

ཁང་ཚན་བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་ ༢༠༢༥ ཅན་མ།



༄༅། དཔལ་ལྷན་བཟུགས་བཟུགས་ལས་ཀྱི་ཡ།

Strata Rules and Regulations 2025

Table of Contents

CHAPTER I.....	1
PRELIMINARY.....	1
Title.....	1
Commencement.....	1
Extent.....	2
Applicability.....	2
Purpose.....	2
Repeal and Saving.....	3
CHAPTER II.....	4
ENTITLEMENT AND RIGHTS.....	4
Entitlement to own strata properties.....	4
Rights.....	4
CHAPTER III.....	5
PROPORTIONATE LAND RIGHTS.....	5
Determination of Proportionate Land Right.....	5
Calculation of Proportionate Land Right.....	7
CHAPTER IV.....	8
CONVEYANCE OF STRATA OWNERSHIP.....	8
Conveyance of Strata ownership.....	8
Lagthram.....	9
CHAPTER V.....	10
STRATA MANAGEMENT COMMITTEE.....	10
Establishment of Strata Management Committee.....	10
Roles and Responsibilities.....	11
Removal/dissolution of Strata Management Committee.....	13
CHAPTER VI.....	13
COMMON PROPERTY AND EXPENSES.....	13
Common Property.....	13
Common Expenses.....	15
CHAPTER VII.....	16
DAMAGES DUE TO DISASTER.....	16
Damages caused by Natural Calamities.....	16
Damage due to the Negligence of Strata Owner.....	16
CHAPTER VIII.....	18
WASTE, NOISE, AND PETS.....	18
Waste.....	18
Noise.....	18
Pets.....	19
CHAPTER IX.....	19
TRANSFER OF STRATA UNITS ON FREEHOLD AND STATE LAND.....	19
Transfer of strata units on freehold land.....	19

Lease of Strata Units on State Land (Leasehold or Land Use Certificate).....	21
Termination and Enforcement Procedure.....	22
CHAPTER X.....	23
OFFENSES AND PENALTIES.....	23
CHAPTER XI.....	25
MISCELLANEOUS.....	25
Dispute Resolution.....	25
Insurance.....	26
Tenants.....	26
Building and Unit Record.....	26
Property Tax and Fees.....	27
Amendment.....	27
Rules of Interpretation.....	28
Authoritative Texts.....	28
Definition.....	28
SCHEDULE 1: Common Property Form.....	33
SCHEDULE 2: Building and Unit Validation Form.....	34
SCHEDULE 3: Strata Management Committee Registration Form.....	35
SCHEDULE 4: Certificate for leasehold/Land Use Certificate.....	36

FORWARD

Recognizing the need for structured and sustainable urban living, the National Land Commission Secretariat, in collaboration with the Department of Human Settlement under MoIT, has formulated the Strata Rules and Regulations 2025. These rules aim to promote harmonious co-existence, protect the rights and responsibilities of strata owners and residents, and ensure effective management and maintenance of both common property and individual units.

Although the Strata Transaction Guideline 2021 and provisions of the Land Act of Bhutan 2007 offer some guidance on unit conveyance and ownership, they fall short in addressing critical areas such as common property management, easement rights, cost-sharing, and disaster-related damages, highlighting the need for a comprehensive legal framework.

Accordingly, and in line with *Chapter 2, Section 6 of the Land Act of Bhutan 2007*, as well as the directive of the Supreme Court of Bhutan issued via *Thruenchoe No. Ngoenthue (HUNG.24-77) dated October 10, 2024*, the National Land Commission Secretariat, in collaboration with the Department of Human Settlement, has formulated the Strata Rules and Regulations 2025.

The rules were developed through consultations with key stakeholders and aligned with national laws and policies. International best practices were also adapted to ensure legal clarity, better governance, and sustainable management of strata properties in Bhutan.

STRATA RULES AND REGULATIONS, 2025

ཁང་ཚན་བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་ ༢༠༢༥ ཅན་མ།

In accordance with the powers vested under Section 6 of the Land Act of Bhutan 2007, and pursuant to the Supreme Court's directive vide Thruenchoe no. Ngoenthue (HUNG.24-77) dated October 10, 2024, the National Land Commission Secretariat and the Department of Human Settlement, Ministry of Infrastructure and Transport hereby frame and adopt the Strata Rules and Regulations 2025.

འབྲུག་གི་སའི་བཅའ་ཁྲིམས་ ༢༠༠༧ ཅན་མའི་དོན་ཚན་ ༦ པ་དང་ མངོན་མཐོ་ཁྲིམས་འདུན་གྱི་བཀའ་ཁྱུ་ཨང་ མངོན་མཐོ་
༼ ཉུ་ ༢༤-༧༧ ༽ གླུ་ཆོས་ ༡༠/༡༠/༢༠༢༤ ཅན་མ་དང་འབྲེལ་ རྒྱལ་ཡོངས་ས་ཆ་ལྷན་ཆོག་གས་དང་ གཞི་རྒྱུ་མཁོ་ཆས་དང་སྒྲེལ་
འདེན་ལྷན་ཁག་འོག་གི་ གཞིས་ཆགས་ལས་ཁུངས་གཉིས་ཀྱིས་ ཁང་ཚན་བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་ ༢༠༢༥ གཤམ་
གསལ་ལྟར་ཆ་འཛོག་མཛད་གྲུབ་པ་འདི་ཡང་།

CHAPTER I

PRELIMINARY

ལེའུ་ ༡ པ།
སྒྲིག་བཅོམ་།

Title, Extend and Commencement

མཚན་གནས་དང་ བྱས་ཚད་ དེ་ལས་ འགོ་བཙུགས་ལྔ་ཆོས།

1. These Rules and Regulations shall:

- Be called the Strata Rules and Regulations of Bhutan, 2025.
- extend to the whole of the Kingdom of Bhutan.
- come into effect on the Sixth Day of the Fifth Month of the Female Wood Snake Year corresponding to the First Day of July, Two Thousand Twenty-Five.

བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་འདི།

༡༽ འབྲུག་གི་ཁང་ཚན་བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་༢༠༡༥ ཅན་མ་ཟེར་བཞིན་དགོ།ཤ

ཁ༽ བྱ་ག་རྒྱལ་ཁབ་གི་ས་ཁྱོན་ཡོངས་ལུ་བྱབ་དགོ།

ག༽ རང་ལུགས་གནམ་ལོ་གིང་མི་སྤྱལ་ལོ་ ཟླ་༥ པའི་ཆེས་༣༠ ལུ་འཇམ་ སྤྱི་ལོ་༢༠༡༥ ཟླ་༧ པའི་ཆེས་༡ ལས་འགོ་
བཟུང་སྟེ་ བསྐྱར་སྤྱོད་འབད་དགོ།

Application

སྤྱི་འཇུག།

2. These Rules and Regulations apply to:

བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་འདི་ གཤམ་འཁོད་ལུ་ འཇུག་དགོས་འདི་ཡང་།

1) Strata properties, including common properties.

སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་བཟིས་ཏེ་ ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ།

2) Strata owners, involved in the transfer, sale, or lease of strata property.

ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ སློ་སོར་ ཡང་ན་ ཉོ་བཅོང་འཐབ་མི་ ཡང་ན་ སྤྲར་ཁར་གཏང་མི་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་
བདག་ཚུ་ལུ་འཇུག་དགོ།

Purpose

དགོས་དོན།

3. The purpose of these Rules and Regulations is to:

བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་འདི་དགོས་དོན་འདི་ཡང་།

- 1) establish a clear legal framework for the effective management, equitable use, and maintenance of strata properties;

ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ རྟོན་སློན་ཅན་སྟེ་འཛིན་སྐྱོང་འཐབ་ནི་དང་ འབྲམ་མཉམ་སྟེ་ལག་ལེན་འཐབ་ནི་ དེ་ལས་
རྒྱ་སྐྱོང་འཐབ་ནི་འདོན་ལུ་ ཁྲིམས་གྱི་སྒྲིག་བཀོད་གཞི་བཙུགས་འབད་ནི་དང་།

- 2) protect the rights and responsibilities of strata owners, ensuring efficient governance of shared facilities and common properties; and

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཚུ་གི་ཐོབ་དབང་དང་འགན་འཁུར་བསྐྱོང་འབད་དེ་ མཉམ་རུབ་སྟེ་སྦྱོང་པའི་ཐུན་ཀློན་
དང་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ རྟོན་སློན་ཅན་སྟེ་འཛིན་སྐྱོང་འཐབ་ཡོད་པ་ངེས་གཏན་བཟོ་ནི་དང་།

- 3) promote compliance with relevant laws, ensuring sustainable operation of strata properties.

འབྲེལ་བ་ཡོད་པའི་ཁྲིམས་ལུགས་ཚུ་དང་འབྲེལ་ཏེ་ ཡར་ཤུག་གཏང་ཐོག་ ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ ཡུན་བརྟན་
སྟེ་ ལག་ལེན་འཐབ་ཡོད་པ་ངེས་གཏན་བཟོ་ནི་ཚུ་ཨིན།

Repeal and Saving

ཆ་མེད་དང་ རང་འཇགས།

4. All existing bylaws, circulars, notifications, and directives related to Strata Property that are inconsistent with these Rules and Regulations shall stand repealed.

བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་འདི་དང་མ་མཐུན་པའི་ ཁང་ཚན་གྱི་བཅའ་ཡིག་དང་ བྱབ་བསྐྱགས་ གསལ་བསྐྱགས་ དེ་
ལས་ བཀོད་རྒྱ་ཚུ་ཆ་མེད་ཨིན།

5. Notwithstanding section 6 of these rules and regulations, any actions taken or rights granted before the commencement of these Rules and Regulations shall remain valid.

བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་འདི་འདོན་ཚུ་ ༤ པ་ནང་བཀོད་པའི་ཆ་མེད་ལུ་མ་ཕྱོས་པར་ བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་འདི་
བསྐྱར་སྦྱོང་འགོ་མ་བཙུགས་པའི་ཏེ་མ་ དང་ལེན་འབད་མི་གང་རུང་ ཡང་ན་ ཐོབ་དབང་ཚུ་ ཆ་གནས་བཞག་དགོ།

CHAPTER II

ENTITLEMENT AND RIGHTS

ལེའུ་ ༡ པ། ཐོབ་མི་དང་ ཐོབ་དབང།

Entitlement to own strata properties

ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ བདག་བཟུང་གི་ཐོབ་མི།

6. The strata properties may be registered in the name of a juristic person as defined under Sections 58 and 59 of the Land Act of Bhutan, 2007.

འབྲུག་གི་སའི་བཅའ་ཁྲིམས་ ༢༠༠༧ ཅན་མའི་དོན་ཚན་ ༥༨ དང་ ༥༩ པ་དང་འབྲེལ་ ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དངོས་རྒྱ་
དབང་ ལུབ་ཅན་གྱི་མི་ངོས་རྒྱ་གི་མིང་ཐོག་ལུ་ ཐོ་བཀོད་འབད་ཚོག།

7. A person may own more than one unit, provided that the total landholding does not exceed the land ceiling prescribed under Sections 64 and 66 of the Land Act of Bhutan, 2007.

འབྲུག་གི་སའི་བཅའ་ཁྲིམས་ ༢༠༠༧ ཅན་མའི་དོན་ཚན་ ༦༤ པ་དང་ ༦༦ པའི་ས་ཆའི་མཐོ་ཚད་ལས་མ་བཟུལ་བ་
ཅིན་ མི་ངོས་ཅིག་གིས་ ཁང་ཚན་གཅིག་ལས་ལྷག་སྟེ་ བདག་བཟུང་འབད་ཚོག།

Rights

ཐོབ་དབང།

8. The strata owner shall have absolute ownership of their unit and the corresponding Proportionate Land Rights.

ཁང་ཚན་གྱི་ཐོ་བདག་ལུ་ ཁང་ཚན་གྱི་རང་དབང་གི་བདག་དབང་དང་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ཡོད།

9. The strata owner shall have the right to sell, transfer, mortgage, or lease without the consent of other co-owners of the building.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་གིས་ སྤྲོད་ཁྱིམ་ནང་གི་ ཁང་ཚན་གཞན་ཚུ་གི་ཚོ་བདག་ལས་གནང་བ་མེད་པར་ ཁོ་རའི་ཁང་
ཚན་འདི་ བཅོང་ནི་ ཡང་ན་ སློ་སོར་འབད་ནི་ ཡང་ན་ གཏའ་མ་བཅུག་ནི་ ཡང་ན་ གླུ་ཁར་གཏང་ནི་འོ་ཐོབ་དབང་
ཡོད།

10. If the unit is under joint or family ownership, due consent shall be obtained from the other joint owners or family members aged 18 years and above, as applicable.

གལ་སྲིད་ ཁང་ཚན་འདི་ སྤྱི་རུབ་ ཡང་ན་ བཟའ་ཚང་གི་ཡིན་པ་ཅིན་ སྤྱི་རུབ་ཚོ་བདག་ ཡང་ན་ བཟའ་ཚང་ནང་མི་
སྤྱི་ལོ་ ༡༨ ཡན་ཆད་ཚུ་ལས་ གནང་བ་ལེན་དགོ།

11. The strata owner shall not sell or transfer units to a person who is not a citizen of Bhutan, except in keeping with laws.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་གིས་ ཁྲིམས་དང་འབྲེལ་ཏེ་མ་གཏོགས་ འབྲུག་པའི་མི་སེར་མེན་པའི་མི་རིང་ལུ་ ཁང་ཚན་
བཅོང་ནི་ ཡང་ན་ སློ་སོར་འབད་ནི་འོ་ཐོབ་དབང་མེད།

12. All co-owners shall have the future development rights over the shared properties, and horizontal or vertical development to the building or common properties shall be agreed upon by all strata owners and approved by the Local Authority.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཚུ་ལུ་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ལུ་ མ་འོངས་པའི་གོང་འཕེལ་གྱི་ཐོབ་དབང་ཡོད་པ་དང་ སྤྲོད་ཁྱིམ་
ཡང་ན་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ལུ་ སར་ཚུར་ ཡང་ན་ ཡར་མར་གྱི་རྒྱ་སྐྱེད་གཏང་ནི་འོ་ཐོབ་ལུ་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཚུ་
མོས་མཐུན་འབྲུང་དགོཔ་དང་ ས་གནས་གྱི་དབང་འཛིན་ལས་གནང་བ་དགོ།

13. If a person sells strata properties along with its Proportionate Land Right, he waives any associated right over the common properties, including any future development rights.

གལ་སྲིད་ མི་རིང་ཅིག་གིས་ ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དངོས་འདི་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་དང་སྐྱེད་པ་ བཅོང་བ་ཅིན་ མི་

ངོམ་འདི་ལུ་ མ་ཁོངས་པའི་གོང་འཕེལ་གྱི་ཐོབ་དབང་བཅིས་ཏེ་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་དང་འབྲེལ་བའི་ཐོབ་དབང་རྩ་
མེད།

CHAPTER III

PROPORTIONATE LAND RIGHTS

ལེའུ་ ༣ པ། ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་།

Determination of Proportionate Land Right

ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ གཏན་འབེབས།

14. The Proportionate Land Right of individual units within a building owned by separate owners must be determined.

སྤྱིང་བྱིམ་ནང་གི་ཁང་ཆ་ན་རེ་རེའི་ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ གཏན་འབེབས་བཟོ་དགོ།

15. If an individual owns all the units in a building, determining the Proportionate Land Rights is optional unless the owner explicitly opts for it.

གལ་སྲིད་ མི་ངོ་གཅིག་གིས་ སྤྱིང་བྱིམ་ནང་གི་ ཁང་ཆ་ན་གར་བདག་དབང་ཡོད་པ་ཅིན་ མི་ངོམ་འདི་གིས་ དགོས་

མཁོ་བཀོད་ན་མ་གཏོགས་ ཁོ་ལུ་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་གཏན་འབེབས་བཟོ་ནིའི་རང་དབང་ཡོད།

16. If the landowner desires to establish land share for a plot with structure, where subdivision is not feasible, but a developable area remains, the landowner may retain its land share with approval from the Local Authority for future development before engaging in any transaction.

གལ་སྲིད་ ས་ཆ་འདི་དཔྱ་བགོ་བཟོ་ཐབས་མེད་རུང་ ས་ཆ་འདི་ནང་ གཞི་བཀོད་རྒྱབ་ནིའི་ས་ཁོངས་ཡོད་པ་ཅིན་ སའི་

ཇོ་བདག་གིས་ ས་གནས་ཀྱི་དབང་འཛིན་ལས་གནང་བ་ལེན་ཏེ་ ས་ཆ་འདི་ སྤྱོད་པ་མ་འབད་བའི་ཉེ་མ་ མ་འོངས་པའི་
གོང་འཕེལ་དོན་ལུ་ བཞོ་བཤའ་འཆང་ཆོག།

17. For a plot with a structure and an established Proportionate Land Right, if a developable area remains, redistribution of the Proportionate Land Right will be permitted upon agreement by all co-owners.

གཞི་བཞོན་དང་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་བཟོ་སྟེ་ཡོད་པའི་ས་ཆ་ནང་ གོང་འཕེལ་གཏང་ནིའི་ས་ཁོངས་ཡོད་པ་ཅིན་
ཁང་ཚན་ཚུ་གི་མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་བདག་ཚུ་ལས་ མོས་མཐུན་ཐོག་ལས་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ སྤྱོད་པ་ལོག་བཞོ་
བཤའ་རྒྱབ་ཆོག།

18. For the determination of the land ceiling per unique household number, the Proportionate Land Right associated with the individual unit shall be considered instead of the total area.

དམིགས་བསལ་གྱི་ཁྱིམ་གུང་ཨང་རེ་ལུ་ སའི་མཐོ་ཚད་གཏན་འབབས་བཟོ་ནིའི་དོན་ལུ་ ས་ཆ་ཡོངས་བསྡོམས་མེན་
པར་ ཁང་ཚན་རེའི་ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་དང་འབྲེལ་ གཏན་འབབས་བཟོ་དགོ།

19. In the case of a unit mortgage, only the unit and Proportionate Land Right shall be considered mortgaged, not the entire plot.

ཁང་ཚན་གཏང་མའི་ཐང་ལུ་ ཁང་ཚན་འདི་དང་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་འདི་ གཏང་མ་བཙུགས་ཡོད་པ་སྟེ་བརྩི་
འཛིག་འབད་དགོཔ་མ་གཏོགས་ ས་ཆ་ཡོངས་ཚོགས་གཏང་མ་བཙུགས་ཡོད་པ་སྟེ་ བརྩི་འཛིག་འབད་ནི་མེད།

20. A Strata owner has the right to redetermine the Proportionate Land Right if internal alterations are made within his unit, excluding any alteration to the common properties and load bearing structures, without requiring consent from other co-owners.

ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་གིས་ ཁོང་རའི་ཁང་ཚན་ནང་ བསྐྱར་བཅོས་འབད་དེ་ཡོད་པ་ཅིན་ ཁང་ཚན་གཞན་ཚུ་གི་མཉམ་

འབྲེལ་ཇོ་བདག་ལས་གནང་བ་མེད་པར་ ལོག་སྟེ་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ གཏན་འབེབས་བཟོ་ཆོག། ཡིན་རུང་
སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་དང་ སྤྲིང་བྱིས་སྟེགས་མི་གཞི་བཀོད་ཚུ་ བསྐྱར་བཅས་རྒྱབ་མི་ཆོག།

21. If such alterations result in changes to the unit details, the cost of issuing a new lagthram shall be borne by the owner of the altered unit.

དོན་ཚན་ ༢༢ པ་དང་འབྲེལ་ བསྐྱར་བཅས་འབད་མི་ལས་བརྟེན་ ཁང་ཚན་གྱི་ཁ་གསལ་ཚུ་བསྐྱར་བཅས་འབད་དེ་
ལག་ཁམ་འདི་སོར་བ་ཅིན་ ཁང་ཚན་བསྐྱར་བཅས་དོན་ལུ་ཁུ་བ་འབད་མི་ མི་ངོམ་འདི་གིས་ ཟད་ཅིས་སྤྱོད་དགོ།

22. Any physical alteration to a unit, including extensions, shall require prior consent from the co-owners and approval from the Local Authority.

ཁང་ཚན་རྒྱ་སྤྱད་བཅས་ཏེ་ ཕྱིའི་གཞི་བཀོད་བསྐྱར་བཅས་རྒྱབ་ཞིའི་དོན་ལུ་ ཁང་ཚན་གཞན་ཚུ་གི་མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་
བདག་ཚུ་ལས་ གནང་བ་དགོས་མ་ཚད་ ས་གནས་གྱི་དབང་འཛིན་ལས་གནང་བ་དགོ།

Calculation of Proportionate Land Right

ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ ཅིས་བརྟན་ཐངས།

23. The Proportionate Land Right of units shall be determined by the concerned parties using the formulas as prescribed in the Strata Transaction Guideline, or mutually agreeable calculations endorsed by all co-owners.

ཁང་ཚན་ཚུ་གི་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་འདི་ མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་བདག་ཚུ་གིས་ ཁང་ཚན་སྤྱོ་སོར་ལས་སྟོན་ ཡང་ན་
ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་ཚུ་གིས་ མོས་མཐུན་ཐོག་ ཆ་འཛིན་གྲུབ་པའི་ཅིས་བརྟན་ཐངས་དང་འབྲེལ་ གཏན་འབེབས་བཟོ་
དགོ།

24. The calculation of Proportionate Land Right shall be rounded up to four decimal places.

ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་གི་ཅིས་འདི་ ཡང་གི་རྒྱབ་ལས་ དྲིམ་མུལ་གྲངས་ལ་ བཞི་ཚུན་བཞག་དགོ།

25. The total Proportionate Land Right shall match the total plot area when rounded to the nearest whole number in sq.ft for urban and up to three decimal places in acreage for rural.

ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ཡོངས་བསྟོམས་འདི་ ས་ཆའི་རྒྱ་ཚད་དང་འབྲ་མཉམ་འོང་དགོས་དང་ ཁྲིམ་ཚགས་ནང་ ཨིས་
ཀོ་ཡར་ཕུན་དང་ ཁྲོང་གསེབ་ནང་ ཨེ་ཀར་ཐོག་ལུ་ ཡང་གི་རྒྱབ་ལས་ དྲིམ་སྒྲུལ་གྲངས་ཁ་གསུམ་ཚུན་ ཕྱིས་སྒྲིག་
འབད་དགོ།

26. In cases where the subdivision is feasible, the plot must first be subdivided to create a separate plot for the area with structure, and subsequent Proportionate Land Right shall be calculated.

ས་ཆ་འདི་ དཔྱ་བགོ་བཟོ་ཐབས་ཡོད་པ་ཅིན་ གཞི་བཀོད་དང་སྒྲུགས་ ས་ཆ་དཔྱ་བགོ་རྒྱབ་སྟེ་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་
དབང་ཕྱིས་བཏོན་དགོ།

27. For the calculation of Proportionate Land Right, the total number of units shall be in accordance with the Occupancy Certificate.

ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་ཕྱིས་བཏོན་ནིའི་དོན་ལུ་ ཁང་ཚན་ཡོངས་བསྟོམས་འདི་ ཁང་ཚན་སྦྱོང་ཚག་པའི་ལག་ཁྱེར་
དང་འཁྲིལ་ ཕྱིས་བཏོན་དགོ།

CHAPTER IV

CONVEYANCE OF STRATA OWNERSHIP

ལེའུ་ ༤ པ།
ཁང་ཚན་གྱི་བདག་དབང་ སྦྲོ་སོང།

Conveyance of Strata ownership

ཁང་ཚན་གྱི་བདག་དབང་ སྦྲོ་སོང།

28. The building and unit information as per the Occupancy Certificate, along with the Proportionate Land Right must be updated in the Thram database at the respective Local Authority.

སྤྱི་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཆུང་གི་བདེན་ཕྱིན་ འབྲེལ་ཡོད་སྐད་ཀྱི་དབང་འཛིན་གྱིས་ ཁྱིམ་གྱི་གནས་སྤྱད་ནང་ ཁང་ཆུང་གི་དོན་
ཆོག་པའི་ལག་འཁྱར་དང་འབྲེལ་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་དང་སྤྱད་སྤྱོད་ལུགས་བཞག་དགོ།

29. These details must be submitted through the Building and unit Validation Form prescribed under schedule 2, signed and endorsed by all co-owners, where applicable.

བདེན་ཕྱིན་ཁྱིམ་གསལ་ཚུ་ ཟུར་དེབ་, པ་ནང་བཀོད་པའི་ སྤྱི་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཆུང་བདེན་ཁྱད་སྤྱོད་ཀྱི་འབྲི་ཤོག་བཀའ་སྟོན་
ལུ་དགོས་དང་ སྤྱི་འཇུག་དང་བསྟུན་ མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་བདག་ཚུ་གིས་ ལག་བྱིས་བཀོད་དེ་ ཆ་འཛིན་འབད་དགོ།

30. In compliance with the Strata Transaction Guideline, all strata conveyance must be submitted through the eSakor portal.

ཁང་ཆུང་སྤྱོད་སྤྱོད་ཀྱི་ ཁང་ཆུང་སྤྱོད་སྤྱོད་ལུ་སྤྱོད་དང་འབྲེལ་ རིམ་ལུགས་༼ཨི་ས་ཀོར༽ ཐོག་ལས་བཅུགས་དགོ།

31. All provisions related to prohibited land transactions under the Land Act 2007, shall also apply to strata transactions.

སའི་བཅའ་ཁྲིམས་ ༢༠༠༧ ཅན་མའི་འོག་ ས་ཆ་སྤྱོད་ལེན་བཀག་ཆའི་དོན་ཆུང་ ཁང་ཆུང་སྤྱོད་ལེན་ནང་ སྤྱི་འཇུག་
འཐབ་དགོ།

32. If the plot on which the building stands is restricted by the competent authorities, it shall not be transacted until the restriction is lifted. However, if a specific unit is being restricted, other remaining units shall remain unaffected.

གལ་སྲིད་ དབང་ཕྱིན་ལུ་ཐོག་པའི་དབང་འཛིན་གྱིས་ སྤྱི་ཁྱིམ་ཡོད་པའི་ས་ཆ་འདི་ སྤྱོད་ལེན་འབད་མ་ཆོག་པ་སྟེ་ བཀག་
ཆ་འབད་ཡོད་པ་ཅིན་ བཀག་ཆ་འདི་ ཆ་མེད་མ་གཏང་ཚུན་ སྤྱོད་ལེན་འབད་མི་ཆོག། གལ་སྲིད་ ཁང་ཆུང་གཅིག་
སྤྱོད་ལེན་འབད་མ་ཆོག་པ་སྟེ་བཀག་ཆ་འབད་ཡོད་པ་ཅིན་ ཁང་ཆུང་གཞན་ཚུ་ལུ་ བཀག་ཆ་མེད།

33. Any withdrawal of a transaction shall be addressed in accordance with the Section 141 of the Land Act of Bhutan 2007.

ཁང་ཚན་སྤྱོད་ལེན་གྱི་ཁྱུ་བ་ཕུལ་མིའདི་ ཆ་མེད་གཏང་ནིའི་དོན་ལུ་ འབྲུག་གི་སའི་བཅའ་ཁྲིམས་²⁰⁰⁷ ཅན་མའི་དོན་
ཚན་¹⁴¹ བ་དང་འབྲེལ་དགོ།

34. Any building or unit acquired by the government shall be compensated in accordance with the Compensation Rates adopted by the Ministry of Finance.

གཞུང་གིས་ སྤྱིང་ཁྱིམ་ ཡང་ན་ ཁང་ཚན་ ཐུགས་མཁོ་བཞེས་པ་ཅིན་ དངུལ་ཅིས་ལྷན་ཁག་གིས་ བཀོད་སྤྱིག་
འབད་ཡོད་པའི་ རིན་ཐང་གི་སྤྱད་འཇུས་དང་འབྲེལ་ སྤྱད་འཇུས་སྤྱོད་དགོ།

35. Any ownership changes shall be brought to the notice of the Strata Management Committee.

བདག་དབང་སྤོ་སྔར་ཚུ་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་ལུ་ བན་འཕྲིན་སྤྱོད་དགོ།

Lagthram

ལག་ཁྲམ།

36. A unit-wise Lagthram shall be provided for the ownership of the strata properties by the National Land Commission Secretariat.

རྒྱལ་ཡོངས་ས་ཆ་ལྷན་ཚོགས་ཡིག་ཚང་གིས་ ཁང་ཚན་གྱི་བདག་དབང་གི་དོན་ལུ་ ཁང་ཚན་ལག་ཁྲམ་སྤྱོད་དགོ།

37. Lagthrams shall contain the details of the owner, land, and unit along with its Proportionate Land Right.

ལག་ཁྲམ་ནང་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་དང་ ས་ཆ་ དེལས་ ཁང་ཚན་དང་སྤྱགས་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་གི་ ཁ་གསལ་
ཚུ་ཚུད་དགོ།

38. Any additional information shall be available through the QR code on the Lagthram.

ལག་ཁམ་ནང་གི་བརྟན་ལམ་ལྟག་སྟེ་ བརྟན་ཚུ་ གསང་ཉགས་ཀྱི་ཀྱུ་ཨར་གོཌ། ལས་ཐོབ་ཚུགས།

CHAPTER V

STRATA MANAGEMENT COMMITTEE

ལེའུ་ ༥ པ།
ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་།

Establishment of Strata Management Committee

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གཞི་བཙུགས།

39. Where there are multiple co-owners in a building with strata ownership, a Strata Management Committee may be formed to manage the property if all strata owners mutually agree to it.

སྤྱི་ཁྱིམ་གཅིག་ནང་ ཁང་ཚན་གྱི་བདག་དབང་འཆང་མི་ མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་བདག་ལེ་ག་ཡོད་མི་ནང་ རྒྱ་དངོས་འཛིན་
སྐྱོང་འཐབ་ནིའི་དོན་ལུ་ ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་ཚུ་ མོས་མཐུན་ཐོག་ལུ་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གཞི་བཙུགས་
འབད་ཆོག།

40. The Strata Management Committee shall be registered with the respective Local Authority based on the form attached as prescribed under Schedule 3.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་འདི་ ཟུར་དེབ་ ༣ པ་དང་འབྲེལ་ འབྲེལ་ཡོད་ས་གནས་དབང་འཛིན་དང་གཅིག་ཁང་
ཐོ་བཀོད་འབད་དགོ།

41. In the absence of the Strata Management Committee, the responsibility for addressing any disputes or issues, including those related to common properties, shall vest with the

Local Authority.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུ་མཉམ་པ་ཅིན་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་དང་འབྲེལ་བའི་ཚོད་ཉྟགས་བཅིས་ཏེ་ ཚོད་རྟོག་
ཡང་ན་ གནད་དོན་གང་རུང་ ས་གནས་དབང་འཛིན་གྱིས་སེལ་ཐབས་འགྲིག་དགོ།

Strata Management Committee Members

42. The Strata Management Committee shall consist of following members:

- a. Chairperson
- b. Treasurer
- c. General Secretary, and
- d. All other co-owners as members

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུ་མཉམ་པ་གཤམ་གསལ་ལྟར།

ཀ། ཁྱི་འཛིན་དང་།

ཁ། ཕྱིས་འཛིན་པ།

ག། ཡོངས་ཁྱབ་དྲུང་ཆེན།

ང། ཁང་ཚན་གྱི་མཉམ་པ་འབྲེལ་འདྲེས་ལྟར།

43. The President, Treasurer and General secretary of the committee shall be appointed by the strata owners, and the tenure shall be 3 years or as may be agreed by the members.

ཁྱི་འཛིན་དང་ ཕྱིས་འཛིན་པ་ དེལས་ ཡོངས་ཁྱབ་དྲུང་ཆེན་ཚུ་ ཁང་ཚན་གྱི་མཉམ་པ་འབྲེལ་འདྲེས་ལྟར་གྱིས་
དོས་འཛིན་འབད་དགོས་དང་ གནས་ཡུན་ ལོ་ངོ་ 3 ཡང་ན་ འཐུས་མི་རྒྱུ་མཉམ་པ་འབྲེལ་འདྲེས་ལྟར་གྱིས་

Roles and Responsibilities

ལྷ་འགན་དང་འགན་ཁུར།

44. The Strata Management Committee shall:

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚུགས་ཚུངས།

1) have the authority to manage the property.

རྒྱ་དངོས་འཛིན་སྐྱོང་འཐབ་ནིའི་ དབང་ཚད་ཡོད།

2) be responsible for the development, enforcement, and amendment of its agreement.

གན་འཛིན་བཟོ་ནི་དང་ བསྐྱར་སྤྱོད་འབད་ནི་ དེ་ལས་ འཕྲི་སྡོན་འབད་ནིའི་འགན་ཁུར་ཡོད།

3) be responsible for enforcement of these rules and regulations.

བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་འདི་ བསྐྱར་སྤྱོད་འབད་དགོ།

45. The Strata Management Committee may also manage the property through an independent property manager.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚུགས་ཚུངས་ རྒྱ་དངོས་ཚུ་ རང་དབང་ཅན་གྱི་རྒྱ་དངོས་འཛིན་སྐྱོང་པ་བཅུགས་ཏེ་ འཛིན་སྐྱོང་འཐབ་
ཚོགས།

46. Duties and obligations of the Strata Management Committee shall include the management and upkeep of common properties, sharing of expenses, and the management of funds.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚུགས་ཚུངས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་འཛིན་སྐྱོང་དང་རྒྱ་དངོས་འཐབ་ནི་ ཟད་འགོ་བཤོ་
བཤུགས་ཀྱི་དང་ མ་དངུལ་འཛིན་སྐྱོང་འཐབ་དགོ།

47. The Strata Management Committee shall allocate and manage exclusive use rights of the Common properties

ཁང་ཚན་

འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གིས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུའི་དམིགས་བསལ་ཐོབ་དབང་ བཞོ་བཀམ་དང་ འཛིན་སྐྱོང་
འཐབ་དགོ།

48. The Strata Management Committee shall manage and maintain common properties and shared facilities.

ཁང་ཚན་

འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གིས་ མཉམ་ཁུབ་གྱི་མཐུན་ཁྱེན་དང་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ འཛིན་སྐྱོང་དང་ཉམས་བཅས་
འབད་དགོ།

49. The Strata Management Committee shall conduct meetings as and when required.

ཁང་

ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གིས་ དགོས་མཁོ་དང་བསྟན་ ཚོགས་ཚུང་གི་ཞལ་འཛུམས་འཚོགས་དགོ།

50. The Strata Management Committee shall resolve conflicts among co-owners.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གིས་ ཁང་ཚན་གྱི་མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་བདག་ཚུའི་བར་ན་ ཅོད་རྟོག་བདེ་སྤྱི་ག་འབད་
དགོ།

Any ownership changes shall be brought to the notice of the Strata Management Committee.

བདག་དབང་སློ་སོར་ཚུ་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་ལུ་ བན་འཕྲིན་སྤྱོད་དགོ།

51. The Strata Management Committee may have access to each unit during reasonable hours with prior consent for repair and replacement of the common properties and facilities, except in case of emergency situations.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུ་ལྡན་གྱི་གནས་སྟངས་འཕྲོག་པའི་སྐབས་ལུ་ ཡིག་ཐོག་བད་འཕྲིན་མ་
 བྱིན་པར་ ཁང་ཚན་ནང་འཛུལ་ཚེགས་དང་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་དང་མཐུན་རྒྱུ་ལུ་ ཉམས་བཅོས་དང་ ཚབ་
 བཟུགས་ནིའི་དོན་ལུ་ རན་ཚད་ལྷན་པའི་དུས་ཚོད་ཁར་ ཁང་ཚན་ནང་འཛུལ་ཞུགས་འབད་ཚོག།

52. The Strata Management Committee shall maintain proper financial records and produce as and when required by the owners.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུ་ལྡན་གྱི་ དངུལ་འབྲེལ་གྱི་ཐོ་དེབ་ཚུ་ ཚུལ་མཐུན་བཞག་དགོས་དང་ དུས་དང་དུས་
 ལུ་ རོ་བདག་ཚུའི་དགོས་མཁོ་དང་བསྟུན་སྦྲོད་དགོ།

Removal/dissolution of Strata Management Committee.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུ་ལྡན་བཏོན་དང་ཅ་གོལ།

53. The Strata Management Committee shall be dissolved if the two thirds of the members agree and accordingly inform the Local Authority.

གཤམ་སྤེད་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུ་ལྡན་མི་ཡོངས་བསྟོམས་གྱི་གསུམ་དཔྱ་གཉིས་གྱིས་ མོས་མཐུན་འབྱུང་
 པ་ཅིན་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུ་ལྡན་འདི་ ཅ་གཤམ་ཨིན་པ་དང་ ས་གནས་དབང་འཛིན་ལུ་སྟན་ཞུ་འབད་དགོ།

CHAPTER VI

COMMON PROPERTY AND EXPENSES

ལེའུ་ ༦ པ།
 སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་དང་ ཟད་འགོ།

Common Property

སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས།

54. The rights and obligations over the building or house including common properties and future development rights shall be prescribed in the Strata Management Committee terms and conditions.

སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་དང་ མ་འོངས་གོང་འཕེལ་གཏང་ནིའི་ཐོབ་དབང་ཚུ་བཅིས་པའི་ སྤྱི་འཇུག་ ཡང་ན་ བྱིས་ལུ་
འགན་ཁུར་དང་ཐོབ་དབང་ཚུ་ ཁང་ཆེན་འཛིན་སྐྱོང་ཆོག་པ་གནས་ཆོག་དང་ཆ་རྒྱུ་ཚུ་ནང་ཆེད་དུ་བཀོད་དགོ།

55. In absence of the Strata Management Committee, the owners shall enter into a co-ownership agreement defining the rights and obligations over the units including common properties and future development rights.

ཁང་ཆེན་འཛིན་སྐྱོང་ཆོག་པ་མེད་པ་ཅིན་ རྩོམ་བཅུ་གིས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་དང་ མ་འོངས་གོང་འཕེལ་
གཏང་ནིའི་ཐོབ་དབང་ཚུ་བཅིས་པའི་ སྤྱི་འཇུག་ ཡང་ན་ བྱིས་ལུ་ འགན་ཁུར་དང་ཐོབ་དབང་ཚུ་འི་དོན་ཆེན་ཚུ་བཀོད་དེ་
མཉམ་འབྲེལ་རྩོམ་བཅུ་གི་བར་ན་ གན་འཛིན་བཟོ་དགོ།

56. Unless otherwise specified, any property designated for common use in the Common Property Declaration Form prescribed under Schedule 1 shall be regarded as jointly owned by all owners and shall be submitted to Local Authority.

ལོགས་སུ་སྤྱོད་བཀོད་དེ་ཡོད་ན་མ་གཏོགས་ ཟུར་དེབ་, པ་ནང་བཀོད་དེ་ཡོད་པའི་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་གསལ་
བསྐྲུགས་འབྲི་ཤོག་ནང་ མཉམ་རུབ་ཐོག་ལས་ལག་ལེན་འཐབ་ནི་སྤྱོད་ རོས་འཛིན་འབད་ཡོད་པའི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ རྩོམ་
བཅུ་ཆ་མཉམ་གྱིས་ མཉམ་འབྲེལ་གྱི་བདག་དབང་སྤྱོད་ བཅི་འཛིན་འབད་དེ་ ས་གནས་གྱི་དབང་འཛིན་ལུ་ཕུལ་དགོ།

57. Strata owners shall not obstruct, misuse, or alter common property in a way that negatively affects the rights of other owners.

ཁང་ཆེན་གྱི་རྩོམ་བཅུ་གིས་ གཞན་ རྩོམ་བཅུ་འི་ཐོབ་དབང་ལུ་གནོད་པའི་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ལུ་ བཀག་ཆ་
དང་ ལོག་སྤྱོད་ ཡང་ན་ བསྐྱར་བཅོས་ཚུ་འབད་མི་ཆོག།

58. The common properties shall remain undivided and no strata owner or any other person shall bring any action for partition or division of any part thereof and any agreement to

the contrary shall be void.

སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ བཞོ་བཤའ་མ་རྒྱལ་པར་བཞག་དགོས་དང་ ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་ ཡང་ན་ མི་ངོ་གཞན་ག་
གིས་ཡང་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ བར་བཅད་ ཡང་ན་ བཞོ་བཤའ་རྒྱལ་ནི་དོན་ལུ་ བྱ་སྤྱོད་འཐབ་མི་ཚོགས། དེ་ལས་
འགལ་བའི་གན་འཛིན་ཚུ་ རུས་མེད་བདེན་སྟོང་སྟེ་བཙི་དགོ།

59. The common properties shall not be separated from the unit and shall be deemed to be conveyed with the unit.

སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་འདི་ ཁང་ཚན་དང་སྒྲགས་སྤོ་སོར་འབད་ཡོད་པ་སྟེ་བཙིས་དགོས་དང་ ཁང་ཚན་དང་སྤྱི་མཐུན་གྱི་
རྒྱ་དངོས་སོ་སོར་སྟེ་བྱེ་མི་ཚོགས།

60. Strata owners may use the common properties in accordance with the purposes for which they are intended without hindering or encroaching upon the lawful rights of the other strata owners.

ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་ཚུ་གིས་ གཞན་ ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་ཚུ་འི་ཐོབ་དབང་ལུ་ གནོད་པ་ ཡང་ན་ ཉམ་འཛུལ་མ་
འབད་བར་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་འི་དགོས་དོན་དང་འབྲེལ་ ལག་ལེན་འཐབ་དགོ།

61. The common properties shall not be mortgaged, leased, sold or rented out separately from the unit.

སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་འདི་ ཁང་ཚན་ལས་སོ་སོར་སྟེ་ གཏང་མར་བཙུགས་ནི་དང་ གླུ་སྤྱོད་ཁར་གཏང་ནི་ དེ་ལས་
བཙོང་ནི་ ཡང་ན་ ཁང་གྲྭ་ཁར་གཏང་མི་ཚོགས།

62. The Strata Management Committee may allow a specific owner to use part of the common properties, as long as it doesn't hamper the soundness and safety of the structure and agreed by all the owners.

གཞི་བོད་ཀྱི་ཉན་སྤྱད་དང་ལུས་ཚད་ལུ་ གནོད་པ་མེད་པ་དང་ རྩོམ་མཐུན་ཆུ་གིས་ མོས་མཐུན་འབྱུང་པ་ཅིན་ ཁང་
 ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུ་གིས་ རྩོམ་མཐུན་གཅིག་ལུ་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་ས་ཁོངས་ཆ་ཤས་ཅིག་ ལག་ལེན་འཐབ་
 བཅུག་ཆོག།

Common Expenses

སྤྱི་མཐུན་གྱི་ཟད་འགོ།

63. Any maintenance and expenses on common properties shall be the collective responsibility of all strata owners.

ཁང་ཚན་གྱི་རྩོམ་མཐུན་ཆ་མཉམ་གྱིས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྩོམ་མཐུན་ཉམས་བཅོས་འབད་ནི་དང་ ཟད་འགོ་ཚུ་ མཉམ་ཐུབ་
 ཐོག་ལས་འགན་ཁུར་འབག་དགོ།

64. The cost of repair or maintenance of common properties with exclusive use rights, shall be borne by the benefiting strata owner.

ཁང་ཚན་གྱི་རྩོམ་མཐུན་ལུ་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་ས་ཁོངས་འདི་ ཁོ་རའི་ཁེ་ཕན་དོན་ལུ་ལག་ལེན་འཐབ་ཡོད་པ་ཅིན་ ཁོ་གིས་ ཁེ་
 ཕན་ཐོབ་པའི་སྤྱི་མཐུན་གྱི་ས་ཁོངས་ལེགས་བཅོས་ ཡང་ན་ ཉམས་བཅོས་གྱི་ཟད་འགོ་ཚུ་འབག་དགོ།

65. Expenses for services such as water supply, sewage, waste collections etc. including costs of administration and maintenance of common properties and running cost of Strata Management Committee shall be contributed by the strata owners to a common fund proportionately.

བདག་སྐྱོང་དང་སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྩོམ་མཐུན་ཉམས་བཅོས་གྱི་ཟད་འགོ་དང་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུ་གི་རྩོམ་མཐུན་
 འབད་བའི་ཟད་འགོ་ཚུ་བཅིས་པའི་ རྒྱ་བྲམ་སྤྱོད་དང་ བཅོག་ཚུ་ རྒྱ་གས་སྤྱོད་པ་བསྐྱེད་ལ་སོགས་པའི་ ཞབས་
 ཏོག་གི་ཟད་འགོ་ཚུ་ ཁང་ཚན་གྱི་རྩོམ་མཐུན་ཆུ་གིས་ སྤྱི་མཐུན་མ་དདུལ་ནང་ ཆ་སྟོམས་སྤྱོད་བཅུགས་དགོ།

CHAPTER VII

DAMAGES DUE TO DISASTER

ལེའུ་ ༧ པ། རྒྱུ་རྒྱུ་ལས་བརྟེན་པའི་གཞོན་སྒྲིལ།

Damages caused by Natural Calamities

རང་བཞིན་གྱི་རྒྱུ་རྒྱུ་ལས་བརྟེན་གཞོན་སྒྲིལ།

66. Strata owners shall be solely responsible for the repair, restoration, and any loss incurred to their individual units due to a disaster.

རང་བཞིན་གྱི་རྒྱུ་རྒྱུ་ལས་བརྟེན་ རང་སོའི་ཁང་ཚན་ཚུ་ལུ་གཞོན་སྒྲིལ་འབྱུང་སྟེ་ ཉམས་བཅོས་དང་ ཉམས་གསོ་
འབད་དགོ་ དེ་ལས་ ཉམས་ཆགས་ག་ཅི་རང་འབྱུང་ཡོད་རུང་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་གིས་ འགན་འཁུན་མི་ལུ་
འབག་དགོ།

67. Strata owners shall be collectively responsible for the damages caused by natural calamities to the common properties and shall bear the expenses for repair, maintenance and restoration.

རང་བཞིན་གྱི་རྒྱུ་རྒྱུ་ལས་བརྟེན་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱུ་དངོས་ལུ་ གཞོན་སྒྲིལ་བྱུང་མི་འདི་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཚུ་གིས་ སྤྱི་
རྒྱུ་ཐོག་ལས་ འགན་འཁུན་འབག་དགོཔ་མ་ཚད་ ལེགས་བཅོས་དང་ཉམས་བཅོས་ དེ་ལས་ ཉམས་གསོ་འབད་
དགོ་པའི་ཟད་འགོ་ཚུ་ཡང་ སྤྱི་རྒྱུ་ཐོག་ལས་གཏང་དགོ།

68. The expenses provided under Section 60 of this Rules and Regulations shall be covered either through the Strata Management Committee's common fund or by collective contributions from all the strata owners.

བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་འདིའི་དོན་ཚན་༤༠ པ་ནང་བཀོད་པའི་ཟད་འགོ་ཚུ་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གིས་ སྤྱི་
མཐུན་མ་དདུལ་ནང་ལས་ ཡང་ན་ རྩོམ་པ་ལྟ་བུ་ལས་ བསྐྱེད་པའི་ཟད་འགོ་གཏང་དགོ།

Damage due to the Negligence of Strata Owner

ཁང་ཚན་གྱི་རྩོམ་པ་གི་བག་གཡེང་ལས་བརྟན་གཞི་སྒྲིག་

69. Where the damage to the common property or other strata unit is proven to have occurred due to the negligence, willful misconduct, or violation of Strata Management Committee agreement by an individual strata owner, their tenant or invitees, such party shall be liable for the cost of maintenance, restoration, or replacement.

སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ ཡང་ན་ གཞན་གྱི་ཁང་ཚན་ལུ་ གཞི་སྐྱོན་བྱུང་མི་འདི་ རྩོམ་པ་ལྟ་བུ་ལས་ ཁོ་རའི་ ཁང་
སྒྲུབ་སྤྱོད་མི་ ཡང་ན་ མཐོན་མོ་གིས་ བག་གཡེང་དང་ ཤེས་བཞིན་དུ་ཚུལ་མིན་བྱ་སྤྱོད་ ཡང་ན་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་
ཚོགས་ཚུང་གི་གན་འཛིན་ལས་འགལ་ཡོད་པར་ མངོན་ཏུ་སྐྱབ་ཆེ་ ཉམས་བཅོས་དང་ ཉམས་གསོ་ ཡང་ན་
ཚབ་བཅུགས་ནིའི་ཟད་འགོ་ཤོག།

70. The Strata Management Committee shall initiate an assessment into the cause of the damage. If fault is established, the responsible party shall be:

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་གིས་ གཞི་སྐྱོན་འབྱུང་ཡོད་མི་འདི་ ཞིབ་དཔྱད་འབད་དགོ། གལ་སྲིད་ འཛུལ་བ་
འབད་མི་འདི་ བདེན་ཏུ་སྐྱབ་ཆེ་ གཞི་སྐྱོན་རྒྱུ་མི་རྩ་ཡན་ལུ།

- 1) Notified in writing of the findings and liability; and

ཞིབ་བཞེར་དང་འགན་འཁུ་ཚུ་ ཡིག་ཐོག་ལུ་བདམས་སྤྱོད་འབད་ནི་དང་།

- 2) Given an opportunity to provide his justification to the Strata Management Committee, if any.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་ལུ་ བདེན་ཁུངས་བཀོད་ནིའི་ གོ་སྐབས་བྱིན་དགོ།

71. In the event the damages disrupt multiple units or common properties and the responsible person fails to repair the damages, the Strata Management Committee shall undertake emergency repairs and recover the costs from the responsible party upon completion of the work.

གཤམ་སྤྱི་ ཁང་ཚན་ཚུ་ལུ་ གནོད་སྐྱོན་ཕོག་པ་ ཡང་ན་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ལུ་གནོད་སྐྱོན་ཁྱུགས་པ་དང་ གནོད་སྐྱོན་རྒྱབ་མི་གིས་ གནོད་སྐྱོན་ཕོག་མི་འདི་ ལེགས་བཅོས་འབད་མ་བཟུབ་པ་ཅིན་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚུགས་རྒྱུ་གིས་ ཚབས་ཆེན་སྤྱི་ ལེགས་བཅོས་འབད་དགོཔ་ཡོད་མི་ཚུ་ ལེགས་བཅོས་འབད་དེ་ ལེགས་བཅོས་གྱི་ལཱ་མཇུག་བསྟུ་བའི་བྱལ་ལས་ གནོད་སྐྱོན་རྒྱབ་མི་ལས་ ལེགས་བཅོས་གྱི་ཟད་འགོ་ལེན་དགོ།

72. The Strata Management Committee may coordinate post-disaster response and recovery efforts with the concerned agencies.

ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚུགས་རྒྱུ་གིས་ རྒྱུ་དང་ལྷུང་བའི་ གནོད་ལེན་དང་ སྤྱི་རྣེད་གྱི་དོན་ལུ་ འབྲེལ་ཡོད་ལས་སྤྱི་ཚུ་དང་གཅིག་ཁར་ མཉམ་འབྲེལ་འབད་ཆོག།

CHAPTER VIII

WASTE, NOISE, AND PETS

ལེབུ་ ཡ
ཕྱགས་སྤྱིགས་དང་ ལུང་སྤྱི་ དེ་ལས་ གཅིས་པའི་སེམས་ཅན།

Waste

ཕྱགས་སྤྱིགས།

73. Strata owners shall be responsible for the proper segregation, disposal, and management of waste generated within their own unit.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་གིས་ ཁོང་པའི་ཁང་ཚན་ནང་ལས་ འཕྲོན་པའི་ཕྱགས་སྟེགས་ཚུ་ ཕྱི་བསལ་རྒྱབ་ནི་དང་ བཞོ་ནི་
དེ་ལས་ འཛིན་སྐྱོང་འབད་དགོ།

74. All strata owners shall be jointly responsible for maintaining cleanliness and managing waste in common properties.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཆ་མཉམ་གྱིས་ མཉམ་རྒྱབ་ཐོག་ལས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་ས་ཁོངས་ཚུ་ གཙང་ཉྐལ་ཉྐལ་སྤྲེལ་ཞུགས་དགོས་
དང་ ཕྱགས་སྟེགས་ཚུ་ འཛིན་སྐྱོང་འབད་དགོ།

Noise

ཁྱུ་སྤྱོད་

75. Strata owners shall ensure that noise does not affect other strata owners or tenants, and the noise level is in compliance with prevailing noise level limits prescribed under the Environmental Standards.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་གིས་ གཞན་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ ཡང་ན་ གླེང་ཁར་སྤོད་མི་ཚུ་ལུ་ ཁྱུ་སྤྱོད་གཞན་པ་མེད་པ་
དང་ ཁྱུ་སྤྱོད་འདི་ མཐའ་འཁོར་གྱི་གནས་ཚད་ནང་ཆེད་དུ་བཞོད་པའི་ ཚད་གཞི་དང་འབྲེལ་ཨིན་མ་ དེས་གཏན་བཟོ་
དགོ།

Pets

གཅེས་པའི་སེམས་ཅན།

76. Strata owners may own pets in accordance with the Livestock Rules and Regulations, and the owner shall be responsible for immediate and proper cleaning and disposal of any pet's feces and urine within the owners lot or on any part of the common property.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་གིས་ སློ་ལོར་སེམས་ཅན་གྱི་བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་དང་འབྲེལ་ གཅེས་པའི་སེམས་ཅན་

གསེས་སྒྲིབ་འཐབ་ཆོག་པ་དང་ རྩོམ་ཐོག་གིས་ ཁོ་རའི་ཁང་ཆ་ན་དང་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ནང་ རང་སོའི་གཅེས་པའི་
སེམས་ཅན་གྱི་ཆབ་གསང་ཚུ་ དེ་འཕྲོ་ལས་ ལེགས་ཤོམ་སྤྱེ་འཕུག་ནི་དང་བཀོ་ནིའི་འགན་ཁུར་འབག་དགོ།

77. The pet owners shall ensure their pets do not compromise the health, safety, or comfort of other strata owners.

གཅེས་པའི་སེམས་ཅན་གྱི་རྩོམ་ཐོག་གིས་ རང་སོའི་གཅེས་པའི་སེམས་ཅན་གྱིས་ གཞན་ ཁང་ཆ་ན་གྱི་རྩོམ་ཐོག་ཚུ་ལུ་
གསོ་བ་དང་ ཉེན་སྲུང་ ཡང་ན་ བདེ་ཉམས་ལུ་ གཞོད་པ་མེད་པ་ངེས་གཏན་བཟོ་དགོ།

CHAPTER IX

TRANSFER OF STRATA UNITS ON FREEHOLD AND STATE LAND

ལེའུ་ པ། རང་དབང་ཅན་གྱི་ས་ཆ་དང་རྒྱལ་ཁམས་ས་ཆ་ནང་གི་ཁང་ཆ་ན་ སྤྱོད་ལེན།

Transfer of strata units on freehold land

རང་དབང་ཅན་གྱི་ས་ཆ་གི་ཁང་ཆ་ན་ སྤྱོད་ལེན།

78. The landowner may lease or transfer strata units to third parties for a specified tenure without altering the ownership of the land.

སའི་རྩོམ་ཐོག་གིས་ ཁང་ཆ་ན་ཚུ་ ཆེད་མངག་གི་གནས་ཡུན་གྱི་དོན་ལུ་ སའི་བདག་དབང་བསྐྱར་བཅོས་མེད་པར་ མི་
ངོག་ཞན་ལུ་ གྲུ་ཁར་ ཡང་ན་ སྤྱོ་སོར་འབད་ཆོག།

79. The lease or sale agreement shall be drawn between the parties.

སའི་རྩོམ་ཐོག་དང་ ཁང་ཆ་ན་ལེན་མི་གཉིས་བར་ན་ གྲུར་སྤྱོད་ ཡང་ན་ ཉོ་བཅོང་གི་གན་འཛིན་བཟོ་དགོ།

80. The landowner shall retain ownership of the land and common property, with only use rights during the subsistence of the agreement.

སའི་ཇོ་བདག་ལུ་ ས་ཆ་དང་སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཀྱི་བདག་དབང་ཡོད་ཅུང་ གླར་སྤྱོད་དུས་ཡུན་ནང་འཁོད་ བཀོལ་
སྤྱོད་ཀྱི་དབང་ཚད་རྒྱུང་མ་ཅིག་ཡོད།

81. The Lessee may sublease or rent the unit for a period not exceeding the original lease term with the landowner's consent and in compliance with the lease agreement.

ཁང་ཚན་ལེན་མི་གིས་ སའི་ཇོ་བདག་ལས་གནང་བ་ལེན་ཏེ་ གླར་སྤྱོད་ཀྱི་གན་འཛིན་དང་འཁྲིལ་ ཁང་ཚན་འདི་ གླར་
སྤྱོད་ཀྱི་དུས་ཡུན་ནང་འཁོད་ ཡན་ལག་གླར་སྤྱོད་ ཡང་ན་ གླ་ཁར་གཏང་ཆོག།

82. Land owners shall not mortgage the strata units during the lease tenure.

གླར་སྤྱོད་ཀྱི་དུས་ཡུན་ནང་འཁོད་ སའི་ཇོ་བདག་གིས་ ཁང་ཚན་འདི་ གཏང་མ་བཅུག་མི་ཆོག།

83. The lease agreement shall include terms on maintenance, rights to use common properties, and comply with Strata Management Committee, if any.

གླར་སྤྱོད་ཀྱི་གན་འཛིན་ནང་ ཉམས་བཅོས་ཀྱི་གནས་ཚིག་དང་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཀྱི་ཐོབ་དབང་ དེ་ལས་ ཁང་
ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་རྒྱུང་གི་སྐོར་ལས་རྒྱུད་དགོ།

84. Lease tenure and terms shall be mutually agreed upon and documented.

གླར་སྤྱོད་དུས་ཡུན་དང་གནས་ཚིག་ཚུ་ ཅ་ཕན་བར་ན་མོས་མཐུན་འབྲུང་དགོས་དང་ ཡིག་ཐོག་བཀོད་དགོ།

85. The lease may be terminated upon breach of the terms and conditions of the agreement, or in the event of land acquisition by the government, expiry of the lease tenure, or any other condition specified in the lease or relevant laws and regulations.

གླར་སྤྱོད་འདི་ གན་འཛིན་གྱི་གནས་ཚིག་དང་ཆ་རྒྱུན་ བར་རྒྱུན་རྒྱུ་པ་ ཡང་ན་ ས་ཆ་འདི་ གཞུང་གི་ཐུགས་མཁོ་
བཞེས་པ་ ཡང་ན་ གླར་སྤྱོད་ཀྱི་དུས་ཡུན་ཇོགས་པ་ད་ ཡང་ན་ གན་འཛིན་ ཡང་ན་ འབྲེལ་ཡོད་ཁྲིམས་ལུགས་ཚུ་
དང་འཁྲིལ་ ཆ་མེད་གཏང་ཆོག།

86. If the strata unit ownership is transferred by way of succession, inheritance or gift, all obligations and terms and conditions of the existing agreement shall be transferred to the new landowner for the remaining lease period.

གཤམ་སྤྱིད་ ཁང་ཚན་གྱི་བདག་དབང་འདི་ བྱལ་འཛིན་ ཡང་ན་ སྐལ་བཞོ་ ཡང་ན་ གསོལ་རས་སྤྱེ་ སྤྱོད་ལེན་འབད་
བ་ཅིན་ གན་འཛིན་ནང་གི་འགན་ཁུར་དང་ གནས་ཚུགས་དང་ཆ་རྒྱུ་ཚུ་ ལྷག་ལུས་སྤྱོད་དུས་ལུན་གྱི་དོན་ལུ་ རྩོ་
བདག་གསར་པ་ལུ་ སྤྱོ་སོར་འབད་དགོ།

Lease of Strata Units on State Land (Leasehold or Land Use Certificate)

རྒྱལ་ཁམས་གྱི་ས་ཆ་ནང་གི་ཁང་ཚན་ སྤྱོད་གཏང་བཅས་ཏེ་སྤྱོད་བདག་དབང་ ཡང་ན་ ས་ཆ་བཞོལ་སྤྱོད་ལག་ཁྱེར་།

87. For strata property constructed on land leased or held under Land Use Certificate may be leased, and the lease agreement shall be drawn between the parties and duly registered with the Local Authority.

སྤྱོད་ནང་ལེན་པའི་ས་ཆ་ ཡང་ན་ ས་ཆ་བཞོལ་སྤྱོད་ལག་ཁྱེར་འཆང་མི་ནང་ ཁང་ཚན་གྱི་རྒྱ་དོས་འདི་ སྤྱོད་
གཏང་ཚུགས་པའི་ཁར་ རྩ་ཕན་གྱི་བར་ན་ ས་ཆ་སྤྱོད་ཀྱི་གན་འཛིན་བཟོ་དགོས་དང་ ས་གནས་གྱི་དབང་འཛིན་དང་
གཅིག་ཁར་ རྩོ་བཞོལ་འབད་དགོ།

88. The primary Lessee shall not lease more than 80% of the total strata units to third parties.

སྤྱོད་ལེན་མི་གཙོ་བོ་གིས་ ཁང་ཚན་གྱི་ཁང་མིག་ཡོངས་བསྟོམས་ལས་ བརྒྱ་ཆ་₈₀ ལས་ལྷག་སྟེ་ སྤྱོད་ཁར་
སྤྱོད་མི་ཚུག།

89. The primary Lessee shall have the ownership over the unit or building until the expiry of the tenure, and the land shall be under the ownership of the State.

གྲུ་སྤྱོད་ལེན་མི་གཙོ་བོ་ལུ་ ཁང་ཚན་ ཡང་ན་ སྤྱིང་ཁྱིམ་བདག་དབང་གི་དུས་ཡུན་མ་ཚོགས་ཚུན་ཚོད་ བདག་དབང་
ཡོད་པ་དང་ སའི་བདག་དབང་འདི་ རྒྱལ་ཁམས་ཀྱི་བདག་དབང་ལུ་བཞག་དགོ།

90. The primary Lessee shall have the right to lease or sublease the strata unit for a tenure not exceeding the lease agreement.

གྲུ་སྤྱོད་ལེན་མི་གཙོ་བོ་ལུ་ གྲུ་སྤྱོད་ཀྱི་གན་འཛིན་ནང་གི་དུས་ཡུན་ནང་འཁོད་ ཁང་ཚན་འདི་ གྲུ་སྤྱོད་ཁར་ སྤྱོད་ནི་
ཡང་ན་ ཡན་ལག་གྲུ་སྤྱོད་ཁར་གཏང་ནི་དབང་ཚད་ཡོད།

91. In case of mortgage, the valuation of mortgaged units shall be based solely on the unit, excluding the land value.

གཏང་མར་བཅུགས་པའི་སྐབས་ གཏང་མར་བཅུགས་པའི་ཁང་ཚན་གྱི་གནས་གོང་འདི་ ས་ཆ་མ་བཅིས་པའི་ ཁང་
ཚན་ཁོ་ནའི་གནས་གོང་ལུ་གཞིར་བཞག་དགོ།

92. In case a mortgaged unit is leased, the primary lessee shall be responsible to settle outstanding loans or the parties shall enter into agreement to transfer the loan to the lessee.

གཏང་མར་བཅུགས་པའི་ཁང་ཚན་འདི་ གྲུ་སྤྱོད་ཁར་གཏང་པ་ཅིན་ གྲུ་སྤྱོད་ལེན་མི་གཙོ་བོ་གིས་ བསྐྱེན་འགྲུལ་
བཏབ་དགོ་ ཡང་ན་ ཚུ་ཕན་གྱི་བར་ན་ གྲུ་སྤྱོད་ཁར་ལེན་མི་གི་མིང་ཐོག་ལུ་ བསྐྱེན་འགྲུལ་སྤྲོ་སོར་གྱི་གན་འཛིན་
བཟོ་དགོ།

93. Subleasing must comply with the terms of the primary lease agreement and should not adversely affect, disrupt, or infringe upon the rights of other strata owners.

ཁང་ཚན་འདི་ ཡན་ལག་གྲུ་སྤྱོད་ཁར་གཏང་པ་ཅིན་ གྲུ་སྤྱོད་གན་འཛིན་གཙོ་བོ་གི་གནས་ཆོག་དང་འཁྲིལ་དགོས་དང་
གཞན་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཚུ་འི་ཐོབ་དབང་ལུ་ ཚབས་ཆེན་གྱི་གཞོད་སྤྱོད་དང་ བར་ཆད་ ཡང་ན་ ཉམ་འཛུལ་ཚུ་
འབད་མི་ཆོག།

94. The lease or sublease agreement must clearly specify tenure, obligations, and payment conditions, and must be registered with the Local Authority.

གྲྲ་སྤྱོད་ ཡང་ན་ ཡན་ལག་གྲྲ་སྤྱོད་གན་འཛིན་ནང་ ཅུས་ཡུན་དང་ འགན་ཁུར་ དེ་ལས་ གྲྲ་ཆའི་གནས་ཆོག་ཚུ་
ཚུད་དགོཔ་དང་ ས་གནས་དབང་འཛིན་དང་གཅིག་ཁར་ ཐོ་བཀོད་འབད་དགོ།

95. Upon premature termination of lease due to government acquisition, compensation for the unit shall be as per prevailing rules.

གཞུང་གིས་ ཐུགས་འཁོར་བཞེས་པ་ལས་བརྟེན་ གྲྲ་སྤྱོད་ཅུས་ཡུན་མ་ཚོགས་པ་ལས་ གྲྲ་སྤྱོད་འདི་ཆ་མེད་གཏང་
པ་ཅིན་ ཁང་ཆན་གྱི་རྒྱ་དངོས་འདི་ ཆ་གནས་ཡོད་པའི་བཅའ་ཡིག་དང་འཁྲུལ་ཏེ་ སྤྱོད་དགོ།

96. No compensation shall be paid for the strata property upon expiry of the lease period.

ཁང་ཆན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཀྱི་གྲྲ་སྤྱོད་ཅུས་ཡུན་ཚོགས་པའི་ཤུལ་ལས་ ཁང་ཆན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ལུ་ རྒྱ་དངོས་མི་འཐོབ།

97. Termination of the primary land Lease Certificate or Land Use Certificate shall automatically result in associated termination of strata units on lease.

ས་ཆ་གྲྲ་སྤྱོད་ལག་ཁྱེར་གཙོ་བོ་ ཡང་ན་ ས་ཆ་བཀོལ་སྤྱོད་ལག་ཁྱེར་འདི་ ཆ་མེད་གཏང་པ་ཅིན་ དེ་འབྲེལ་གྱི་ཁང་
ཆན་གྲྲ་སྤྱོད་ཚུ་ རང་ཤུགས་ཀྱིས་ཆ་མེད་ཨིན།

98. In case of lease extension, strata leasehold shall be renewed by the Primary Lessee within the extended period.

གྲྲ་སྤྱོད་དེ་ ཕར་འགྱངས་འབད་བ་ཅིན་ གྲྲ་སྤྱོད་ལེན་མི་གཙོ་བོ་གིས་ ཕར་འགྱངས་འབད་བའི་ཅུས་ཡུན་ལྟར་ ཁང་
ཆན་གྲྲ་སྤྱོད་བདག་དབང་འདི་ བསྐྱར་གསོ་འབད་ཆོག།

Termination and Enforcement Procedure

ཆ་མེད་དང་བསྐྱར་སྤྱོད་ཀྱི་བྱ་རིམ།

99. The lease shall be terminated as follow:

གྲྭ་སྤྱོད་དེ་ གཤམ་འཁོད་ལྟར་ ཆ་མེད་གཏང་ཆོག་པ་ འདི་ཡང་།

1) Service written notice of breach within 30 days of violation.

ཁྱིམ་མས་འགལ་གྱི་བྱ་བ་འཐབ་སྟེ་ ཉིན་གྲངས་³⁰ ནང་འཁོད་ བར་རྒྱུན་འབད་བའི་བར་འཕྲིན་ཡིག་ཐོག་ལུ་
གཏང་དགོ།

2) If not rectified within the specified period, a second notice issued on the 45th day.

གལ་སྲིད་ ཆེད་དུ་བཀོད་པའི་དུས་ཡུན་ནང་འཁོད་ ལེགས་བཅོས་མ་འབད་བར་ཡོད་པ་ཅིན་ ཉིན་གྲངས་⁴⁵
ལུ་ བར་འཕྲིན་ཐེངས་གཉིས་པ་གཏང་དགོ།

3) If unrectified after a second notice, lease shall be terminated.

གལ་སྲིད་ བར་འཕྲིན་ཐེངས་གཉིས་པ་གཏང་རུང་ ལེགས་བཅོས་མ་འབད་མ་བཟུབ་པ་ཅིན་ གྲྭ་སྤྱོད་དེ་ ཆ་
མེད་གཏང་དགོ།

CHAPTER X

OFFENSES AND PENALTIES

ལེའུ་ 10 པ།
ཉེས་འགོལ་དང་ཉེས་ཆད།

100. A person who changes the use of common properties shall be liable for a penalty equivalent to 100% of the benefit acquired from such conversion until it is reconverted to its approved usage.

མི་ངོ་གང་རུང་གིས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ ལག་ལེན་འཐབ་ཐངས་བསྐྱར་བཅོས་འབད་ཆེ་ ཆ་འཛོག་གྲུབ་པའི་ལག་

ལེན་ལུ་ ལོག་བསྐྱར་བཅོས་མ་འབད་ཚུན་ དེ་བཟུམ་གྱི་བསྐྱར་བཅོས་འབད་མི་ལས་བརྟེན་ཁེ་ཕན་ཐོབ་ཡོད་མི་ ཇི་ལ་
བྱར་ ཉེས་ཆད་སྤོག་པོ།

101. A person who sells or rents the common properties without the consent of all the co-owners shall be liable for a penalty equivalent to 100% of the benefit acquired from such action to the co-owners and reinstate to its original state.

མི་ངོ་གང་རུང་གིས་ མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་བདག་ཆ་མཉམ་ལས་གནང་བ་མེད་པར་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ བཅོང་བ་
ཡང་ན་ ཁང་སྐྱ་ཁར་བྱིན་པ་ཅིན་ མཉམ་འབྲེལ་ཇོ་བདག་ལུ་ དེ་བཟུམ་མའི་གཞོན་དོན་ལས་བརྟེན་ཁེ་ཕན་ཐོབ་མི་
ཇི་ལ་བྱར་ ཉེས་ཆད་སྤོག་པོའི་ཁར་ སྤྱི་གནས་ཚད་ཁར་བཟོ་དགོ།

102. A person who compromises the soundness or safety of the house, building, unit, common property, or impairs the use common property or hereditament, or adds any structure without obtaining the consent of all other strata owners and approval from the Local Authority shall be liable for a penalty equivalent to 100% of the cost from such additional structure and rectify the property or pay cost of restoration.

མི་ངོ་ཅིག་གིས་ ཁྱིམ་ ཡང་ན་ སྤྱི་ཁྱིམ་ ཡང་ན་ ཁང་ཆན་ ཡང་ན་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཀྱི་ཉེན་སྲུང་ ཡང་ན་
བརྟེན་ཕོ་ལུ་ཉམས་ཆགས་བཀལ་བ་ ཡང་ན་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ལག་ལེན་ལུ་གཞོན་པ་བཀལ་བ་ ཡང་ན་ སྐྱལ་
བཀོ་ལུ་གཞོན་པ་བཀལ་བ་ ཡང་ན་ གཞན་ ཁང་ཆན་གྱི་ཇོ་བདག་ཚུ་ལས་གནང་བ་མེད་པ་དང་ ས་གནས་དབང་
འཛིན་ལས་ གནང་བ་མེད་པར་ གཞི་བཀོད་ཁ་སྐོང་བཟོ་སྐྱེན་འབད་ཆེ་ མི་ངོ་འདི་ལུ་ གཞི་བཀོད་ཁ་སྐོང་ བཟོ་སྐྱེན་
འབད་བའི་ཟད་ཕྱིས་ཇི་ལ་བྱར་ ཉེས་ཆད་སྤོག་པོའི་ཁར་ རྒྱ་དངོས་འདི་ཉམས་ཆགས་ཚུ་ ལེགས་བཅོས་འབད་དགོ་
ཡང་ན་ ཉམས་གསོ་འབད་ནི་འདི་ཟད་ཕྱིས་སོར་རྒྱུད་འབད་དགོ།

103. Notwithstanding section 95, the structure may be regularised subject to payment of penalty equivalent to 50% of the cost for the construction of the structure and approval from the Local Authority, if the structure does not compromise the soundness or safety.

བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་འདིའི་དོན་ཚད་ལུ་ ས་ལུ་མ་ལྟོས་པར་ གཤམ་སྤྱིད་ གཞི་བཀོད་ཀྱི་བརྟན་པོ་དང་ཉེན་སྲུང་ལུ་
གཞི་བཀོད་ཅིན་མེད་པ་ཅིན་ གཞི་བཀོད་དེ་བཟོ་བསྐྱུན་འབད་བའི་ཟད་ཅིས་ཀྱི་བརྟུ་ཆ་ལུ་བཅུ་ཐམ་པ་ཉེས་ཆད་སྤོད་དགོས་
དང་ ས་གནས་དབང་འཛིན་ལས་ ཆ་འཛོག་གྲུབ་པའི་ཤུལ་ གཞི་བཀོད་དེ་ ཁྲིམས་མཐུན་བཟོ་ཆོག།

104. If a strata owner or his occupants or guests fail to comply with the rules or cause damages, the concerned strata owner shall be liable for all resulting damages and related costs.

གཤམ་སྤྱིད་ ཁང་ཚན་ཇོ་བདག་ ཡང་ན་ ཁོ་རའི་ཁང་ཚན་ནང་སྤྱོད་མི་ ཡང་ན་ མཐོན་མོ་ཚུ་གིས་ བཅའ་ཡིག་ལུ་ མ་
གནས་པ་ ཡང་ན་ གཞི་བཀོད་སྤྱོད་བཀའ་བ་ཅིན་ འབྲེལ་ཡོད་ཇོ་བདག་ལུ་ གཞི་བཀོད་བྱུང་མི་དང་བསྐྱུན་པའི་ཟད་ཅིས་
ཕོག།

105. Non-compliance with the regulation on waste, noise and owning of pets shall be liable as per the relevant laws in force.

ཕྱགས་སྤྱི་གཞི་དང་ རྩུ་སྐྱུ་ དེ་ལས་ གཅེས་པའི་སེམས་ཅན་ཚུའི་སྤྱི་གཞི་ལུ་མ་གནས་པ་ཅིན་ ཆ་གནས་ཡོད་པའི་
འབྲེལ་ཡོད་ཁྲིམས་ལུགས་ཀྱི་དོན་ཚན་ལྟར་སྤྱོད་དགོ།

106. The non-payment of common expenses by the strata owners shall be liable for a penal interest of 15% per annum until the payment is made.

ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་ཚུ་གིས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་ཟད་འགོ་གཏང་དགོ་མི་འདི་ སྤོད་མ་བཅུབ་པ་ཅིན་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་ཟད་འགོ་
མ་སྤོད་ཚུན་ཆོད་ཀྱི་རིང་ལུ་ ལོ་རོ་རེ་ལུ་ སྤྱོད་བརྟུ་ཆ་བཅོ་ལྔ་རེ་ཅིས་རྒྱབ་སྤྱོད་དགོ།

107. The penalty imposed under this Rules and Regulation shall be paid to the Strata Management Committee's development fund.

བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་དང་འབྲེལ་ ཉེས་ཆད་བཀའ་མི་ཚུ་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཆོག་པ་ཚུ་གི་མ་དངུལ་ནང་
བཅུགས་དགོ།

CHAPTER XI

MISCELLANEOUS

ལེའུ་ ༡༡ པ། སྒྲུ་ཚྭ་གསལ་དགོངས་དོན།

Dispute Resolution

ཚྱད་རྟོག་བདེ་སྲིག།

108. In the event of disputes between strata owners, the owners shall settle the dispute amicably and failing which the dispute shall be settled through the Strata Management Committee executive members.

ཁང་ཚན་གྱི་ཇོ་བདག་ཚུ་འི་བར་ན་ ཚྱད་རྟོག་འཐོན་པ་ཅིན་ མོས་མཐུན་ཐོག་ལས་ བདེ་ཐབས་སྲིག་དགོངས་དང་ དེ་མིན་
ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚྭ་གསལ་ཚུ་གིས་ འཛིན་སྐྱོང་འཐུས་མི་བརྒྱུད་དེ་སེལ་དགོ།

109. The party aggrieved by the Strata Management Committee executive members decision may appeal to the Local Authority within 10 working days from the date of the decision, and thereafter to the National Land Commission Secretariat within 10 working days from the decision of the Local Authority.

གཤམ་སྲིད་ ཚྭ་གསལ་ཚུ་གི་གྲོས་ཚད་ལུ་ ཅ་ཕན་གང་རུང་ལུ་ ཁེ་རྒྱུད་མ་བཟུབ་པ་ཅིན་ གྲོས་ཚད་སྲེལ་བའི་ཉིན་མ་ལས་
ཡིག་ཚང་གི་ཉིན་གངས་བཟུ་ཐམ་གྱི་ནང་འཁོད་ ས་གནས་དབང་འཛིན་ལུ་ མཐོ་གཞུགས་ཁྱུ་ཚྭ་གསལ་དང་ ད་རུང་ ས་
གནས་ དབང་འཛིན་གྱི་གྲོས་ཚད་ལུ་ ཁེ་རྒྱུད་མ་བཟུབ་ཆེ་ ས་གནས་དབང་འཛིན་གྱི་གྲོས་ཚད་སྲེལ་བའི་ ཡིག་ཚང་གི་
ཉིན་གངས་བཟུ་ཐམ་གྱི་ནང་འཁོད་ རྒྱལ་ཡོངས་ས་ཆ་ལྷན་ཚྭ་གསལ་ལུ་ མཐོ་གཞུགས་ཁྱུ་ཚྭ་གསལ་

110. Any dispute pertaining to tenancy shall be settled as per the Tenancy Act of Bhutan.

སྒྲུབ་སྤྱོད་དང་འབྲེལ་བའི་ཚྱོད་རྟོག་ཚུ་ འབྲུག་གི་ས་དང་ཁྱིམ་སྒྲུབ་སྤྱོད་བཅའ་ཁྲིམས་དང་འབྲེལ་ བདེ་སྲིག་འབད་དགོ།

Insurance

ཉེན་བཅོལ།

111. The strata owners shall jointly or severally maintain insurance coverage of the building and units.

སྒྲིབ་ཁྱིམ་དང་ ཁང་ཚན་གྱི་ཉེན་བཅོལ་འདི་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཚུ་གིས་ མཉམ་རུབ་ཐོག་ ཡང་ན་ རང་རྒྱུ་སྤྱོད་ བཞག་དགོ།

Tenants

སྤྲུལ་སྤྱོད་མི།

112. If a strata owner doesn't pay their share of the common expenses, the Strata Management Committee shall claim from the strata owner, not the tenant who pays rent to the strata owner.

གཤམ་སྤྱོད་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་གིས་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་ཟད་འགོ་སྤྱོད་མ་བཏུབ་པ་ཅིན་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་ གིས་ ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ལས་ ལེན་དགོཔ་མ་གཏོགས་ ཁང་ཚན་འདི་ནང་སྤྲུལ་སྤྱོད་མི་ལས་ ལེན་མི་ཚོགས།

113. Any issues that arise between the tenant and strata owner shall not be referred to the Strata Management Committee and shall be dealt with according to the Tenancy Act.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་དང་ ཁང་ཚན་འདི་ནང་སྤྲུལ་སྤྱོད་མི་གཉིས་ཀྱི་བར་ན་ ཚྱོད་རྟོག་འཐོན་པ་ཅིན་ ཚྱོད་རྟོག་འདི་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུང་ལུ་བཅུགས་ནི་མེན་པར་ འབྲུག་གི་ས་དང་ཁྱིམ་སྒྲུབ་སྤྱོད་བཅའ་ཁྲིམས་དང་འབྲེལ་ བདེ་ སྲིག་འབད་དགོ།

Building and Unit Record

སྤྱི་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཚན་གྱི་ཐོ་དེབ།

114. All information related to buildings and units shall be recorded and maintained in the Zhichar adopted by the Ministry of Infrastructure and Transport.

སྤྱི་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཚན་ཚུ་འི་བཟླ་དོན་ཚུ་ གཞི་རྟེན་མཁོ་ཆས་དང་སྤྱེལ་འབྲེན་ལྟ་ཁག་གིས་ བཀོད་སྤྱི་ག་འབད་མི་
གཞིས་འཆར་ཟིམ་ལུགས་ནང་ ཐོ་བཀོད་འབད་དེ་ རྒྱུ་སྤྱོད་འཐབ་དགོ།

115. The Zhichar shall ensure that data related to buildings and units are updated timely and accurately, and shall serve as the primary reference for all unit transactions.

སྤྱི་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཚན་ཚུ་གི་གནས་སྤྱོད་ཚུ་ གཞིས་འཆར་ཟིམ་ལུགས་ནང་ དུས་ཐོག་ལུ་ དུས་མཐུན་བཟོ་ནི་དང་
འཛོལ་བ་མེད་པ་པེས་གཏན་བཟོ་དགོཔ་དང་ གཞིས་འཆར་ཟིམ་ལུགས་འདི་ ཁང་ཚན་སྤྱོད་ལེན་གྱི་དོན་ལུ་ བྱངས་
གཏུགས་གྱི་གནས་སྤྱོད་གཙོ་བོ་སྤྱེ་ ལག་ལེན་འཐབ་དགོ།

116. Numbering of the units shall be based on the Unit Numbering Guidelines issued by the Ministry of Infrastructure and Transport.

ཁང་ཚན་གྱི་ཨང་རྟགས་འདི་ གཞི་རྟེན་མཁོ་ཆས་དང་སྤྱེལ་འབྲེན་ལྟ་ཁག་གིས་སྤེལ་མི་ ཁང་ཚན་ཨང་རྟགས་ལས་
སྟོན་དང་འབྲེལ་དགོ།

Property Tax and Fees

རྒྱ་དངོས་གྱི་ཁྲུལ་དང་འཐུས།

117. Strata owners are liable for property taxes based on the prevailing Taxation Laws.

ཁང་ཚན་གྱི་ཚོ་བདག་ཚུ་གིས་ ཁྲུལ་གྱི་ཁྲིམས་ལུགས་དང་འབྲེལ་ རང་སོའི་རྒྱ་དངོས་གྱི་ཁྲུལ་བཟབ་དགོ།

118. The unit transaction, registration, and Lagthram fees shall be levied as per the existing 'Manual of Fees for Products and Services' approved by the National Land Commission Secretariat.

ཁང་ཚན་སྒྲིག་ལེན་དང་ཐོ་བཀོད་ དེ་ལས་ ལག་ཁྲམ་གྱི་འཇུག་ཚུ་ རྒྱལ་ཡོངས་ས་ཆ་ལྷན་ཚོགས་ཀྱིས་ཆ་འཛིན་འབད་
མི་ ཐོན་སྐྱེད་དང་ཞབས་ཏྲུག་གི་འཇུག་གི་ལག་དེབ་དང་འབྲེལ་ བཀའ་དགོ།

Amendment

འཕྲི་སྒྲིག་

119. The National Land Commission Secretariat and Ministry of Infrastructure and Transport shall have the power to amend by way of addition, variation, or repeal the provisions of these rules and regulations.

རྒྱལ་ཡོངས་ས་ཆ་ལྷན་ཚོགས་ཡིག་ཚང་དང་ གཞི་རྒྱུ་མཁོ་ཆས་དང་སྐྱེལ་འབྲེན་ལྷན་ཁག་གིས་ བཅའ་ཡིག་དང་
སྒྲིག་གཞི་གི་དོན་ཚན་ཚུ་ལུ་ ཁ་སྐོང་ ཡང་ན་ བསྐྱར་བཅོས་ ཡང་ན་ ཆ་མེད་བཅས་ཀྱི་སྒྲིག་ལས་ འཕྲི་སྒྲིག་
འབད་ནི་འདི་དབང་ཆ་ཡོད།

Rules of Interpretation

དོན་འགྲེལ་

120. In these Rules and regulations, unless the context indicates otherwise, the singular shall include the plural and the masculine shall include the feminine and vice versa.

བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲིག་གཞི་འདི་ནང་འཁོད་པའི་མིང་ཚིག་གིས་ གནད་དོན་ལོགས་སུ་བཀོད་དེ་ཡོད་ན་མ་གཏོགས་ དེ་
མིན་ གཅིག་ཚིག་གིས་ མང་ཚིག་ལུ་གོ་ནི་དང་ མོ་ཚིག་གིས་ མོ་ཚིག་ལུ་དང་ དེ་བཞིན་པར་ཚུར་གོ་དགོ།

Authoritative Texts

ཚིག་དོན་གྱི་དབང་ཚད།

121. The Dzongkha text shall be the authoritative text, if there exists any difference in the meaning between the Dzongkha and the English texts.

གཤམ་སྤྱད་ རྫོང་ཁ་དང་དབྱིན་སྐད་གྱི་ཚིག་དོན་གྱི་བར་ན་ གོ་དོན་མ་འདྲམ་རེ་འཕྱོན་པ་ཅིན་ རྫོང་ཁའི་ཚིག་དོན་ལུ་
ཆ་གནས་བཟུང་དགོ།

Definition

ངེ་སུ་ཚེ་ག།

122. For the purpose of this Rules and Regulations:

བཅའ་ཡིག་དང་སྒྲུབ་ཀྱི་གཞུང་གཞི་འདྲིའི་གཞི་འདོན་པ་ལུ།

1. **“Building”** means composition of strata units including common properties within a structure constructed upon obtaining valid building permits.

“སྒྲུབ་ཀྱི་ངེ་ཁྱེད་མུ་མུ་” ཟེ་རུ་མཁེ་འདྲིའི་ ཆ་གནས་ཡོད་པའི་སྒྲུབ་ཀྱི་ངེ་ཁྱེད་མུ་མུ་
བཟུང་བའི་ཡུ་ལམ་ལས་ བཟུང་བསྐྱུར་པའི་གཞི་ བཀོད་ཀྱི་ནང་
འཁོད་ལུ་ སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱལ་ཡོད་སྐོར་ལྟ་བུ་ལྟ་བུ་ལྟ་བུ་
ལུ་གོ།

2. **“Co-owners”** means the strata owners within the same building.

“སྤྱི་མཐུན་ལྟ་བུ་ལྟ་བུ་ལྟ་བུ་” ཟེ་རུ་མཁེ་འདྲིའི་ སྒྲུབ་ཀྱི་ངེ་ཁྱེད་མུ་མུ་
འཁོད་ཀྱི་ ལང་ཆ་ན་གྱི་ལྟ་བུ་ལྟ་བུ་ལྟ་བུ་ལུ་གོ།

3. **“Common Property”** means the space and infrastructures both inside and

outside the building that are not part of an individual unit but are commonly used by all strata owners:

“སྒྲིལ་བུ་མཐུན་གྱི་རྒྱུ་དང་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་འདྲི་རང་རྒྱུ་དང་གི་ཁང་ཆ་ན་
མེན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་གྱི་ཕྱི་ནང་གཉིས་ཀྱི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་དང་གཞི་
བཞུགས་ཁང་ཆ་ན་གྱི་རྒྱུ་དང་གི་འདྲི་རང་རྒྱུ་མཐུན་པའི་མཐུན་པའི་ལག་
ལེན་འཐབ་པའི་གཞི་གསལ་གསལ་ཆུ་ལུ་གོ།།

i) land, parking, access road, open space, play courts, boundary wall, and recreation areas attached with the house or building;

ཁྱིམ་ཡང་ན་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་
བཞུགས་ཁང་ཆ་ན་གྱི་རྒྱུ་དང་གི་འདྲི་རང་རྒྱུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་
འཐབ་པའི་གསལ་གསལ་ཆུ་ལུ་གོ།།

ii) house or building structure such as roof, staircases, corridors, exterior walls, windows, plinth, elevators, drain and house or building foundations; and column and beam.

ཁྱིམ་མཐུན་པའི་འདྲི་རང་རྒྱུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་གྲུ་གཤིས་
འདྲི་རང་རྒྱུ་མཐུན་པའི་གྲུ་གཤིས་འདྲི་རང་རྒྱུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་
ཡང་ན་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་གྲུ་གཤིས་བཞུགས།

iii) infrastructure and building systems such as water and sewerage networks, electrical cables and apparatus, telecommunications cables and apparatus, engineering systems and equipment.

ཆུ་དང་བཟོ་ག་ཆུ་རྒྱུ་མཐུན་པའི་གྲུ་གཤིས་འདྲི་རང་རྒྱུ་མཐུན་པའི་
རྒྱུ་མཐུན་པའི་བཟོ་ག་ཆུ་རྒྱུ་མཐུན་པའི་ཆུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་
དང་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་སྒྲིལ་བུ་མཐུན་པའི་གྲུ་གཤིས་བཞུགས།

4. **“Co-ownership Agreement”** means agreement among all co-owners.

“མཉམ་འབྲེལ་བཟོ་ག་ཆུ་རྒྱུ་མཐུན་པའི་གྲུ་གཤིས་འདྲི་རང་རྒྱུ་མཐུན་པའི་
བཟོ་ག་ཆུ་རྒྱུ་མཐུན་པའི་བཟོ་ག་ཆུ་རྒྱུ་མཐུན་པའི་གྲུ་གཤིས་བཞུགས།

5. **“Competent Authority”** means an authority or agency empowered by the laws to issue directives or orders.

“**Compensation**” shall mean a monetary payment for structures built on the land being acquired by the government for the public interest.

“**Compensation**” shall mean a monetary payment for structures built on the land being acquired by the government for the public interest.

6. “**Compensation**” shall mean a monetary payment for structures built on the land being acquired by the government for the public interest.

“**Compensation**” shall mean a monetary payment for structures built on the land being acquired by the government for the public interest.

7. “**Development Rights**” means the right to carry out development of a house or building such as adding structure, floors, expansion, alterations, and reconstruction.

“**Development Rights**” means the right to carry out development of a house or building such as adding structure, floors, expansion, alterations, and reconstruction.

8. “**Freehold Land**” means land owned by the private individual or jointly or family with absolute ownership.

“**Freehold Land**” means land owned by the private individual or jointly or family with absolute ownership.

9. “**Local Authority**” means the Local Government Administration.

“**Local Authority**” means the Local Government Administration.

10. “**Leasehold**” means the right to use and occupy a property for a specific tenureship under a lease agreement, but not owning the property or the land.

“**Leasehold**” means the right to use and occupy a property for a specific tenureship under a lease agreement, but not owning the property or the land.

ཨ་ནཱ་རྒྱུ་རྩ་རྒྱལ་པོ་དང་སྐུ་ཡང་ནཱ་སྐུ་ཆེན་པོ་བདག་དབང་མེད།

11. **“Primary Lessee”** Refers to the primary lessee of the Land.

“གལ་སྲིད་ན་པོ་ཉེ་མོ་བཞི་ཅུ་ཡི་གཟུང་།” བེ་ར་མི་འདྲི་འཛུགས་གཙོ་བོ་ཨ་ཁུ་ཀུ་ལཱ་ལྷན་ཁག་གི་འཕྲིན་ལྗོངས་ལྟར་ན་པོ་ཉེ་མོ་བཞི་ཅུ་ཡི་གཟུང་།

12. **“Land Use Certificate (LUC)”** means the supplementary land tenure system to freehold and leasehold.

“ས་ཀ་ཐག་ལ་སྤྲོད་ལག་ཁྱེད་མེད་པའི་མཁའ་འདྲེན་གྱི་ས་ཀ་དང་གཞུང་མཁའ་ལ་ཉན་ཞིང་ཉན་ལུ་ལྟ་ན་ཐབས་ཀྱི་ས་ཀ་འདྲེན་པ་ལྟ་རིམ་ལུགས་ལུ་གོ།

13. **“Natural Calamities”** includes, but not limited to, floods, earthquakes, storms, landslides, and isolated local incidents (e.g., lightning, falling trees, etc).

[illegible]

14. **“Proportionate Land Right”** means an owner's allocated share of land rights in a multi-unit property, calculated based on their unit's size relative to the total development.

“ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐ་བར་དབང་” ཟེ་ར་མི་འདི་ ཁང་ཆོན་ལ་ འག་ཡོད་པའི་
རྒྱུ་དང་ས་ཚུ་ནང་ ཁང་ཆོན་གྱི་ཆོ་བདག་ལུ་ ཁང་ཆོན་དེ་དང་
བསྟུན་པའི་ ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐ་བར་དབང་ཡོད་པ་དང་ གོང་འཕེལ་ཡོད་ས་
བསྟུན་མས་ལས་ རང་ས་འི་ རྒྱུ་དང་ས་ཀྱི་ཆོད་གཞི་ལུ་གཞི་བཞག་
སྟེ་ རྩིས་རྒྱུ་བ་མི་ལུ་གོ།

15. **“Land share”** means parcels of land within a single plot that cannot be fragmented, but reserved and recorded separately in the eSakor system.

“སུ་ཆའི་འགོ་འཁུར་” ཟེ་རང་མི་འདྲི་ས་ཆེན་གཅིག་ཆ་ཤིས་སྤྱི་འགོ་འཁུར་རྒྱལ་ཁབ་ས་ཤིག་ལས་ཞི་ས་ཀྱང་ཡོངས་འབྲེལ་ལ་རིམ་ལྗགས་ནང་སུ་སུ་སྤྱི་ཆུང་འབྲུག་འདྲུག་འགོ་དཔེ་འདྲུག་འཕྲུག་ལོ་ཡོད་ཀྱང་མི་ལྟ་གོ།

16. **“Strata Unit”** means independent self-contained unit bounded by the ceiling,

floor, and exterior walls within a building.

“ཁང་ཆེན་” ཟེ་ར་མི་འདི་ སྒྲིང་ཁྱིམ་གྱི་ནང་འཁོད་ ཕྱི་ཁའི་
གྲུང་དང་ འཐོང་གཞི་ དེ་ལས་ གནས་པ་དང་ཆུ་ ཡོད་པའི་རང་དབང་ཅན་
གྱི་ཁང་ཆེན་ལུ་གོ།

17. **“Transfer”** means sale or lease of strata units on tensureship.

“སྤྲོད་ལེན་” ཟེ་ར་མི་འདི་ གྲུང་སྤྲོད་ཀྱི་གནས་ལུ་ན་ནང་འཁོད་ ཁང་
ཆེན་འདི་ བཅོང་ནི་ ཡང་ན་ གྲུང་སྤྲོད་ འབད་མི་ལུ་གོ།

18. **“Use Right”** means the right granted to an individual or entity to utilize a portion of the property or common properties.

“ལག་ལེན་གྱི་བོ་བ་དབང་” ཟེ་ར་མི་འདི་ རྒྱལ་དང་མ་ ཡང་ན་ སྤྱི་
མཐུན་གྱི་ས་ཁོངས་ཀྱི་ཆ་ཤས་ཅིག་ ལག་ལེན་ འཐབ་ནི་འོ་དོན་ལུ་
མི་ངོ་རང་རྒྱུང་ ཡང་ན་ ལས་སྤེལ་གང་རུང་ལུ་ སྤྲོད་ཆོག་པའི་
བོ་བ་དབང་ལུ་གོ།

19. **“Strata Owner”** means a juristic person or entity who owns a strata unit.

“ཁང་ཆེན་གྱི་རྩོ་བདག་” ཟེ་ར་མི་འདི་ ཁང་ཆེན་གྱི་བདག་དབང་ཡོད་
པའི་ རྒྱུ་མས་མཐུན་མི་ངོ་ ཡང་ན་ ལས་སྤེལ་གང་རུང་ལུ་གོ།

20. **“Zhichar”** means a system in which building and strata unit information are recorded.

“གཞིས་འཆར་” ཟེ་ར་མི་འདི་ སྒྲིང་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཆེན་གྱི་བརྟུ་དོན་
ཁ་གསལ་ཆུ་བོ་བཀོད་འབད་དེ་ ཡོད་པའི་རིམ་ ལུགས་ལུ་གོ།

SCHEDULE 1: Common Property Form

The common property comprises, but is not limited to:

Date:

Property	Yes	No
Roof		
Staircase		
Corridor		
Boundary wall		
Security gate		
Parking		
Terrace		
Columns, Beams and Supports		
Pipeline		
Cable wire		
Duct or drain		

Fire hazard prevention system		
Air ventilation and conditioning		
Waste water treatment and waste disposal		
Office of the condominium juristic person		
Others (specify below in note)		

Note: _____

Transferor's CID & Thumb impression

Transferee's CID & Thumb impression

ཟུང་དེབ་༡ པ། སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཀྱི་འཕྲི་ཤོག།

གཤམ་གསལ་གྱི་སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་ཚུད་དགོ་པའི་ཁར་ གཞན་ཡོད་རུང་བཙུགས་དགོ། སྤྱི་ཚེས་

རྒྱ་དངོས།	ཡོད།	མེད།
ཁྱིམ་ཐོག།		
ཨ་ཁྲ།		
ཁྱིམ་ནང་འཁོད་གྱི་བར་ལམ།		
ས་མཚམས་གྲང་།		
སྤང་རྒྱ་བ་སྒོ་ར།		
འགྲུལ་འཁོར་བཞག་ས།		
ཁྱིམ་ཐོག་ཐེམ་ཁྲི།		
ཀ་ཆེན་དང་ གཤུང་ དེལས་ བཏེགས་སྒྲོར།		
རྒྱ་དྲུང་།		
སྒོག་ཐག།		
དྲུང་རྒྱང་ ཡང་ན་ གཡུར་བ།		
མེ་ཁྱེན་སྒོན་འགོག་རིམ་ལུགས།		
རྒྱང་འཇུལ་དང་ སྒྲིམས་རྒྱང་།		
བཙོག་རྒྱ་བཙོས་ཁང་དང་ ཕྱགས་སྒྲིགས་བཀོ་ས།		
ཁང་ཆན་གྱི་དབང་ཁུབ་ཅན་གྱི་མི་ངོག་ཡིག་ཆང་།		
ཞན་རྒྱ་དངོས་༽ གཤམ་གསལ་ཟིན་ཐོ་ནང་ཆེད་དུ་བཀོད་དགོ།		

ཟིན་ཐོ།

སྤྱོད་མིའི་མི་ཁྲལ་ས་ལག་ཁྱེར་ཨང་དང་ལག་ཐིུ།

ལེན་མིའི་མི་ཁྲལ་ས་ལག་ཁྱེར་ཨང་དང་ལག་ཐིུ།

SCHEDULE 2: Building and Unit Validation Form

Building and Unit Validation Form	
Thram No.	
Plot No.	
Location	
Building No.	
No. of Floors (as per OC)	
No. of Units (as per OC)	

Old Unit no.	Flat no. New	Proportionate Land Right	Owner's name	Thumb Imprint

Verified by:

Land Record Officer

Building Inspector

ཟུར་དེབ་༡ པ། སྤྱི་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཚན་བདེན་དཔྱད་ཀྱི་འཕྲི་ཤོག།

སྤྱི་ཁྱིམ་དང་ཁང་ཚན་བདེན་དཔྱད་ཀྱི་འཕྲི་ཤོག།	
ཁྱམ་ཨང་།	
ས་ཚན་ཨང་།	
ས་གནས།	
སྤྱི་ཁྱིམ་ཨང་།	
ཐོག་ཚད་ཁ་གྲངས། ཁང་ཚན་སྤྱོད་ཚུལ་པའི་ལག་ཁྱེར་དང་འབྲིལ་༽	
ཁང་ཚན་ཁ་གྲངས། ཁང་ཚན་སྤྱོད་ཚུལ་པའི་ལག་ཁྱེར་དང་འབྲིལ་༽	

ཁང་ཚན་ཨང་རྟིང་མ།	ཁང་ཚན་ཨང་གསར་པོ།	ས་ཆའི་ཆ་ཤས་ཐོབ་དབང་།	ཇོ་བདག་གི་མིང་།	ལག་ཐུག་།

བདེན་དཔྱད་འབད་མི།

ས་ཆ་ཐོ་བཞོད་འགོ་དཔོན།

སྤྱི་ཁྱིམ་ཞིབ་དཔྱད་པ།

SCHEDULE 3: Strata Management Committee Registration Form

Date:

Details	Information
Building Name (if any)	
Building Location	
Thromde Village/Gewog and Dzongkhag	
Thram No. (as per Lagthram)	
Plot No. (as per Lagthram)	
Building No. (as per OC)	
No. of Floors (as per OC)	
No. of Units (as per OC)	

This is to acknowledge that a Strata Management Committee has been duly formed for the above-mentioned building pursuant to Section 40 of this Strata Rules and Regulations of Bhutan. The local authority hereby registers the existence of this SMC to formulate and enforce its own terms and conditions in line with relevant rules and regulations, for the effective management of the strata units and common properties.

Signature along with Official Seal

ཟུར་དེབ་ ༣ པ། ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུངས་ཀྱི་འབྲི་ཤོག།

ཁ་གསལ།	བདེན་ཤོག།
སྤྱི་ཁྱིམ་གྱི་མིང་། གཤམ་སྤྱི་ཡོད་པ་ཅིན་ཤེ།	
སྤྱི་ཁྱིམ་གྱི་ས་གནས།	
ཁྱིམ་སྤེལ་ཡུལ་སྤོང་ལོག་དང་ཚྲོང་ཁག།	
ཁྱིམ་ཨང་། གཤམ་ཁྱིམ་དང་འབྲེལ་ཤེ།	
ས་ཚན་ཨང་། གཤམ་ཁྱིམ་དང་འབྲེལ་ཤེ།	
སྤྱི་ཁྱིམ་ཨང་། ཁང་ཚན་སྐྱོང་ཚོགས་པའི་ལག་ཁྱེར་དང་འབྲེལ་ཤེ།	
ཐོག་ཚད་ཁ་གྲངས་། ཁང་ཚན་སྐྱོང་ཚོགས་པའི་ལག་ཁྱེར་དང་འབྲེལ་ཤེ།	
ཁང་ཚན་ཁ་གྲངས་། ཁང་ཚན་སྐྱོང་ཚོགས་པའི་ལག་ཁྱེར་དང་འབྲེལ་ཤེ།	

འབྲུག་གི་ཁང་ཚན་བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་གཞི་ ༢༠༢༥ ཅན་མའི་དོན་ཚན་ ༤༠ པ་དང་འབྲེལ་ གོང་འཁོད་སྤྱི་ཁྱིམ་གྱི་དོན་ལུ་
 ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུངས་ གཞི་བཙུགས་འབད་ཡོད་པའི་དོན་ལུ་འབད་ཤེ་ཡིན། ས་གནས་ཀྱི་དབང་འཛིན་གྱིས་ ཁང་
 ཚན་ཚུ་དང་སྤྱི་མཐུན་གྱི་རྒྱ་དངོས་ཚུ་འཛིན་སྐྱོང་འབད་ནི་དང་ འབྲེལ་ཡོད་བཅའ་ཡིག་དང་སྤྱི་གཞི་ཚུ་དང་འབྲེལ་ རང་སོའི་
 གནས་ཚུགས་དང་ཆ་རྒྱུ་ཚུ་བཞོད་སྤྱི་གཞི་འབད་དེ་བསྟར་སྐྱོང་འབད་ནིའི་དོན་ལུ་ ཁང་ཚན་འཛིན་སྐྱོང་ཚོགས་ཚུངས་ ཐོ་བཞོད་
 འབད་ཤེ་ཡིན།

ཡིག་ཚང་གི་ཐིུ་དང་ལག་བྲིས།
 ས་གནས་ཀྱི་དབང་འཛིན་གྱིས་ཆ་འཛོག་འབད་དགོ།

SCHEDULE 4: Certificate for strata leasehold**Date:**

Details	Information
Building Name (if any)	
Building Location (Place Name)	
Thromde Village/Gewog and Dzongkhag	
Leasehold/LUC No.	
Plot No. (as per Lagthram)	
Unit Number(s) (as per OC)	
Tenureship in years (as stated in Lease Agreement)	
Leasholder's Name:	
Leaseholder CID Number	
Email ID/Contact Number	

This is to acknowledge that the leasehold agreement for the above-mentioned unit has been reviewed and is in accordance with the Strata Rules and Regulations of Bhutan, 2025. The leaseholder is entitled to use and occupy the said unit for the tenureship of the lease. However, the leasehold does not convey any ownership right over the land

Signature along with Official Seal
(To be endorsed by the Local Authority)



National Land Commission
Telephone NO: 02336552
Kawang Jangsa, Thimphu
www.nlcs.gov.bh

Department of Human Settlement
Ministry of Infrastructure and Transport
Telephone NO: +975-2-327998/322182/327451
Opposite to Police Building, Thimphu
www.moit.gov.bh

