بسم الله الرحمن الرحيم

މުލަކަތޮޅު މުލަކު ކައުންސިލްގެ އިދާރާ.
މ. މުލައް، ދިވެހިރާއްޖެ.

Secretariat of the Mulah Council
M·Mulah Republic of Maldives·

މުލަކަތޮޅު މުލަކުން ދިރިއުޅުމަށް ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯތި އަމިއްލަކުރުމާއި، ގެން ވިއްކުމާބެހޭ އުސޫލު.

ތަޢާރުފާއި ނަން	1.	(ހ) މި އުސޫލަކީ ޤާނޫނު ނަންބަރު 1/2002 (ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމުގެ ޤާނޫނު) ގެ 41 ވަނަ މާއްދާއިން " މިނިސްޓްރީ އޮފް ނޭޝަނަލް ޕްލޭނިންގ، ހައުސިންގ އެންޑް އިންފްރާސްޓްރަކްޗަރ " އަށް ލިބިދޭ ބާރުގެ ދަށުން ހަދާފައިވާ ނަންބަރު 2022/R -181 (30 އޮކްޓޫބަރު 2022) " ދިރިއުޅުމަށް ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯތި އަމިއްލަކުރުމާއި، ގެން ވިއްކުމާބެހޭ ޤަވާއިދު" ގައިވާ މާއްދާ ތަކުގައި ކައުންސިލްތަކުން އެކަށައަޅާ ސިޔާސަތުގެ މައްޗަށް އެކުލަވާލާ އުސޫލެއް އަނބުރާ ފާސްކުރުމަށް ބޭނުންވާތީ މުލަކަތޮޅު މުލަކު ކައުންސިލުން އެކުލަވާލާފައިވާ އުސޫލެކެވެ. (ށ) މި އުސޫލަށް ކިޔާނީ " ދިރިއުޅުމަށް ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯތި އަމިއްލަކުރުމާއި، ގެން ވިއްކުމާބެހޭ އުސޫލު" އެވެ. (ނ) މި އުސޫލުގެ ދަށުން މުލަކަތޮޅު މުލަކުން ގެން ވިއްކަން ބޭނުންވާ ބަންޑާރަ ގޯތި ގެން ވިއްކުމުގެ އެންމެހައި މުޢާމަލާތްތައް ކުރިއަށް ގެންދާނީ " ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމުގެ ޤާނޫނާއި އަދި މިނިސްޓްރީ އޮފް ނޭޝަނަލް ޕްލޭނިންގ، ހައުސިންގ އެންޑް އިންފްރާސްޓްރަކްޗަރ އިން ހަދާފައިވާ ނަންބަރު: 2022/R-181 (30 އޮކްޓޫބަރު 2023) ޤަވާއިދާ އެއްގޮތްވާ ގޮތުގެ މަތިންނެވެ.
މަޤްޞަދު	2.	މި އުސޫލުގެ މަޤްޞަދަކީ، ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިމުގެ ޤާނޫނާއި އަދި މިނިސްޓްރީ އޮފް ނޭޝަނަލް ޕްލޭނިންގ، ހައުސިންގ އެންޑް އިންފްރާސްޓްރަކްޗަރ އިން ހަދާފައިވާ ނަންބަރު: 2022/R-181 (30 އޮކްޓޫބަރު 2023) ޤަވާއިދާ އަދި މި އުސޫލުގެ ދަށުން މުލަކަތޮޅު މުލަކުން ދިރިއުޅުމަށް ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯތިތަކުގެ އަމިއްލަކުރުމާއި ގެން ވިއްކުމުގައި އަމަލުކުރާނެ ގޮތް އުސޫލުން ކަނޑައެޅުމެވެ.
ބަންޑާރަ ގޯތި އަމިއްލަކުރުމާ، ގެ ވިއްކުން	3.	ދިރިއުޅުމަށް މުލަކަތޮޅު މުލަކުން ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯތި އަމިއްލަކުރުމާއި ގެން ވިއްކުމުގެ ކުރިން މި އުސޫލުގައި އެއްބަސްވުމެއްގެ މަތިން މިކައުންސިލުން އެކަށައަޅާ ބިމުގެ އަގު ދީގެން ބާކީ ދަފްތަރުވެރިވާ ފަރާތަށް މި އުސޫލުގައި ބަޔާންކުރެވިފައިވާ ގޮތުގެ މަތިން ގޯތި އަމިއްލަކުރުމާއި ގެން ވިއްކެވޭނެއެވެ.

އެކިފަހަރުމަތިން އަގު އަދާކޮށް ނިންމާ އުސޫލުން ގޯތިއަމިއްލަކުރުން	4	(ހ) މުލަކަތޮޅު މުލަކުން ދިރިއުޅުމަށް ދޫކޮށްފައިވާ ބަންޑާރަ ގޯއްޗެއް ނުވަތަ ގޯތީގެ ބައެއް، މި އުސޫލުގެ 3 ވަނަ މާއްދާގައިވާ ގޮތަށް އެކިފަހަރުމަތިން އަގުދައްކައިގެން އަމިއްލަކުރާހާލަތްތަކުގައި، ގޯތި ރަޖިސްޓްރީކޮށްފައިވާ ފަރާތެއްގެ ބިން އަމިއްލަކުރެވޭނީ މި އުސޫލުގައި މި ކައުންސިލުން ކަނޑައަޅާފައިވާ ރޭޓުން އެ ބިމުގެ އަގު އެއްކޮށް އަދާކޮށް ނިންމުމުންނެވެ. (ށ) އެކިފަހަރުމަތިން އަގު އަދާކުރުމުގައި 5 (ފަހެއް) އަހަރު ތެރޭގައި އެ އަގު އަދާކޮށް ނިންމާނަމަ ބިމުގެ އަގުގެ ރޭޓަށް 10% އިތުރު ކުރެވޭނެއެވެ. (ނ) އެކިފަހަރުމަތިން އަގު އަދާކުރުމުގައި 5 (ފަހެއް) އަހަރަށްވުރެ ދިގު މުއްދަތެއްގައި އެ އަގު އަދާކޮށް ނިންމާނަމަ ބިމުގެ އަގުގެ ރޭޓަށް 20% އާއި 40% އާ ދެމެދުގެ މިންވަރެއް އިތުރު ކުރެވޭނެއެވެ. (މިގޮތުން ދިގުވެގެން ދެވޭނީ 20 ވިހި އަހަރު ދުވަހެވެ.) (ރ) އެކިފަހަރުމަތިން އަގު އަދާކޮށް ނިންމާ އުސޫލުން ގޯތިއަމިއްލަކުރަން ހުށަހަޅާ ނަމަ އެކަމަށް އެދި ހުށަހަޅާ ފޯމުގައި އެކަން ތަފުސީލުކޮށް ބަޔާންކުރަންވާނެއެވެ. (ބ) އެކިފަހަރުމަތިން އަގު އަދާކޮށް ނިންމާ އުސޫލުން ގޯތިއަމިއްލަކުރަން ބޭނުންވާ ފަރާތާ މި ކައުންސިލާ ދެމެދު އަންނަނިވި ކަންކަން އެކުލެވޭ ގޮތަށް އެއްބަސްވުމެއް ހެދޭނެއެވެ. 1 – އެއްބަސްވުމުގެ ދެބައިވެރިންގެ މައުލޫމާތު: ❖ ބިން ވިއްކާފަރާތުގެ މުލަކަތޮޅު ކައުންސިލް އިދާރާ. ❖ ބިން ގަންނަފަރާތުގެ ވަނަވަރު. 2- ގޯތި އަމިއްލަކުރުމުގެ އަގު: ❖ އަކަފޫޓަކުން ކަނޑައެޅިފައިވާ ރޭޓު، އަދި ޖުމްލަ އަގު. 3 - އަގު އަދާކުރުމަށް ދޭ މުއްދަތު: ❖ މުއްދަތު ފެށޭނެ ތާރީޚު. ❖ މުއްދަތު ނިމޭނެ ތާރީޚު ❖ ފައިސާ ދައްކާނެ ފަހަރުގެ އަދަދު. 4- ފައިސާ ދައްކާނެ ގޮތް: ❖ އެ ފަހަރަކު ދައްކާ ފައިސާގެ އަދަދު. ❖ އެ ފަހަރަކު ފައިސާ ދައްކަން އެންމެފަހު ތާރީޚު. ❖ ފައިސާ ޖަމާކުރާނެ ކައުންސިލްގެ އެކައުންޓް ނަންބަރު. 5- އެއްބަސްވުމާ ޚިލާފުވުމުން އަޅަންޖެހޭ ފިޔަވަޅު: ❖ އެއްބަސްވުމާއި ޚިލާފުވުމުން އެއްބަސްވުން ބާޠިލުކުރުމުގެ އިޚްތިޔާރު މުލަކު ކައުންސިލަށް އޮންނަނީއެވެ. 6- އެއްބަސްވުން ބާޠިލުކުރެވޭނެ ހާލަތްތައް: ❖ ފައިސާ ދެއްކުމަށް އެއްބަސްވެފައިވާ ގޮތަށް ފައިސާ ދެއްކުމުން ނުދެއްކުން. ❖ ބިންގަންނަ ފަރާތުން އެއްބަސްވުން ބާޠިލުކުރަން އެދުން.

7- އެއްބަސްވުމަށް އިސްލާހު ގެނައުން:

- ❖ އަގުދައްކާ ހަވާސް ކުރުމުގައި އެއްބަސްވެފައިވާ މުއްދަތަށް އުނި އިތުރު ގެނައުމަށް ލިޔުމަކުން ހުށަހަޅައިފިނަމަ
  އެ ހުށަހެޅުމަކީ ދޭންޖެހޭ ތާރީޚާއި ބިންގަނޑުގެ އެއްބަސްވުމަށް އިސްލާހު ކުރެވިދާނެކަން.
- ❖ އަގުދައްކަމުން އެއްބަސްވެފައިވާ މުއްދަތު ހަމަވުމުގެ ކުރިން ނިންމާލުން.
- ❖ އެއްބަސް ވުމަށް ގެނެވޭ އިސްލާހުގެ ސަބަބުން ދައްކަންޖެހޭ ފައިސާގެ މިންވަރު އިތުރުކުރެވޭނެކަން.
- ❖ އެއްބަސް ވުމަށް ގެނެވޭ އިސްލާހު، އެމެންޑްމަންޓް ޝީޓުގައި އެއްބަސްވުމުގައި އެކުލަވާލައި
  ކުރެވޭނެއެވެ.

8- ފައިސާ ދައްކާނެގޮތުގެ ތާވަލު:

- ❖ ބިންގަނޑުން ހަމައަށް ޖުމުލަގައި ހިމަނާފައިވާ އެކި ފަހަރުމަތިތަކުގެ މައްޗަށް އެކުލެވޭ ތާވަލެއް ހެދުން.

މިސާލު:

#	މުއްދަތު	އަކަފޫޓް	ރޭޓް	ހަމައަގު	އިތުރުކުރާ%	ޖުމުލަ
1	0 އަހަރުން 5 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	150000.00	10%	165000.00
2	0 އަހަރުން 10 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	150000.00	20%	180000.00
3	0 އަހަރުން 15 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	150000.00	30%	195000.00
4	0 އަހަރުން 20 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	150000.00	40%	210000.00

9- އެހެނިހެން މާއްދާ:

- ❖ މި އުސޫލުގެ ދަށުން އެކި ފަހަރުމަތިން އަގު އަދާކޮށް ނިންމާ އުސޫލުން އެއްބަސްވާ އެއްބަސްވުން ސިވިލް
  ކޯޓެއްގައި ރަޖިސްޓްރީ ކުރެވޭނެއެވެ.
- ❖ މި އުސޫލުގެ ދަށުން އެކި ފަހަރުމަތިން އަގު އަދާކޮށް ނިންމާ އުސޫލުން އަމިއްލަކުރުމަށް ހުށަހަޅާފައިވާ
  ދެއްކުމުގެ އަގު އެއްބަސްވެފައިވާ ގޮތުގެ މަތިން ދައްކާ ހަވާސް ނުކުރާނަމަ، ނުވަތަ އެއްބަސްވުން ބާތިލުކުރާ
  ހާލަތުގައި ކައުންސިލް އިދާރާއަށް ދެއްކި ފައިސާ ބޭރުގައި ތާވަލުކުރެވިފައިވާ އުސޫލުން ރިފަންޑުގެ ގޮތުގައި
  އަނބުރާ އެފަރާތަކަށް އެ ފައިސާ ހަވާލުކުރެވޭނެއެވެ.

މިސާލު:

#	މުއްދަތު	އަކަފޫޓް	ރޭޓް	ދެއްކި	ދޫކުރެވޭ%	ޖުމުލަ
1	0 އަހަރުން 5 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	165000.00	90%	148500.00
2	0 އަހަރުން 10 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	180000.00	80%	144000.00
3	0 އަހަރުން 15 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	195000.00	70%	136500.00
4	0 އަހަރުން 20 އަހަރާއި ދެމެދު	2000	75.00	210000.00	60%	126000.00

އަމިއްލަކުރުމުގެ ހަމައެޅުން	5	ބަންގުރު ގެއްލޭއިރު ރަޖިސްޓްރީ ކުރެވިފައިވާ ފަރާތަކުން އެ ގޮތް އަމިއްލަކުރުމަށް ބޭނުންނަމަ، މި އުސޫލުގައިވާ ތާވަލާ ކަނޑައަޅާ ފޯމު " ދިރިއުޅުމުގެ ދަރަޖަވާ ބަންގުރު ދޭ އަމިއްލަކުރުމުގެ އެދި ހުށަހަޅާ ފޯމު " (ގޮތަށްދޭ ޖަދުވަލު 1 ގައިވާ) ފުރިހަމަ ކުރުމަށްފަހު މުލަކު ކައުންސިލްގެ އިދާރާއަށް ހުށަހަޅަންވާނެއެވެ.

އަމިއްލަކުރުމުގެ އަގު ކަނޑައެޅުން	6	(ހ) މުލަކަތޮޅު މުލަކުން ދިރިއުޅުމަށް ދޫކުރެވިފައިވާ ބަންގަލާ ގޯތިތައް އަމިއްލަކުރުމަށްއެދޭނަމަ، އެ ގޯތިތައް ރަޖިސްޓްރީ ކޮށްދިނުމާއި ފަރާތުން ސަރުކާރަށް ދައްކަންޖެހޭ ބިން އަމިއްލަކުރުމުގެ އަގެއްގެ ގޮތުގައި މުލަކު ކައުންސިލުން ކަނޑައަޅާ އަގަކީ ބިމުގެ އަކަފޫޓަކަށް 75.00ރ (ހަތްދިހަ ފަސްރުފިޔާ) އެވެ. (ށ) އެއްފަހަރާ އަގުދައްކާ ހަވާލުކުރާނަމަ މި މާއްދާގެ (ހ) ގައި ބުނެފައިވާ ރޭޓުން އެ ބިމަކަށްޖެހޭ ޖުމުލަ އަގު މުލަކު ކައުންސިލް އިދާރާއަށް ދައްކައިގެން ބިން މިލްކުކުރުމުގެ ކަންކަން ފުރިހަމަ ކުރެވިދާނެއެވެ. (ނ) އެކިފަހަރުމަތިން އަގު ދައްކައިގެން ބިން މިލްކު ކުރަން ބޭނުންވާ ފަރާތްތަކުން މި އުސޫލުގެ 4 ވަނަ މާއްދާގެ (ބ) ގެ ދަށުން އެކުލަވާލެވިފައިވާ 8 ވަނަ ޖަދުވަލުގައިވާ ތާވަލާއި އެއްގޮތަށް އަގުދައްކާ ނިންމަންވާނެއެވެ. (ރ) ދިރިއުޅުމަށް މުލަކުން ދޫކުރެވިފައިވާ ބަންގަލާ ގޯތި ވިއްކުމުގައި އަކަފޫޓެއްގެ އަގު 75.00 (ހަތްދިހަ ފަސް) ރުފިޔާ ކަމުގައި ކަނޑައަޅާފައިވަނީ މުލަކުގެ މިވަގުތުގެ ބިމުގެ ވެލިއުވޭޝަނާއި، އިޤްތިސާދީ ހާލަތާއި، އިޖުތިމާޢީ ހާލަތު ބަލާފައެވެ. އަދި ހާލަތު އަނބުރާ ބަދަލުވާއިރު ބިމުގެ އަގުގެ ބަދަލު ގެނައުމުގެ އިޚްތިޔާރު މުލަކު ކައުންސިލަށް ލިބިގެންވެއެވެ.
އުސޫލަށް އަމަލު ކުރަންފެށުން	7	(ހ) މި އުސޫލަށް އަމަލުކުރަންފަށާނީ މުލަކު ކައުންސިލުގެ ރަސްމީ ޖަލްސާއަކުން މި އުސޫލު ފާސްކުރުމަށްފަހު ގެޒެޓުކުރާ ދުވަހުން ފެށިގެންނެވެ. (ށ) މި އުސޫލަށް އަމަލުކުރަން ފެށުމުގެ ކުރިން ސޮއިކުރެވި ކަރާރުކޮށްފައިވާ، ގޯތި ވިއްކުމުގެ މުޢާމަލާތްތަކާއި، ގޯތި އަމިއްލަކުރުމުގެ މުޢާމަލާތްތަކަށް މި އުސޫލު ނުހިނގާނެއެވެ. (ނ) މި އުސޫލަށް އަމަލުކުރަން ފެށުމުގެ ކުރިން ހިނގާފައިވާ މުޢާމަލާތްތަކަށް ބަލާނީ އެ މުޢާމަލާތްތަކެއްގެ ރަސްމީ އިދާރާއެއްގެ ލިޔެކިޔުންތައް ހިނގާނެއެވެ. (ރ) މުލަކުގެ ބިމުގެ ތަރައްޤީކަމާއި، އިޤްތިސާދީ ހާލަތާއި، އިޖުތިމާޢީ ހާލަތާއި އަދިވެސް މި ރަށަށް އަސަރު ހާލަތަށް ބަލައިގެން މި އުސޫލަށް އިސްލާހު ބަދަލުތައް ގެނައުމުގެ ފުރިހަމަ އިޚްތިޔާރު މުލަކު ކައުންސިލަށް ލިބިގެން ވެއެވެ.
މާނަކުރުން	8	(ހ) ކައުންސިލުކަމަށް ބުނެފައި އޮތީ މުލަކަތޮޅު މުލަކު ކައުންސިލްގެ އިދާރާ ކަމުގައެވެ. (ށ) ބަންގަލާ ގޯތިކަމަށް ބުނެފައި އޮތީ މުލަކު ކައުންސިލުގެ ލޭންޑްޔޫސް ޕްލޭނުގެ ޒޯނިން މިގޮތުން ދިރިއުޅުމަށް ދޫކުރެވިފައިވާ ބަންގަލާ ގޯތިތަކަށެވެ. (ނ) "ބިލްޑިންގ" ޤާނޫނުކަމަށް ބުނެފައި އޮތީ ، ޤާނޫނު ނަމްބަރު 1/2022 (ދިވެހިރާއްޖޭގެ ބިލްޑިންގ ޤާނޫނު) އަށާއި، އެ ޤާނޫނަށް ގެނެސްފައިވާ އިސްލާހުތަކާއި ހިމެނޭގޮތުންނެވެ. (ރ) ގަވާއިދުކަމަށް ބުނެފައި އޮތީ " މިނިސްޓްރީ އޮފް ނޭޝަނަލް ޕްލޭނިންގ، ހައުސިންގ އެންޑް އިންފްރާސްޓްރަކްޗަރ" އިން ހަދާ 30 އޮކްޓޫބަރ 2023 ވަނަ ދުވަހު ގެޒެޓުގައި ޝާއިޢު ކޮށްފައިވާ ނަމްބަރު: 2022/R-181 ގަވާއިދަށެވެ.
އުސޫލު ފާސްކުރުން	9	މި އުސޫލު ފާސްކޮށްފައިވަނީ 23 މޭ 2023 ވަނަ ދުވަހު ބޭއްވުނު މުލަކު ކައުންސިލުގެ 4 ވަނަ ދައުރުގެ 106 ވަނަ ޖަލްސާއަށް ހާޒިރުވި 5 މެމްބަރުންގެ އިއްތިފާޤުންނެވެ.