0 ፪ኛ ዓመት ቁጥር ፪

12th Year No.2

ባህር ዳር ሕዳር ፳ 0 ፱፻፺ 9

Bahir Dar , November

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 141/1999 ዓ.ም በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት የጋራ ህንፃ ባለቤትነት መወሰኛ አዋጁ ፣

አዋጅ ቁጥር **141/1999** ዓ.ም በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት የጋራ ሕንፃ ባለቤትነትን ለመወሰን የወጣ አዋጅ

በክልሉ ከተሞች ያለውን የቤት አቅርቦትና የቤት ፈላጎት አለመጣጣም ለመቀነስ የከተማ ቦታ አጠቃቀም አማራ Â ችን ጐን ለጐን ተግባራዊ ማድረግ አስፈላጊ መሆኑን በመገንዘብ ፣

የከተማ ቦታን ወደ ላይ ወይም ጐን ለጐን የተሰሩ ቤቶችን ለሚይዝ የጋራ ሕንፃ ግንባታ ማዋል አነስተኛ የከተማ ቦታ በብዙ ሰዎች የጋራ ይዞታ እና መጠቀሚያ እንዲሆን በማድረግ የከተማ ቦታ አጠቃቀምንና የቤት አቀርቦትን በማሻሻል እንዲሁም የከተሞችን ውበት በመጠበቅ ረገድ የሚኖረውን ድርሻ በመረዳት፣

የግል አልሚዎችና የሕብረት ሥራ ማህበራት በጋራ ሕንፃ ግንባታ ለሚኖራቸው ከፍተኛ አስተዋጽኦና የጋራ ሕንፃ ቤት ለሚገዙ ወይም በሌሎች በጋራ ሕንፃ ቤት ለሚገዙ ወይም በሌሎች በጋራ ሕንፃው ላይ ባለመብት ለሆኑ ሰዎች ምቹ ሁኔታ መፍጠር ለግንባታው ወሣኝ በመሆኑ፣

ምርጫን የማስፈፀም ስልጣን የተሠጠው ብሄራዊ ምርጫ ቦርድ ኃላፊነቱን በአግባቡ መወጣት ይችል ዘንድ በቂ የዝግጅት ጊዜ መስጠት አስፈላጊ በመሆኑ፣

የጋራ ሕንፃ ባለቤትነት ሥርዓት በክልሉ የመኖሪያና የሥራ ሕንፃዎች እጥረትን ለማቃለል አንድዎቹ ሁኔታ መሆኑን በማመን፣

የአማራ ክልል ምክር ቤት በተሻሻለው የብሔራዊ ክልሉ ህገ- መንግስት አንቀጽ 49 ንዑስ አንቀጽ 3/1/ ድንጋጌ ሥር በተሰጠው ስልጣን መሠረት ይህንን አዋጅ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

   ይህ አዋጅየአማራ ብሔራዊ ክልል የጋራ ሕንፃ ባለቤትነት መወሰኛ አዋጅ ቁጥር 141/1999 ዓ.ም ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

   የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ ፡-

1. “የጋራ ሕንፃ“ ማለት ከመሬት ወደ ላይ ወይም ጐን ለጐን የተሰሩና በተናጠለ ሊያዙ የሚችሉና በጋራ ባለቤትነት የሚያዙ የጋራ መጠቀሚያዎች ያሉት ለመኖሪያ ወይም ለሌላ አገልግሎትየሚውል ግንባታ ሲሆን ሕንፃው ያረፈበትን የቦታ ይዞታ ይጨምራል፣
2. “የጋራ መጠቀሚያ“ ማለት በተናጠለ ከተያዙት ቤቶች ውጭ ያለ ማናቸውም የሕንፃውን አካል ነው ፡፡
3. “የጋራ ወጪ“ ማለት የባለቤቶች ማህበርን አላማ እና ግዴታ ለማስፈፀም የሚደረግ ማናቸውም ወጪ እና በዚህ አዋጅ ውስጥ በሕንፃው ማሳወቂያ“ የጋራ ወጪ ተብሎ የተደነገገው ነው

4. “ የጋራ ትርፍ“ ማለት የባለቤቶች ማህበር ከሚሰበሰበው ገቢ ወጪው ተቀንሶ የሚገኘው ውጤት ነው ፡፡
5. “አስመዝጋቢ“ ማለት በዚህ አዋጅ አንቀጽ 4 መሠረት ማናቸውንም ልንፃ ያስመዘገበ ሰው ነው፡፡
6. “ የሕንፃ ማሳወቂያ “ ማለት የቤት ባለቤቶች ማህበርን እና የእያንዳንዱን የቤት ባለቤት መብትና ግዴታዎች የሚወሰን ሰነድ ሲሆን ማናቸውንም የሕንፃ ማሳወቂያ ማሻሻያ ይጨምራል ፣
7. “ የሕንፃ መግለጫ“ ማለት የጋራ ሕንፃው ስምና አድራሻ፣ የቤቶችንና የጋራ መጠቀሚያዎችን ወሰኖች እንደዚሁም ከጋራ ሕንፃው አንፃር የጋራ መጠቀሚያዎች እና የእያንዳንድ ቤት የሚገኝበትን ትክክለኛ ቦታ የሚያሣይ ሰነድ ሲሆን፣ ማናቸውንም የሕንፃ መግለጫ ማሻሻያዎችን ይጨምራል ፣
8. “ ለተወሰነ ቤት የተመማበ የጋራ መጠቀሚያ “ ማለት የጋራ መጠቀሚያ“ ማለት ከጋራ መጠቀሚያ ውስጥ ለአንድ ወይም ለተወሰኑ ቤቶች አገልግሎት

ብቻ የተመደበ የሕንፃው አካል ነው።

9.“ የቤት ባለቤቶች ማህበር “ ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት የተቋቋመ የጋራ ሕንጻ ቤት ባለቤቶች ማህበር ነው ።

10. “መዝጋቢ አካል“ ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት የሕንፃ ምዝገባ ተግባር ለማከናወን የሚሠየም አስፈፃሚ አካል ነው ።

“ቤት“ ማለት በሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ ለአንድ ለተወሰኑ አገልግሎት የተመደበ አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎች ያሉት የሕንፃው አካል ነው ።

11. “ቢሮ“ ማለት የክልሉ የሥራና ከተማ ልማት ቢሮ ነው ።

12. “ሰው“ ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው ።

1. በሕንፃ መግለጫው ላይ የተገለጸውሕንፃ በቤቶችና በጋራ መጠቀሚያዎች ይከፋፈላል፣

7.ስለ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ

1. የቤት ባለቤቶች ማህበር የራሱ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ይኖሩታል።

2. የመተዳደሪያ ደንቡ በቢሮው የሚወጣውን ሞዴል ሰነድ መነሻ አድርጐ በማህበሩ አካኝነት የሚወጣ ይሆናል።

8. የሕንፃ ማሳዎቂያዎች፣ መግለጫዎች ፣ መተዳደሪያ ደንቦችን ስለማሻሻል

1. ማናቸውም የሕንፃ ማሳወቂያ፣ መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ መሻሻል በቤት ባለቤቶች 2/3 ኛ ድምፅ መጽደቅ አለበት ።

2. በቤት ባለቤቶች የፀደቀው የሕንፃ ማሳወቂያና ወግለጫ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ማሻሻያ ተግባራዊ የሚሆነው ለመዝጋቢው አካል ቀርቦ

ሲመዘገብና ለዚሁም የምዝገባ የምስክር ወረቀት ለማህበሩ ሲሰጠው ነው ፡፡

ክፍል ሶስት

ስለ ባለቤትነት

9. ስለ ቤት ባለቤትነት

1.በዚህ አዋጅ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የማናቸውም ቤት ባለቤት በቤቱ ላይ የባለቤትነት መብት ይኖረዋል፡፡

2. በዚህ አዋጅ መሠረት የሚተዳደር የጋራ ሕንፃ አባል የሆነ ቤት በተናጠል በመተዳደሪያ ደንቡ መሠረረት ማናቸውም ሕጋዊ ተግባር የሚከናወንበት ነው ፡፡

10. ስለ ጋራ መጠቀሚያዎች

1. በዚህ አዋጅ በጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ ፣ በመተዳደሪያ ደንብና በውሰጠ ደንብ የተወሰኑት ገደቦች

እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም የጋራ ሕንፃ የቤት ባለቤት የጋራ መጠቀሚያዎችን አግባብ በሆነ መንገድ የመጠቀም መብት አለው ፡፡

2\. በጋራ መጠቀሚያዎች የመጠቀም መብት የማይከ ፋፈል እና ከእያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት ጋር የማይነጣጠል ነው፡፡

2. የእያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት በጋራ መጠቀሚያ ላይ የሚያስገኘው የማይከፋፈል መብት ድርሻ የቤቱ ባለቤት በይዞታው ሥር ያለውን የቤት ስፋት መጠን መነሻ አድርጐ የሚሰጠው መቶኛ በሕንፃ ማሳወቂያው ይወሰናል ፣ የሕንፃ ማሳወቂያ የሚመራባቸው ዝርዝር አሠራሮች በቢሮው በማወጣው መመሪያ ይወሰናሉ ፣
3. የእያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት በጋራ መጠቀሚያ ላይ የሚያስገኘው መብት ድርሻ የእያንዳንዱ ቤተ አካል ሆኖ የሚታይና በቤቱ ላይ የሚፈፀመው ማናቸውም ህጋዊ ተግባር የሚመለከተው ነው፡፡

10\. በዚህ አዋጅ መሠረት ካልሆነ በስተቀር የጋራ መጠቀሚያዎች ሊከፋፈሉ አይችሉም ፡፡

ክፍል አራት

ስለ የቤት ባለቤቶች ማህበር

11. ስለማህበሩ

የቤት ባለቤቶች ማህበር ለአባላቱ የጋራ ጥቅም በሕግ መሠረት የሚቋቋም ነው፡፡

12. ዓላማዎች

የቤት ባለቤቶች ማህበር የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል ፡-

1. የቤት ባለቤቶችን በመወከል የጋራ ሕንፃውን ማስተዳደር ፣

2. የጋራ ሕንፃውን ነዋሪዎች ሰላምና ደህንነት ማስጠበቅ እና

3. የቤት ባለቤቶች፣ ቤቶችን የያዙ ሰዎች እና የጋራ ማጠቀሚያ ተከራዮች ይህንን አዋጅ፣ የሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫውን ፣ መተዳደሪያ ደንቡንና ውስጠ ደንቡን ማክበራቸውን ማረጋገጥ።

13.ስለማህበሩ አባላት

ማንኛውም የጋራ ሕንፃ ቤት ባለቤተ የቤት ባለቤቶች ማህበር አባል ሊሆን ይችላል ።

13. የማህበር ሥልጣልና ተግባር

የቤት ባለቤቶች ማህበር የሚተሉት ሥልጣንና ተግባራት የኖሩታል፡-

1. የጋራ ሕንፃውን ማሳወቂያና መግለጫ ፣ እንዲሁም መተዳደሪያ ደንቡንና ውሰጠ ደንቡን ያወጣል፣ የሻሻላል፣

2. የሥራ ማከናወኛ በጀቱን የወሰናል ፣

3. የጋራ መገልገያዎችን አጠቃቀም ይወሰናል ፣

4. የጋራመጠቀሚያዎችንያከራያል፣ ያስይዛል፣ ያስተላልፋል፣

5. የአባላትን መዋ Â፣የአገልግሎተ ክፍያዎችንና አስተዳደራዊ ቅጣቶችን ይወሰናል ፣

6. ሠራተኞችን ይቀጥራል፣ ያስተዳድራል ፣ ያሰናብታል ፣

7. በህግ መሠረት ውል ይዋዋላል፣ የንብረት ባቤት ይሆናል፣ በስሙ ይከሳል ፣ ይከሰሳል ።

14. የማህበሩ ጠቅላላ ስብሰባ ሥልጣንና ተግባር

የቤት ባለቤቶች ማህበር ጠቅላላ ሰብስባ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል ፡-

1. የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫውን እንዲሁም መተዳደሪያ ደንቡንና ውስጠ ደንቡን መርምሮ ያንድቃል ፣ ያሻሻላል፣

2. የቦርድ አባላትን ይመርጣል 2 ይሽራል ፣
3. የማህበሩን ዓመታዊ የሥራ እቅድና የማስፈፀሚያ በጀት ረቂት መርምሮ ያንድቃል፣
4. የማህበሩን የሥራ ክንውን የሂሳብ ምርመራ ሪፖርቶች ያደምጣል፣ ውሣኔዎችን ያሳልፋል፣
5. በዚህ አዋጅ መሠረተ አንድ የቤት ባለቤቶች ማህበር ከሌላ የቤት ባለቤቶች ማህበር ጋር እንዲዋሃድ ወይም ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ እንዲያበቃ ይወሰናል ፣
6. በቦርዱ በሚርቡለተ በማናቸውም ጉዳዩች ላይ ተወያይቶ ውሣኔ ይሰጣል፥1

16 የቤት ባለቤቶች ማህበር ሰብሰባ

1. የቤት ባለቤቶች ማህበር ቢያንስ በዓመት አንድ ጊዜ ጠቅላላ ሰብሰባ ይኖረዋል፣
2. የቤት ባቤቶች ማህበር ቦርዱ በማያደርገው ጥሪ መሠረት ሌሎች ሰብሰባዎችን ሉያካሂድ ይችላል፣
3. ሃያ አምስት በመቶ የሆኑትን ቤቶች የያዙ የቤት ባለቤቶች የባለቤቶች ሰብሰባ እንዲደረግ በፅሑፍ የጠየቁ እንደሆነ ቦርዱ የቤት ባለቤቶችን ማህበር ጠቅላላ ሰብሰባ መጥራት አለበት
4. በዚህ አንቀጽ፣ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 3 በተደነገገው መሠረት ቦርዱ ሰብሰባ ካልጠራ ማህበሩን የመዘገበው አካል ሰብሰባ ሉጠራ ይችላል ፡፡ ጥሪውም በቦርድ እንደተከናወነ ይቆጠራል ፣
5. በማንኛውም ሰብሰባ ከጋራ ሕንፃው ቤት ባለቤቶች ከግማሽ በላየ የሚሆኑት በሰብሰባው ላይ ከተገኙ ምልዓተ ጉባኤ ይሆናል ፣
6. የቤት ባለቤቶች በቀጥታም ሆነ በወኪሎቻቸው አማካኝነተ ድምፅ ሊሰጡ ይችላሉ፣

7. በዚህ አወጅ በሌላ ሁኔታ ካልተደነገገ በስተቀር የቤት ባለቤቶች ማህበር ውሣኔዎችን የሚያሳልፈው በስብሰባው በተገኙት አባላት የአብላጫ ድምፅ ይሆናል ። ድምፁ እኩል ለእኩል የተከፈለ እንደሆነ ሰብሳቢው ያለበት ወገን ወሣኝ ድምፅ ይኖረዋል ።

