

घरजग्गा भाडामा दिनेलिने सम्बन्धी सम्झौतापत्र

लिखितम् तिर्थ महर्जनको बुहारी शिव महर्जनको श्रीमति काठमाण्डौ जिल्ला काठमाण्डौ महानगरपालिका वडा न २१ बस्ने केशरी महर्जन (यसपछि जसलाई प्रथम पक्ष भनि सम्बोधन गरिनेछ) र काठमाण्डौ जिल्ला काठमाण्डौ महानगरपालिका स्थित कम्पनी रजिष्टारको कार्यालय त्रिपुरेश्वरमा दर्ता (प्रा लि न (४१२६९/०६३/०६४) गई उच्च माध्यमिक शिक्षा परिषद, सानोठिमी भक्तपुरबाट इजाजत (इ. न. ४९३ मिति २०५६/४/१६० प्राप्त सिद्धार्थ मल्टिपल कलेज प्रा लि को तर्फबाट अख्तियार प्राप्त ऐ का संचालक अध्यक्ष श्री हरि धमला (यसपछि जसलाई दोश्रो पक्ष भनी सम्बोधन गरिनेछ) समेत हामी २ पक्षका विच हामी दुवैको आपसी सहमती एवं मञ्जुरी देहायका शर्तहरू पालना गर्ने गरी मुलुकी देवानी सहिता, २०७४ भाग ४ को परिच्छेद ९२ ऐ सहिता, २०७४ को भाग ५ समेतका प्रचलित कानून बमोजिम यो घरघरजग्गा भाडामा दिनेलिने सम्बन्धी यो सम्झौतापत्र खडा गरेका छौं ।

करारको विषय वस्तु:

प्रथम पक्षको नाममा मालपोत कार्यालय काठमाण्डौ कलङ्कीमा दर्ता रहेको का जि साविक सीतापाईला गाविस वडा न १ मिट न १०२-११०२-१६, हाल नागाजुन न पा वडा नं ४ कि न ३३६ को क्षेत्रफल २४६३७ वर्गमिटर जग्गा र सोमा बनेको तीन तले पक्की घर समेतको घरजग्गा लिगलगापात समेत ।

१. **बहालमा लिनेदिने:** प्रथम पक्षको निर्विवाद हकस्वामित्वको माथि उल्लेखित क्षेत्रफल घरजग्गा लिगलगापात समेत दाश्रो पक्षलाई कलेज संचालन गर्नको लागि भाडामा लिनेदिने ।

२. घरजग्गा बहाल दर र भुक्तानी प्रक्या:

- (क) हामी बीच बहालमा दिनुलिनु गरेको उल्लेखित घरजग्गाको बहाल वापत मासिक रकम र १,२५,०००/- (एक लाख पचिस हजार रुपैयाँ) निर्धारण गरी सो बमोजिम दिनलिनु दुवैपक्ष मञ्जुर छौं ।
- (ख) दफा २ (क) बमोजिमको बहाल बुझाउँदा हरेक तीन महिनाको एक किस्ता दरले हुने एकमुष्ट रकम रु ३,७५,०००/ (तिन लाख पञ्चत्तर हजार रुपैयाँ) किस्ता महिना शुरु भएको पहिलो हप्ता भित्र अग्रिम रुपमा भुक्तानी गर्नु पर्नेछ । तर दोश्रो पक्षले निर्धारित समयमा भाडा नबुझाएमा यस सम्झौतामा अन्यत्र जुनसुकै शर्त / व्यहोरा उल्लेख भएतापनि प्रथम पक्षले दोश्रो पक्षलाई तत्काल घरजग्गावाट हटाउन सक्नेछ ।
- (ग) दफा २ (क) बमोजिम प्रथम पक्षले दोश्रो पक्षवाट पाउने बहाल रकममा प्रचलित कानून बमोजिम नेपाल सरकार तथा स्थानीय निकायमा तिर्नु बुझाउनु पर्ने घर बहाल करको दायित्व दोश्रो पक्षले व्यहोर्नु पर्नेछ । सो घर बहाल कर वापतको रकम दोश्रो पक्षले प्रथम पक्षलाई बुझाइ प्रथम पक्षले आफ्नो नामबाट सम्बन्धीत निकायहरूमा दाखिला गरी सो को रसिद दोश्रो पक्षलाई दिइने छ ।

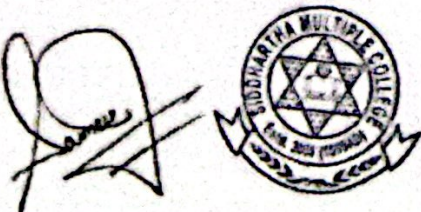
३. **बहाल रकम दरमा बृद्धि:** यस सम्झौतापत्रमा उल्लेखित घरजग्गाको बहाल रकममा २ (दुई) वर्षसम्म बृद्धि हुने छैन । तत्पश्चात अर्थात दोश्रो वर्ष देखि प्रत्येक दुई वर्षको एक पटक तत्काल कायम रहेको बहाल रकममा शयकडा १०% (दश प्रतिशत) का दरले बृद्धि हुँदै जानेछ । सो बमोजिमको बहाल रकम बुझाउन दोश्रो पक्षको कर्तव्य हुनेछ ।

४. **आवश्यक संरचना निर्माण:** हाल विद्यमान भौतिक संरचना कलेज संचालनको लागि अपुग भएमा घरजग्गाको संरचना नविग्रने गरी दोश्रो पक्षले प्रथम पक्षको सहमती लिइ आफ्नो आवश्यकता अनुसार प्रचलित: नेपाल कानूनको अधीनमा रही बहालमा लिएको घरजग्गामा थप भौतिक संरचना निर्माण गर्न सक्नेछ । यस्तो संरचना निर्माण गर्नको लागि इजाजत लिनु पर्ने भएमा प्रथम पक्षकै नाममा लिनु पर्नेछ । इजाजत लिनुको लागि लाग्ने सम्पूर्ण खर्चको दायित्व दोश्रो पक्षले बहन गर्नेछ ।



केशरी

५. **सम्झौताको अवधि:** यो घरजग्गा बहाल सम्झौतापत्र हामी दुवै पक्षको दस्तखत भएको मिति देखी प्रन्ध (१५) वर्षसम्म (२०८१ साल असोज महीनाको २९ गते देखि २०९५ साल असार महीनाको ३० गते सम्म रहनेछ । तत्पश्चात यो सम्झौतापत्र स्वतः निष्क्रिय हुनेछः।
६. **नविकरण वा पुनः सम्झौता:** दफा ५ मा उल्लेखित सम्झौता अवधि समाप्त भएपछि दुवै मञ्जुरी भएमा यहि सम्झौतापत्रलाई निरन्तरता दिन वा यस सम्झौतापत्रमा उल्लेखित शर्तहरु केही परिवर्तन गर्नुपर्ने भएमा आपसी सहमतीमा परिवर्तन गरी थप २(दुई) वर्षको लागि नविकरण गर्न वा पुन अर्को सम्झौता गरी घरजग्गा बहालमा लिनदिन सकिने छ ।
७. **घरजग्गाबाट हटाउने वा घरजग्गा छाड्ने:** यस सम्झौतापत्रको दफा ५ मा उल्लेखित अवधि भुक्तान नहुदै प्रथम पक्षले घरजग्गा बहालमा दिन र दोश्रो पक्षले लिन नचाहेमा अग्रिम रुपमा तीनः महीना अगावै लिखित रुपमा सुचना दिई घरजग्गाबाट हटाउन वा घरजग्गा छाड्न सक्नेछ ।
८. **पानी, विजुली, ढलनिकास र टेलिफोनको व्यवस्था तथा महशुल:** प्रथम पक्षको घरजग्गामा जडान भएका पानी, विजुली, ढल निकासको नियम अनुसार लाग्ने सम्पूर्ण दस्तुर, महशुल दोश्रो पक्षले व्यहोर्नु पर्नेछ । दस्तुर महशुल तिरे बुझाएको रसिद हरेक महिना प्रथम पक्षलाई दिनु पर्नेछ । टेलिफोनको व्यवस्था दोश्रो पक्ष आफैले गर्नुपर्नेछ र सो को जडान खर्च मासिक महशुल दोश्रो पक्षले नै व्यहोर्नु पर्नेछ ।
९. **मर्मत सम्भार एवं उत्तरदायीत्व:** प्रथम पक्षको घरजग्गा दोश्रोपक्षको भोगचलनमा रहेको अवधिमा विप्रे, भत्के वा नासिएमा सोको मर्मत सम्भार दोश्रो पक्षले गर्नुपर्नेछ । तर प्राकृतिक प्रकोप, अतिवृष्टी आदि कारणबाट घरजग्गाको सरचना कुनै वा पुरा भाग भत्कि विप्री नोक्सान हुन गएमा सोको उत्तरदायीत्व दोश्रो पक्षले वहन गर्नुपर्ने छैन । साथै दोश्रो पक्षले वहालमा लिएको घरजग्गामा कलेज सञ्चालन गर्दाको क्रममा प्राकृतिक प्रकोप वा चोरी जस्ता मानवीय कारण लगायत अन्य जुनसुकै कारणबाट हानी नोक्सानी, क्षति भएमा प्रथम पक्षको कुनै उत्तरदायीत्व रहने छैन ।
१०. **अरुलाई बहालमा दिन नहुने:** दोश्रो पक्षले वहालमा लिएको प्रथम पक्षको घरजग्गा सम्पुण वा केही भाग दोश्रो पक्षले प्रथम पक्षको मञ्जुरी र सहमती वेगर अरुलाई वहाल दिन पाईने छैन। यदि त्यसरी बहालमा दिए वा दिएको पाईएमा यस सम्झौतापत्रको अन्य दफामा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएतापनि प्रथम पक्षले तत्काल घरजग्गा र सो घरजग्गामा दोश्रो पक्षले थपभौतिक सरचना निर्माण गरेको भए मो भौतिक संरचनाहरु समेत आफ्नो कब्जामा लिई दोश्रो पक्षलाई र घरजग्गाबाट हटाउनेछ । यसरी हटाउँदा दोश्रो पक्षले कने प्रकारक क्षतिपूर्तिको दावी गर्न पाउने छैन।
११. **गैरकानुनी व्यवसाय सञ्चालन गर्न नहुने:** दोश्रो पक्षले बहालमा लिएको घरजग्गामा नेपाल सरकार तथा प्रचलित नेपाल कानुनद्वारा निषेधित वा कुनै प्रकारको अवैध वा गैरकानुनी उच्छृङ्खल, सामाजिक विकृति फैल खालका क्रियाकलाप, व्यवसाय र कारोवारहरु सञ्चालन गर्न पाउने छैन । साथै कलेज अमर्यादित रुपम सञ्चालन गर्न पाउने छैन । यदि त्यसो गरेमा सोको सम्पुर्ण दायीत्व दोश्रो पक्षले नै वहन गर्नु पर्नेछ दोश्रो पक्षलाई प्रथम पक्षले तत्काल घरजग्गाबाट हटाउने छ ।
१२. **अरुलाई बाधा नपर्ने गरी कलेज संचालन गर्नु पर्ने:**
- (क) दोश्रो पक्षले वहालमा लिएको घरजग्गामा कलेज सञ्चालन गर्दा आफूले वहालमा लिएक घरजग्गा भित्र मात्र सञ्चालन गर्नु पर्नेछ ।
- (ख) दोश्रो पक्षले कलेज सञ्चालन गर्ने क्रममा निस्कने फोहर मैलाहरुको उचित व्यवस्थापन दोश्रो पक्ष स्वयमले गर्नु पर्नेछ ।
- (ग) दोश्रो पक्षले वहालमा लिएको घरजग्गाको आसपासमा वसोवास गर्ने स्थानीय बासिन्दाहरुलाई, सार्वजनिकरुपमा असर पर्ने एवं वातावरण खलवतिने गरी दोश्रो पक्षको कलेजमा आवद्ध व्यक्ति, कामदार, कर्मचारी एव विद्यार्थीहरुले कुनै प्रकारको क्रियाकलाप गर्न पाउने छैन ।



केसरी

१३. **साईन बोर्ड (सूचना पाटी):** दोश्रो पक्षलाई कलेजको साईनबोर्ड (सूचनापाटी) वा आफ्नो व्यवसायसंग सम्बन्धीत यस्तो अन्य कुनै विज्ञापन सामाग्री बहालमा लिएको क्षेत्रको सुहाउँदो स्थानमा राख्न वा टांग्न प्रथम पक्षको स्वीकृती लिनु पर्नेछ । साथै साईन बोर्ड (सूचना पाटी) राख्ने वापत नेपाल सरकार वा स्थानीय निकायलाई तिर्नु पर्ने करको दायीत्व दोश्रो पक्षमा नै निहित रहनेछ ।

१४. **बहालमा लिँदाकै अवस्थामा छाड्नु पर्ने:**

(क) प्रथम पक्षको उल्लिखित घरजग्गाको सुरक्षार्थ निर्माण गरेको कम्पाउण्ड पर्खाल तथा घरको भुँड तलाको दायँवायाँ भागको पार्टेशन पखाल, पहिलो तलाको १०×११ फिट साइजको वाथरुम र तेथो तलामा रहेको भान्सा कोठा (किचेन) दोश्रो पक्षले बहालमा लिँदाका वखत हाल आफ्नो महजताको लागि भत्काएकोले जुनसकै अवस्था परी दोश्रो पक्षले उक्त घरजग्गा खाली गर्दा छाड्दा या प्रथम पक्षले घरजग्गाबाट हटाउँदा पूर्ववत अवस्था हुने गरी निर्माण गरी दिने दायित्व दोश्रो पक्षको हुनेछ ।

(ख) दोश्रो पक्षले बहालमा लिएको घरजग्गा यस सम्झौताको अवधि समाप्त भई वा अवधि बाकी छुट्टै छाड्दा वा छोडाउँदा जुन अवस्थामा बहालमा लिएको हो सोही अवस्थामा (सो घरजग्गामा दोश्रोपक्षले प्रथम पक्षको स्वीकृती एवं मञ्जिले बनाएको थप भौतिक संरचना निर्माण गरेको भए यी समेत भत्काई साविक बमोजिमको स्थितिमा पुन्याई छाड्नु पर्नेछ ।

(ग) दोश्रो पक्षले सम्झौताको अवधि भुक्तान भई वा स्वेच्छाले घरजग्गा खाली गर्दा छाड्दा सो घरजग्गामा थप भौतिक निर्माण गरेका भए सो भौतिक संरचनाहरु समेत तत्काल भत्काई स्थानान्तरण गरी घरजग्गा खाली गर्न नसकेमा अधिकतम ३० (तीस) दिनसम्म भौतिक संरचनाहरु भत्काई स्थानान्तरण गर्न समय दिन सकिने छ । यसरी दिएको अवधिको भाडा पूर्ववत दर अनुसार दोश्रो पक्षले प्रथमपक्षलाई तिर्नु पर्नेछ ।

तर यसरी लान नचाहेमा वा म्यादभित्र भत्काई नलगेमा वा बहालमा लिँदाकै अवस्थामा घरजग्गा खाली नगरेमा घरजग्गामा निर्मित सम्पूर्ण थप भौतिक संरचनाहरु स्वतः प्रथम पक्षको स्वीकृतिमा जानेछ र सो भौतिक संरचनामा दोश्रो पक्षको कुनै हक स्वामित्व रहने छैन । यसरी घरजग्गा छाड्दा छोडाउँदाका अवस्थामा घरजग्गामा निर्मित थप भौतिक संरचनाको सम्बन्धमा दुवै पक्षको सहमतीबाट उचित व्यवस्थापन समेत गर्न सकिनेछ ।।

१५. **संशोधन वा परिवर्तन:**

(क) यस सम्झौतापत्रमा उल्लेखित कुनै शर्तहरु संशोधन वा परिवर्तन गर्नु परेमा दुवै पक्षको आपसी सहमती एवं मञ्जुरीले जुनसुकै वखत गर्न सकिने छ ।

(ख) यो सम्झौता हुँदाका बखत विद्यमान सम्पति र बहाल सम्बन्धी कानूनमा नेपाल सरकारले कुनै परिवर्तन गरी नयाँ कानून बनाई लागु गरेमा सो कानून लागु भएको मितिवाट यहि सम्झौतापत्रको शर्तहरुको अधीनमा रही पुनःसम्झौता गर्न वा नगर्न आपसी सहमती र मञ्जुरीले निर्णय गर्न सकिनेछ ।

(ग) यस सम्झौतापत्रमा उल्लेखित कुराहरुको हकमा यहि सम्झौतापत्र बमोजिम र यसमा उल्लेख नभएका कुराको हकमा मुलुकी देवानी संहिता, २०७४ को भाग ५ तथा भाग ४ को परिच्छेद ९ समेत प्रचलित कानून अनुसार हुनेछ ।

१६. **खारेजी/रद्द:** यदि कुनै पक्षले यस सम्झौतापत्रमा उल्लेखित शर्तहरु उल्लघन गरेको खण्डमा उल्लघन गरेको प्रमाण सहित ३५ (पैतीस) दिनपुर्व लिखित सूचना एकपक्षले अर्को पक्षलाई दिई यो सम्झौतापत्र खारेजी गर्न सकिनेछ ।

१७ **विवादको निराकरण:** यस करारनामाको सम्बन्धमा कुनै विवाद उठेमा छलफलबाट समाधान गरिनेछ। आपसी छलफलद्वारा समाधान हुन नसकेको खण्डमा सम्बन्धित पक्षले प्रचलित कानून बमोजिम उपचारको मार्ग अवलम्बन गर्न सक्नेछ

माथि उल्लेखित शर्तहरुको भविष्यमा हुने मतलव र परिणाम समेत जानी बुझी सम्झौता गर्न ह दुवै पक्ष मञ्जुर भई यस सम्झौतापत्रमा उल्लेखित शर्तबन्देजहरु हामी दुवै पक्षले पुर्ण रुपमा ईमान्दारीत साथ परिपालना गर्ने प्रतिवद्धता जाहेर गरी पहिलो किस्ताको भाडा वापतको रकम रु ३,७५,०००/ (तिन लाख पच्चत्तर हजार रुपैयाँ) आपसमा दिनुलिनु गरी हाम्रो



केसरी

मनोमान राजिखुशीका साथ प्रथम पक्षको घनू बसी यो सम्झौतापत्र लेखि/ लेखाई निम्नलिखित साक्षीहरुको रोहवर सहीछाप गरी गराई यसै बमोजिम १/१ प्रति सम्झौतापत्रमा बुझि लियो / दियो ।

प्रथम पक्ष

दस्तखत ... केशरी

केशरी महर्जन

दोश्रो पक्षको तर्फबाट

दस्तखत ... [Signature]

नाम: श्री हरि धमला

पद: अध्यक्ष

छाप:



साक्षी

[Signature] १.
[Signature] २.

का . जि किर्तिपुर नपा वडा न ५ बस्ने वर्ष ५५ को सिद्धिमान महर्जन

का . जि नागार्जुन नपा वडा न ४ बस्ने वर्ष को बबुल शिवाकोटी

इति सम्बत् २०८१ साल असोज महिना २९ गते रोज २ शुभम्