निर्देशिका बमोजिम बहालवालाले सम्झौता गर्नु पर्नेछ । सम्झौता गर्न नआउने बहालवालालाई निर्देशिकाको दफा ७(१)अनुसारको कारबाही गरि घर, कोठा, सटर वा जमिनबाट खाली गराइनेछ ।

- (२) यस पूर्व कुनै बहालवालाले जग्गा घर बहालमा लिई अर्को व्यक्तिलाई पेशा व्यवसाय गर्न दिएको भए हाल बसी रहेको व्यक्तिको नाममा बहाल स्वीकृत गरिनेछ र त्यसका लागि नगरपालिकाले उचित समय दिई सूचना जारी गर्नेछ । सो समय भित्र आफ्नो प्रमाण सहित आई सम्झौता गर्नु पर्नेछ । तर त्यसरी सूचना दिदा पूर्व बहालवालालाई सफाइ पेश गर्ने मौका दिइनेछ ।

परिच्छेद-६

आदेश उपरको सुनुवाई सम्बन्धि व्यवस्था

११. आदेश उपरको सुनुवाई सम्बन्धि व्यवस्था:

- (१) यस निर्देशिकाअन्तर्गत नगरपालिकाले दिएको आदेश वा कारवाहीमा चित्त नबुझेमा बहालवाला व्यक्तिले नगरपालिकामा उजुरी दिन सक्नेछ ।
- (२) उजुरीको सुनुवाई कार्यपालिकाको बैठकमा हुने छ र सो बैठकले गरेको सुनुवाई तथा निर्णय अन्तिम हुनेछ ।

परिच्छेद-७

बिबिध

१२. यो निर्देशिकाको परिपालना र कार्यन्वयनका लागि नगरपालिकाले उपयुक्त आदेश निर्देशन जारी गर्न सक्नेछ ।
१३. यो निर्देशिका प्रचलित नेपाल कानून वा नियमावलीसँग बाझिएमा, बाझिएको हद सम्म अमान्य हुनेछ ।
१४. बहाल सम्झौतामा हस्ताक्षर:- नगरपालिकाको तर्फबाट बहाल सम्झौतामा दस्तखत प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत वा निजले अख्तियार प्रदान गरिएको अधिकृतस्तरको कर्मचारीले गर्न सक्नेछ ।
१५. सरकारी संघ संस्थाको हकमा आवश्यकताको आधारमा तोकिएको दररेटमा नघट्ने गरी नगर कार्यपालिकाबाट निर्णय गरि निश्चित समयका लागि करार सम्झौता गरि दिन सकिनेछ ।

अनुसूची - १

सम्झौता पत्रको ढाँचा

लिखितम जि. रूपन्देही देवदह नगर कार्यपालिकाको कार्यालय (घर जग्गा स्वामित्ववाला) जसलाई यस पछि यस लिखतमा प्रथम पक्ष भनि सम्बोधन गरिएको छ र जि बस्ने को छोरा बर्ष को (बहाल लिज वाला) जसलाई यस पछि यस लिखतमा दोश्रो पक्ष भनि सम्बोधन गरिएको छ । दुइ पक्ष बिच प्रथम पक्षको हक स्वामित्वको कि.नं. को जग्गा, घर, पसलकोटा बहाल/लिजमा दिने लिने सम्बन्धमा निम्नलिखित शर्तहरू परस्पर पालना गर्ने गरि यो शर्त करार किनाराका साक्षीका रोहबरमा नगरकार्यपालिका कार्यालयमा बसी लेखी लेखाई सहिछाप गरि एक/एक प्रति लियो/दियो ।

शर्तहरू

- १) यो शर्त करार मिति देखि मिति सम्म बहाल रहने छ ।
- २) प्रथम पक्षको हक स्वामित्वको कि.नं. को जग्गा, घर, पसल कोटा नं. मासिक बहाल रु. लिने बुझाउने गरि दोश्रो पक्षले बहालमा लिने र प्रथम पक्षले दिने गरि यो शर्त करार भएको छ ।
- ३) बहालमा बस्दाका अबस्थाको बिद्युत महसुल पानीको महसुलदोश्रो पक्ष आफैले बुझाउनु पर्नेछ ।
- ४) उक्त जग्गा,घर कोठामा –..... (पेशाको प्रकृति लेखे)–.....दोश्रो पक्षले.पेशा ब्यबसाय गर्ने सहमती भएको छ ।
- ५) उक्त जग्गा पसल कोठामा बहालवाला र निजको परिवारले मात्र (तोकिएका) पेशा ब्यबसाय गर्न पाउने छन ।
- ६) बहालमा बस्दा उक्त घर जग्गा पसल कोठालाई तोडफोड गरि बिगार्न भत्काउन वा आकृतिमा परिवर्तन गर्न पाइने छैन ।
- ७) मासिक बहाल प्रत्येक महिना समाप्त भएको दोश्रो दिन नगरपालिकामा वा नगरपालिकाले तोकेको बैंकमा न.पा.को बैंक खातामा दाखिल गरि सो को भौचर न.पा.मा पेश गर्ने छु ।

- ८) तोकिएको मितिमा बहाल नबुझिएमा पहिलो १ महिना सम्म ५% र दोश्रो महिनाका लागि १०% र तेस्रो महिना वा सो भन्दा बढि अबधीको लागि २५%का दरले जरिवाना तिर्न म दोश्रो पक्ष तयार छु । तिन महिना सम्म पनि बहाल नबुझिएमा न.पा.को विनियम अनुसार बहाल असुल गरि बहालमा लिएको जग्गा घर पसल कोठा खाली गरेमा म दोश्रो पक्ष मन्जुर छु। सामान्य अवस्थामा घर,पसलकोठा वा जग्गा छाडनु छोडाउनु परेमा कम्तीमा ३५ दिन पूर्व एक अर्कालाई सूचना दिनु पर्नेछ।
- ९) पसल कोठामा यो सम्झौतामा तोकिएको पेशा बाहेक अन्य पेशा व्यबसाय गर्न पाइने छैन। पेशा व्यबसाय परिवर्तन गर्नु परेमा नगरपालिकामा निवेदन गरि पूर्व स्वीकृति लिइ गर्नु पर्नेछ।
- १०) यसमा लखिए जतिमा यसै बमोजिम र अरुमा नगरपालिकाको घर जग्गा बहाल निर्देशिका २०७८ अनुसार हुनेछ।
- ११) यस शर्त करारको उल्लंघनबाट कुनै पक्षलाई मर्का परेमा मर्का पर्ने पक्षले करार ऐन बमोजिम उजुर गरि उचित र मनासिव क्षतिपुर्ति भराइ लिन सक्नेछ।

प्रथम पक्ष
दा. बा

दोश्रो पक्ष
दा. बा

नोट:- माथी लेखिएको ढाँचामा आवश्यक कुरा मिलाइ लेख्न सकिनेछ ।

प्रमाणिकरण मिति: २०७८/०७/१४

आज्ञाले
डिल्लीराज बेल्वासे
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत