संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी ऐन, २०५४

लालमोहर र प्रकाशन मिति

२०५४।९।७

२०५४ सालको ऐन नं. १५

संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धमा व्यवस्था गर्न बनेको ऐन

प्रस्तावना : नेपालका शहरी क्षेत्रमा अत्याधिक जनसंख्याको चापको कारण जग्गाको मूल्यमा वृद्धि हुन गई शहरवासीहरु आवास सुविधाबाट बन्चित हुने अवस्था भएकोले संयुक्त आवासको विकास गरी सुपथ आवास इकाईहरू सुलभ ढंगबाट बिक्री वितरण गरी विद्यमान आवास समस्यालाई निराकरण तथा व्यवस्थित बसोवासको व्यवस्था गर्न र त्यस्ता आवास इकाईका धनीहरुको अधिकार तथा दायित्व सम्बन्धी व्यवस्था गर्न वान्छनीय भएकोले,

श्री ५ महाराजाधिराज वीरेन्द्र वीर विक्रम शाहदेवको शासनकालको छब्बीसौं वर्षमा संसदले यो ऐन बनाएकोछ ।

परिच्छेद - १

प्रारम्भिक

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ** : (१) यस ऐनको नाम "संयुक्त आवासको स्वामित्व सम्बन्धी ऐन, २०५४" रहेको छ ।

(२) यो ऐन नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी तोकेको मितिदेखि प्रारम्भ हुनेछ ।◆

२. **परिभाषा :** विषय वा प्रसंगले अर्को अर्थ नलागेमा यस ऐनमा,-

(क) "संयुक्त आवास भवन" भन्नाले कुनै जग्गामा दुई वा दुई भन्दा बढी आवास इकाई राखी बनाइएको दुई वा दुई भन्दा बढी तला भएको भवन सम्झनु पर्छ र सो शब्दले सोही जग्गामा ब्लक, पोकेट वा अन्य त्यस्तै नामबाट नामाकरण गरी निर्माण गरिएको त्यस्तै किसिमका दुई वा दुई भन्दा बढी भवनहरु र सो भवनहरुले चर्चेको जग्गा, कम्पाउण्ड, कमप्लेक्सलाई समेत जनाउँछ ।

◆ यो ऐन मिति २०६०।१।२ गतेदेखि प्रारम्भ हुने गरी तोकिएको (नेपाल राजपत्र मिति २०६०।१।२)

(ख) "आवास इकाई (एर्पाटमेण्ट)" भन्नाले संयुक्त आवास भवनमा स्वतन्त्र रुपमा उपभोग गर्न सकिने सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा सहित एक वा एक भन्दा बढी कोठाहरु भएको त्यस्तो भवनको कुनै इकाई सम्झनु पर्छ।

(ग) "संस्थापक" भन्नाले संयुक्त आवास भवन निर्माण गरी सञ्चालन गर्न दफा ५ बमोजिम स्वीकृति प्राप्त प्रचलित कानून बमोजिम दर्ता भएको संगठित संस्था सम्झनु पर्छ।

(घ) "आवास इकाई धनी" भन्नाले यस ऐन बमोजिमको सम्झौतामा उल्लिखित शर्तहरूका अधीनमा रही आवास इकाई खरिद गर्ने, भाडा (लिज) मा लिने वा अन्य कुनै पनि किसिमले भोग गर्ने व्यक्ति वा संगठित संस्था सम्झनु पर्छ।

(ङ) "सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा" भन्नाले दफा १६ मा उल्लिखित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा सम्झनु पर्छ।

(च) "सीमित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा" भन्नाले केही आवास इकाई धनीहरुको लागि मात्र प्रयोगमा आउने गरी बनाइएको वा राखिएको क्षेत्र तथा सुविधा सम्झनु पर्छ।

(छ) "सम्झौता" भन्नाले संस्थापक र आवास इकाई लिने व्यक्तिको बीचमा आवास इकाई खरिद गर्ने, भाडामा लिने वा अन्य कुनै किसिमले भोग गर्ने सम्बन्धमा गरिएको सम्झौता सम्झनु पर्छ।

(ज) "समिति" भन्नाले संयुक्त आवास भवनको रेखदेख, प्रबन्ध तथा संचालन गर्नको लागि दफा २४ बमोजिम गठन भएको आवास व्यवस्थापन समिति सम्झनु पर्छ।

(झ) "अधिकार प्राप्त अधिकारी" भन्नाले नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी तोकिदिएको निकाय वा अधिकारी सम्झनु पर्छ।

(ञ) "तोकिएको" वा "तोकिए बमोजिम" भन्नाले यस ऐन अन्तर्गत बनेको नियममा तोकिएको वा तोकिए बमोजिम सम्झनु पर्छ।

परिच्छेद - २

संयुक्त आवास भवनको स्वीकृति सम्बन्धी व्यवस्था

३. **स्वीकृति नलिई संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्न नपाउने** : अन्य प्रचलित कानूनमा अन्यथा व्यवस्था भएकोमा बाहेक कसैले पनि अधिकार प्राप्त अधिकारीको स्वीकृति नलिई संयुक्त आवास भवनको निर्माण गर्न वा गर्न लगाउन हुँदैन।

४. **स्वीकृतिको लागि निवेदन दिनु पर्ने** : संयुक्त आवास भवन निर्माण गरी संचालन गर्न चाहने संगठित संस्थाले संयुक्त आवास भवन निर्माण सम्बन्धी प्रस्तावित नक्सा, स्ट्रक्चरल डिजाइन, जग्गाको क्षेत्रफल तथा स्वामित्वको विवरण, आवास इकाई बिक्री वितरण प्रकृया, सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा सम्बन्धी विवरण र संयुक्त आवास भवन संचालन योजना समेत संलग्न गरी संयुक्त आवास भवन निर्माण गरी संचालन गर्ने स्वीकृतिको लागि तोकिएको ढाँचामा अधिकार प्राप्त अधिकारी समक्ष निवेदन दिनु पर्नेछ ।

५. **स्वीकृति दिने** : दफा ४ बमोजिम कुनै निवेदन पर्न आएमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले सो सम्बन्धमा आवश्यक जाँचबुझ गर्दा तोकिए बमोजिमको प्रक्रिया पूरा भएको देखिएमा निवेदकलाई संयुक्त आवास भवन निर्माण गरी संचालन गर्न स्वीकृति दिनेछ ।

६. **थप विवरण वा कागजात माग्न सक्ने** : दफा ५ बमोजिम जाँचबुझको सिलसिलामा संयुक्त आवास भवन सम्बन्धी कुनै थप विवरण वा कागजात आवश्यक देखिएमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले सो विवरण वा कागजात निवेदकसंग माग गर्न सक्नेछ र त्यसरी माग गरिएको विवरण वा कागजात अविलम्ब पेश गर्नु सम्बन्धित निवेदकको कर्तव्य हुनेछ ।

७. **स्वीकृति बेगर नक्सा पास गर्न नहुने** : प्रचलित कानूनमा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि संयुक्त आवास भवन निर्माण गरी संचालन गर्ने सम्बन्धमा यस ऐन बमोजिम अधिकार प्राप्त अधिकारीको स्वीकृति बेगर प्रचलित कानून बमोजिम नक्सा पास गर्ने अधिकार प्राप्त निकायले संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्ने नक्सा पास गर्न हुँदैन ।

परिच्छेद - ३

आवास इकाईको बिक्री, स्वामित्व र हस्तान्तरण

८. **आवास इकाईको बिक्री तथा अन्य व्यवस्था** : (१) संस्थापकले आवास इकाईको पूरै रकम भुक्तानी लिई वा किस्ताबन्दीमा भुक्तानी लिने गरी आवास इकाई बिक्री गर्न सक्नेछ ।

(२) संस्थापकले कुनै व्यक्ति वा संस्थालाई आवास इकाई भाडा वा अन्य किसिमले भोग गर्न पाउने गरी दिन सक्नेछ ।

(३) उपदफा (१) वा (२) बमोजिम आवास इकाई बिक्री गर्दा वा भाडा वा अन्य तरीकाले भोग गर्न दिंदा दफा १५ मा उल्लेख भए बमोजिमको सम्झौता गर्नु पर्नेछ ।

(४) उपदफा (१) वा (२) बमोजिम आवास इकाई बिक्री गर्दा वा भाडा वा अन्य तरीकाले भोग गर्न दिंदा संस्थापकले आवास इकाई धनीलाई तोकिए बमोजिमको ढाँचामा प्रमाणपत्र समेत दिनु पर्नेछ ।

९. **आवास इकाईको स्वामित्व र उपभोग** : (१) यस ऐन बमोजिम आवास इकाई धनीले सम्पूर्ण रकम संस्थापकलाई बुझाईसकेपछि त्यस्तो आवास इकाईमा निजको पूर्ण स्वामित्व कायम रहनेछ ।

(२) आवास इकाई धनीले आफ्नो आवास इकाई सम्झौतामा उल्लिखित शर्तहरूका अधीनमा रही पूर्ण रुपमा उपभोग गर्न पाउनेछ ।

१०. **आवास इकाई धनीले आवास इकाई बिक्री तथा भाडामा दिन सक्ने** : दफा ११ र सम्झौतामा उल्लिखित शर्तहरूका अधीनमा रही आवास इकाई धनीले आफ्नो स्वामित्वमा रहेको आवास इकाई अरु कसैलाई बेचबिखन गर्न, भाडामा दिन वा अरु कुनै पनि किसिमबाट स्वामित्व हस्तान्तरण गर्न वा भोग गर्न दिन सक्नेछ ।

११. **सम्झौता पालन गर्नु पर्ने** : (१) आवास इकाई धनीले आफनो स्वामित्वमा रहेको आवास इकाई बेचबिखन गरेमा, भाडामा वा अन्य कुनै पनि किसिमबाट भोग गर्न दिएमा त्यसरी आवास इकाई खरिद गर्ने, भाडामा वा अन्य किसिमले भोग गर्ने व्यक्तिले सो आवास इकाईको सम्बन्धमा संस्थापकसंग भएको सम्झौता र यो ऐन वा यस ऐन अन्तर्गत बनेको नियम तथा कार्य संचालन विधिमा उल्लिखित कुराहरु पालन गर्नु पर्नेछ ।

(२) संयुक्त आवास भवनमा काम गर्ने कर्मचारी तथा कामदारहरूले यो ऐन वा यस ऐन अन्तर्गत बनेको नियम तथा कार्य संचालन विधि र सम्झौतामा उल्लिखित कुराहरु पालन गर्नु पर्नेछ ।

१२. **आवास इकाईको स्वामित्व हस्तान्तरण हुन नसक्ने अवस्था** : (१) यस ऐनमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि कुनै व्यक्ति वा संस्थालाई बिक्री गरिएको आवास इकाईको सम्बन्धमा त्यस्तो व्यक्ति वा संस्थाले भुक्तान गर्नु पर्ने कुनै रकम बाँकी रहेको भए सम्झौतामा उल्लिखित शर्तहरूका अधीनमा रही निजले त्यस्तो आवास इकाईको उपभोग मात्र गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम बाँकी रकम भुक्तान नगरेसम्म त्यस्तो व्यक्ति वा संस्थाले भोग गरिरहेको आवास इकाईको स्वामित्व अरु कसैलाई कुनै पनि किसिमबाट हस्तान्तरण गर्न सकिने छैन ।

१३. **सहमति बेगर बेचबिखन गर्न नहुने** : कुनै आवास इकाई धनीले आफनो आवास इकाई कसैलाई बेचबिखन गर्दा संस्थापक वा समितिले त्यस्तो आवास इकाई धनीले संस्थापक वा समितिलाई तिर्न बुझाउन पर्ने कुनै पनि किसिमको रकम, दस्तुर, शुल्क, फी आदि बाँकी नरहेको व्यहोरा उल्लेख गरी लिखित रुपमा सहमति नदिएसम्म प्रचलित कानून बमोजिम रजिष्ट्रेशन गर्ने निकायले सो आवास इकाईको बेचबिखनको लिखत रजिष्ट्रेशन पास गरी दिनु हुँदैन।

१४. **सहमति दिनु पर्ने** : कुनै आवास इकाई धनीले आफनो आवास इकाई अरु कसैलाई बेचबिखन गर्नु परी दफा १३ बमोजिम सहमति माग गरेमा संस्थापक वा समितिले निजले तिर्न बुझाउन पर्ने रकम, दस्तुर, शुल्क, फी आदि बाँकी नरहेको भए सो आवास इकाई बेचबिखन गर्न लिखित सहमति दिनु पर्नेछ।

परिच्छेद – ४

सम्झौता सम्बन्धी व्यवस्था

१५. **सम्झौता गर्नु पर्ने** : (१) संस्थापकले कुनै आवास इकाई बिक्री गर्दा, भाडामा दिंदा वा अन्य कुनै पनि किसिमबाट भोग गर्न दिंदा त्यस्तो आवास इकाई खरिद गर्ने, भाडामा लिने वा अन्य कुनै पनि किसिमबाट भोग गर्न लिने व्यक्ति वा संगठित संस्थासंग सम्झौता गर्नु पर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम गरिने सम्झौतामा देहायका कुराहरु स्पष्ट रुपमा खुलाउनु पर्नेछ :-

(क) सम्झौताका पक्षहरुको नाम र ठेगाना।

(ख) संयुक्त आवास भवन बनेको जग्गा रहेको स्थान, जग्गाको स्वामित्व, क्षेत्रफल, जग्गाको कित्ता नम्बर र सो जग्गा तथा संयुक्त आवास भवन सम्बन्धी अन्य विवरण।

(ग) आवास इकाई नम्बर, आवास इकाईको क्षेत्रफल, आवास इकाईमा रहेका कोठा संख्या, सुविधा र आवास इकाई सम्बन्धी अन्य आवश्यक विवरणहरु।

(घ) आवास इकाई बिक्री, भाडामा वा अन्य कुन किसिमबाट भोग गर्न दिने हो सो को विवरण।

(ङ) आवास इकाई बिक्री गरिने भए सो को मूल्य र भुक्तानी प्रकृया।

(च) आवास इकाई भाडामा वा अन्य किसिमले भोग गर्न दिइने भए सो को अवधि र भाडा सम्बधी विवरण ।

(छ) आवास इकाई धनीले सामूहिक रुपमा समानुपातिक ढंगबाट उपभोग गर्न पाउने सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा र सीमित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा सम्बन्धी विवरण ।

(ज) आवास इकाई उपभोग गर्दा पालन गर्नु पर्ने शर्त तथा आवास इकाईमा गर्न हुने र गर्न नहुने कार्यहरू ।

(झ) सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको मर्मत, स्याहार सम्भार र रेखदेख गर्नको लागि व्यहोर्नु पर्ने सामूहिक खर्च र दायित्व ।

(ञ) आवास इकाई धनी र संस्थापकको अधिकार, कर्तव्य र दायित्व सम्बन्धी कुराहरु ।

(ट) संयुक्त आवास भवनको कति प्रतिशत भाग सो आवास इकाईमा परेको छ सो कुरा ।

(ठ) बीमा बापत बुझाउनु पर्ने रकम ।

(ड) अन्य आवश्यक कुराहरु ।

परिच्छेद – ५

सामूहिक हित र दायित्व

१६. **सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा** : कुनै आवास इकाई धनीले अन्य आवास इकाई धनीको अधिकारमा प्रतिकूल असर नपर्ने गरी देहायका सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको उपभोग समानुपातिक ढंगबाट गर्न सक्नेछ :-

(क) संयुक्त आवास भवनको जग्गा ।

(ख) संयुक्त आवास भवनको जग, लट्ठा, गर्डर, बीम, सपोर्ट, गारो, पर्खाल, छाना, हल, कोरिडोर, लब्बी, भऱ्याङ्ग, फायर स्केप र भित्र बाहिर गर्ने बाटो ।

(ग) बेसमेन्ट, सेलार, चोक, बगैंचा, पार्किङ्ग क्षेत्र र गोदाम ।

(घ) जेनेरेटर राख्ने स्थान र सुरक्षा गार्ड बस्ने स्थान ।

(ङ) विद्युत, ग्याँस, चिसो र तातो पानीको व्यवस्था गर्ने भाग, हिटिङ्ग वा एयर कण्डिशन जस्ता कार्यको लागि उपयोग भएको भवनको भाग ।

(च) इलेभेटर, पम्प, टैंक, मोटर, पंखा, फोहर राख्ने कन्टेनर जस्ता सामूहिक उपयोगका साधनहरु ।

१७. **विभाजन गर्न नहुने** : यो ऐन वा यस ऐन अन्तर्गत बनेको कार्य संचालन विधिमा उल्लेख भए बमोजिम बाहेक सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा र सीमित सामुहिक क्षेत्र तथा सुविधाको विभाजन गर्न वा भाग लगाउन पाइने छैन ।

१८. **सामूहिक खर्च व्यहोर्ने** : आवास इकाई धनीले आफूले उपभोग गरेको सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको संचालन, स्याहार सम्भार, मर्मत, सरसफाई रेखदेख गर्न आफूले उपभोग गर्ने सुविधाको हिस्साको अनुपातमा सम्झौतामा उल्लेख भए बमोजिम लाग्ने सामूहिक खर्च संस्थापक वा समितिलाई बुझाउनु पर्नेछ ।

१९. **इन्कार गर्न नपाईने** : आवास इकाई धनीले सम्झौतामा उल्लेख भए बमोजिम आफूले व्यहोर्नु पर्ने सामूहिक खर्च व्यहोर्दिन भन्न पाउने छैन ।

२०. **रोक लगाउन सक्ने** : आवास इकाई धनीले सामूहिक खर्च बापत संस्थापक वा समितिलाई तिर्न बुझाउन पर्ने रकम नतिरे नबुझाएसम्म संस्थापक वा समितिले आवास इकाई धनीले उपभोग गरिराखेको सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा र सीमित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा मध्ये कुनै सेवा सुविधाहरु उपभोग गर्न नपाउने गरी रोक्का गर्न वा बाँकी रकम नबुझाएसम्म त्यस्तो आवास इकाई कुनै पनि किसिमले कसैलाई हस्तान्तरण गर्न नपाउने गरी रोक लगाउन सक्नेछ ।

२१. **संयुक्त आवास भवनको बीमा** : संस्थापक वा समितिले संयुक्त आवास भवनको दैवी दुर्घटना सम्बन्धी बीमा गराउनु अनिवार्य हुनेछ । यसरी बीमा गराए बापत लाग्ने सम्पूर्ण खर्च आवास इकाई धनीहरुले सम्झौतामा उल्लेख भए अनुसार समानुपातिक तवरले व्यहोर्नु पर्नेछ ।

२२. **संयुक्त आवास भवन नष्ट वा क्षति भएमा** : (१) संयुक्त आवास भवन कुनै पनि किसिमबाट पूर्ण रुपमा क्षतिग्रस्त भएमा सो भवन रहेको जग्गामा सम्पूर्ण आवास इकाई धनीहरुको हक समानुपातिक ढंगबाट कायम हुनेछ ।

(२) संयुक्त आवास भवन आंशिक रुपमा क्षतिग्रस्त भै मर्मत गर्न वा बनाउन मिल्ने भएमा त्यसरी क्षतिग्रस्त भएको मितिले तोकिएको अवधिभित्र संस्थापक वा समितिले त्यस्तो क्षतिग्रस्त भवन मर्मत गर्नु पर्नेछ ।

परिच्छेद – ६

संयुक्त आवास भवनको व्यवस्थापन

२३. **संयुक्त आवास भवनको संरक्षण, रेखदेख, मर्मत तथा स्याहार सम्भार** : संयुक्त आवास भवन र सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाहरुको संरक्षण, रेखदेख, मर्मत, स्याहार सम्भार तथा सरसफाई गर्ने दायित्व संस्थापकको हुनेछ ।

२४. **आवास व्यवस्थापन समितिले संरक्षण, रेखदेख, मर्मत तथा स्याहार सम्भार गर्ने** : (१) दफा २३ मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि संस्थापकले आफनो स्वामित्वमा रहेका सबै आवास इकाईहरू बेचबिखन गरेमा वा कुनै संयुक्त आवास भवनका सम्पूर्ण आवास इकाई धनीहरुले संयुक्त आवास भवनको संचालन आफैले गर्न लिखित सहमति जनाई संस्थापक समक्ष पेश गरेमा वा संस्थापक संगठित संस्था विघटन भै वा संस्थापक व्यक्ति टाट पल्टी साहूको ऋण तिर्न नसक्ने भै संयुक्त आवास भवन र सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको संरक्षण, रेखदेख, मर्मत, स्याहार सम्भार तथा सरसफाई गर्न नसक्ने भएमा संयुक्त आवास भवन र सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको संरक्षण, रेखदेख, मर्मत, स्याहार सम्भार तथा सरसफाई गर्ने कार्य गर्नको निमित्त आवास इकाई धनीहरुले आफूहरूमध्येबाट आवास व्यवस्थापन समितिको गठन गर्नेछन् र त्यस्तो समितिको बैठक सम्बन्धी कार्यविधि समिति आफैले निर्धारण गर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम समिति गठन भएकोमा यो ऐन वा यस ऐन अन्तर्गत बनेको नियम बमोजिम संस्थापकले गर्ने भनिएका सम्पूर्ण काम कारबाहीहरु सोही समितिले गर्नेछ ।

२५. **दस्तुर, शुल्क र फी लिन सक्ने** : संयुक्त आवास भवन र सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको संचालन, संरक्षण, रेखदेख, मर्मत, स्याहार सम्भार तथा सरसफाई गर्ने कार्य गर्नका लागि संस्थापक वा समितिले आवास इकाई धनीहरुसंग सम्झौतामा उल्लेख भए बमोजिमको दस्तुर, शुल्क र फी लिन सक्नेछ ।

परिच्छेद - ७

विविध

२६. **निजी प्रयोगको लागि संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्न सक्ने** : (१) कसैले निजी प्रयोगको लागि संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्न चाहेमा सोही व्यहोरा खुलाई दफा ४ बमोजिम अधिकार प्राप्त अधिकारी समक्ष निवेदन दिई स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

(२) यस ऐनमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भए तापनि उपदफा (१) बमोजिम निजी प्रयोगको लागि निर्माण गरिएको संयुक्त आवास भवनको संचालन, व्यवस्थापन र अन्य कुराहरुका सम्बन्धमा यस ऐनको परिच्छेद-२ बाहेकका अन्य परिच्छेदका कुराहरु लागू हुने छैनन् र त्यस्तो संयुक्त आवास भवनको संचालन सो भवन निर्माण गर्ने व्यक्तिहरु बीच भएको सम्झौता बमोजिम हुनेछ ।

२७. **गर्न नहुने कार्य** : (१) संस्थापक वा समितिले देहायका कार्य गर्नु हुँदैन :-

(क) अधिकार प्राप्त अधिकारीबाट स्वीकृत मापदण्ड तथा निजबाट तोकिएको स्तर विपरीत संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्न ।

(ख) संयुक्त आवास भवन निर्माण गर्नको लागि स्वीकृत भएको नक्सा, स्ट्रकचरल डिजाईन तथा योजना विपरीत त्यस्तो भवनको निर्माण गर्न ।

(ग) आवास इकाई धनीहरुको हित विपरित हुने गरी कार्य गर्न ।

(२) आवास इकाई धनीले देहायका कार्य गर्नु हुँदैन ।

(क) संयुक्त आवास भवन क्षेत्रको सुरक्षा र अन्य आवास इकाई धनीको सुरक्षा तथा स्वास्थ्यमा प्रतिकूल प्रभाव पार्न ।

(ख) संयुक्त आवास भवनको मूल्य घट्न सक्ने कुनै कार्य गर्न ।

(ग) आफनो आवास इकाईमा थप निर्माण गर्न, भत्काउन वा उत्खनन् गर्न ।

(घ) आवास इकाई खण्डीकरण वा टुक्र्याई बेचबिखन गर्न ।

(ङ) सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधा र सीमित सामूहिक क्षेत्र तथा सुविधाको उपभोग अन्य आवास इकाई धनीहरुलाई गर्न दिनबाट बन्चित गर्न ।

२८. **दण्ड सजाय** : (१) कसैले दफा ५ बमोजिम स्वीकृति नलिई संयुक्त आवास भवन निर्माण गरेमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले त्यस्तो व्यक्ति वा संस्थालाई एकलाख रुपैयाँ सम्म जरिबाना गरी त्यस्तो निर्माण गरिएको भवन भत्काउने आदेश समेत दिन सक्नेछ ।

(२) कुनै संस्थापकले अधिकार प्राप्त अधिकारीबाट स्वीकृत, नक्सा, स्ट्रकचरल डिजाईन, योजना तथा निजबाट तोकिएको मापदण्ड तथा स्तर बमोजिम संयुक्त आवास भवन निर्माण नगरेको कारणबाट भवन क्षतिग्रस्त हुन गएमा त्यस्तो संस्थापकलाई एकलाख रुपैयाँदेखि पाँचलाख रुपैयाँसम्म जरिवाना हुनेछ र त्यस्तो संयुक्त आवास भवन प्राविधिक त्रुटीको कारणबाट भत्कन गई कसैलाई क्षति पुग्न गएको प्रमाणित भएमा पीडित व्यक्तिले संस्थापकसंग मनासिब माफिकको क्षतिपूर्ति समेत भराई लिन सक्नेछ ।

(३) कसैले यो ऐन वा यस ऐन अन्तर्गत बनेको नियम बमोजिम जारी गरिएको कुनै आदेश वा निर्देशनको जानी जानी उल्लघंन गरेमा वा आफूले गर्नु पर्ने कुनै काम कारबाही नगरेमा वा गर्न नहुने कुनै काम कारबाही गरेमा अधिकार प्राप्त अधिकारीले कसूरको मात्रा हेरी निजलाई पचासहजार रुपैयाँसम्म जरिवाना गर्न सक्नेछ र त्यस्तो कसूर पटक पटक गरेमा पटकै पिच्छे निजलाई पाँचहजार रुपैयाँका दरले थप जरिवाना समेत हुनेछ ।

२९. **छुट दिन सक्ने** : (१) नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी आवास इकाईको बेचबिखन गर्दा प्रचलित कानून बमोजिम लाग्ने रजिष्ट्रेशन दस्तुर आंशिक वा पूर्ण रुपले छूट दिन सक्नेछ ।

(२) नेपाल सरकारले नेपाल राजपत्रमा सूचना प्रकाशन गरी संयुक्त आवास भवन संचालनको सिलसिलामा प्रचलित कानून बमोजिम लाग्ने कर, महसूल तथा दस्तुर आंशिक तथा पूर्ण रुपले छुट दिन सक्नेछ ।

३०. **प्रतिरक्षा सम्बन्धी व्यवस्था** : संयुक्त आवास भवनको तर्फबाट अन्य कुनै व्यक्तिसंग कुनै पनि किसिमको मुद्दा वा कानूनी कारबाही गर्नु पर्ने भएमा संस्थापक वा समितिले त्यस्तो मुद्दा मामिला वा कानूनी कारबाहीमा प्रतिरक्षा सम्बन्धी कारबाही चलाउनु पर्नेछ ।

३१. **हदम्याद** : यस ऐन अन्तर्गतको कुनै पनि कसूरमा सो कसूर भए गरेको मितिले एक वर्षभित्र थाहा पाएको मितिले तीन महिनाभित्र उजूर गर्नु पर्नेछ ।

३२. **पुनरावेदन** : यस ऐन बमोजिम अधिकार प्राप्त अधिकारीले गरेको निर्णय उपर चित्त नबुझ्ने व्यक्तिले सो निर्णय भएको मितिले पैंतीस दिन भित्र सम्बन्धित पुनरावेदन अदालतमा पुनरावेदन दिन सक्नेछ ।

३३. **निर्देशन दिन सक्ने** : संयुक्त आवास भवनको उपयुक्त संचालनको निमित्त अधिकार प्राप्त अधिकारीले आवश्यक देखेमा संस्थापक वा समितिलाई निर्देशन दिन सक्नेछ र त्यस्तो निर्देशनको पालन गर्नु सम्बन्धित संस्थापक वा समितिको कर्तव्य हुनेछ ।

३४. **प्रचलित कानून बमोजिम हुने** : यस ऐनमा लेखिए जतिमा यसै ऐन बमोजिम र अरुमा प्रचलित कानून बमोजिम हुनेछ ।

३५. **नियम बनाउन सक्ने** : यस ऐनको उद्देश्य कार्यान्वयन गर्न नेपाल सरकारले आवश्यक नियमहरु बनाउन सक्नेछ ।

३६. **कार्य संचालन विधि बनाई लागू गर्न सक्ने** : संयुक्त आवास भवनको संचालन तथा व्यवस्थापनको लागि यो ऐन वा यस ऐन अन्तर्गत बनेको नियमको प्रतिकूल नहुने गरी देहायका विषयहरुमा संस्थापक वा समितिले कार्य संचालन विधि बनाई लागू गर्न सक्नेछ :-

(क) संयुक्त आवास भवनको संरक्षण, मर्मत, स्याहार सम्भार गर्ने कुरा ।

(ख) आवास इकाई प्रयोग गर्दा आवास इकाई धनीहरुले पालन गर्नु पर्ने कुरा ।

(ग) संयुक्त आवास भवनमा काम गर्ने कर्मचारीहरुको सेवा, शर्त र सुविधा सम्बन्धमा ।

(घ) संयुक्त आवास भवन संचालन गर्न आवश्यक अन्य कुराहरु सम्बन्धमा ।

द्रष्टव्य : केही नेपाल कानुन संशोधन गर्ने ऐन, २०६३ ले देहायको शब्दको सट्टा देहायको शब्द राखी रुपान्तरण गरेको छ :

"श्री ५ को सरकार" भन्ने शब्दको सट्टा "नेपाल सरकार" ।