بسم الله الرحمن الرحيم

ނިލަންދެއަތޮޅު އުތުރުބުރީ ނިލަންދޫ ކައުންސިލްގެ އިދާރާ
ފ. ނިލަންދޫ،
ދިވެހިރާއްޖެ.

Secretariat of the Nilandhoo council, North Nilandhe Atholhu
Faafu Nilandhoo
Maldives

ގޯތި ގެދޮރާއި ބިމާއި އިމާރާތް ކުއްޔަށް ދޫކުރުމާބެހޭ ގޮތުން އަމަލުކުރަންޖެހޭ އުސޫލު

ތައާރަފާއި ނަން

01. (ހ) މިއީ ޤާނޫނު ނަންބަރު: 07/2010 (ދިވެހިރާއްޖޭގެ އިދާރީ ދާއިރާތައް ލާމަރުކަޒީ އުސޫލުން ހިންގުމުގެ ޤާނޫނު) ގެ 151 ވަނަ މާއްދާއިން ކައުންސިލަށް ލިބިދޭ ބާރުގެ ދަށުން، ލޯކަލް ގަވަރމަންޓް އޮތޯރިޓީގެ މަޝްވަރާއާއިއެކު އެ މާއްދާގެ (ލ) ގެ ދަށުން ކައުންސިލުން އެކުލަވާލައި 4 ޑިސެމްބަރ 2014 ގައި، ދިވެހި ސަރުކާރުގެ ގެޒެޓުގައި ޝާއިޢުކޮށް، ޤާނޫނީ ބާރު ލިބިފައިވާ، ގޯތި ނުވަތަ ގޯތިން ބައެއް ނުވަތަ ގޯތީގައި ހަދާފައިވާ އިމާރާތެއް ނުވަތަ އިމާރާތުން ބައެއް ކުއްޔަށް ދިނުމާއި ކުއްޔަށް ދިނުމުގައި އަމަލުކުރަންޖެހޭ ގޮތުގެ ޤަވާއިދުގެ 16 (ސޯޅަ) ވަނަ މާއްދާގައިވާ ގޮތުގެމަތިން އެ ޤަވާއިދު ނަގަހައްޓައި ހިންގުމަށްޓަކައި އެކުލަވާލި އުސޫލެވެ.

(ށ) މި އުސޫލަށް ކިޔާނީ " ގޯތިގެދޮރާއި ބިމާއި އިމާރާތް ކުއްޔަށް ދޫކުރުމާބެހޭ ގޮތުން އަމަލުކުރަންޖެހޭ އުސޫލު" އެވެ.

އަމަލު ކުރަން ފަށާ ތާރީޚު

02. މި އުސޫލަށް އަމަލު ކުރަން ފަށާނީ، މި އުސޫލު ކައުންސިލުން އާންމުކޮށް އަންގައި އިޢުލާނުކުރާ ތާރީޚުން ފެށިގެން 3 މަސްދުވަހުގެ މުއްދަތެއް ދިނުމަށްފަހުގައެވެ.

ކުރީގައި ހިނގާފައިވާ ކަންކަމަށް މި އުސޫލު ހިނގުން

03. މި އުސޫލަށް އަމަލު ކުރަން ފެށުމުގެ ކުރިން ހިނގާފައިވާ ނުވަތަ ކޮށްފައިވާ ކަމެއްގެ މައްޗަށް މި އުސޫލެއް ނުހިނގާނެއެވެ. ނަމަވެސް މި އުސޫލަށް އަމަލުކުރަން ފެށުމުގެކުރިން ކުއްޔަށް ދޫކޮށްފައިހުރި ތަންތަން މި އުސޫލަށް އަމަލުކުރަން ފަށާތާ ލަސްވެގެން 2 (ދޭއް) މަސްދުވަހުގެތެރޭގައި މި އުސޫލާ އެއްގޮތަށް ގޮތުގެމަތިން މި މުއާމަލާތުގައި ރަޖިސްޓްރީކުރަން ވާނެއެވެ. އަދި މި އުސޫލަށް އަމަލުކުރަން ފެށުމަށްފަހު މިއުސޫލުގައި ވަކިކަމެއް ބަޔާންކޮށްފައިވާނަމަ، އެކަމެއް މި އުސޫލުގެ ދަށުން ހިނގާނެއެވެ.

މި އުސޫލުގެ ދަށުން ކުއްޔަށް ދޫކޭނެ ތަންތަން

04. އަންނަނިވި ތަންތަން ކުއްޔަށް ދޫކޭނީ މި އުސޫލުގައި ބަޔާންކޮށްފައިވާ ގޮތުގެމަތިން، ދިވެހިރާއްޖޭގެ ޤާނޫނާއި ޤަވާއިދާއި އެއްގޮތަށެވެ.

(ހ) އަމިއްލަ ގޯތި ނުވަތަ ގޯތިން ބައެއް.

(ށ) އަމިއްލަ ގޯތީގައި ހަދާ އިމާރާތެއް ނުވަތަ އިމާރާތުން ބައެއް.

(ނ) ދިރިއުޅުމަށް ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯއްޗެއް ނުވަތަ ބަންޑާރަ ގޯއްޗަކުން ބައެއް.

(ރ) ދިރިއުޅުމަށް ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯއްޗެއްގައި ކޮށްފައިވާ އިމާރާތެއް ނުވަތަ އިމާރާތުން ބައެއް.

ދިރިއުޅުމަށް ކުއްޔަށްދޭ ތަންތަން ރަޖިސްޓްރީ ކުރުން.

05. މި އުސޫލުގެ 4 ވަނަ މާއްދާގައިވާ ފަދަ ތަނެއް ދިރިއުޅުމަށްޓަކައި ކުއްޔަށްދޭ ނަމަ ދިރިއުޅުމަށްޓަކައި ކުއްޔަށްދޭ ތަނެއްގެ ގޮތުގައި، މި އުސޫލުގެ 6 ވަނަ މާއްދާއިވާ މަޢުލޫމާތާއިއެކު ކައުންސިލުގައި ރަޖިސްޓްރީކުރަން ވާނެއެވެ.

ރަޖިސްޓްރީ ކުރުމަށް ހުށަހަޅަންޖެހޭ ތަކެއްޗާއި މަޢުލޫމާތު

06. (ހ) މި އުސޫލުގެ 05 ވަނަ މާއްދާގައިވާ ގޮތަށް ކުއްޔަށްދޭ ތަނެއް ރަޖިސްޓްރީ ކުރަން ހުށަހަޅާނީ، މި އުސޫލުގެ ދަށުން ކައުންސިލުން ކަނޑައަޅާ ފޯމުންނެވެ.

(ށ) މި މާއްދާގެ (ހ) ގައި ބަޔާންކޮށްފައިވާ ފޯމުގައި އަންނަނިވި މަޢުލޫމާތުތައް ހިމަނަންވާނެއެވެ.

(1) ގޭގެ ރަޖިސްޓްރީ ކޮޕީ.

(2) އިމާރާތުގެ ރަޖިސްޓްރީ ކޮޕީ.

(3) ކުއްޔަށްދޭބައި އެނގޭނެހެން ކުރަހާފައިވާ، ގޭގެ ނުވަތަ އިމާރާތުގެ ކުރެހުން.

(4) ކުއްޔަށްދޭ ގޮތް (ދުވާލަކަށް ނުވަތަ މަހަކަށް އަހަރަކަށް ކަން އެނގޭނެ ގޮތަށް)

(5) އުވަރެޖް ކުލި.

(6) ކުއްޔަށްދޭ ބޭނުން.

ރަޖިސްޓްރީކުރުމުގެ ފީ

07. މި އުސޫލުގެ 5 ވަނަ މާއްދާގައިވާ ގޮތުގެމަތިން ކުއްޔަށްދޭ ތަންތަން ރަޖިސްޓްރީކުރުމަށް ހުށަހަޅާއިރު 50 (ފަންސާސް) ރުފިޔާގެ ފީ އެއް ކައުންސިލަށް ދައްކަންވާނެއެވެ.

ދިރިއުޅުމަށް ނޫން ބޭނުމަށް ކުއްޔަށް ދިނުމުގެ ހުއްދަ

08. މި އުސޫލުގެ 4 ވަނަ މާއްދާގެ (ށ) އަދި (ރ) ގައިވާ ފަދަ ތަނެއް ދިރިއުޅުމަށް ނޫން ބޭނުމަކަށް ކުއްޔަށް ދޫކުރެވޭނީ ކައުންސިލުގެ ހުއްދަ ލިޔުމުން ހޯދުމަށްފަހުގައެވެ.

ހުއްދަ ހޯދުމަށް ހުށަހަޅަންޖެހޭ ތަކެތި

09. މި އުސޫލުގެ 8 ވަނަ މާއްދާގައިވާ ހުއްދަ ހޯދުމަށް ކައުންސިލަށް ހުށަހަޅާއިރު ތިރީގައި ބަޔާންކޮށްފައިވާ ތަކެތި ހުށަހަޅަންވާނެއެވެ.

(ހ) ގޭގެ ރަޖިސްޓްރީގެ ކޮޕީ.

(ށ) އިމާރާތުގެ ރަޖިސްޓްރީގެ ކޮޕީ.

(ނ) ކުއްޔަށްދޭ ބައި އެނގޭނެހެން ކުރަހާފައިވާ، ގޭގެ ނުވަތަ އިމާރާތުގެ ކުރެހުން.

(ރ) ކުއްޔަށްދޭ ބައިގައި ކުރާ ބޭނުމުގެ ތަފްސީލު.

ދިރިއުޅުމަށް ކުއްޔަށް ދެވޭ މުއްދަތު

10. (ހ) މި އުސޫލުގެ 4 ވަނަ މާއްދާގެ (ހ) އަދި (ނ) ގައިވާ ފަދަ ތަނެއް، ދިރިއުޅުމަށް ކުއްޔަށް ދެވޭނީ 01/2002 (ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމާބެހޭ ޤާނޫނު) ގެ 27 ވަނަ މާއްދާގެ (ނ) ، (ރ) ، (ބ) ގައި ބަޔާންވެފައިވާ ގޮތުގެމަތިންނެވެ.

(ށ) މި އުސޫލުގެ 4 ވަނަ މާއްދާގެ (ށ) އަދި (ރ) ގައިވާ ފަދަ ތަނެއް ދިރިއުޅުމަށް ނޫން ކުއްޔަށް ދެވޭނީ ޤާނޫނު ނަމްބަރު 01/2002 (ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމާއި ބެހޭ ޤާނޫނު) އަށް ދެވަނަ އިސްލާހު ގެނައުމުގެ ޤާނޫނުގައިވާ ގޮތުގެ މަތިން ގިނަވެގެން 35 (ތިރީސްފަސް) އަހަރުގެ މުއްދަތަށެވެ.

ދިރިއުޅުން ނޫން ބޭނުމަކަށް ކުއްޔަށް ދޫކުރާ މުއްދަތު

11. (ހ) މި އުސޫލުގެ 4 ވަނަ މާއްދާގެ (ހ) އާއި (ށ) ގައިވާ ފަދަ ތަނެއް، ދިރިއުޅުން ނޫން ބޭނުމަކަށް ކުއްޔަށް ދޫކުރާނީ 01/2002 (ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމާއި ބެހޭ ޤާނޫނު) ގެ 29 ވަނަ މާއްދާގައި ބުނެފައިވާ ގޮތުގެ މަތީންނެވެ.

(ށ) މި އުސޫލުގެ 4 ވަނަ މާއްދާގެ (ނ) އާއި (ރ) ގައިވާ ފަދަ ތަނެއް ދިރިއުޅުން ނޫން ބޭނުމަކަށް ކުއްޔަށް ދޫކުރާނީ ޤާނޫނު ނަމްބަރު 01/2002 (ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމާއި ބެހޭ ޤާނޫނު) އަށް ދެވަނަ އިސްލާހު ގެނައުމުގެ ޤާނޫނުގައިވާ ގޮތުގެ މަތީން ގިނަވެގެން 35 (ތިރީސްފަސް) އަހަރުގެ މުއްދަތަކަށެވެ.

(ނ) މި މާއްދާގެ ދަށުން ދިރިއުޅުން ނޫން ބޭނުމަކަށް ކުއްޔަށް ދިނުމަށް ހުއްދަދެވޭނީ އެ ގޯތިތަކެއްގައި ނުވަތަ އެ އިމާރާތްތަކެއްގައި ކުރާ ނުވަތަ ހިންގާ މަސައްކަތަކީ، ނުވަތަ އެ ގޯތިތަކުން ނުވަ އިމާރާތަކުން ކުރާ ބޭނުމަކީ ކައުންސިލުގެ ދާއިރާގެ ބެލުމުގެ ދަށުގައި ހިމެނޭ ރަށްތަކުގެ ބިން ބޭނުންކުރުމާބެހޭ ގޮތުން، ސަރުކާރުން ކަނޑައަޅާފައިވާ ސިޔާސަތާއި ޚިލާފު މަސައްކަތެއް ނުވަތަ ބޭނުމަކަށް ނުވާނަމައެވެ.

ކުއްޔަށްދޭ މުއްދަތު ގުނުން

12. ދިރިއުޅުމަށް ނުވަތަ ދިރިއުޅުން ނޫން ބޭނުމަކަށް ގޯތިއެއް ނުވަތަ ގޯއްޗަކުން ބައެއް ކުއްޔަށްދޭނީ އެތަނުގައި އިމާރާތް ކުރުމަށްފަހު ބޭނުން ކުރުމަށް ކަމުގައިވާނަމަ، އިމާރާތް ކުރުމަށްދާ މުއްދަތު މި އުސޫލުގެ 10 ވަނަ އާއި 11 ވަނަ މާއްދާގައިވާ މުއްދަތުގެ ތެރޭގައި ހިމެނޭނެއެވެ.

ކުއްޔަށް ދިނުމުގެ އެއްބަސްވުން

13. (ހ) އަމިއްލަ ނުވަތަ ބަންޑާރަ މުލްކެއް ނުވަތަ ގޯތީގައި ކޮށްފައިވާ މުޅި އިމާރާތް ކުއްޔަށް ދޫކުރެވޭނީ ކުއްޔަށް ދިނުމާ ބެހޭގޮތުން، ކުއްޔަށް ދޫކުރާ ފަރާތާއި ކުއްޔަށް ހިފާ ފަރާތާއި ދެމެދުގައި، ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމާއި ބެހޭ ޤާނޫނުގެ ދަށުން އެކުލަވާލެވިފައިވާ ޤަވާއިދާއި އެއްގޮތްވާ ގޮތުގެމަތިން އެކުލަވާލާ އެއްބަސްވުމެއްގެ ދަށުންނެވެ.

(ށ) ކުއްޔަށްދޭނީ އަމިއްލަ ނުވަތަ ބަންޑާރަ ގޯތިއެއްގެ ބައެއް، ނުވަތަ އިމާރާތެއްގެ ބައެއް ކަމަށްވާނަމަ، އަދި އެތަނެއް ކުއްޔަށްދޭނީ 1 (އެކެއް) އަހަރު ދުވަހަށްވުރެ ދިގު މުއްދަތަކަށް ކަމަށްވާނަމަ، އެތަނެއް ކުއްޔަށް ދޫކުރާނީ އެތަނެއް ކުއްޔަށް ދިނުމާބެހޭ ގޮތުން، ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމާއި ބެހޭ ޤާނޫނުގެ ދަށުން އެކުލަވާލެވިފައިވާ ޤަވާއިދާއި އެއްގޮތްވާ ގޮތުގެމަތިން އެކުލަވާލާ އެއްބަސްވުމެއްގެ ދަށުންނެވެ.

ކުއްޔަށްދޭ އެއްބަސްވުމުގައި ހިމެނެންޖެހޭ ކަންތައްތައް

14. މި އުސޫލުގެ 13 ވަނަ މާއްދާގައި ބުނެފައިވާ އެއްބަސްވުމުގައި ތިރީގައި ބުނެފައިވާ ބައިތައް ހިމަނަން ވާނެއެވެ.

(ހ) ކުއްޔަށްދޭ މުއްދަތު.

(ށ) ގޯތި ނުވަތަ އިމާރާތުގެ ކުލި.

(ނ) ކުއްޔަށް ދޫކުރާ ބޭނުން.

(ރ) ކުއްޔަށް ދިނުމުގެ އެއްބަސްވުމުގައިވާ މުއްދަތު ހަމަވުމުގެ ކުރިން ކުއްޔަށް ހިފާ ފަރާތުން ތަން ދޫކޮށްލާނަމަ ނުވަތަ ކުއްޔަށް ދޫކުރި ފަރާތުން ތަން އަތުލާނަމަ އެތަނުގައި ކުއްޔަށް ހިފި ފަރާތުން ކޮށްފައިވާ އިމާރާތާއި ނުއުފުލޭ މުދަލާމެދު އަމަލު ކުރާނެ އެއްބަސްވުމުގައިވާ ގޮތް.

(ބ) ކުއްޔަށް ދިނުމުގެ އެއްބަސްވުމުގެ ބައިވެރިއަކު މަރުވެއްޖެނަމަ ހިނގާނެގޮތް.

(ޅ) މީގެ އިތުރުންވެސް ކައުންސިލުން ކަނޑައަޅާ ކަންކަން.

އެއްބަސްވުމުގެ ބައިވެރިޔަކު މަރުވުން

15. ކުއްޔަށް ދިނުމުގެ އެއްބަސްވުމުގެ މުއްދަތު ހަމަވުމުގެ ކުރިން އެއްބަސްވުމުގެ ބައިވެރިޔަކު މަރުވެގެން، ވާރިސުންގެ މެދުގައި ބަހަންވާނީ، ޝަރީޢަތުން އެހެން ގޮތަކަށް ނިންމާފާ ހިނދަކު ކުއްޔަށް ދިނުމުގެ އެއްބަސްވުމާ ޚިލާފު ނުވާގޮތެއްގެ މަތިންނެވެ.

މި އުސޫލާ ޚިލާފުވުން.

16. (ހ) މި އުސޫލުގައި ހިމެނިފައިވާ ކަމެއްގައި އެހެން ޤާނޫނަކުން ނުވަތަ ޤަވާއިދަކުން ވަކިގޮތަކަށް އަމަލުކުރުމަށް ކަނޑައެޅިފައި ނުވާކަންކަމުގައި، ފުރަތަމަ ފަހަރަށް އުނިކަމެއް އިސްލާހުކުރުމަށް އެންގުމާއިއެކު، އަދި ދެވަނަ ފަހަރަށް އެފަދަ ކަމެއް ތަކުރާރުކޮށްފިނަމަ އެކަމެއް ނުކުރުމަށް އެންގުމާއެކު ކުށުގެ ކުޑަބޮޑުމިނަށް ބަލައި -/500 (ފަސްސަތޭކަ) ރުފިޔާއާއި -/5,000 (ފަސްހާސް) ރުފިޔާއާ ދެމެދުގެ އަދަދަކުން ޖޫރިމަނާ ކުރުން.

(ށ) މި އުސޫލާ ޚިލާފުވުމުން ކުރާ ޖޫރިމަނާ ފައިސާ ދައްކަންވާނީ މި ކައުންސިލަށެވެ. އަދި މި ފައިސާ ޖަމާކުރާނީ ކައުންސިލްގެ އާމްދަނީ ބަޖެޓަށެވެ.

ނޯޓް: މި އުސޫލު ފާސްކުރީ ކައުންސިލްގެ 2019 ވަނަ އަހަރުގެ 15 ވަނަ ޖަލްސާއިންނެވެ.