



बेदकोट नगरपालिकाको  
राजपत्र

बेदकोट नगरपालिकाको घर जग्गा लिज तथा बहालमा दिने  
सम्बन्धि निर्देशिका २०७४

बेदकोट न.पा.को  
घर जग्गा लिज तथा बहालमा दिने सम्बन्धि  
निर्देशिका २०७४  
(नगर कार्यपालिकाबाट पारित मिति २०७४।१।३०)

प्रस्तावना:

यस बेदकोट नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेका जग्गा जमीन, घर पसल लगायतका भवनहरू तथा भौतिक पूर्वाधारहरूको संरक्षण संबर्द्धन गरि नगरपालिकाको आय स्रोत वृद्धिका लागि लिज तथा बहालमा दिने प्रयोजनका लागि स्थानीय सरकार संचालन ऐन २०७४ को दफा १०२ को उपदफा (२) बमोजिम बेदकोट नगरकार्यपालिकाले यो निर्देशिका बनाई लागु गरेको छ ।

७ नं. प्रदेश, कञ्चनपुर, २०७४ साल चैत्र १ गते खण्ड १, संख्या: २०

भाग-२

परिच्छेद:- १  
प्रारम्भिक

१.संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ:

- (१) यो निर्देशिकाको नाम “घर जग्गा लिज तथा बहाल निर्देशिका २०७४”
- (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 संभन्नु पर्दछ ।

- (ख) “नगरपालिका” भन्नाले बेदकोट नगरपालिकालाई सम्झनु पर्दछ।
- (ग) “कार्यपालिका” भन्नाले बेदकोट नगरपालिकाको कार्यापालिका लाई सम्झनु पर्दछ।
- (घ) “कार्यालय” भन्नाले नगरपालिका रहेको कार्यालयलाई सम्झनु पर्दछ।
- (ङ) “घर जग्गा” भन्नाले बेदकोट नगरपालिकाको स्वामित्वमा रहेको घर जग्गा सम्झनु पर्दछ।
- (च) “बहालवाला” भन्नाले बेदकोट नगरपालिकाको जग्गा लिज वा बहालमा लिइ बसेको ब्यक्ति फर्म कम्पनी र कानून बमोजिम गठित अन्य संघ संस्था समेतलाई सम्झनु पर्दछ।
- (छ) “पूर्व बहालवाला” भन्नाले यो निर्देशिका लागू हुन पूर्व नगरपालिका संग नगरपालिकाको घर जग्गा, पर्यटन, धार्मिक जग्गा, पसल कोठा बहालमा लिई बसेको ब्यक्ति, फर्म कम्पनी, संघ संस्था आदि सम्झनु पर्दछ।
- (ज) “वहाल” भन्नाले नगरपालिकाले तोकिदिएको घर, जग्गाको लिज वा मासिक तथा वार्षिक शुल्क (भाडा) लाई सम्झनुपर्छ।
- (झ) “सम्झौता” भन्नाले वहालमा बस्ने/लिने र नगरपालिका बिच भएको सम्झौता वुझ्नु पर्दछ।
- (ञ) “नबिकरण” भन्नाले सम्झौताको वार्षिक वा तोकेको अवधिको नबिकरण सम्झनुपर्छ।
- (ट) “व्यवसाय” भन्नाले बेदकोट नगरपालिका द्वारा वहाल सम्झौता गर्दा तोकिएको व्यवसाय सम्झनु पर्दछ।
- (ठ) “आर्थिक वर्ष” भन्नाले श्रावण १ गते देखि शुरु भई आषाढ मसान्तमा समाप्त हुने वर्षलाई सम्झनुपर्दछ।
- (ड) “सभा” भन्नाले नगरपालिकाको सभालाई सम्झनु पर्दछ।

- (ढ) “प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत” भन्नाले नगरपालिकाको कार्यालयको कर्मचारी प्रमुख अधिकृतको रुपमा काम गर्न खटाईएको अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ।
- (ण) “तोकिएको” वा “तोकिए बमोजिम” भन्नाले नगरपालिकाले समय समयमा निर्णय गरी तोकिएको वा तोकिए बमोजिम सम्झनु पर्दछ।

### ३. निर्देशिकाको व्याख्या:

- (१) कुनै अधिकारीले यस निर्देशिकाको कुनै दफा प्रयोग गर्दा गरेको व्याख्याबाट कुनै वहालवाला लाई मर्का परेमा निजले नगर कार्यपालिका समक्ष निवेदन दिन सक्नेछ।
- (२) उपदफा (१) बमोजिम पर्न आएको निवेदनको सम्वन्धमा नगर कार्यपालिकाले 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 वहालमा दिन सक्नेछ।
- (२) वहालमा दिदा वहालवाला संग रित पूर्वकको सम्झौता गरेर मात्र बहाल वा लिजमा दिइनेछ।
- (३) बहालमा दिदा वढीमा ५ वर्ष र लिजमा दिदा वढीमा ४० वर्ष सम्मको सम्झौता गरि उपलब्ध गराईने छ।
- (४) बहालमा दिदा कानूनले निषेध गरेको पेशा व्यवसाय गर्न दिइने छैन।
- (५) वातावरणीय तथा ध्वनी प्रदुषण हुने अन्य ब्यक्तीहरूलाई असर पार्ने लगायतका उद्योग व्यवसाय संचालन गर्न पाउने गरि सम्झौता

- गरिने छैन । तर त्यस्ता व्यवसायहरुलाई कुनै निश्चित ठाउँ तोकौं संचालन गर्न दिन यस निर्देशिकाले रोक लगाएको मानिने छैन
- (६) वहालमा दिदा वहालमा लिने/दिने व्यक्तिले उक्त सम्पत्तिको संरक्षण, सम्बर्द्धन र मर्मत सम्भार वारेमा प्रष्ट खुलाएको हुनु पर्ने ।
- (७) सम्भौता 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 ।
- (८) वहाल तथा लिजमा दिने जग्गा घरको वहाल तथा लिज रकम निश्चित मापदण्ड बनाई नगरकार्यपालिकाले तोके बमोजिम हुनेछ।
- (९) नगरपालिकाले कुनै आवश्यक कार्य गर्न वा योजना/आयोजना संचालन गर्न आवश्यक परेमा नगरपालिकाको आफ्नो प्रयोजनका लागि जग्गा, भवन लिज तथा भाडामा लिन सक्नेछ ।

#### ५. बहालमा लिनेले पालन गर्नु पर्ने शर्तहरू:-

- क) वहालमा लिने व्यक्तिले सम्भौतामा तोकिएको पेशा व्यवसाय संचालन गर्नु पर्नेछ ।
- ख) सम्भौतामा तोकिएको पेशा व्यवसाय परिवर्तन गर्नु परेमा नगरपालिकामा निवदेन गरि अनुमति प्राप्त गरेर मात्र गर्नु पर्नेछ ।
- ग) वहाल तथा बत्ति पानीको महसुल सम्भौतामा तोकिएको मितिमा नगरपालिका वा नगर कार्यपालिकाले तोके बमोजिम गर्नु पर्नेछ ।
- घ) आफुले सम्भौता गरि लिएको घर पसल कोठामा स्वयम आफुले वा आफ्नो परिवारले मात्र व्यवसाय संचालन गर्न पाउने गरि सम्भौता गरिनेछ । आफु खुसी अर्कोलाई दिएमा सम्भौता रद्द हुनेछ ।

#### ६ .जग्गा लिजमा लिने/दिने सम्बन्धी ब्यबस्था:-

- नगरपालिकाले जग्गा लिजमा दिनु परेमा देहाए बमोजिम गर्नेछ ।
- क) लिजमा लिने/दिने जग्गाको क्षेत्रफल तोकौं लिजमा दिनु पर्ने
- ख) समय अवधी प्रष्ट किटान हुनु पर्ने छ ।
- ग) समयावधि समान्यता ४० वर्ष भन्दा बढि हुने छैन ।
- घ) लिजमा दिएको जग्गामा भौतिक संरचना निर्माण गर्दा नगरपालिकाको स्विकृत लिएर मात्र बनाउन पाउने शर्त उल्लेख गरेको हुनु पर्ने ।
- ङ) 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 ।

#### पच्छिद:-३

#### सम्भौता उल्लघन गरेमा वा अटेर गरेमा हुने दण्ड जरिवाना

७. कुनै वहालवालाले वहाल सम्भौताको शर्त उल्लघन गरेमा वा यो निर्देशिका विपरित कार्य गरेमा देहाए बमोजिमको दण्ड जरिवाना गर्न सकिनेछ ।
- (१) वहालवालाले सम्भौतामा तोकिएको समयमा वहाल वा विद्युत पानीको महसुल नबुझाएमा पहिलो १ महिना सम्म वहालको ५% जरिवाना असुल उपर गरिनेछ । दोश्रो महिनाको लागि १०% र तेश्रो महिना वा सो भन्दा बढि अवधीको लागि २५%का दरले जरिवाना असुल उपर गरिनेछ । ६ महिना सम्म पनि वहाल नबुझाएमा बाँकी वहाल रकम तथा यस निर्देशिका बमोजिम लाग्ने जरिवाना असुल उपर गरि वहाल सम्भौता रद्द गरि वहाल कोठा प्रहरी प्रशासनको रोहवरमा ताला लगाई आफ्नो कब्जामा लिइनेछ ।

- (२) वहालवालाले आफुले सम्भौता गरि 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 नाउंमा नामसारी गर्न र सम्भौता गर्न आउन पहिलो पटक ३५ दिनको समय दिई सम्भौता भएको दोश्रो व्यक्ति तथा वहालवाला लाई सूचना दिइनेछ । सो अवधि भित्र उक्त तेश्रो व्यक्तिका नाउंमा नामसारी गरि सम्भौता नगरेमा वा नहटाएमा माथि दफा ७ (१) बमोजिमको प्रक्रिया अबलम्बन गरि आफनो कब्जामा लिइनेछ ।
- ३) वहालमा लिने व्यक्तिले सम्भौता अनुसारको शर्त विपरित पेशा व्यवसाय गरेमा र सो व्यवसाय जनमानस मा असर नगर्ने प्रकृतिको र गैरकानूनी नभएमा पहिलो पटक ७ दिने सूचना दिई दोश्रो सम्भौता गर्न आउनका लागि सचेत गराइनेछ । तर यदि सो व्यवसाय समाजमा अपाच्य र जनमानसमा प्रतिकूल असर पार्ने वा गैरकानूनी प्रकृतिको भएमा तुरुन्त सम्भौता बमोजिमको पेशा गर्न वा वहाल बुझाई घर कोठा खाली गरि दिनका लागि ७ दिने सूचना दिइने छ सो सूचनाको अवधिभर घर कोठा खाली नगरेमा वा पेशा व्यवसाय नसच्याएमा बाकी रहेको वहाल असुल गरि दफा ७ (१)को रित प्रक्रिया अबलम्बन गरि घर कोठा कब्जामा लिइनेछ ।
- (४) यी माथीको निर्देशिकाको व्यवस्था जग्गा लिजको सम्बन्धमा समेत लागू हुनेछ ।

#### परिच्छद:-४

#### नामसारी तथा व्यवसाय परिवर्तन सम्बन्धि व्यवस्था

८. सम्भौता गरि वहाल वा लिजमा घर जग्गा लिने व्यक्तिलाई सो घर जग्गा 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 पर्ने आएमा सो कोठा नामसारी गरि पाउने व्यक्तिको नाममा सम्भौता गरि दिन उचित ठानेमा यस निर्देशिका बमोजिम तोकिएको दस्तुर लिई नामसारी गरिनेछ ।
- (३) सम्भौतामा तोकिएको व्यवसाय वा पेशा परिवर्तन गर्नु परेमा नगरपालिकामा निवेदन दिई अनुमति प्राप्त गरि पेशा परिवर्तन गर्न सकिनेछ । त्यसरी पेशा परिवर्तन गर्दा परिवर्तन र नामसारी दस्तुर नगरपालिकाले तोकेको दस्तुर लाग्नेछ ।

#### ९. वहाल दर तथा सम्भौता नविकरण सम्बन्धि व्यवस्था:-

- (१) वहाल दर नगरपालिको नगरकार्यपालिका बैठकले मापदण्ड अनुसार निर्धारण गरे बमोजिम हुनेछ ।
- (२) सम्भौता अवधि समाप्त भए पछि पूनः सम्भौता गरि, सम्भौता नविकरण गरिनेछ ।
- (३) वहाल दर/रेटमा वृद्धि गर्नु परेमा नगरपालिकाको कार्यपालिका बैठकको निर्णय अनुसार हुनेछ । सो को सूचना वहालवाला लाई दिनु पर्नेछ । त्यसरी सूचना दिदा एक महिना अगाडी दिनु पर्नेछ । अर्थात 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 रुपमा एकमुष्ट वहाल रकम बुझाउने वहालवाला लाई वहालको १०% छुट दिइनेछ ।

**परिच्छेद:-५**

**पूर्व बहालवाला सम्बन्धि व्यवस्था**

**१०. पूर्व बहालवाला सम्बन्धि व्यवस्था:**

- (१) यो निर्देशिका लागू हुन पूर्व बसी आएका बहालवालाले यो निर्देशिका लागू भए पछि यस निर्देशिका बमोजिम सम्भौता गर्न आउनकालागि नगरपालिकाले ३५ दिनको समय तोकी सार्वजनिक सूचना जारी गर्नेछ । सो सूचनाको अवधि भित्र आई यो निर्देशिका बमोजिम बहालवालाले सम्भौता गर्नु पर्नेछ । सम्भौता गर्न नआउने बहालवालालाई निर्देशिकाको दफा ७ (१) अनुसारको कारवाही गरि घर कोठा वा जमिनबाट 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 नगरपालिकाले उचित समय दिई सूचना जारी गर्नेछ । सो समय भित्र आफ्नो प्रमाण सहित आई सम्भौता 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 निर्देशिका अन्तर्गत 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**

**आदेश उपरको सुनुवाई सम्बन्धि व्यवस्था**

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

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

१४. बहाल सम्भौतामा हस्ताक्षर:- नगरपालिकाको तर्फबाट बहाल सम्भौता गर्दा नगर प्रमुखको सल्लाह बमोजिम प्रमुख प्रशासकिय अधिकृत वा निजको अधिकार प्रयोग गर्ने अधिकृत कर्मचारीले गर्नेछ ।

**अनुसूचि:-१**

**सम्भौता पत्रको ढांचा**

लिखितमा जि.कंचनपुर वेदकोट नगर कार्यपालिकाको कार्यालय (घर जग्गा स्वामित्ववाला) जसलाई यस पछि यस लिखतमा प्रथम पक्ष भनि सम्बोधन गरिएको छ । र जि.....बस्ने.....को छोरा बर्ष.....को .....फलाना) (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, पसल कोठा बहाल/लिजमा दिने लिने सम्बन्धमा निम्न लिखित शर्तहरु परस्पर पालना गर्ने गरि यो शर्त करार किनाराका साक्षीका रोहबरमा नगर कार्यपालिका कार्यालयमा बसी लेखी लेखाई सहिछाप गरि एक/एक प्रति लियौ/दियौ ।

**शर्तहरु**

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

- २) प्रथम पक्षको हक स्वमित्वको 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 विद्युत महसुल पानीको महसुल दोश्रो पक्ष आफैले बुझाउनु पर्नेछ ।
- ४) उक्त जग्गा,घर कोठामा...(पेशाको प्रकृति लेख्ने)..दोश्रो पक्षले.पेशा ब्यवसाय गर्ने सहमती भएको छ ।
- ५) उक्त जग्गा पसल कोठामा बहालवाला र निजको परिवारले मात्र ( तोकिएको) पेशा ब्यवसाय गर्न पाउने छन ।
- ६) बहालमा बस्दा उक्त घर जग्गा पसल कोठालाइ 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 नबुझएमा पहिलो १ महिना सम्म ५% र दोश्रो महिनाका लागि १०% र तेश्रो महिना वा सो भन्दा बढि अवधीको लागि २५%का दरले जरिवाना तिर्न म दोश्रो पक्ष तयार छु । तिन महिना सम्म पनि बहाल नबुझाएमा न.पा.को विनियम अनुसार बहाल असुल गरि बहालमा लिएको जग्गा घर पसल कोठा खाली गरेमा म दोश्रो पक्ष मन्जुर छु । घर,पसलकोठा वा जग्गा छाडनु छोडाउनु परेमा कम्तीमा ३५ दिन पूर्व एक अर्कालाइ सूचना दिनु पर्नेछ ।
- ९) पसल कोठामा यो सम्झौतामा तोकिएको पेशा बाहेक अन्य पेशा ब्यवसाय गर्न पाइने छैन । । पेशा ब्यवसाय परिवर्तन गर्नु परेमा नगरपालिकामा निवेदन गरि स्वीकृति लिइ गर्नु पर्नेछ ।

१०) यसमा लखिए जतिमा यसै बमोजिम र अरुमा नगरपालिकाको घर जग्गा बहाल निर्देशिका २०७४ अनुसार हुनेछ ।

११) यस शर्त करारको उल्लघनबाट कुनै पक्षलाइ मर्का परेमा मर्का पर्ने पक्षले करार ऐन बमोजिम उजुर गरि उचित र मनासिव क्षतिपूति भराइ लिन सक्नेछ ।

प्रथम पक्ष दोश्रो पक्ष

दा. वा दा. वा

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

आज्ञाले

धर्मराज जोशी

प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत