

घर मालिक र भाडामा लिने (एकीकरण) अध्यादेशको भाग IVA (क्याप. 7)
(22जनवरी2022 बाट लागु हुने)
"नियमित टेनेन्सीहरू" नजरमा

1. आवेदन

- (1) तलका सबै सर्तहरू पूरा गर्ने भाँडादारीलाई जग्गा मालिक र भाँडादार (एकीकरण) अध्यादेश (क्याप. 7) ("अध्यादेश") को भाग IVA अन्तर्गत नियमन गरिएको छ ("नियमित भाँडा") —
 - (i) भाडा 22 जनवरी 2022 मा वा पछि सुरु हुन्छ;
 - (ii) भाडा एक घरेलु भाडा हो;
 - (iii) भाडाको विषय परिसर एक उपविभाजित युनिट हो;
 - (iv) भाँडादार एक प्राकृतिक व्यक्ति हो;
 - (v) भाडामा लिने उद्देश्य भाडामा लिने व्यक्तिको आफ्नै निवासको लागि हो; र
 - (vi) भाडा अध्यादेशको अनुसूची 6मा निर्दिष्ट गरिएको छैन, अर्थात् भाडामा लिइएको बहिष्कार गरिएको भाँडादारी होइन (कृपया बहिष्कृत भाँडादारीका उदाहरणहरूको लागि "नियमित भाँडा" मा रहेको पुस्तिका हेर्नुहोस्)।
- (2) सामान्यतया, नियमनको दायराले घरेलु, औद्योगिक र व्यावसायिक भवनहरूको उपविभाजित एकाइहरू(Subdivided Units - "SDUs") र विभिन्न प्रकारका SDUs (क्युबिकल, बेड स्पेस, स्पेस क्याप्सुल, लफ्टहरू, केज होमहरू, रूफटप हाउसहरू, र पोडियम हाउसहरू सहित आदि) समेट्छ। यद्यपि, यसले "स्काटरहरू" वा "नयाँ क्षेत्रहरू छुट भएका घरहरू" लाई कभर गर्दैन।
- (3) माथिको वस्तु 1(1)(i) को उद्देश्यका लागि, 22 जनवरी 2022 अघि सुरु हुने निश्चित-अवधि भाडाहरू अध्यादेशको भाग IVA अन्तर्गत नियमनको अधीनमा छैनन् भले पनि भाडामा लिनेहरूले वस्तु मा उल्लिखित सर्तहरू पूरा गर्छ 1(1)(ii)-(vi)जे होस्, 22 जनवरी 2022 पहिले र अवस्थित आवधिक भाडाहरू जुन निश्चित सर्तहरू पूरा गर्दछन् पनि अध्यादेशको भाग IVA को नियमनको अधीनमा हुनेछन् (विवरणका लागि, कृपया "नियमित भाँडाहरू" मा रहेको पुस्तिका हेर्नुहोस्)।
- (4) जग्गाधनी र परिसरको भाडामा लिने भाडामा लिने लगायत कुनै पनि परिसरमा चासो राख्ने व्यक्तिले भूमि न्यायाधिकरणमा निवेदन दिन सक्छ वापरिसरको लागि भाडामा लिनु हुँदैन अध्यादेशको भाग IVA को उद्देश्यका लागि "नियमित भाँडा" हो।
- (5) "नियमित भाँडादारी" को सर्तहरू मध्ये एउटा यो हो कि भाँडा भनेको घरेलु भाडा हो र विषय परिसरको प्राथमिक प्रयोगकर्ताले भाडामा लिने कारकहरू मध्ये एक हुन सक्छ। कुनै पनि परिसरको घरधनी वा भाडामा लिनेले परिसरको लागि प्राथमिक प्रयोगकर्ता

प्रमाणपत्र जारी गर्नको लागि मूल्याङ्कन र मूल्याङ्कन आयुक्त ("आयुक्त") लाई आवेदन दिन सक्छ।

2. अध्यादेशको भागIVA अन्तर्गत प्रमुख आवश्यकताहरू

- (1) कार्यकालको सुरक्षा
 - (i) SDUका लागि भाडामा लिने नियमन गरिएको चक्रले SDUको लागि लगातार 2 वटा "नियमित टेनेन्सीहरू" (जस्तै पहिलो टर्म टेनेन्सी र दोस्रो टर्म टेनेन्सी) समावेश गर्नुपर्छ। प्रत्येक "नियमित भाडा" 2 वर्ष को अवधि को लागी हो।
 - (ii) SDU को लागि पहिलो-अवधि भाडामा लिने भाडामा लिने व्यक्तिले विनियमित चक्रको दोस्रो-अवधि भाडामा लिने हकदार हुन्छ, यसरी कुल 4 वर्षको कार्यकालको सुरक्षाको मजा लिन्छ।
- (2) भाडा नियमन
 - (i) "नियमित भाडा" को अवधिमा भाडा वृद्धिलाई अनुमति छैन।
 - (ii) विनियमित चक्रको दोस्रो अवधिको भाडामा भाडा वृद्धिको दरले मूल्याङ्कन र मूल्याङ्कन विभाग रेटिङ्ग र मूल्याङ्कन विभाग(Rating and Valuation Department - "RVD") द्वारा संकलित र प्रकाशित निजी घरेलु सम्पत्तिहरूको सबै वर्गहरूको लागि क्षेत्र-व्यापी भाडा सूचकांकको प्रतिशत परिवर्तन भन्दा बढी हुनु हुँदैन। सान्दर्भिक अवधि र 10% मा क्याप गरिएको छ। यदि प्रतिशत ऋणात्मक अंक हो भने, दोस्रो अवधिको भाडामा कम्तिमा त्यो प्रतिशतले घटाउनुपर्छ।
- (3) लिखित टेन्सी सम्झौतामा प्रवेश गर्दै

यदि SDUको घरमालिक र भाडामा लिने व्यक्तिले मौखिक रूपमा पहिलो-समयको भाडामा भाडामा प्रवेश गरेको छ र पहिलो अवधिको भाँडा सुरु भएको छ भने, मौखिक भाडाको सामग्री प्रतिबिम्बित गर्दै भाँडादारले 30 दिन भित्र घर मालिकलाई लिखित रूपमा भाडामा लिने लिखित भाडा सम्झौताको लागि अनुरोध गर्न सक्छ। यदि घरमालिकले त्यसो गर्न असफल भएमा, भाडामा लिने व्यक्तिले या त (i) घरमालिकले त्यसो नगरेसम्म भाडाको भुक्तानी रोक्नको लागि छनोट गर्न सक्छ; वा (ii) माथि उल्लिखित 30 दिनको तोकिएको अवधिपछि 7 दिनभित्र, घरधनीलाई समाप्तिको लिखित रूपमा 30 दिन अघि सूचना दिई भाडामा लिने हो।
- (4) भाडाको सूचना पेश गर्ने

घरधनीले "नियमित भाँडादारी" (पहिलो अवधिको भाडामा लिने र दोस्रो-अवधिको भाडामा लिने सहित) को अवधि RVDलाई भाडामा लिने विवरणहरू सूचित गर्न सुरु गरेपछि 60 दिन भित्र RVDमा फारम AR2 मा भाँडादारीको सूचना पेश गर्नुपर्छ।
- (5) भाडा जम्मा

भाडाको कुनै पनि प्रावधान भएता पनि, "नियमित भाँडादारी" को भाडामा लिने भाडा जम्मा भाडामा 2 महिनाको भाडा भन्दा बढी हुन सक्दैन। घरधनीले अध्यादेशमा तोकिएको समयभन्दा पछि भाडामा लिने रकम फिर्ता गर्नुपर्छ।

(6) भाँडादार द्वारा प्रारम्भिक समाप्ति
"नियमित भाँडादारी" को भाडामा लिने व्यक्तिले घरमालिकलाई लिखित रूपमा 30 दिनभन्दा कमको पूर्व सूचना दिएर, भाँडा समाप्त गर्न सक्छ। यद्यपि, समाप्तिको मिति कार्यकालको पहिलो वर्षको अन्तिम दिन भन्दा अधिको मिति हुनु हुँदैन।

(7) अनिवार्य सर्तहरू प्रत्येक "नियमित टेन्सी" को लागि निहित

(i) जग्गा मालिकको दायित्व

(a) मर्मतसम्भार मर्मत

घरधनीले परिसरमा मात्र सेवा गर्ने नाला, पाइप र बिजुलीको तारहरू मर्मत र राख्नु पर्छ; र परिसरका झ्यालहरू। थप रूपमा, घरमालिकले परिसरमा जग्गा मालिकले उपलब्ध गराएको फिक्स्चर र फिटिगहरू उचित कार्य क्रममा राख्नुपर्छ। माथि उल्लिखित वस्तुको मर्मतको लागि भाडामा लिने व्यक्तिबाट सूचना प्राप्त गरेपछि, घरधनीले सम्भव भएसम्म चाँडो मर्मत गर्नु पर्छ।

यदि घरधनीले आफ्नो कुनै पनि दायित्व पूरा गर्न असफल भएमा, भाडामा लिने व्यक्तिले घरमालिकलाई कम्तीमा 30 दिन अघि लिखित सूचना दिएर भाँडा समाप्त गर्न सक्छ।

(b) भाडा सम्झौताको मुद्रांकन

घरमालिकले, भाडामा लिने सम्झौता (जग्गा मालिक र दोस्रो कार्यकालको भाडामा लिने भाडामा लिने भाडामा लिने भाडामा लिने फारम AR1 सहित) प्राप्त गरेपछि, भाडामा लिने सम्झौतामा मुद्राङ्कन गराउनु पर्छ। घरमालिक), र 30 दिन भित्र, पक्षहरूद्वारा हस्ताक्षर गरिएको स्ट्याम्प गरिएको भाँडादारी सम्झौताको समकक्षलाई भाडामा फिर्ता गर्नुहोस्।

यदि घरधनीले समकक्ष फिर्ता गर्न असफल भएमा, घरमालिकले त्यसो नगरेसम्म भाडामा लिनेले भाडाको भुक्तानी रोक्न सक्छ।

(ii) भाडामा लिने दायित्वहरू

(a) भाडामा लिनेले तोकिएको मिति वा अघि घरधनीलाई भाडा तिर्नुपर्छ।

(b) भाडामा लिने -

- कुनै पनि अनैतिक वा अवैध उद्देश्यको लागि परिसर प्रयोग गर्नु हुँदैन;
- जग्गाधनी वा अन्य कुनै व्यक्तिलाई अनावश्यक कष्ट, असुविधा, वा गडबड हुने गरी परिसरमा कुनै पनि काम गर्नु हुँदैन;
- घरधनीको लिखित पूर्व स्वीकृति बिना परिसरमा कुनै पनि संरचनात्मक परिवर्तन गर्नु हुँदैन;

- सम्पूर्ण परिसर अर्को व्यक्तिलाई तोक्न वा कम गर्न हुँदैन; वा
- घरधनीको लिखित पूर्व स्वीकृति बिना परिसरको अंश अर्को व्यक्तिलाई दिनु हुँदैन।

(iii) जग्गा मालिकको पुनः प्रविष्टि

यदि भाडामा लिनेहरू माथिको वस्तु 2(7)(ii)(a) को उल्लङ्घनमा छन् र तोकिएको मिति पछि 15 दिन भित्र भाडा तिर्न असफल भए वा वस्तु 2(7)(ii)(b) को कुनै पनि उप-वस्तुको उल्लङ्घनमा छन् माथि, घरधनीले पुनःप्रविष्टि वा जफत गर्ने अधिकार लागू गर्न सक्छ।

(8) दोस्रो अवधि प्रस्ताव

(i) घर मालिकले दोस्रो टर्म प्रस्ताव गर्नु पर्छ

SDUको लागि पहिलो-समयको भाडामा लिने घरधनीले प्रस्ताव अवधि भित्र (तलको वस्तु 2(8)(ii) हेर्नुहोस्), भाँडादारलाई फारम AR1 (अक्टोबर 2023 बाट उपलब्ध हुने) मा दोस्रो अवधिको प्रस्ताव गर्नु पर्छ। SDUको लागि विनियमित चक्रको दोस्रो टर्म टेनेन्सी, र भाँडादारमा प्रस्ताव सेवा गर्नुहोस्।

(ii) प्रस्ताव अवधि

प्रस्ताव अवधि भनेको क्यालेन्डर महिनाको ठीक अघि दोस्रो क्यालेन्डर महिनाको अवधि हो जसमा कथित दोस्रो अवधिको भाडा सुरु हुन्छ। उदाहरणका लागि, यदि दोस्रो टर्म टेनेन्सी जनवरी 2024 को कुनै पनि मितिमा सुरु हुने हो भने, सान्दर्भिक प्रस्ताव अवधि नोभेम्बर 2023 को सम्पूर्ण महिना हो।

3. "नियमित भाँडादारी" लाई लक्षित गर्दै अपराध

(1) जग्गा मालिकलाई मनमानी रूपमा खर्चहरू चार्ज गर्नबाट निषेध गर्दै

यदि घरमालिकले भाडामा लिने व्यक्तिलाई कुनै पनि पैसा तिर्न वा उपयोगिता र सेवाहरू (पानी र बिजुली सहित) को लागि शुल्कको प्रतिपूर्तिको लागि तिर्न आवश्यक छ भने अध्यादेशको त्यो भाग द्वारा अनुमति दिइएको त्यो बाहेक अध्यादेशको भाग IVA द्वारा निर्दिष्ट गरिएको "नियमित भाँडा" को मालिकले अपराध गर्दछ।

(2) घरमालिकले भाडाको सूचना बुझाउनु पर्छ

घरधनीले "नियमित भाँडादारी" (पहिलो अवधिको भाडामा लिने र दोस्रो अवधिको भाडामा लिने सहित) को अवधि सुरु भएको 60 दिन भित्र, RVDमा भाँडादारीको सूचना (फारम AR2) पेश गर्नुपर्छ। यदि घरमालिक, उचित बहाना बिना, सान्दर्भिक आवश्यकताको पालना गर्न असफल भएमा, घरधनीले अपराध गर्दछ।

रेटिङ्ग र मूल्याङ्कन विभाग (Rating and Valuation Department) -

ठेगाना: 15/F, चेउङ शा वान सरकारी कार्यालय,
303 चेउङ शा वान रोड, काउलुन
(15/F, Cheung Sha Wan Government Offices,
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon)

हटलाइन: 2150 8303

इमेल: enquiries@rzd.gov.hk



[www.rzd.gov.hk/en/our_services/
tenancy_matters.html](http://www.rzd.gov.hk/en/our_services/tenancy_matters.html)

अस्वीकरण

यस पर्चाको उद्देश्य जग्गा मालिक र भाँडादार (एकीकरण) अध्यादेश (क्याप. 7) को भाग IVA "नियमित भाँडा" को मुख्य प्रावधानहरू सार्वजनिक रूपमा मात्र सन्दर्भको लागि परिचय गराउनु हो। यो पर्चा कुनै कानुनी दस्तावेज होइन, न त यसलाई आधिकारिक कानुनी व्याख्या मात्र सकिन्छ। अध्यादेशका प्रावधानहरूबारे कुनै प्रश्न भएमा वकिलको सल्लाह लिनुपर्छ।