17. ስለ ዳይሬክተሮች ቦርድ

1. የዳይሬክተሮች ቦርድ የቤት ባለቤቶች ማህበር የሥራ አመራር አካል ነው፣
2. የመጀመሪያዎቹ ዳይሬክተሮች በአስመዝጋቢው የሚሠየሙ መሆናቸው እንደተጠበቀ ሆኖ ዳይሬክተሮች ከቤት ባለቤቶች መካከል በአባላት ተመርጠው ይሰየማሉ ።
3. የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት ከተመዘገበ በኋላአስመዝጋቢው የመጀመሪያውን የዳይሬክተሮች ቦርድ መሠየም አለበት ፣
4. የቤት ባለቤቶች በአስመዘጋቢው ለተሠየሙት የቦርድ አባላት ተጨማሪ ወይም ተተኪ የሚሆኑ የቦርድ አባላት ሊመርጡ ይችላሉ፣
5. በዚህ አንቀጽ መሠረት የሚናወነው የዳይሬክተሮች ቦርድ ምርጫ በየሁለት ዓመቱ የሚካሄድ ሲሆን በመጀመሪያው እና በተተኪው የዳይሬክተሮች ቦርድ መካከል የሚደረገውን የሥልጣን ሽግግር አስመልክቶ ቢሮው ይህንን አዋጅተከተሎ መመሪያ ሉያወጣና ሊወሰን ይችላል።

18. የቦርዱ ሥልጣንና ተግባር

የዳይሬክተሮች ቦርድ በዚህ አዋጅ መሠረት የሚተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል ፦

1. በዚህ አዋጅ መሠረት የማህበሩን ጠቅላላ ስብሰባ ያዘጋጃል፣ ይጠራል ፣

2. የጋራ ሕንፃው ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንቡና ውስጠ ደንቡ እንዲያዘጋጅ ያደርጋል፣

3. የማህበሩን ዓመታዊ የሥራ ዕቅድና በጀተ አዘጋጅቶ ለጠቅላላ ሰብሰባው በማቅረብ ያስፀድቃል ፣ ሲፈቀድም በሥራ ላይ እንዲውል ያደርጋል፣

4. የማህበሩን ጠቅላላ ስብሰባ ውሳኔዎች ያስፈፅማል፣

5. የማህበሩን የሥራ እንቅስቃሴ በሚመለከተ ለጠቅላላ ስብሰባው ወቅታዊ ሪፖርቶችን ያቀርባል

6. በጠቅላላ ስብሰባው የሚሰጡትን ሌሎች ተዛደጅ ተግባራት ያከናውናል ፡፡

19. ስለ ኦዲተር

1.የቤተ ባለቤቶች ማህበር የራሱ ኦዲተር ይኖረዋል ፣

2. የኦዲተሮች አሠያየም ፣ ብዛተ ፣ ተፈላጊ ችሎታ ፣ተግባራትና ስንብት በማህበሩ መተዳደሪያ ደንብ ይወሰናል ደ፣

ማህበሩ በየዓመቱ ጊዛቡ እንዲመረመር የውጭ ኦዲተር ሊሰይም ይችላል ፡፡

<u>ክፍል አምስት</u>

የጋራ ሕንፃ ቤተነ ሰለመሸጥ ወየም ስለ ማከራየት

20. በአስመዝጋቢው የሚደረግ ሽያጭ

1. በዚህ አዋጅ መሠረት ሕንፃው ከመመዝገቡ በፊት ወይም ከተመዘገበ ኋላ የጋራ ሕንፃ ቤት ሽያጭ ውል ለመዋዋል ይቻላል፡፡

2. ሕንፃው ከመመዝገቡ በፊትም ሆነ በኋላ ከአስመዝጋቢው ላይ የጋራ ልንፃ ቤት ለሚገዛ ማንኛውም ሰው አስመዝጋቢው መረጃ መስጠት

አለበት ፣

3. አስመዝጋቢው ለገዥው መረጃ እስከሚሰጠው ድረስ ገዥው በቤት

ሽያጭ ውሉ አየገደድም፣

4.ከአስመዝጋቢው ቀድሞ መረጃ የደረሰው ማንኛውም ገዥ ማናቸውም ነብረቱ በስሙ ከመዛወሩ በፊት ለአስመዝጋቢው በጽሑፍ የውሉን መሠረዝ መግለጽ ይችላል ፡

5. በመረጃ በተገለፁ ጉዳዮች ላይ መሠረታዊ ለውጥ ሲኖር አስመዝጋቢው በተሻሻለው መረጃ ምክንያት መሠረታዋ ለውጥ መኖሩን ተረድቶ አስመዝጋቢው በተሻለ መረጃ ሳየገልጽለት ከቀረ ገዥው ለአስመዝጋቢው በጽሑፍ የውሉን መሠረዝ መግለጽ ይችላል ።

6. ሕንፃው ከመመዝገቡ በፊት የቤተ ሽያጭ ውለ የተዋዋለ ማንኛውም አስመዝጋቢ በውሉ የተመለከተውን ሕንፃ ግንባታ ሣይዘገይ የማጠናቀቅና ሕንፃውን የማስመዝገብ ግዴታ አለት ።

21 ቤቶችን ሰለማከራየት

1. ማንኛውም የቤት ባለቤተሲያከራይ ወይም የቤት ኪራይ ውል ሲያድስ ለቤት ባለቤቶች ማህበር በጽሑፍ ማገለጽ እና የኪራይ ውሉን ማደሻ ሰነድ አባሪ አድርጐ መስጠት አለበት ።
2. ማንኛውም የቤተ ባለቤተ የቤተ ኪራይ ውል ሲዋዋል ለተከራዩ የጋራ ሕንፃውን ማሳወቂያና መግለጫ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ቅጂ መስጠት አለበት ።
3. ማንኛውም ምክንያት የቤተ ኪራይ ውል በማናቸውም ምክንያት ሲቋረጥ የውሉን መቋረጥ የሚያስረዳ ማስረጃ አባሪ በማድረግ የውሉን መቋረጥ ለቤት ባለበቶች ማህበር መግለጽ አለበት ።

22. አስቀድሞ ወደ ቤት ስለመግባት

የሕንፃው ማሳወቂያና መግለጫ ከመመዝገቡና የቤተ ባለቤትንት ስመ ለገዥው ከመዛወሩ በፊት ገዥው ወደ ገዛው ቤት ስለመግባቱ ፣ በዚህመ ጊዜ ገዥው ስለሚከፍለው ክፍያ እና ስለአስመዝጋቢው ግዴታ በቤት ሽያጭ ውል ላይ ስምምነት ሊደረግ ይችለል ።

<u>ክፍል ስድስት</u>

<u>ስለ ጋራ ወጪዎችና ትርፍ</u>

23. በባለቤቶተ የሚደረግ መዋ Â

1. የዚህ አዋጅ ሌሎች ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው የቤት ባለቤቶች የጋራ ወጪዎችን ለመሸፈን በጋሪ መጠቀሚያዎች ላይ ካለቸው የማይከፋፈል ጥቅም ጋር የሚመጣጠን መዋ Â ይከፍላሉ ፣
2. የቤተ ባለቤቱ በጋራ መጠቀሚያዎች ላለመጠቀም የወሰነ ቢሆንም ወይም በማህበሩ ላይ የይገባኛል ጥያቄ ያለው ቢሆንም ወይም በቤት ባለቤቶች ማህበር በመተዳደሪያ ደንብ ወይም በውስጠ ደንብ በጋራ መጠቀሜያዎች የመጠቀም መብት በከፊል ወይም በሙሉ የተገደበ ቢሆንም የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /1/ ድንጋጌ ተፈፃሚ ይሆንበታል ።

24. የመያዥ መብት

1.ማንኛውም የጋራ ህንፃ ቤት ባለቤት የጋራ መዋ Â ውን በማይከፍልበት ጊዜ ማህበሩ በባለቤቱ ቤተና በጋራ ጥቅሞች ድርሻው ላይ ባልተከፈለው መዋ Â መጠን የመያ Ÿ መብት ይኖረዋል ። ከዚህ መብት የሚመነጨው የዕዳ መጠን ክፍያው በተወሰነለት ጊዜ ውስጥ ባለመፈፀሙ ምክንያት የሚከማቸውን ህጋዊ ወለድ እና ሌሎች ወጪዎችን ይጨምራል።

2. የቤት ባለቤቱ መዋÂውን መክፈል ከነበረበት ጊዜ አንስቶ ባለው የሦስት ወር ጊዜ ውስጥ ማህበሩ በዚህ አዋጅ መሠረት በንብረቱ ላይ አለ የሚለውን የመያŸ መብቱን የሚያረጋግጥለት ምስክር ወረቀተ ማግኘት አለበት ፡፡

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት ያልተመዘገበና ተገቢው የምስክር ወረቀት ያልተሰጠበት እንደሆነ የማክበሩ የመያŸ መብት የሦስት ወር ጊዜው ካለቀ በኋላ ተፈፃሚ አየሆንም ፡፡

4. የማህበሩን የመያŸ መብት ለማረጋገጥ የሚሰጠው የምስክር ወረቀት የቤት ባለቤቱ ያልከፈለውን የመዋÂ መጠን እና መዋÂውን ለማስከፈል ሲባል ማህበሩ ያደረጋቸውን ልዩ ልዩ ወጪዎች ለይቶ ማመልከት የኖርበታል ፡፡

5. ማህበሩ የመያŸውን መብት ከማስመዝገቡ በፊት ለሚመለከታቸው የቤት ባለቤቶች የ15 ቀናት የቅድሚያ ማስጠንቀቂያ መሰጠት አለበት ፡፡

6. የቤት ባለበቱ በዚህ አንቀጽ መሠረት የሚፈለግበትነ ክፍያ ክፍሎ ሲያጠናቅቅ ማህበሩ ይህንኑ የሚያረጋግጥ ማስረጃ እንዲመዘገብ በማድረግ ለበት ባለቤቱ ሊሰጠው ይገባል፣

7. በዚህ አንቀጽ የተመለተው የማህበሩ የመያŸ መብት ከመንግስት ግብርና ቀረጥ በስተቀር ከሌሎች የተመዘገቡም ሆነ ያልተመዘገቡ መያŸዎች ቅድሚያ የኖረዋል፡፡

25. የጋራ ትርፍ

1. ማህበሩ የሚያገኘው ማንኛውም ትርፍ በቅድሚያ የጋራ ወጪዎችን ለመሸፈግ ይውላል ወይም በልዩ ተቀማጭ ጊሣብ ውስጥ ይከማቻል ፡፡

26. ስለ ጥገናና ዕድሣት

1. በአደጋ ምክንያት ጉዳት የደረሰባቸውን ቤቶች የጋራ መጠቀሚያዎችን እና የማህበሩን ንብረቶች ማህበሩ ማስጠገን አለበት ፣
2. በአደጋ ምክንያት የሚረግ ጥገና ጉዳት የደረሰበትን አካል መጠገንን እና በአዲስ መተካትን ይጨምራል ። ሆኖም በቤቶች ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራ ላይ የሚደርስን ጉዳት መጠገንን አይጨምርም ።
3. ለዚህ አዋጅ አፈፃፀም በአንድ ቤት ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራ አይነትና መጠን የሚወሰነው በሕንፃ ማሳወቂያ በተቀመጠው የቤቶች ደረጃ የሚመለከተው ቤት ከተመደበበት የክፍል ደረጃ ጋር በማወዳደር ይሆናል።
4. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ቢኖርም ሕንፃው ከመመዝገቡ በፊት በቤቶች ላይ የተደረጉ ተጨማሪ ሥራዎች ቢኖሩ ማህበሩ የማስጠገን ኃላፊነት ይኖርበታል ።
5. ማህበሩ የጋራ መጠቀሚያዎችን የማደስ ኃላፊነት አለበት ።
6. እያንዳንዱን ቤት የማደስ ኃላፊነት የቤቱ ባለቤት ነው፣1
7. ለተወሰኑ ቤቶች የተመደቡ የጋራ መጠቀሚያዎችን ማደስ፣ የጋራ መጠቀሚያዎቹ የተመደቡላቸው ቤቶች ባለቤቶች ኃላፊነት ነው።
8. የማደስ ኃላፊነት በመደበኛ የንብረት አጠቃቀም የሚመጣን ማርጀት ወይም አገልግሎት መቀነስ ማስተካከልን ይመለከታል።
9. የጋራ መጠቀሚያን ወይም ቤትን የማደስ ኃላፊነት የቤት ባለቤት ከሆነና የቤት ባለቤቱ

በቂ በሆነ የጊዜ ገደብ ውስጥ ይህንን ኃላፊነቱን ባይወጣ ማህበሩ ዕድሣቱን በራሱ ሊያከናውን ይችላል፡፡

በዚህ ንዑስ አንቀጽ መሠረት ማህበሩ ዕድሳት ሲያከናውን ወጪው ኃላፊነቱን ያልተወጣው የቤት ባለቤት የጋራ ወጪ ተጨማሪ ድርሻው ሆኖ ይታሰባል፡፡

27. ስለ ልዩ ተቀማጭ ገንዘብ

1. ማህበሩ ለጥገናና እድሣት ራሱን የቻለ የተለየ ገንዘብ ማስቀመጥ እና ሲያስፈልግ ወጪ ማድረግ አለበት፡፡

2.በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ሥር የተመለከተው ተቀማጭ ገንዘብ የማህበሩ ሀብት ነው፡፡ በዚህ አዋጅ መሠረት ካልሆነ በስተቀር ለቤት ባለቤቶች አይከፋፈልም፡፡

ክፍል ሰባት

ስለ ማህበራት ውህደት

28. ስለ ምዝገባ

1. የዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ሁለት ወይም ከሁለት በላይ የሆኑ የቤት ባለቤቶች ማህበሪት የተዋሃደ የሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ለመዝጋቢው አካል በማስመዝገብ ሊዋሃዱ ይችላሉ፡፡

2. ውህደቱ ከመመዝገቡ በፊት በእያንዳንዱ ማህበር የቤት ባለቤቶች 80 ከመቶ በሚሆን ድምፅ ማጽደቁና ማህበራቱን ለመወከል ሥለጣን ባላቸው ሰዎች መፈረሙ መረጋገጥ አለበት ፤

3. ስለ ውህደቱ በሚጠራው ጠቅላላ ስብሰባ ለሚዋሃደው ማህበር የሚያገለግሉት የሕንፃ

ማሳወቂያና መግለጫ መተዳደሪያ ደንብና ውስጥ ደንብ በውህደቱ ላይ ውሣኔ ለመስጠት ለሚጠራው ጠቅላላ ስብሰባ ቀርበው መጽደቅ አለባቸው፡፡

የሚዋሃዱት ማህበራት የመጨረሻ ዓመት የኦዲተር ሪፖርት ለአባላት መገለጽ አለበት።

29. ምዝገባው የሚያስከትለው ውጤት

1. ውህደቱን የመሠረቱት ማህበራት በሙሉ ተዋህደው የተዋሀደ አንድ የቤት ባለቤቶች ማህበረ ይመሠረታል ።

2. ከውህደት በፊት የነበሩት ቤቶች እና የጋራ መጠቀሚያዎች የተዋሃደው ማህበር ቤቶችና የጋራ መጠቀሚያዎች ሆነው ይቀጥላሉ፣

3.ከውህደቱ በፊት የነበሩ የእያንደንዱ ማህበር የሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ መተዳደሪያ ደንብ ውስጠ ደንብ ተፈፃሚነታቸው ይቀራል፣

4. ይህ አዋጅ እንደተጠበቀ ሆኖ ከውህደቱ በፊት የነበሩ የእያንዳንዱ ማህበረ ዳይሬክተሮች በአንድ ላይ የተዋሃደው ማህበር የመጀመሪያ ዳይሬክተሮች ይ በአንድ ላይ የተዋሃደው ማህበር የመጀመሪያ ዳይሬክተሮች ይሆናሉ።

5. በዚህ አዋጅ መሠረተ ምርጫ እስከሚከናወን ድረስ የሚያገለግሉ አንድ ወይም ከአንድ በላይ ኦዲተሮች በአባላት ይሠየማሉ።

6. በዚህ አዋጅ አንቀጽ 28 መሠረት ለጠቅላላ ስብሰባ ቀርበው የፀደቁና የተመዘገቡት የሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ ደንብ የተዋሃደው ማህበር የሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ መተደደሪያ ደንብ እና ውስጠ ደንብ ሆነው ይቀጥላሉ፤1

7. ውህደቱን የመሠረተው የእያንዳንዱ ማህበር መብቶችና ግዴታዎች ለተዋሃደው ማህበር ይተላለፋሉ።

30. ዳይሬክተሮችንና ኦዲተሮችን ስለመምረጥ

የተዋሃደው ማህበር የሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ ደንብ በተመዘገበ በ 90 ቀናት ውስጥ የተዋሃደው ማህበር የቤት ባለቤቶች በጠቅላላ ሰብሰባ ለተዋሃደው ማህበረ የዳይሬክሮች ቦርድ አባላትና ኦዲተሮች መምረጥ አለባቸው ።

ክፍል ስምንት

የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ ስለሚያበቃበት ሁኔታ

31. የቤት ባለቤቶች ፈቃድ

ድምፅ በማሰጥበት ጊዜ ቢያንስ 80 በመቶ የሆኑት ቤቶች ባለቤቶች የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ እንዲያበቃ በማለት ድምፅ ከሰጡ ማህበሩ ይህንኑ የሚገልጽ ማስታወቂያ ለመዝጋቢው አካል ማቅረብ አለበት።

32. ከፍተኛ ውድመት

1. ቦርዱ በጋራ ሕንፃው ላይ ከፍተኛ ውድመት ደርሷል ብሎ በሚወስንበት ጊዜ ጉዳዩን ለቤት ባለቤቶች ጠቅላላ ስብሰባ በማቅረብ ስለውድመቱ መጠን እና ከውድመቱ በኋላ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መገዛቱን ያቆም እንደሆነ ማስወሰን አለበት ፡፡

2. በዚህ አንቀጽ ንሁስ አንቀጽ /1/ መሠረት በሚደረገው የባለበቶች ስብሰባ ከ 80 በመቶ በላይ የሆኑት ቤቶች ባለቤቶች ሕንፃው በዚህ አዋጅ መገዛቱ እንዲያበቃ ከመሰኑ ቦርዱ ይህንኑ የሚገልጽ የጽሁፍ ማስታወቂያ ለመዝጋቢው አካል ማቅረብ አለበት ፡፡

3 የቤቶች ባለቤቶች በዚህ አንቀጽ በተገለፀው ድምፅ መጠን ሕንፃው በዚህ አዋጅ መገዛቱን እንዲያቆም በማለት ካልወሰኑ ቦርዱ በቂ በሆነ ጊዜ ውስጥ ውድመቱ እንዲጠገን ማድረግ አለበት ፡፡

33. ስለ ሽያጭ

1. የጋራ ሕንፃው ወይም የተወሰነው የጋራ መጠቀሚያ በሚሸጥበት ጊዜ ይህ ህግ በተሸጠው ሕንፃ ወይም የጋራ መጠቀሚያ ላይ ተፈፃሚ መሆኑ ያበቃል፣

2. ማህበሩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /1/ በተደነገገው መሠረት ሽያጭ ለማከናወን ፡-

ሀ/ ድምፅ በተሰጠበት ዕለተ 80 በመቶ የሚሆኑትን የቤተ ባለቤቶች የአዎንታ ድምፅ፣ እና

ለ/ ሽያጩ ለተወሰኑ ቤቶች አገልግሎት ተለይተው የተሰጡ የጋራ መጠቀሚያዎችን የሚጨምር ከሆነ በተጨማሪ የጋራ መጠቀሚያው ተለይቶ የተሰጣቸው ቤቶች ባለበቶችን የእያንደንዳቸውን ፈቃደኝነት በጽሁፍ ማግኘት አለበት ።

34. ለህዝብ ጥቅም ንብረትን ስለመውሰድ

በህግ መሠረት ለህዝበ ጥቅመ ሲባል የተወሰደ የጋራ ሕንፃ ወይም የጋራ መጠቀሚያ በዚህ አዋጅ አገዛቱ ያበቃለ ።

35. ከሽያጭና ከንብረት መወሰድ ሰለሚገኝ ጥቅም

1. በዚህ አዋጅ አንቀጽ 33 ወይም 34 መሠረት የጋራ ሕንፃው ወይም የተወሰነው የጋራ መጠቀሚያ በመሸጡ ወይም በመሰዱ የሚገኘው ጥቅም በጋራ መጠቀሚያዎች ላይ በላቸው የመቶኛ ጥቅም ጋር ተመጣጣኝ በሆነ መጠን ለቤት ባለቤቶች ይከፋፈላል።

2. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /1/ ድንጋጌ ቢኖርም የተሸጠው ወይም የተወደው ለተወሰኑ ቤቶች መጠቀሚያነት ብቻ ተለይቶ የተተወ የጋራ መጠቀሚያ በሆነ ጊዜ ጥቅሙ የሚከፋፈለው የጋራ መጠቀሚያው ተለይቶ

በተሰጣቸው ቤቶች መካከል ብቻ ይሆናል፡፡

36. ስለምዝገባ

1. መዝጋቢው አካል በዚህ አዋጅ አንቀጽ 31 ወይም 32 መሠረት የሚቀርብለተነ ማስታወቂያ መርምሮ በመመዝገብ የምስክር ወረቀት ይሰጣል።

2. የምስክር ወረቀቱ እንደተሰጠ ይህ አወጅና አዋጁን ለማስፈፀም የሚወጡ ደንቦች በሕንፃውሪ ላይ ተፈፃሚነታቸው ያበቃል።

37. ስለሀብት ክፍፍል

የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መተዳደሩ ሲያበቃ፡-

1. የቤተ ባለቤቶች ማህበረ ሀብተ በማህበሩ ላይ የሚነሱ የገንዘብ ጥያቄዎችን ለመክፈል ይውላል፣
2. ቀሪው የማህበሩ ሀብት በጋራ ጥቅማቸው መጠን ለቤት ባለቤቶች ይከፋፈላል፣1

ክፍል ዘጠኝ

የጋራ ሕንፃ ለመስራት ስለሚደራጁ የመኖሪያ ቤት የህብረት ሥራ ማህበራት

38. አደረጃጀት

የመኖሪያ ቤተ የህብረት ሥራ ማህበርሪት የጋራ ሕንፃ በመሥራት ዓላማ ሊደራጁ ይችላሉ።

39. ከሌሎች ህጐች ጋር ስላለው ገንኙነት

1. የጋራ ሕንፃ ለመሥራት የሚደራጁትን የህብረት ሥራ ማህበራት በተመለከተ አግባብ ያላቸው የፌዴራልና የክልል ህጐች ተፈፃሚነት ይኖራቸዋል።

2. ሆኖም ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት የተመዘገበ እንደሆነ ተፈፃሚነተ የሚኖራቸው አግባብነት ያላቸው የአዋጁ ድንጋጌዎች ይሆናሉ።

40. ሕንፃው ስለማስመዝገብ

1. የጋራ ሕንፃው ግንባታ ሲጠናቀቅ የህብረት ሥራ ማህበሩ የሥራ አመራር ኮሚቴ ሕንፃውን በዚሁ አዋጅ መሠረት ያስመዘግባል፣

2. በዚህ አንቀጽ ንሁስ አንቀጽ /1/ መሠረት ልንፃውን ያስመዘገበው የሥራ አመራር ኮሚቴ የባለቤቶች ማህበር በዚህ አዋጅ ለቦርዱ የተሰጡተ ሥልጣንና ተግባራት የኖሩታል፣

3. ሕንፃው በተመዘገበ በ 90 ቀናት ውስጥ የቤት ባለቤቶች ሥራ አመራር

ቦርድ አባላት ኦዲተር ሊሠይም ይችላል።

ክፍል አስር

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

41. ተፈፃሚነተ ስለማይኖራቸው ሕጎች

ይህንን አዋጅ የሚቃረን ማንኛውም ደንበ መመሪያ ወይም የተለመደ አሠራር በዚህ አዋጅ ውስጥ በተሸፈኑት ጉዳዩች ላይ ተፈፃሚነት አየኖረውም።

42. ደንብ የማውጣት ስልጣን

የከተማ አስተዳደሮች ይህንነ አወጅ በየአካባቢያቸው በሚገባ ለማስፈፀም የሚያሰፈልጉአቸውን ደንቦች ሊያወጡ ይችላሉ።

43. መመሪያ የማውጣተ ስልጣን

ቢሮው ለዚህ አዋጅ ሙሉ ተፈፃሚነት የሚያሰፈለጉተን ክልል አቀፍ መመሪያዎች የማውጣት ስልጣን ይኖረዋል።

44. አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በክልሉ መንግስት ዝዝረ - ህግ ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል።

ባህር ዳር

ሕዳር፰ ቀን 0 ፱፻፺፱ዓ.ም

አያሌው ጎበዜ

የአማራ ብሔራዊ ክልል

ኘሬዚዳንት