በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፑብሊክ

የአማራ ብሔራዊ ክልል ምክር ቤት

ዝክረ ሕግ

ZIKRE HIG

Of the Council of the Amhara National Regional State

in the Federal Democratic Republic of Ethiopia

በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፩፻፵፰/09 ፪፻፱፱ዓም

በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮግራም የተገነቡና የሚገነቡ ቤቶችንወደ ተጠቃሚዎች

ለማስተላለፍ የወጣ አዋጅ

አዋጅ ቁጥር ፩፻፶፪፪/፲ 9 ፻፺፱

ብሔራዊ ክልላችን በከተሞች አካባቢ ክፉኛ ተንሰራፍቶ የሚታየውን የመለያ ችግር ለማቃለል በሀገር አቀፍ ደረጃ የተነደፈውን የተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮግራም ተግባራዊ ለማድረግ እየተንቀሳቀሰ በመሆኑ፥

በዚሁ ኘሮግራም አማካኝነት ከባንክ በብድር በተገኘ መዋዕለንዋይ በተለያዩ ከተሞች በክልሉ የሴቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ ቤት ከትትልና

ቁጥጥር በግል ባለሀብቶችና አቅም ባላቸው ሌሎች ሰዎች አማካኝነት የሚገነቡትን ቤቶች ግንባታቸው ከተጠናቀቀ በኋላ ከተሟሉ መረጃዎች ጋር በተቀላጠፈሁኔታወደተጠቃሚዎች የሚተላለፋበትን ሰርዓት አስቀድሞ በህግ መወሰን ተገቢ ሆኖ በመገኘቱ

የቤቶች ግንባታ ይከሄድ ዘንድ የሚያስፈልገው ቅድመ ዝግጅት በመሟላቱ ግንባታው እንደተጠናቀቀ ቤቶቹ ለባለንብረቶቹ የሚተላለፋበት አግባብ ፍትሐዊ፣ ግልፅና ከአድልዎ የፀዳ ሆኖ የተጠቃሚዎችን የጾታ ተዋፅኦ ባገናዘበና የገቢ አቅማቸውን ግምት ውስጥ በሚያስገባ የክፍያ መጠንም ሆነ የአፈፋፈል ዘዴ የሚፈፀምበትን ህጋዊ ስርዓት ከወዲሁ መፍጠር አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፣

ከዚሁ ጐን ለጐን የመንግስትም ሆነ የግል ንብረት የሆኑትንና የተሟላ

የመሠረተ ልማት አገልግሎት የሚያገኙትን ቤቶች በአዲስ በመተከትና ከተሞችን መልሶ በማልማት የነዋሪዎቻቸውን አሰከፊ ከተሞችን መልሶ በማልማት የነዋሪዎቻቸውን አሰከፊ የመጠለያ ችግር ትርጉም ባለው መልኩ ቀርፎ ከተሞችን ተስማሚ የመኖሪያና የስራ አካባቢዎች እንዲሆኑ ማድረግ በማስፈለጉ፣

የአማራ ክልል ምክረ ቤት በተሻሻለው የብሔራዊ ክልሉ ህገ- መንግስት አንቀፅ 49 ንዑስ አንቀፅ 3/1/ ድንጋጌ ስር በተሰጠው ስልጣን መሠረት ይህንን አዋጅ አውጥቷል።

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

   ይህአዋጅ<<በተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮግራም የተገነቡና የሚገነቡ ቤቶችን ወደ ተጠቃሚዎች ማስተላለፊያ አዋጅ ቁጥር 142/1999 ዓ.ም>> ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

   የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ

   1. <<ቤት፣<<የጋራ ህንፃ>> ናየጋራ መጠቀሚያ>>የሚሉት ቃላትና ሀረጐች በክልሉ የጋራ ህንፃ ባለቤትነት መወሰኛ አዋጅ ቁጥር 141/ 1999 ዓ.ም የተሰጣቸው ትርጉም ይኖራቸዋል።
   2. <<ቤት ፈላጊ ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት አስቀድሞ መኖሪያ ቤት የሌለው ሰው ሆኖ፡-

ሀ/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 4 ድንጋጌ ስር በሚኖርበት የክልሉ ከተማ ውስጥ ቢያንስ ለሁለት ዓመታት በተከታታይ የኖረና በከተማው የአስተዳደር ወሰን የራሱ የግል መኖሪያ ቤት ወይም መስሪያ ቦታ የሌለው፣ ወይም፣

ለ/ የግል መኖሪያ ቤቱ፣ የቤት መስሪያ ቦታው በከተማው የቤተ ልማት ኘሮግራም ወይም በሌላ የልማት ስራ ምክንያት የሚነሳበትና በዚህ አዋጅ አንቀጽ 4 መሠረት ቤት ለመግዛት ማመልከቻ ያቀረበ ማንኛውም ሰው ሲሆን ፣ በስራ ወይም በትምህርት ምክንያት ለግዜው ይኖርበት ከነበረው ከተማ ውጪ የሚኖር ሰውን ይጨምራል ።

1. <<ስቱዲዮ>> ማለት በውስጡ ወይም ከውጭ በኩል የግል መፀዳጃ ክፍልና ማዕድ ቤት እንዲኖረው ተደርጎ የተሰራና የጋራ ህንፃ አካል የሆነ ባለ አንድ ክፍል መኖሪያ ቤት ነው፣
2. << የመንግስት ቤት>> ማለት በክልሉ በውስጥ የቤቶች ልማት ድርጅትን ጨምሮ በማንኛውም የመንግስት አካል አማዛኝነት የተከራይና በከተማ ክልል ውስጥ የሚገኝ ማናቸውም ቤት ነው፣
3. <<ጽህፈት>>ቤት ማለት እንደአግባብነቱ የክልሉ ቤቶችልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤት ወይም የሚመለከተው ከተማ ቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ ቤት ነዉ።
4. <<ኤጀንሲ>> ማለት በከተማ ደረጃ የተቋቋመ ወይም የሚቋቋም የቤቶች አስተዳደር አካል ነው

5. የግንባታ ወጪ ማለት ጽ/ቤቱ ለእያንዳንዱ ተጠቃሚ የሚያገለግለውን ቤት የሚያወጣው ወጪ ነው፣

6. ቢሮ ማለት የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ስራና ከተማ ልማት ቢሮ ነው።

7. ሰው ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፣

3. የተፈፃሚነት ወሰን

ይህ አዋጅ በክልሉ የተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራምአማካኝነት በተገነቡ ወይም በሚገነቡ ቤቶች ተጠቃሚዎችና ከቤቱቹ አስተዳደር ጋር ግንኙነት ባላቸው ሰዎች ላይ ተፈፃሚ ይሆናል።

ክፍል ሁለት

ስለቤተ ፈላጊዎች ምዝገባ፣ የማጣራት ሒደትና የተገነቡ ቤቶች ስለሚተላለፋበት አፈፃፀም

4. የቤት ፈላጊዎች ማመልከቻ ይዘትና አቀራረብ

1. ማንኛውም ቤት ፈላጊ፡-

ሀ/ አባል በሆነበት ማህበር ወይም በኤጀንሲው ዘንድ በግንባር ቀርቦ በመመዝገብ በአንድ ጊዜ ወይም በተከፋፊለ የረጅም ጊዜ ክፍያ የመኖሪያ ቤት ለመግዛት እንደሚፈልግ በመግለጽ ሊያመለክት ይችላል፣

ለ/ የንግድ ቤት ለመግዛት ወይም ለመከራየት የሚፈልግ ሰው በጨረታ ማስታወቂያ ላይ ይፋ ሆኖ በማገለፀው መሠረት አግባብነት ያለውን የንግድ ቤት ግዥ ወይም የኪሪይ ማመልከቻ ቅፅ በመሙላት ለጽህፈት ቤቱ ማመልከት ይችላል ።

2. በዚህአንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ስር የተጠቀሰው የቤት ፈላጊዎች መማልከቻ ቅጽ የሚተሉትን ዝርዝሮች መያዝ ይኖርበታል ፡-

3. ሀ/ የቤት ፈላጊውን ሙሉ ስም ከነአያት ፣

ቁጥር ----------------- ህዳር -------------------------------

ለ/ ያገባ ከሆነ የትዳር ጓደኛውን ሙሉ ስመ ከነአያት ፣

ሐ/ በዚህ አዋጅ መሠረት ቀደም ብሎ ከኤጀንሲው ቤተ ያልተላለፈለት መሆኑን የሚገልጽ መረጃ፣

መ/ በሚኖርበት ከተማ ውስጥ የግል መኖሪያ ቤት ወይም የቤት መሰሪያ ቦታ የሌለው መሆኑን የሚያረጋግጥ ሰነድ ፣

ሠ/ በቤቶች ልማት ኘሮግራም ወይም በሌላ የልማት ስራ ኘሮጀክት አማካኝነተ በከተማ ክልል ውስጥ የሚገኝ የ ግ የግል

ቤቱን ወይም የቤት መሰሪያ ቦታውን እንዲለቅ የተገደደና ምትክ ቦታ ያልተሰጠው መሆኑን የሚያሳይ ማስረጃ ፣

ረ/ ማመልከቻውን እስካቀረበበትቀን ድረስ በሚኖርበት ከተማ ወሰን ቢያንስ ላለፉት ሁለት ተከታታይ አመታት የኖረ ስለመሆኑ ፣ እስከዚሁ ጊዜ ድረስ ካልኖረ ደግሞ ከከተማው ውጭ የኖረበትን የስራ ወይም የትምህርት ሁኔታና የትና ለምን ያህል ጊዜ እንደቆመ ወይም እንደሚቆይ የሚገልፅ ማስረጃ፣

ሰ/ ለመግዛት የሚፈልገውን የቤት አይነት፣ የክፍሎች ብዛትና ቤቱ የሚገኝበትነ ከተማ፣

ሸ/ የወርሃዊ ገቢውን መጠነና ምንጭ፣

ቀ/ የቤቱነ ዋጋ መክፈል የሚፈልገው በአንድ ጊዜ ወይም በተከፋፈለ የረጅም ጊዜ ክፍያ አፈፃፀም ስርዓት መሆኑንና የተከፍፈለ የረጅም ጊዜ ክፍያ በሚሆንበት ጊዜ በዚህ አዋጅ መሠረት የቅድሚያ ክፍያ ለመፈፀምም ሆነ ይህንኑ ክፍያ በተወሰነ ጊዜ ውስጥ ክፍሎ ለማጠናቀቅ ፈቃደኛ መሆኑን

በ/የቤቱን ዋጋ ከተወሰነው ጊዜ ቀደም ብሎ ቢከፍልና ቢያጠናቅቅመ የገዛውን መኖሪያ ቤት በመጀመሪያዎቹ ሶስት አመታት ውስጥ በሽያጭም ሆነ በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ላለማስተላለፍ የተስማማ መሆኑን፣

ተ/የሚኖረው በመንግስት ቤት ከሆነ የገዛውን ቤት በተረከበ በስላሳ ቀናት ውስጥ የሚኖርበትን ቤት ለሚያስተዳድረው አካል ለማስረከብ ፈቃደኛ መሆኑን ፣እና

ቸ/በማመልከቻው ውስጥ የሞላው ዝርዝር ሐሰተኛ ሆኖ ቢገኝ ውሉ ተቃርጦ የገዛውን ቤት በመልቀቅ ለሻጩ ለማስረከብና ከከፈለው ገንዘብ ላይ ለቤቱ እድሳት የሚያስፈልገው ውጪና ለቆየት ጊዜ የኪራዩ ዋጋ ተቀንሶ ቀሪው ሒሳብ ብቻ እንዲመለስለት የሚስማማ መሆኑን ።

3/ማንኛውም ቤት ፈላጊ ከዚህ በላይ በንዑስ አንቀጽ 2 ስር በተደነገገው መሠረት በማመልከቻው ቅፅ ላይ የሞላው ዝርዝር እውነትና ተክክል ስለመሆኑ በፊርማው ማረጋገጥ ይኖርበታል።

5/የቤት ፈላጊዎችን ማንነት ስለማጣራትና

ስለመመዝገብ

1. ማንኛውም ቤት ፈላጊ በማመልከቻ ቅፅ የሞላው ዝርዝር ከተማው አገልግሎት ወይም ማዘጋጃ ቤት የመረጃ ማዕከል ካለው መረጃ ጋር እንዲገናዘብ በማድረግ የግል መኖሪያ ቤት ወይም የመስሪያ ቦታ እንደሌለው እንዲሁም በዚህ አዋጅ መሠረት በራሱ ወይም ያገባ በሆነ ጊዜ በትዳር ጓደኛው ስም አስቀድሞ የተመዘገበ የመኖሪያ ቤት እንደሌለው ጽ/ ቤቱ የማጣራት ሙብት ይኖረዋል፣
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ 1 መሠረት ከሚደረገው ማጣራት በተጨማሪ ጽ/ ቤቱ ፦

   ሀ/ አመልካች በሚኖርበትና የማመልከቻ ቅፁን
3.

በሞላበት ቀበሌ ውስጥ ነዋሪዎች አስተያየት እንዲሰጡበት ለአስር ተከታታይ ቀናት በማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ ለጥፎ ከሚሰጠው አስተያየት ጋር ማመልከቻውን ያገናዝባል፣

ለ/ አመልካቹ የማመልከቻ ቅፁን በሞላበትና አባል በሆነበት ማህበር ውስጥ ሌሎች አባላት አስተያየት ወይም ጥቆማ ካላቸው እንዲያቀርቡ ለማድረግ ይቻላቸው ዘንድ ስሙ በማስታወቃያ እንዲወጣ ሊያደርግ ይችላል፣ የሚቀርበውን አስተያየትም ሆነ ጥቆማ ይመረምራል።

3.ቤት ፈላጊው በዚህ አንቀፅ 1 እና 2 ድንጋጌዎች ስር በተመለተው መሠረት በሚደረገው የማጣራት ተግባር በማመልከቻ ቅፅ የሞላው ዝርዝር ትክክለኛ ስለመሆኑ የተረጋገጠ እንደሆነ በጽ/ ቤቱ በሚወሰነው መሠረት በቤት ፈላጊዎች መዝገብ ይመዘገባል። በጽ/ ቤቱ ማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ ሰሙ ይፋ ሆኖ በዚህ አዋጅ አንቀፅ

6. በተቀመጠው ቅደም ተከተለ መሠረትም የመኖሪያ ቤት የመግዛት መብት ይኖረዋል ።

6. ስለ ቅድሚያ መብት አጠባበቅ

1. ዝርዝሩ በመመሪያ ሚወሰን ሆኖ የቤቱን ሽያጭ ጠቅላላ ዋጋ በአንድ ጊዜ ክፍያ ወይም ከተወሰነው በተሻለ የቅድሚያ ክፍያ የሚፈፅም ማንኛውም የቤት ፈላጊ አንድና ከዚያ በላይ የሆኑ ክፍሎች ያሉትን መኖሪያ ቤት ለመግዛት የቀደምትነት መብት ይኖረዋል፣

2. የዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1 ድንጋጌ ቢኖርም የቅድሚያ መብት ተጠቃሚዎች ከሚሆኑት ቤት ፈላጊዎች መካከል ሃያ ከመቶ ያህሉ እማወራዎች መሆን ይኖርባቸዋል፣

3. በልማት መክንያት የሚነሱ ቤት ፈላጊዎች አግባብ ባለው የከተማ አገልግሎት ጽ/ ቤት ወየም ማዘጋጃ ቤት ጥያቄ መነሻነት የከተማው አስተዳደር በሚፈቅደው መሠረት መጠኑ የተወሰነ የቤቶች ድርሻ በልዩ ሁኔታ

ተይዞላቸው ቤቶቹን የመግዛት የቅድሚያ መብት ያገኛል 2

4.ማናቸውም ማህበር በዚህ አዋጅ አንቀጽ 13 ንዑስ አንቀጽ 1 እንደተመለከተው ጠቅላላ የሽያጭ ዋጋውን ክፍሎ በመግዛት ለቤብት ፈላጊ አባላቱ የሚያከፋፍላቸው የተወሰኑ ቤቶች ሊመደቡለት ይችላሉ

7.ስለ ኤጀንሲው ስልጣንና ተግባር

ጽ/ቤቱ በዚህ አዋጅ መሠት የሚከተሉት ስልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፡-

1. በኘሮግራሙ የተገነቡ ወይም በግንባታ ላይ ያሉ የመኖሪያና የንግድ ቤቶችን ለይቶ በመያዝ ለሽያጭ ያዘጋጃል ወይም በማዘጋጃ ቤት እንዲዘጋጅ ያደርጋል፣ ያስተዋውቃል፣
2. ግንባታቸው የተጠናቀቀውን ቤቶች ተረክቦ በአዋጁ መሠረት ያስመዘግባል ወይመ ውክልና በሚሰጠው ሌላ አካል አማካኝነት አስፈላጊው ተሟልቶ እንዲመዘገቡ ያደርጋል፣
3. በተለያዩ ደረጃዎች የሚያስችል መረጃ ያደራጃል ወይም እንዲደራጅ ያደርጋል፣
4. ከዚሁ መረጃ በመነሳትቢሮው የሚያወጣውን ክልል አቀፍ መመሪያ መሠረት አድርጐ የቤት ፈላጊዎችን ብዛትና ክፍፍል እንዲሁም የተጠናቀቁና በመገንባት ላይ ያሉ ቤቶችን ግምት ውስጥ በማስገባት ለቤት ፈላጊዎች ሊከፋፈል ስለሚገባው ድርሻና የመምረጫ መስፈርቶች በየጊዜው የውሳኔ ሃሳብ ያዘጋጃል፣ ለከንቲባው የውሳኔ ሃሳብ ያዘጋጃል፣ ለከንቲባው ያቀርባል፣ ሲፀድቅም ተግባራዊ ያደርጋል፣

5. የሚገዛውን ቤት አስቀድሞ ከለየ እጩ የቤት ገዢ ጋር ውል ይፈራረማል፣ ወይም አግባብ ላለው ሌላ አካል ውክልና ሰጥቶ እንዲፈረም ያደርጋል፣ ውሉን ባፈረሰ የቤት ገዢ ላይ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ 2 በተመለከተው መሠረት ተገቢውን ህጋዊ እርምጃ ይወስዳል፣ ያስወስዳል ፣ ውሉ በሚገባ በስራ ላይ መዋሉን ያረጋግጣል፣
6. ቤት ገዢዎች በፈረሙት ውል መሠረት እንደየ አግባቡ የቅድሚያ ክፍያ ወይም ጠቅላላ ዋጋ እንዲከፍሉና በመረጡት ህንፃ ውስጥ ለሚገኝ ፎቅና የቤት አይነት ለእያንዳንዳቸው የሚደርሰው ቤት ተለይቶ ውል እንዲዋዋሉና እንዲረከቡ ያደርጋል፣

ወይም መደረጉን ያረጋግጣል፣

7. የንግድ ቤት ለመግዛት ወይም ለመከራየት በጨረታ ተወዳድሮ ከሚያሸንፍ ማንኛውም የቤት ፈላጊ ጋረ እንደየአግባቡ የቤት ሽያጭ ወይም የኪራይ ውል ቤቱ በሚገኝበት ከተማ ውልና ማስረጃ ምዝገባ ጽ/ ቤት እንዲፈረም ውክልና ይሰጣል፣ የተከራዩ ንግድ ቤቶችም በአዋጁ መሠረት መተዳደራቸውን ይከታተላለ፣ ይቆጣጠራል፣

8. ማናቸውም ቤት ገዢ በውሉ መሠረት ክፍያውን ማጠናቀቁ ሲታወቅ ለገዛው ቤት የቦታ ይዞታና የማይንቀሳቀስ ነብረት ምዝገባ ምስክር ወረቀተ ቤቱ በማገኝበት የከተማ አገልግሎት ጽ/ ቤቱ ወይመ ማዘጋጃ ቤት አማካኝነት እንዲሰጠው ጉዳዩን ለዚሁ አካል ያስተላልፋል፣ መስጠቱንም ይከታተላል፣

9. ለነዋሪዎቹ የጋራ አገልግሎት እንዲሰጥ የተገነባ ማናቸውምህንፃ በጋራህንፃ ባለቤትነት መወሰኛ አዋጅ ቁጥር 141 /1999 ዓ.ም መሠረት ለተመዘገበ የባለቤቶች ማህበር ወይም ለሌላ የንግድ ማህበር በሽያጭ ውል መተላለፍንና አገልግሎቱን ሳይለውጥ በጥቅም ላይ መዋሉን ያረጋግጣል፣

10. የቅድሚያ ክፍያም ሆነ በሪ ሒሳብ በህጋዊ የገንዘብ መሳብሳቢያ ደረሰኝ እንዲሰበሰብና ገቢው በክልሉ የከተማ አስተዳደሮችና ማዘጋጃ ቤቶች የፋይናንስ አስተዳደር ደንብ መሠረት እንዲተዳደር ያደርጋል፣ ይህንኑም እንደየ አግባቡ ራሱ ተዋውሎ ለሸጠው ቤት ክፍያ በመቀበል ወየመ ገዢዎችክፍያ የሚፈፅሙበትነ ባንክ ወይመ ሌላ የመክፈያ ጣቢያን በመወከል ያስፈፅማል፣

11. ማናቸውም የቤት ገዢ በዚህ አዋጅ አንቀፅ 15 በተደነገገው መሠረት ውሉን ማፍረሱን ያረጋገጠ እንደሆነ ውሉን ማፍረሱን ያረጋገጠ እንደሆነ ውሉን በማቋረጥ ተረክቦት የነበረውን ቤት ሊወስድ ይችላል፣ በአዲስ የቤት ፈላጊ ይተካል፣ ከከፈለው ገንዘብ ላይ

ለቤቱ ዕድሳት የሚያስፈልገው ወጪና ለቆየበት ጊዜም የቤቱ ኪራይ ዋጋ ተቀንሶ ቀሪው ብቻ እንዲመለስለት ያደርጋል፣

8. የከተማ አገልግሎት ጽ/ቤት ወይም ማዘጋጃ ቤት ልዩ ስልጣን

በተሻሻለው የብሔራዊ ክልሉ ከተሞች ማቋቋሚያ፣ ማደራጃና ስልጣንና ተግባራት መወሰኛ አዋጅ ቁጥር 91/1996 ዓ.ም/ እንደተሻሻለ/ ድንጋጌዎች ስር የተሰጠው

12.

አጠቃላይ ስልጣን እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ አገልግሎት ጽ/ቤት ወይም ማዘጋጃ ቤት በዚህ አዋጅ መሠረት የሚተሉት ልዩ ስልጣንና ተግባራት ይኖሩታል ፡-

1. በከተማው ክልል ውስጥ በሚካሔደው የተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮግራም አተገባበር ሳቢያ ከመኖሪያ ቦታቸው የሚነሱ የከተማ ነዋሪዎችን ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ አቋም የሚመለቱ መረጃዎችን መዝግቦ ይይዛል፣
2. ምትክ ቦታ ወይም ቤት ከሚሰጣቸውና የገንዘብ ካሣ ከሚከፈላቸው በስተቀር በዚህ አዋጅ መሠረት ቤት መግኪት የማይፈልጉትን ተነሽዎች ለዚሁ የተዘጋጀውን የማመልከቻ ቅፅ በማስሞላትና ተገቢውን ማጣራት በማዛሄድ መዝግቦ ዝርዝራቸውን ለጽ/ቤቱ ያስተላልፋል፣
3. በዚህ አዋጅ አንቀጽ 13 ንዑስ አንቀጽ 1 ስር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ሲጠየቅ ቤት ለገዛ ሰው የቦታ ይዞታናየማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ምስክር ወረቀት አዘጋጅቶ ይሰጣል ፣
4. የቦታ ይዞታና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ የምስክር ወረቀት ለአበዳሪ ተቋማት እንዲተላለፍና በዕዳ ዋስትናነት እንዲያዝ በጽ/ቤቱ ሲጠየቅ የመዝገባ ምስክር ወረቀቱን መዘጋጅቶ ለሚመለከተው ተቋም ያስተላልፋል፣ ቤት ፈላጊው ከተቋሙ ሲበደር ደግሞ ከተቋሙ ጋር በሚፈረመው የውል ስምምነት መሠረት መያዥውን

ይመዘግባል ፣ ይጠብቃል ፣

5. ለገዢው በሚሰጠው የይዞታና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ምስክር ወረቀት ላይ ይኸው ከፀናበት ቀን ጀምሮ ዕዳው ተከፍሎ እስከሚጠናቀቅበት ጊዜ ድረስ በሺያጭ፣ በስጦታም ሆነ በሌላ በማናቸውም ዘዴ ለሶስተኛ ወገን ሊያስተላልፈው እንደማይችል የሚያረጋግጥ መግለጫ ያስፈራል፡፡

ክፍል ሶስት

ስለገዢዎች መብቶችና ግዴታዎች

9. ክፍያውን ያጠናቀቀ ገዢ መብትና ግዴታ

1. በተከፋፈለ ተከታታይ ክፍያ ገዝቶ የቤቱን ጠቅላላ ዋጋ ያጠናቀቀ ማንኛውም ገዢ የቦታ ይዞታና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ምስክር ወረቀቱን ከጽ/ ቤቱ ወይም እርሱ ውክልና ከሚሰጠው የክፍያ ጣቢያ ወይም ማስረጃውን በመያዢነት ከያዘው አካል ማስረጃውን በመያŸነት ከያዘው አካል የመውሰድ መብት ይኖረዋል፣

2. ገዢው የቤቱን ጠቅላላ ዋጋ ቢከፍልመ ቤቱን ለሶስተኛ ወገን በሽያጭ ወይም በስጦታ ማስተላለፍ የሚችለዉ ግዢውን ከፈፀመበት ቀን ጀምሮ በሚታሰብ ሶስት አመት ሲሞላው ብዎ ይሆናል ይኸው ጊዜ ገደብ ስለ መጠበቁና ክፍያውን ያጠናቀቀ ስለ መሆኑ በጽ/ቤቱ የተሰጠውን ያጠናቀቀ ስለ መሆኑ በጽ/ቤቱ የተሰጠውን ማስረጃ ለሚመለከተው ሁሉ በማቅረብ ማረጋገጥ አለበት ፡፡

10. በመንግስት ቤት የሚኖር ገዢ ልዩ ግዴታ

1. ገዢው በመንግስት ቤት የሚኖር ከሆነ ይህንኑ የመንገስ ንብረት ሲያስረክብ በዚህ አዋጅ መሠረት የገዛውን ቤት ከአንድ ወር በኋላ መረከብ ይችላል፣

2. ገዢው ስለሚኖርበት የመንግስት ቤት ተፈላጊውን

መረጃ ለዚሁ ዓላማ በሚዘጋጀው ቅፅ በሶስት ቅጅ በመሙላትና የቀበሌውን

11.

ማረጋገጫ በማያያዝ እነዚህኑ ቅጅዎች ለጽ/ ቤቱ ወይም ስለርሱ ተወክሎ ቤቱን ለሸጠለትም ሆነ ቤቱን ለሚያስተዳድረው የመንግስት አካልና የማህበር አባል ከሆነ ደግሞ ለማህበሩ ማስረከብ አለበት ፡፡

11.የወራሾች መብትና ግዴታ

ማንኛውም የቤት ገዢ ወራሽ ወይም ወራሾቹ በህግ መሠረት ተተክተው የመብቱና የግዴታው ባለቤቶች

ይሆናሉ።

ክፍል አራት

ስለ ቅድሚያ ክፍያ፣ የአከፋፈል ሁኔታ፣ ስለግንባታ ወጪ ስሌትና አሸፋፈኑ

12. ስለ ቅድሚያ ክፍያ መጠን፣ ስለቀሪ ሒሳብና የችሮታ ጊዜ

1. የቅድሚያ ክፍያ ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት ቤት ለመግዛት የሚፈልግ ማንኛውም ሰው የባንክ ብድር ለማግኘትና የገዛውን ቤት ለመረከብ ይቻለው ዘንድ አስቀድሞ የሚከፍለውና የጠቅላላ ዋጋው አካል የሆነ የተወሰነ መቶኛ ሲሆን የመጀመሪያ ክፍያ ሆኖ እንደየቤቱ አየነትና መጠን ከዚህ በታች በተመለከተው አኳኋን የሚፈፀም ይሆናል፡-

ሀ/ ለባለ አንድ ስቱድዮ ቤት 15%

ለ/ ለባለ አንድ መኝታ ቤት 20%

ሐ/ ለባለ ሁለት መኝታ ቤት 30 %

መ/ ለባለ ሶስት መኝታ ቤት 40%

ሠ/ ለባለ አራት መኝታ ቤት 50%

1. በየጊዜው ለሚገነቡና በዚህ አዋጅ መሠረት ለቤት ፈላጊዎች ለሚተላለፉ ቤቶች ከዚህ በላይ በንዑስ አንቀጽ 1 ፊደል ተራ ቁጥር ሀ

13.

ስርከተጠቀሰው መጠን ዝቅ ሳይል በጽ/ ቤቱ በሚርብ የውሳኔ ሃሳብ መሠረት በክልሉ መስተዳድር ም/ ቤት በሚወጣ ደንብ አማዛኝነተ ለየቤቱ ዓየነት የሚፈለው የቅድሚያ ክፍያ መጠን ሊሻሻለ ይችላል ።

3.የቅድሚያ ክፍያ ከተከፈለ በኃላ ቀሪው የቤቱ ዋጋ እንደቤቱ አየነትና መጠን ገዢው ቤቱን ከተረከበ በኂላ የተሰጠው የችሮታ ጊዜ ከሚያበቃበት ቀን የሚቀጥለውን የስራ ቀን መነሻ በማድረግ በሚከተለው የጊዜ ወሰን መሠረት ይከፈላል፡-

ሀ/ ለባለ አንድ ስቱዲዮ እስከ 20 ዓመት

ለ/ ለባለ አንድ መኝታ ቤት እስከ 20 ዓመት

ሐ/ ለባለ ሁለት መኝታ ቤት እስከ 15 ዓመት

መ/ ለባለ ሶስት መኝታ ቤት እስከ 10 ዓመት

ሠ ለባለ አራት መኝታ ቤት እስከ 8 ዓመት

4.የቤቱን ዋጋ በተከፋፈለ ክፍያ በረጅም ጊዜ ለመክፈል የተዋዋለ የስቱዲዬና የባለ አንድ መኝታ ቤት ገዢ እንደቤቱ አየነትና መጠን ቤቱን ከተረከበበት ቀን ጀምሮ የሚታሰበ ክፍያ መጀመሪያ የችግታ ጊዜ በሚከተለው መሠረት ይሰጠዋል ፡-

ሀ/ ለስቱዲዬ እስከ 6 ወር

ለ/ ለማናቸውም ባለአንድ መኝታ ቤት እስከ 3 ወር ።

5.በዚህ አዋጅ መሠረት የሚሸጡና ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉ የንግድ ቤቶች ዝውውር በደንብ ይወሰናል።

13.ስለ ክፍያ አፈፃፀም

1. የቤቱን ጠቅላላ ዋጋ በአንድ ጊዜ በመክፈል ቤት ለመግዛት የተዋዋለ ገዥ ክፍያውን እንደፈፀመና ግንባታው እንደተጠናቀቀ በውሉ የተመለከተውን ቤት ከተዋዋለው አካል ይረከባል ፣ ገዥው ማህበር በሚሆንበት ጊዜ ደግሞ ማህበሩ 100 ክፍያ በመፈፀም ለአባላቱ እንዲያከፋፍል ውል የሚፈርም ሲሆን ለሚሰጠው አገልግሎት ጽ/ቤቱ የውሳኔ አስተያየት በቢሮው የሚወሰን ክፍያ ከቤት ገዥ አባላቱ ሊቀበል ይችላል።

2. በተከፋፈለ ተከታታየ ክፍያ ቤት የገዛ ማንኛውም ሰው ፣

ሀ/ ለጽ/ ቤቱ ወይም በርሱ ለተወከለው አካል የቅድሚያ ክፍያ መክፈሉ ሲታወቅና ግንባታው እንዳለቀ የገዛውን ቤት እንዲረከብ ይደረጋል፣

ለ/ ወርሃዊ ክፍያውን በውሉ መሠረት ለጽ/ቤቱ ወይም እርሱ ለሚወክለው ሌላ አካል ቀርቦ ይፈፅማል ፣

ሐ/ ከዚህ በላየ በፊደል ተራ ቁጥር ሀ የተመለተው ቢኖርም ገዥ የሚገዛው ቤት ግንባታ ከመጀመሩ ወይም ግንባታው ከመጠናቀቁ በፊት ውለ ተዋውሎ ጠቅላላ ዋጋ ወይም ቅድሚያ ክፍያ ሊከፍል ይችላል፣ መ/ ለሚገዛው ቤት ጠቅላላ ዋጋ ወይም ከዚህ በላይ በአንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 1 ከተወሰነው የተሻለ ቅድሚያ ክፍያ የሚፈፅም ገዥ እንዳስፈላጊነቱ የግዢ ቀደምትነት መብት ሊሰጠው ይችላል።

3.ገዢው የተላለፈለት መኖሪያ ወይም የንግድ ቤት የሚገኝበት ህንፃና የጋራ መጠቀሚያ በቤት ባለቤቶች ማህበር በሚገዛበት ጊዜ የሁሉንም ህንፃዎች ግዢ ዋጋና የመድህን ዋስትና በቤቱ ድርሻ መጠን ይከፍላል ፤ እንደዚሁም የጋራ መጠቀሚያ ህንፃውን የቤት ባለቤቶች ማህበር ከጽ/ቤቱ ከገዛ የንግድ ማህበር በሚከራይበት ጊዜ በገዛዉ ቤት ድርሻ መጠን ወርሃዊ የኪራየ ዋጋ ለባለንብረቱ ይከፍላል ፤

4.ገዢው ከባንክ ብድር ወሰዶ የሚፍል ሲሆን

፣በሚገዛበት ጊዜ የቦታ ይዞታና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ምስክር ወረቀቱ በዕዳ ዋስትናነት ቢያዝ ፈቃደኛ እንደሆነ በመግለጽ የቤቱ ግምት ተገልጾ ለባንክ እንዲተላለፍለት ጽ/ ቤቱን ሊጠይቅ ይችላል፣ ሆኖም ገዢው በማናቸውም መንገድ ዕዳውን መክፈል ቢያቋርጥ በባንክ በመያŸ ስለተያዘ ንብረት በወጣው አዋጅ ቁጥር 97/1990 ዓ.ም / እንደተሻሻለ /በተሰጠው ስለጣን ባንኩ በሚያሳውቀው መሠረት ጸ/ ቤቱ ሌላ ገዢ እንዲተካና የባንኩ መብት እንዲጠበቅ ሊያደርግ ይችላል ።

14. ስለወለድ መጠንና አከፋፈል

1.በዚህ አዋጅ መሠረት በተከፋፈለ ተከታታየ ክፍያ የመኖሪያ ቤት የገዛ ማንኛውም ሰው በቀሪው ክፍያ ላይ የሚታሰብ የ 7.5 ወለድ ይከፍላል ።

2.በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ስር የተደነገገው ቢኖርም በተከፋፈለ ተከታታይ ክፍያ መኖሪያ ቤት የሚገዛ ሰው የሚፍለው የወለድ መጠነ አስቀድሞ የገዙ ሰዎችን ሳይጨምር በባንክ የወለድ መጠን መሠረት በየጊዜው እንዲስተካከል ሊደረግ ይችላል ።

15. ውልን ስለመቋረጥ

1.ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ገዥ ይህንን አዋጅ በሚቃረን አኳኋን ከዚህ በታች የተመለከቱትን ፈፅሞ የተገኘ እንደሆነ የግዢ ውሉን እንዳፈረሰ ይቆጠራል፡-

ሀ/ ለሶስት ተከታታይ ወራት ወርሃዊ ክፍያውን ካቋረጠና በሚሰጠው የ 15 ቀናት የቅድሚያ ማስጠንቀቂያ መሠረት ካልከፈለ ፣

ለ/ በአንድ አመት ጊዜ ውስጥ በጠቅላላው ለስድስት ጊዜያት ወርሃዊ ክፍያውን ከመክፈለ ያቋረጠና በሚሰጠው የ 15 ቀናት የቅድሚያ ማስጠንቀቂያ መሠረት ይህንኑ ግዴታውን ካልፈፀመ ፤

ሐ/ በዚህ አዋጅ መሠረት የገዛውን መኖሪያ ቤት ሶስት ዓመት ሳይሞላው ለሌላ ሰው በሽያጭ ወይም በስጦታ ካስተላለፈ፣

መ/ የግል መኖሪያ ቤት ወይም የመስሪያ ቦታ እያለው እንደሌለው ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ሰም አስቀድሞ ቤት መግዛቱን እያወቀ ይህንኑ ደብቆ በቤት ፈላጊዎች ማመልከቻ ቅፅ ላይ ሀሰተኛ መረጃ የሰጠ፣

ሠ/ ቤቱን በገዛበት ከተማ ወይም በዙሪያ አካባቢው ለሁለት ዓመታት ያህል ኖሬያለሁ ሲል በማመልከቻ ቅፅ ላይ የሞላው ፍሬ ነገር በተመሳሳይ ሁኔታ ሀሰተኛ ሆኖ ከተገኘ፡፡

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1/ሀ/ እና /ለ/ ስር

በተመለከቱተ ምክንያቶች ውሉን ያፈረሰ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ገዢ ቤቱን የሚለቅበትነ የጊዜ ገደብ ጠቅሶ ጽ/ቤቱ ወይም እርሱ የሚወክለው አካል በጽሁፍ በሚያስታውቀው መሠረት ቤቱን ለጽ/ ቤቱ ያስረክባለ ወየመ እንደያስረክብ ይደረጋል ፣

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት ገዢ ቤቱን ያስረከበ ወይም እንዲያስረክብ የተገደደ እንደሆነ አስቀድሞ ከከፈለው ገንዘብ ላይ ለቤቱ ዕድሳት የሚያሰፈልገው ወጪና በጽ/ ቤቱ በሚወጣ መመሪያ በሚወሰነው የኪራይ ተመን መሠረት ለቆየበት ጊዜ በየወሩ የሚሰላ የኪራይ ዋጋ ተቀንሶ ቀሪው ያለወለድ ይመለስለታል ፡፡

16. <u>ስለወጪ ስሌትና አሸፍፈኑ</u>

1. ቤቶች ከፎቅ ወደ ፎቅ የተለያየ ዋጋ ሊኖራቸው የሚችል መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ማናቸውም ቤት የሚሸጥበት ዋጋ የሚወሰነው የጽ/ቤቱን የግንባታ ወጪና የቤቱንም ሆነ የቤቱን አካባቢ የውስጥ ለውስጥ የመሠረተ ልማት ወጪዎች እንዲሁም የጋራ መገልገያዎችን ግምት ውስጥ በማስገባት ይሆናል ፡፡ ሆኖም ዋና ዋና የመሠረተ ልማት ውታሮችን ከቤቱና ከአካባቢው የውስጥ ለውስጥ መስመገች ጋር ለማገናኘት የሚያስፈልጉት ወጪዎች አግባብ ባለው የከተማ አስተደደር በኩል ይሸፈናሉሪ ፣

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ስር የተደነገገው ቢኖርም ዝቅተኛ ገቢ ያላቸውን የቤት ገዢዎች እንዳስፈላጊነቱ የተሻለ ገቢ ባላቸው ገዢዎች ለማደንጐም በሚያስችል መለኩ የየቤቱ አየነት የግንባታ ወጪ እየተሰላ

በቢግው ፀድቆ በከተማ ደረጃ ወጥ በሆነ መንገድ በስራ ላይ እንዳውል ይደረጋል ፣

3. ለንግድ ቤቶች ግንባታ የሚወጣ ወጪ የመኖሪያ ቤቶችነ ለመደጎም በሚያሰችል መለኩ እንደየአካባቢው የመነሻ ዋጋ ተቀመጦለት የንግድ ቤቶቹ በግለፅ ጨረታ እንዲሸጡ ወየመ እንዲከራዩ በማድረግ ይሸፈናል ፣

4. ልዩ የሆነ የዋጋ መዋዢቅ በማያጋጥምበት ጊዜ ወይም አስፈላጊ መሆኑ ሲታመንበት አስቀድሞ የተሸጡ ቤቶተነ ሳይጨምር ቢሮውሪ ይዋጋ ማስተካከያ ሊያደርግ ይችላል ፣

5. በጋራ ህንፃ ባለቤትነት መወሰኛአዋጅ ቁጥር 141/1999 ዓ.መ መሠረት የተደነገጉት የጋራ ወጪዎች በሙሉ በቤት ገዢዎች ይሸፈናሉ ።

17.አቤቱታ የማቅረብ መብትና አወሳሰኑ

1. በቤት ፈላጊነት እንዳልመዘገብ ተከለከለኩ፣ የግዢ ቀደምትነት መብት አልተጠበቀልኝም ወይም ያለው ማንኛውም አቤቱታ አቅራቢ ለመግዛት የሚፈለገው ወይም የገዛው ቤት በሚገኝበት ከተማ ለሚሰየመው ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ አቤቱታ ማቅረብና ውሳኔ ማግኘት ይችላል ፣

2. የቤት ፈላጊዎች ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ በከተማ አስተዳደሩ ከንቲባ የሚሰየም አካል ሆኖ ከሰብሳቢው ጋር ሶስት አባላት ይኖሩታል፣

3. ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴው የቀረበለትን አቤቱታ ለማጣራት ይቻለው ዘንድ ለያዘው ጉዳይ አግባብነት ያለውን ማናቸውንም ሰነድ ወይም የሰው ማስረጃ በትዕዛዝ ማስቀረብና መመርመር ይችላል ፣

4. ኮሚቴው በዚህ አዋጅ መሠረት የቀረበለትን አቤቱታ መርምሮ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ መወሰን ይኖርበታል ፡

5. ኮሚቴው ውሳኔውን ለአቤቱታ አቅራቢው በውሳኔ ማሳወቂይ ቅፅ የሳውቃል ፣

6. የኮሚቴው የስብሰባ ጊዜና የውሳኔ አሰጣጥ ሰነ-ስርዓት ማስፈፀሚያ መመሪያ በቢሮው ሊወጣና በስራ

ላይ ሊውል ይችላል፣

ክፍል አምስት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

18. ተፈፃሚነት ስለማይኖራቸው ህጐች

ይህንን አዋጅ የሚቃረን ማናቸውም ህግ፣ ደንብ ፣ መመሪያ ወየም የተለመደ አሠራር በዚህ አዋጅ በተሸፈኑት ጉዳዩች ላይ ተፈፃሚነት አየኖረውም ፡፡

19. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ለዚህ አዋጅሪ የተሟላ አፈፃፀም የመተባበር ግዴታ አለበት ፡፡

20. ስለቅጣት

የዚህን አወጅና በዚህ አወጅ መሠረት የሚወጡትን ደንቦችን መመሪያዎች የጣሰ ወይም አፈፃፀማቸውን ያስናከለ አግባብ ባለው የወንጀል ህግ መሠረት ይቀጣል ፡፡

21. ደንብ የማውጣት ስለጣን

የክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት ለዚህ አዋጅ ውጤታማ ተፈፃሚነት የሚያስፈልጉትን ዝርዝር ደንቦች ሊያወጣ ይችላል ፡፡

22. መመሪያ የማውጣት ስልጣን

ይህንን አወጅና በዚህ አወጅሪ መሠረት የሚወጡትን ደንቦች በሚገባ ለማስፈፀም የሚረዱትን መመሪያዎች ቢሮው የማውጣት ስልጣን የኖረዋል፡፡

23. አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በክለሉ አነገስት ዝክረ - ህግ ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል ፡፡

ባህርዳር

ህዳር፲ 0 ፱፻፺፱ ዓ.ም

አያሌው ጎበዜ

የአማራ ብሔራ ክልል ፕሬዚዳንት