# बीमकको स्थिर सम्पत्ति खरिद तथा बिक्री सम्बन्धी निर्देशन, २०८२

**स्वीकृत मितिः २०८२/१२/१७**

**प्रस्तावनाः** बीमकको स्थिर सम्पत्ति खरिद, निर्माण तथा बिक्री प्रक्रियालाई थप व्यवस्थित, पारदर्शी, मितव्ययी र प्रविधिमैत्री बनाउनुका साथै संस्थागत सुशासन कायम गर्न वाञ्छनीय भएकोले,

बीमा ऐन, २०७९ को दफा १६६ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी नेपाल बीमा प्राधिकरणले देहायको निर्देशन जारी गरेको छ।

## परिच्छेद-१
## प्रारम्भिक

१. **संक्षिप्त नाम र प्रारम्भः** (१) यस निर्देशनको नाम "बीमकको स्थिर सम्पत्ति खरिद तथा बिक्री सम्बन्धी निर्देशन, २०८२" रहेको छ।

(२) यो निर्देशन तुरून्त प्रारम्भ हुनेछ।

२. **परिभाषाः** विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशनमा,-

(क) "कार्यालय प्रयोजनको घरजग्गा" भन्नाले बीमकको प्रशासनिक कार्य वा सेवा प्रवाहका लागि प्रयोग हुने घरजग्गा सम्झनुपर्छ।

(ख) "कार्यालय तथा व्यावसायिक प्रयोजनको घरजग्गा" भन्नाले बीमकको कार्यालय तथा व्यावसायिक दुबै प्रयोजनका लागि प्रयोग हुने घरजग्गा सम्झनुपर्छ।

(ग) "नेट वर्थ" भन्नाले अनुसूची बमोजिम गणना गरिएको रकम सम्झनु पर्नेछ।

(घ) "प्राधिकरण" भन्नाले नेपाल बीमा प्राधिकरण सम्झनुपर्छ।

(ङ) "बीमक" भन्नाले बीमा ऐन, २०७९ बमोजिम बीमा व्यवसाय गर्न इजाजतपत्र प्राप्त जीवन बीमा कम्पनी, निर्जीवन बीमा कम्पनी, पुनर्बीमा कम्पनी र लघुबीमा कम्पनी सम्झनुपर्छ।

(च) "व्यवसायिक प्रयोजनको घरजग्गा" भन्नाले बीमकले कार्यालय प्रयोजन बाहेक भाडा आर्जन वा पुँजीगत लाभ लिने प्रयोजनले लगानी गरेको घरजग्गा सम्झनुपर्छ।

नेपाल बीमा प्राधिकरण ★ NEPAL INSURANCE AUTHORITY ★

(छ) "सञ्चालक समिति" भन्नाले बीमकको सञ्चालक समिति सम्झनुपर्छ।

(ज) "स्थिर सम्पत्ति" भन्नाले यस निर्देशनको प्रयोजनको लागि बीमकको कार्यालय तथा व्यावसायिक प्रयोजनको लागि बीमकको स्वामित्व वा भोगचलनमा रहेको वा खरिद गर्ने स्थायी प्रकृतिका सम्पत्तिहरू जस्तैः घर, जग्गा, वा घरजग्गा वा बीमकको लेखा नीतिमा तोकिएको रकम भन्दा माथिका सफ्टवेयर, सूचना प्रविधि सम्बन्धी सामाग्री, फर्निचर तथा फिक्सचर, सवारी साधन तथा अन्य उपकरणहरू सम्झनुपर्छ ।

## परिच्छेद-२

## स्थिर सम्पत्ति खरिद बिक्री सम्बन्धी व्यवस्था

३. **सीमा भित्र रही खरिद गर्नु पर्नेः** (१) बीमकले खरिद वा निर्माण गरिसकेको स्थिर सम्पत्तिको ह्रासकट्टी पछिको खुद मूल्य र खरिद वा निर्माण गर्न लागेको स्थिर सम्पत्तिको लागतको योगफल निर्जीवन बीमक, पुनर्बीमक र लघु निर्जीवन बीमकको लागि अनुसुचीको खण्ड (क) र जीवन बीमक र लघु जीवन बीमकको लागि सोही अनुसूचीको खण्ड (ख) बमोजिम गणना गरिएको नेटवर्थको तीस प्रतिशतको सीमा भित्र हुनुपर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम नेटवर्थ गणना गर्दा पछिल्लो लेखापरीक्षण गरिएको वित्तीय विवरणको आधारमा गर्नु पर्नेछ।

(३) उपदफा (१) बमोजिम स्थिर सम्पत्तिको ह्रासकट्टी पछिको खुदमूल्य गणना गर्दा कुनै पनि स्थिर सम्पत्तिको पुनर्मूल्यांकन गरिएको भएमा रिभ्याल्युएशन सरप्लस (Revaluation Surplus) बराबरको रकम स्थिर सम्पत्तिको खुद मूल्यबाट घटाउनु पर्नेछ।

(४) उपदफा (१) बमोजिमको सीमा गणना गर्दा व्यवसायिक प्रयोजनका लागि खरिद वा निर्माण भएको घरजग्गाको मूल्य समावेश गर्नुहुदैन ।

(५) बीमकले खरिद वा निर्माण गरेको घरजग्गा कार्यालय तथा व्यवसायिक दुबै प्रयोजनका लागि प्रयोग हुने अवस्थामा कार्यालय प्रयोजन तथा व्यवसायिक प्रयोजनमा प्रयोग हुने घरजग्गाको स्वतन्त्र आधिकारिक मूल्याङ्कनकर्ताबाट प्रचलित बजार मूल्यमा आधारित रहेर पारदर्शी र वस्तुगत तवरले अलग अलग मूल्य निर्धारण गर्नुपर्नेछ र व्यवसायिक प्रयोजनका लागि प्रयोग हुने घरजग्गाको मूल्य उपदफा (१) बमोजिमको सीमा गणना गर्दा समावेश गर्नुहुदैन।

४. **<u>घरजग्गा खरिदको प्रयोजन तथा शर्तः</u>** (१) बीमकले देहायको प्रयोजनका लागि घर, जग्गा वा घरजग्गा खरिद वा निर्माण गर्न सक्नेछः-

(क) कार्यालय प्रयोजन,

(ख) व्यावसायिक प्रयोजन,

(ग) कार्यालय तथा व्यावसायिक प्रयोजन ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम खरिद वा निर्माण गर्न चाहने बीमकले देहायको शर्तको पालना गर्नु पर्नेछः-

(क) बीमकको सम्पूर्ण पूर्व सञ्चालन खर्च (Pre Operating Expenses) अपलेखन भइसकेको हुनु पर्ने,

(ख) बीमकको प्रबन्धपत्र तथा नियमावलीमा उल्लेख भए बमोजिमको सेयर सर्वसाधारणमा जारी गरी सकेपछिको पहिलो साधारण सभा सम्पन्न भएको हुनु पर्ने,

(ग) विगत दुई वर्षदेखि निरन्तर खुद मुनाफामा सञ्चालन भएको र सञ्चित नोक्सानीमा नरहेको हुनु पर्ने,

(घ) प्राधिकरणले तोकेको न्यूनतम सल्भेंसी मार्जिन (१३० प्रतिशत) कायम भएको हुनु पर्ने।

(३) उपदफा (२) मा जुनसुकै कुरा उल्लेख भए तापनि कार्यालय प्रयोजनको लागि मात्र घर, जग्गा, वा घरजग्गा खरिद वा निर्माण गर्न यस उपदफा बमोजिमका शर्त लागु हुने छैन।

५. **<u>यकिन गर्नु पर्नेः</u>** बीमकले स्थिर सम्पत्ति तथा दफा ४ बमोजिमको प्रयोजनका लागि घर, जग्गा, वा घरजग्गा खरिद, निर्माण वा बिक्री गर्दा देहाय बमोजिम भएको यकिन गर्नुपर्नेछः-

(क) बीमा ऐन, २०७९, बीमा नियमावली, २०८१, प्राधिकरणले जारी गरेका निर्देशनहरू तथा बीमकको खरिद तथा आर्थिक प्रशासन विनियमावलीमा भएको व्यवस्था पालना भएको,

(ख) खरिद, निर्माण तथा बिक्री कारोबार गर्दा वित्तीय स्वार्थ नहुने,

(ग) यस निर्देशनमा निर्धारण भएको सीमा भित्र रही खरिद वा निर्माण हुने,

(घ) खरिद, निर्माण तथा बिक्री कारोबार गर्दा बीमा ऐन, २०७९ को दफा ६७ र दफा ६९ पालना हुने सम्बन्धमा सम्बन्धित व्यक्ति तथा संस्थाको स्वघोषणा प्राप्त भएको,

(ङ) स्थिर सम्पत्ति खरिद वा निर्माणका लागि सञ्चालक समितिबाट स्वीकृत बजेटमा पर्याप्त रकम रहेको,

(च) खरिद वा निर्माण कार्यबाट बीमकलाई व्यावसायिक रुपमा पुष्टी हुने लाभ वा प्रतिफल प्राप्त हुने,

(छ) खरिद वा निर्माण गर्न लागेको सम्पत्तिको लागत तथा स्रोतको विश्लेषण भई खरिद वा निर्माण गर्न उपयुक्त देखिएको ।

६. <u>घरजग्गा खरिद वा निर्माण गर्नुपूर्व कागजात तथा विवरण लिनुपर्नेः</u> बीमकले घर, जग्गा, वा घरजग्गा खरिद वा निर्माण गर्नुपूर्व देहाय बमोजिमका कागजात तथा विवरण लिनुपर्नेछः-

(क) प्रस्तावित घर, जग्गा, वा घरजग्गाको हालको जग्गाधनी प्रमाणपूर्जाको प्रतिलिपि,

(ख) प्रस्तावित घर, जग्गा, वा घरजग्गाको नापनक्सा तथा हालसाबिक भएको कागजात,

(ग) निर्माणसम्पन्न भै सकेको घरको हकमा निर्माण सम्पन्न प्रमाणपत्र वा निर्माणाधीन घरको हकमा निर्माण पश्चात बीमकलाई घर हस्तान्तरण गर्ने स्व-घोषणा,

(घ) जग्गाको भौगोलिक अवस्थिति सहित चारकिल्ला प्रमाणित कागजात,

(ङ) खरिद वा निर्माण गर्न लागेको घर, जग्गा, वा घरजग्गाको निरीक्षण प्रतिवेदन,

(च) स्वतन्त्र आधिकारिक व्यक्ति/संस्थाबाट प्राप्त घर, जग्गा, वा घरजग्गाको मूल्याङ्कन सम्बन्धी प्रतिवेदन,

(छ) खरिद गर्न लागेको घरजग्गाको चलनचल्तीको मूल्य सम्वन्धमा सम्बन्धित स्थानीय तह प्राप्त सिफारिस,

(ज) खरिद वा निर्माण गर्न मिल्ने वा नमिल्ने सम्बन्धमा कानूनी अनुमतिहरु (Legal Permits), कारोबार/भोगचलनमा उत्पन्न हुनसक्ने कानूनी

नेपाल बीमा प्राधिकरण NEPAL INSURANCE AUTHORITY

कठिनाइहरु, धितोबन्धक रहेको वा नरहेको सम्बन्धी विवरण समेटिएको स्वतन्त्र कानुनी राय सहितको कानूनी प्रतिवेदन,

(झ) बीमकको जोखिम व्यवस्थापन शाखा वा विभागले घर, जग्गा, वा घरजग्गा खरिद वा निर्माण पश्चात बीमकको जोखिममा आधारित पुँजी तथा तरलताको अवस्था पर्याप्त हुने सम्वन्धमा तयार गरेको प्रतिवेदन।

७. **खरिद गर्न नहुने:** बीमकले देहायको अवस्थामा स्थिर सम्पत्ति खरिद वा निर्माण गर्नु हुदैनः-

(क) खरिद वा निर्माण गर्न लागेको सम्पत्ति सुरक्षित तथा उपयुक्त स्थानमा नहुने देखिएमा,

(ख) सम्पत्ति खरिद वा निर्माण गर्दा बीमित तथा साहुको दायित्व समयमा भुक्तानी हुने गरी तरलता व्यवस्थापन नहुने देखिएमा,

(ग) यस निर्देशनको दफा ३ मा तोकिएको सीमा भन्दा बढी हुने गरी खरिद वा निर्माण कार्य हुने भएमा,

(घ) यस निर्देशनको दफा ५ बमोजिम बीमकले यकिन गर्नुपर्ने विषयहरू यकिन हुन नसकेमा,

(ङ) दफा ६ को खण्ड (च) तथा खण्ड (छ) बमोजिमको मूल्य भन्दा बढी खरिद मूल्य भएमा,

(च) घर, जग्गा, वा घरजग्गा खरिद वा निर्माणको हकमा दफा ४ को उपदफा (२) मा उल्लेख भएका शर्त पालना नभएमा,

(छ) घर, जग्गा, वा घरजग्गा खरिद वा निर्माण गर्नुपूर्व दफा ६ बमोजिम बीमकले प्राप्त गर्नुपर्ने कागजात तथा विवरण प्राप्त नभएमा तथा सोही दफाको खण्ड (ङ) बमोजिमको निरीक्षण प्रतिवेदन, खण्ड (च) बमोजिमको मूल्याङ्कन प्रतिवेदन, खण्ड (ज) बमोजिमको कानूनी प्रतिवेदन र खण्ड (झ) बमोजिमको जोखिम व्यवस्थापन शाखा वा विभागको प्रतिवेदन बमोजिम खरिद गर्न उपयुक्त नदेखिएमा ।

८. **वातावरणीय मापदण्ड:** बीमकले आफ्नो कार्यालय प्रयोजनका लागि घर खरिद वा निर्माण गर्दा ऊर्जा दक्षता र वातावरणीय दिगोपना सुनिश्चित हुने गरी 'Green Building' का मापदण्डहरूलाई प्राथमिकता दिनुपर्नेछ।

नेपाल बीमा प्राधिकरण NEPAL INSURANCE AUTHORITY

९. **स्वीकृति लिनु पर्ने:** (१) विदेशी बीमा कम्पनीले बीमा ऐन, २०७९ को दफा ७४ तथा बीमा नियमावली, २०८१ को नियम २७ बमोजिम नेपालमा रहेको अचल सम्पत्ति वा दश लाख रूपैयाँ वा सोभन्दा बढीको चल सम्पत्ति बेचबिखन वा धितोबन्धक गरिदिँदा वा विदेशी मुलुकमा फिर्ता लैजाँदा प्रचलित कानून बमोजिम स्वीकृति लिनु पर्ने निकायको अतिरिक्त प्राधिकरणको स्वीकृति लिनु पर्नेछ ।

(२) स्वदेशी बीमकले लेखापरीक्षण भएको पछिल्लो वित्तीय विवरण बमोजिमको नेट वर्थको दश प्रतिशत भन्दा बढी मुल्यको स्थिर सम्पत्ति एकै आर्थिक वर्षमा बिक्री गरेको खण्डमा सोको जानकारी प्राधिकरणलाई दिनु पर्नेछ ।

१०. **डिजिटल सम्पत्ति अभिलेखीकरण:** बीमकले खरिद गरेका वा स्वामित्वमा रहेका सबै स्थिर सम्पत्तिहरूको विवरण, पछिल्लो फोटो र जी.आई.एस. (GIS) लोकेसन नक्सा सहितको विवरण प्राधिकरणले तोकेको डिजिटल ड्यासबोर्डमा प्रविष्ट गर्नुपर्नेछ।

११. **सम्पत्ति उपयोगिता परीक्षण:** बीमकको स्वामित्वमा रहेका स्थिर सम्पत्तिहरू तोकिएको प्रयोजनमा प्रयोग भए/नभएको यकीन गर्न प्राधिकरणले समय समयमा रूपमा उपयोगिता परीक्षण (Utilization Audit) गर्न वा गराउन सक्नेछ। व्यावसायिक प्रयोजनमा दिइएका सम्पत्तिको भाडादर बजार मूल्य बमोजिम भए/नभएको सोही परीक्षणमा हेरिनेछ।

## परिच्छेद-३

## विविध

१२. **स्वार्थको द्वन्द्व सम्बन्धी विशेष व्यवस्था:** बीमकले स्थिर सम्पत्ति खरिद वा बिक्री गर्दा आफ्ना प्रवर्द्धक, सञ्चालक, मुख्य व्यवस्थापक वा निजका नजिकका नातेदार संलग्न फर्म/कम्पनीसँग प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष तवरले कारोबार गर्न पाउने छैन।

१३. **आन्तरिक नियन्त्रण प्रणाली:** (१) बीमकले आफ्नो खरिद विनियमावलीमा स्थिर सम्पत्ति खरिद, निर्माण तथा बिक्री सम्वन्धी व्यवस्था समेट्नुपर्नेछ।

(२) उपदफा (१) बमोजिमको विनियममावलीको स्थिर सम्पत्ति खरिद बिक्री खण्डमा कम्तिमा देहाय बमोजिमको व्यवस्था समेट्नुपर्नेछः-

(क) स्थिर सम्पत्ति खरिद बिक्री सम्वन्धमा बीमकको संचालक समिति, कार्यकारी प्रमुख, खरिद इकाई तथा खरिद अधिकारीको काम, कर्तव्य र अधिकार,

(ख) स्थिर सम्पत्ति खरिद सम्बन्धमा मुल्याङ्कन, खरिद विधि, स्वीकृति प्रक्रिया तथा आवश्यक कागजात समेटिएको प्रकृयागत व्यवस्था,

(ग) स्थिर सम्पत्ति दर्ता र अभिलेख व्यवस्थापन सम्वन्धी व्यवस्था,

(घ) कम्तीमा एक आर्थिक वर्षमा एक पटक स्थिर सम्पत्तिको भौतिक परीक्षण गर्नु पर्ने व्यवस्था,

(ङ) स्थिर सम्पत्तिको प्रयोग र मर्मतसम्भार सम्वन्धी व्यवस्था,

(च) स्थिर सम्पत्तिको बिक्री प्रकृया सम्वन्धी व्यवस्था,

(छ) स्थिर सम्पत्तिको आवाधिक अनुगमन तथा समीक्षा सम्वन्धी व्यवस्था,

(ज) सम्पत्ति दुरुपयोग भएमा हुने दण्ड सजाय सम्वन्धी व्यवस्था,

(झ) बीमकको संचालक समितिले उचित ठानेका अन्य व्यवस्था ।

१४. **<u>तरलता व्यवस्थापनः</u>** बीमकले स्थिर सम्पत्ति खरिद वा निर्माण गर्दा आफ्नो व्यवसायको आकार, प्रकृति, जोखिम प्रोफाइल, संचालन जटिलता एवम् कारोबारको विशिष्टताका आधारमा तरलता व्यवस्थापन सुनिश्चित गर्नु पर्नेछ ।

१५. **<u>विवरण पेश गर्नुपर्नेः</u>** बीमकले त्रैमासिक अवधिमा खरिद वा बिक्री गरेको स्थिर सम्पत्तिको मूल्य खुल्ने गरी स्थिर सम्पत्तिको विवरण त्रैमासिक अवधि समाप्त भएको एक महिना भित्र पेश गर्नुपर्नेछ ।

१६. **<u>बिक्री योजना तयार गर्नुपर्नेः</u>** बीमकले लगानी वा व्यवसायिक प्रयोजनका लागि खरिद वा निर्माण गरेको घरजग्गा खरिद वा निर्माण सम्पन्न भएको मितिले पाँच वर्षभित्र प्रयोगमा नआएमा सो सो घरजग्गाको बिक्री योजना (Disposal Plan) प्राधिकरणमा पेश गर्नुपर्नेछ ।

१७. **<u>ह्विसलब्लोअर संयन्त्रको स्थापना गर्नुपर्नेः</u>** बीमकले स्थिर सम्पत्ति खरिद-बिक्रीमा कुनै पनि प्रकारको कैफियत वा अवाञ्छित लाभ लिने कार्य भएको पाइएमा सोको जानकारी गोप्य रूपमा प्राधिकरणलाई दिने ह्विसलब्लोअर संयन्त्र आन्तरिक रूपमा स्थापना गर्नुपर्नेछ ।

१८. **<u>फिट एण्ड प्रोपर टेस्टः</u>** स्थिर सम्पत्ति खरिद प्रक्रियामा संलग्न हुने मूल्याङ्कनकर्ता र कानुनी सल्लाहकारको व्यावसायिक आचरण र विगतको ट्र्याक रेकर्डको जिम्मेवारी बीमकको हुनेछ ।

१९. **<u>अनुसूची हेरफेरः</u>** प्राधिकरणको अध्यक्षले आवश्यकता अनुसार अनुसूचीमा हेरफेर तथा थपघट गर्न सक्नेछ ।

२०. **<u>व्याख्या गर्ने अधिकारः</u>** यस निर्देशनको कार्यान्वयनको क्रममा कुनै दुविधा भएमा सो को व्याख्या गर्ने अधिकार प्राधिकरणमा निहित रहनेछ ।

नेपाल बीमा प्राधिकरण NEPAL INSURANCE AUTHORITY

२१. **<u>खारेजीः</u>** (१) यस अघि जारी गरिएको बीमकको स्थिर सम्पत्ति खरिद तथा बिक्री सम्बन्धी निर्देशन, २०८१ खारेज गरिएको छ ।

# अनुसुची

## (निर्देशनको दफा २ को खण्ड (ग) र दफा ३ को उपदफा (१) सँग सम्बन्धित)

### (क) नेटवर्थ गणना विधि- निर्जीवन बीमक, पुनर्बीमक र लघु निर्जीवन बीमक

| S.N | Particulars | Amount |
|---|---|---|
| 1 | Ordinary Share Capital | |
| 2 | Preference Share | |
| 3 | Share application money pending allotment | |
| 4 | Share premiums | |
| 5 | Retained Earnings | |
| 6 | Special Reserves | |
| 7 | Capital Reserves | |
| 8 | Catastrophe Reserves | |
| 9 | Insurance Fund including Insurance reserve | |
| | Total | |

### (ख) नेटवर्थ गणना विधि- जीवन बीमक र लघु जीवन बीमक

| S.N | Particulars | Amount |
|---|---|---|
| 1 | Ordinary Share Capital | |
| 2 | Preference Share | |
| 3 | Share application money pending allotment | |
| 4 | Share premiums | |
| 5 | Retained Earnings | |
| 6 | Capital Reserves | |
| 7 | Catastrophe Reserves | |
| 8 | Insurance Fund | |
| | Total | |

नेपाल बीमा प्राधिकरण ★ NEPAL INSURANCE AUTHORITY ★