स्थानीय राजपत्र

शैलुङ गाउँपालिकाद्वारा प्रकाशित

खण्डः ४) संख्याः ०३, १० जेठ, २०७७

भाग–२

शैलुङ गाउँपालिका
गाउँ कार्यपालिकाको कार्यालय काटाकुटी दोलखा
बागमती प्रदेश, नेपाल

"शैलुङ गाउँपालिकाको घर वा जग्गा लिज तथा बहालमा दिने सम्बन्धी निर्देशिका २०७७"

प्रस्तावना: यस शैलुङ गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेको जग्गा जमिन, घर लगायतका भवनहरु तथा भौतिक पूर्वाधारहरुको संरक्षण गरी गाउँपालिकाको आयस्रोत वृद्धिका लागि लिज तथा बहालमा दिने प्रयोजनका लागि स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) बमोजिम शैलुङ गाउँपालिकाले यो निर्देशिका बनाई लागु गरेको छ।

प्ररिक्षेदः-१
प्रारम्भिक

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः** (१) यो निर्देशिकाको नाम "शैलुङ गाउँपालिकाको घर वा जग्गा लिज तथा बहालमा दिने सम्बन्धी निर्देशिका २०७७" हुनेछ।

(२) यो निर्देशिका स्थानीय राजपत्रमा प्रकाशित भएपछि तुरुन्त लागु हुनेछ।

२. **परिभाषाः** (१) विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा,

(क) "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई सम्झनु पर्दछ।

(ख) "गाउँपालिका" भन्नाले शैलुङ गाउँपालिकालाई सम्झनु पर्दछ।

(ग) "कार्यपालिका" भन्नाले शैलुङ गाउँपालिकाको कार्यपालिका लाई सम्झनु पर्दछ।

(घ) "कार्यालय" भन्नाले गाउँपालिकाको कार्यालयलाई सम्झनु पर्दछ।

(ङ) "घर जग्गा" भन्नाले शैलुङ गाउँपालिकाको स्वामित्वमा रहेको घर जग्गा सम्झनु पर्दछ।

च) "बहालवाला" भन्नाले शैलुङ गाउँपालिकाको जग्गा लिज वा बहालमा लिइ बसेको व्यक्तिवा फर्म, कम्पनी र कानून बमोजिम गठित अन्य संघ संस्था समेतलाई सम्झनु पर्दछ।

(छ) "पूर्व बहालवाला" भन्नाले यो निर्देशिका लागु हुन पूर्व गाउँपालिका सँग गाउँपालिकाको घर जग्गा, पर्यटकीय, धार्मिक जग्गा, पसल, कोठा बहालमा लिई बसेका व्यक्ति,फर्म, कम्पनी, संघ, संस्था आदि सम्झनु पर्दछ।

(ज) "बहाल" भन्नाले गाउँपालिकाले तोकिदिएको घर, जग्गाको लिज वा मासिक तथा बार्षिक शुल्क (भाडा) लाई सम्झनुपर्दछ।

(झ) "सम्झौता" भन्नाले बहालमा बस्नेरलिने र गाउँपालिका बिच भएको सम्झौता सम्झनु पर्दछ।

(ञ) "नविकरण" भन्नाले सम्झौताको वार्षिक वा तोकिएको अवधिको नविकरण सम्झनु पर्दछ।

(ट) "व्यवसाय"भन्नाले शैलुङ गाउँपालिका द्वारा बहालमा सम्झौता गर्दा तोकिएको व्यवसाय सम्झनु पर्दछ।

(ठ) "आर्थिक बर्ष" भन्नाले श्रावण १ गते देखि सुरु भई आषाढ मसान्तमा समाप्त हुने बर्षलाई सम्झनुपर्दछ।

(ड) "सभा" भन्नाले गाउँपालिकाको सभालाई सम्झनु पर्दछ।

(ढ) "अध्यक्ष" भन्नाले शैलुङ गाउँपालिकाको अध्यक्षलाई सम्झनु पर्दछ।

(ण) "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले गाउँपालिकाको कार्यालयको कर्मचारी प्रमुख वा अधिकृतको रुपमा काम गर्न खटाईएको अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ।

(त) तोकिएको वा "तोकिए बमोजिम" भन्नाले गाउँपालिकाले समय समयमा निर्णय गरी तोकिए वा तोकिए बमोजिमको सम्झनु पर्दछ।

३. **निर्देशिकाको व्याख्या र सो सम्बन्धी व्यवस्था:** (१) कुनै अधिकारीले यस निर्देशिकाको कुनै दफा प्रयोग गर्दा गरेको व्याख्यालाई कुनै बहालवाला लाई मार्का परेमा निजले गाउँ कार्यपालिका समक्ष निवेदन दिन सक्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम पर्न आएको निवेदनका सम्बन्धमा गाउँ कार्यपालिकाले गरेको व्याख्या अन्तिम हुनेछ।

परिच्छेद-२
घर जग्गा लिज तथा बहाल

४. **घर जग्गा लिज तथा बहाल व्यवस्था:** (१) गाउँपालिकाले यस निर्देशिकाको अधिनमा रहि आफ्नो स्वामित्वमा रहेका घर जग्गा लिज तथा बहालमा दिन सक्नेछ।

(२) बहालमा दिँदा बहालवाला नेपाली नागरिक सँग रित पूर्वकको सम्झौता गरेर मात्र बहालमा वा लिजमा दिइनेछ।

(३) बहाल तथा लिजमा लिदा बढिमा ३० बर्ष सम्मको सम्झौता गरी उपलब्ध गराइनेछ।

(४) बहालमा दिँदा कानूनले निषेध गरेको पेशा व्यवसाय गर्न दिइने छैन।

(५) वातावरणीय तथा ध्वनि प्रदुषण हुने अन्य व्यक्तिहरुलाई असर पार्ने लगायतका उद्योग व्यवसाय सञ्चालन गर्न पाउने गरी सम्झौता गरिने छैन। तर त्यस्ता व्यवसायहरुलाई कुनै निश्चित ठाउँ तोकि सञ्चालन गर्न दिन यस निर्देशिकाले रोक लगाएको मानिने छैन।

(६) बहालमा दिँदा बहालमा लिने र दिने व्यक्तिले बहालमा लिने र दिने सम्पतिको संरक्षण, संवद्धधन र मर्मत सम्भार बारेमा प्रस्ट खुलाएको हुनुपर्ने।

(७) सम्झौता पत्रमा उल्लेख भएका पेशा बाहेक अन्य पेशा व्यवसाय सञ्चालन गर्न पाइने छैन। तर बहालवालाले पेशा व्यवसाय परिवर्तन गर्न चाहेमा गाउँपालिकाको पूर्व स्विकृती लिई परिवर्तन गर्न सकिनेछ।

(८) बहाल तथा लिजमा दिने घरको वहाल तथा लिज रकम निश्चित मापदण्ड बनाई गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।

(९) गाउँपालिकाले कुनै आवश्यक कार्य गर्न वा योजना र आयोजना सञ्चालन गर्न आवश्यक परेमा गाउँपालिकाले आफ्नो प्रयोजनका लागि जग्गा, भवन लिज तथा भाडामा लिन सक्नेछ। अन्नेत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि घर वा जग्गा बहालमा दिँदा शैलुङ्ग गाउँपालिकाको नागरिकलाई प्राथमिकता दिईनेछ।

५. **बहालमा लिनेले पालना गर्नुपर्ने शर्तहरुः** (क) सम्झौतामा तोकिएको पेशा व्यव्साय मात्र सञ्चालन गर्नु पर्नेछ।

(ख) सम्झौतामा तोकिएको पेशा व्यवसाय परिवर्तन गर्नु परेमा गाउँपालिकामा निवदेन गरि अनुमति प्राप्त गरेर मात्र गर्नु पर्नेछ।

(ग) वहाल तथा बत्ती पानीको महसुल सम्झौतामा तोकिएको मितिमा गाउँपालिका वा गाउँ कार्यपालिकाले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ।

(घ) आफुले सम्झौता गरी लिएको घर पसल कोठामा स्वयं आफुले

वा आफ्नो परिवारले मात्र व्यवसाय संचालन गर्न पाउने गरी सम्झौता गरिनेछ। आफु खुसी अर्कोलाई दिएमा सम्झौता रद्द हुनेछ।

६. **जग्गा लिजमा लिने र दिने सम्बन्धी व्यवस्था:** गाउँपलिकाले जग्गा लिजमा दिनु परेमा देहाय बमोजिम गर्नेछ।

(क) लिजमा लिने र दिने जग्गाको क्षेत्रफल कम्तिमा १५० मिटर र बढीमा कति छ सो समेत तोकि लिजमा दिनु पर्ने।

(ख) समय अवधी प्रष्ट किटान हुनु पर्नेछ।

(ग) समयावधि सामान्यता ३० बर्ष भन्दा बढी हुने छैन।

(घ) लिजमा दिएको जग्गामा भौतिक संरचना निर्माण गर्दा गाउँपालिकाको स्वीकृत लिएर मात्र बनाउन पाउने शर्त उल्लेख गरेको हुनु पर्नेछ।

(ङ) गाउँपालिकालाई सार्वजनिक हितका लागि आवश्यक पर्ने महत्वपूर्ण संरचना निर्माण गर्न एवं अन्य कुनै कारणले अत्यावश्यक परेमा वा लिजमा लिनेले गैर कानूनी पेशा व्यवसाय सञ्चालन गरेमा वा तोकिएको मापदण्ड विपरित घर निर्माण गरेमा जुनसुकै वखत खाली गराउन सक्ने शर्त उल्लेख हुनु पर्नेछ।

परिच्छेदः-३

सम्झौता उल्लङ्घन गरेमा वा अटेरि गरेमा हुने दण्ड जरिवाना

७. **कुनै वहालवालाले वहाल सम्झौताको शर्त उल्लङ्घन गरेमा वा यो निर्देशिका विपरित कार्य गरेमा देहाय बमोजिमको दण्ड जरिवाना गर्न सकिनेछ।**

(१) वहालवालाले सम्झौतामा तोकिएको समयमा वहाल वा विद्युत वा पानीको महसुल नवुझाएमा पहिलो एक महिना सम्म वहालको ५% जरिवाना असुल उपर गरिनेछ। दोश्रो महिनाको लागि १०% र तेश्रो महिना वा सो भन्दा बढि अबधीको लागि

२५% का दरले जरिवाना असुल उपर गरिनेछ। ६ महिना सम्म पनि बहाल नबुझाएमा बाँकी वहाल रकम तथा यस निर्देशिका बमोजिम लाग्ने जरिवाना असुल उपर गरि वहाल सम्झौता रद्द गरि वहाल कोठा प्रहरी प्रशासनको रोहवरमा ताल्चा लगाई आफ्नो नियन्त्रणमा लिइनेछ।

(२) वहालवालाले आफुले सम्झौता गरी लिएको कोठामा आफुले पेशा व्यवसाय नगरी अरु व्यक्तिलाई वढी बहाल लिई वा नलिई जुनसुकै व्यहोराले पनि अन्य व्यक्तिलाई पेशा व्यवसाय गर्न वा वस्न दिएको थाहा हुन आएमा तुरुन्त निजलाई हटाउन वा निजका नाममा नामसारी गर्न र सम्झौता गर्न आउन पहिलो पटक ३५ दिनको समय दिई सम्झौता भएको दोश्रो व्यक्ति तथा वहालवालालाई सूचना दिइनेछ। सो अवधि भित्र तेश्रो व्यक्तिका नाममा नामसारी गरी सम्झौता नगरेमा वा नहटाएमा दफा ७ (१) बमोजिमको प्रक्रिया अबलम्बन गरी आफ्नो कब्जामा लिइनेछ।

(३) वहालमा लिने व्यक्तिले सम्झौता अनुसारको शर्त विपरित पेशा व्यवसाय गरेमा र सो व्यवसाय जनमानसमा असर नगर्ने प्रकृतिको र गैरकानूनी नभएमा पहिलो पटक ७ दिने सूचना दिई दोश्रो सम्झौता गर्न आउनका लागि सचेत गराइनेछ। तर यदि सो व्यवसाय समाजमा अपाच्य र जनमानसमा प्रतिकूल असर पार्ने वा गैरकानूनी प्रकृतिको भएमा तुरुन्त सम्झौता बमोजिमको पेशा गर्न वा वहाल बुझाइ घर कोठा खाली गर्नका लागि ७ दिने सूचना दिइनेछ सो सूचनाको अबधिभर घर कोठा खाली नगरेमा वा पेशा व्यवसाय नसच्याएमा बाँकी रहेको वहाल असुल गरी दफा ७ (१)को प्रक्रिया अबलम्बन गरी घर कोठा नियन्त्रणमा लिइनेछ।

(४) माथि दफाहरुमा उल्लेखित व्यवस्था जग्गा लिजको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ।

परिच्छेदः–४
नामसारी तथा व्यवसाय परिवर्तन सम्बन्धी व्यवस्था

८. **सम्झौता गरी वहाल वा लिजमा घर जग्गा लिने व्यक्तीलाई सो घर जग्गा आवश्यक नपरी वा कुनै कारणवस लिज वा वहालमा लिएको घर कोठा, पसल, जग्गा नामसारी गरी कुनै अर्को व्यक्तिलाई दिन चाहेमा देहाय बमोजिम गर्नु पर्नेछ।**

(१) नामसारी गर्नुपर्ने कारण खोली गाउँपालिकामा संयुक्त निवेदन दिनु पर्नेछ।

(२) नामसारीको निवेदन पर्न आएमा जग्गा घरकोठा नामसारी गरी पाउने व्यक्तीको नाममा सम्झौता गरी दिन उचित ठानेमा यस निर्देशिका बमोजिम तोकिएको दस्तुर लिई नामसारी गरिनेछ।

(३) सम्झौतामा तोकिएको व्यवसाय वा पेशा परिवर्तन गर्नु परेमा गाउँपलिकामा निवेदन दिई अनुमति प्राप्त गरी पेशा परिवर्तन गर्न सकिनेछ। त्यसरी पेशा परिवर्तन गर्दा परिवर्तन र नामसारी दस्तुर गाउँपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।

९. **वहाल दर पुनरावलोकन तथा सम्झौता नविकरण देहाय बमोजिम गरिनेछः** (१) वहाल दर गाउँपालिको गाउँकार्यपालिका बैठकले निर्धारण गरेको मापदण्ड बमोजिम हुनेछ।

(२) सम्झौता अवधि समाप्त भए पछि पुनः सम्झौता गरी, सम्झौता नविकरण गरिनेछ।

(३) वहाल दर/रेटमा वृद्धि गर्नु परेमा गाउँ कार्यपालिका बैठकको निर्णय अनुसार हुनेछ। सो को सूचना वहालवालालाई दिनु पर्नेछ। त्यसरी सूचना दिँदा एक महिना अगाडी दिनु पर्नेछ। अर्थात सूचना दिएको अर्को महिना देखि वहाल वृद्धि भएको मानिनेछ।

(४) वहाल वृद्धि गर्दा वहालमा लिएको एक वर्ष अगावै वृद्धि गरिने छैन र वृद्धि गर्दा बजार दरलाई आधार लिई उपयुक्तताका आधारमा गरिनेछ ।

(५) वार्षिक रुपमा एकमुष्ट वहाल रकम बुझाउने वहालवाला लाई वहालको १०% सम्म छुट दिइनेछ।

परिच्छेदः–५
पूर्व वहालवाला सम्बन्धी व्यवस्था

१०. पूर्व वहालवाला सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछः (१) यो निर्देशिका लागू हुनु पूर्व बसी आएका बहालवालाले यो निर्देशिका लागू भए पछि यस निर्देशिका बमोजिम सम्झौता गर्न आउनका लागि गाउँपालिकाले ३५ दिनको समय तोकी सार्बजनिक सूचना जारी गर्नेछ। सो सुचनाको अवधि भित्र आई यो निर्देशिका बमोजिम वहालवालाले सम्झौता गर्नु पर्नेछ । सम्झौता गर्न नआउने बहालवालालाई निर्देशिकाको दफा ७ (१) अनुसारको कारवाही गरी घर कोठा वा जमिन खाली गराइनेछ।

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

परिच्छेदः–६
आदेश उपरको सुनुवाई सम्बन्धी व्यवस्था

११. आदेश उपरको सुनुवाई सम्बन्धी व्यवस्था देहाय बमोजिम हुनेछः (१) यस निर्देशिका अन्तर्गत गाउँपालिकाले दिएको आदेश वा कारवाहीमा चित्त नबुझेमा बहालवाला व्यक्तिले गाउँपालिकामा उजुरी दिन सक्नेछ।

(२) उजुरीको सुनुवाई कार्यपालिकाको वैठकमा हुने छ र सो वैठकले गरेको सुनुवाई निर्णय अन्तिम हुनेछ।

परिच्छेद–७
आदेश दिन सक्ने तथा विवध

१२. यो निर्देशिकाको परिपालना र कार्यन्वयनका लागि गाउँपालिकाले उपयुक्त आदेश निर्देशन जारी गर्न सक्नेछ।

१३. यो निर्देशिका प्रचलित नेपाल कानून वा नियमावली संग बाभ्भिएमा, बाभ्भिएको हद सम्म अमान्य हुनेछ।

१४. शैलुङ गाउँपालिका वडा नं. १, ६ र ८ मा पर्ने कालापानी क्षेत्रको पर्यटकियजमिन तथा सामुदायिक भवनहरु मापदण्ड अनुसार गाउँ कार्यपालिकाको निर्णय अनुसार तत्काल लिजमा दिन सुचना प्रकाशन गरिनेछ।

१५. **बहाल सम्भ्फौतामा हस्ताक्षरः** गाउँपालिकाको तर्फबाटब हाल सम्भ्फौता गर्दा गाउँपालिकाको अध्यक्षको सल्लाह बमोजिम प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा निजको अधिकार प्रयोग गर्ने अधिकृत कर्मचारीले गर्नेछ।

अनुसूचि:-१

सम्झौता पत्रको ढाँचा

लिखितम जिल्ला दोलखा शैलुङ गाउँपालिकाको कार्यालय (घर जग्गा स्वामित्ववाला) जसलाई यस पछि यस लिखतमा प्रथम पक्ष भनि सम्बोधन गरिएको छ ।

जिल्ला.........गा.पा./न.पा./उ.प.म.न.पा..........बस्ने............ को छोरा बर्ष................को ....) (बहाल लिज वाला) जसलाई यस पछि यस लिखतमा दोश्रो पक्ष भनी सम्बोधन गरिएको छ । दुइ पक्ष बीच प्रथम पक्षको हक स्वामित्वको...........कि.नं................को जग्गा, घर, पसल कोठा बहाल/लिजमा दिने लिने सम्बन्धमा निम्न लिखित शर्तहरु परस्पर पालना गर्ने गरी यो शर्त करार किनाराका साक्षीका रोहबरमा

गाउँपालिका कार्यालयमा बसी लेखी लेखाई सहिछाप गरी एक/एक प्रति लियौ/दियौ ।

शर्तहरु

(१) यो शर्त करार मिति.......देखि मिति......सम्म कायम रहने छ।

(२) प्रथम पक्षको हक स्वामित्वको कि.नं...को जग्गा,घर पसल कोठा नं...मासिक बहाल रु..लिने बुझाउने गरि दोश्रो पक्षले बहालमा लिने र प्रथम पक्षले दिने गरि यो शर्त करार भएको छ।

(३) बहालमा बस्दाका अवस्थाको बिद्युत महसुल पानीको महसुल दोश्रो पक्ष आफैले बुझाउनु पर्नेछ।

(४) उक्त जग्गा,घरको कोठामा...(पेशाको प्रकृति लेख्ने)..दोश्रो पक्षले.पेशा ब्यबसाय गर्ने सहमती भएको ।

(५) उक्त जग्गा पसल कोठामा बहालवाला र निजको परिवारले मात्र तोकिएका पेशा व्यवसाय गर्न पाउने छन।

(६) बहालमा बस्दा उक्त घर जग्गा पसल कोठालाइ तोडफोड गरि बिगार्न भत्काउन वा आकृतिमा परिबर्तन गर्न पाइने छैन।

(७) मासिक बहाल प्रत्येक महिना समाप्त भएको दोश्रो दिन गाउँपालिकामा वा गाउँपालिकाले तोकेको बैंकको बैंक खातामा दाखिल गरी सो को सक्कल भौचर गाउँपालिका कार्यालयमा पेश गर्ने छु।

(८) तोकिएको मितिमा बहाल नबुझएमा पहिलो एक महिना सम्म ५% र द्रोश्रो महिनाका लागि १०% र तेश्रो महिना वा सो भन्दा बढि अबधीको लागि २५% का दरले जरिवाना तिर्न म दोश्रो पक्ष तयार छु। तिन महिना सम्म पनि बहाल नबुझाएमा गाउँपालिकाको नियम वा प्रचलित कानुन अनुसार बहाल असुल गरी बहालमा लिएको जग्गा घर पसल कोठा खाली गरेमा म दोश्रो पक्ष मन्जुर छु। घर ,पसल कोठा वा जग्गा छाड्नु छोडाउनु परेमा कम्तीमा ३५ दिन पूर्व एक अर्कालाइ सूचना दिनु पर्नेछ।

(९) पसल कोठामा यो सम्झौतामा तोकएको पेशा बाहेक अन्य पेशा व्यवसाय गर्न पाइने छैन। पेशा व्यवसाय परिवर्तन गर्नु परेमा गाउँपालिकामा निवेदन दिई स्वीकृति लिएर मात्र गर्नु पर्नेछ।

(१०) यसमा लखिए जतिमा यसै बमोजिम र अन्यको हकमागाउँपलिकाको घर जग्गा बहाल निर्देशिका २०७४ तथा प्रचलित कानून अनुसार हुनेछ।

(११) यस शर्त करारको उल्लङ्घनबाट कुनै पक्षलाइ मर्का परेमा मर्का पर्ने पक्षले करार ऐन बमोजिम उजुर गरी उचित र मनासिव क्षतिर्पूति भराइ लिन सक्नेछ।

प्रथम पक्षः	**दोस्रो पक्षः**
नाम थरः	नाम थरः
दस्तखत	दस्तखत
छाप	दायाँ बायाँ

प्रमाणिकरण मिति : ०७ जेठ, २०७७

आज्ञाले,
रामकुमार महतो
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत