አዋጅ ቁጥር ------/2003

<u>የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ</u>

መሬት የመንግስትና የሕዝብ ንብረት ሆኖ የመሬት አጠቃቀም በሕግ እንደሚወሰን በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 40 የተደነገገ በመሆኑ፤

በመላ ሀገሪቱ በሁሉም ክፍላተ-ኢኮኖሚዎችና ክልሎች በመመዝገብ ላይ ያለው ቀጣይነት የተላበሰ ፈጣን የኢኮኖሚ እድገት የከተማ መሬት ፍላጐትን በዘላቂነትና በከፍተኛ ደረጃ እየጨመረ እንዲመጣ በማድረጉና ይህም ሁኔታ ብቃት በተላበሰና ለፍላጎቱ ተገቢ የመሬት ሀብት አቅርቦት ምላሽ ሊሰጥ በሚችል አስተዳደር በአግባቡ መመራት ያለበት በመሆኑ፤

ለተሳለጠ፣ ለውጤታማ፣ ለፍትሐዊና ለጤናማ የመሬትና መሬት ነክ ንብረት ገበያ ልማት፤ ቀጣይነት ለተላበሰ የነፃ ገበያ ሥርዓት መስፋፋት፣ ግልጽና ተጠያቂነት ለሰፈነበት እንዲሁም የመሬት ባለቤቱንና የመሬት ተጠቃሚውን መብቶችና ግዴታዎችን ለማረጋገጥ የሚያስችል የመሬት አስተዳደር ሥርዓት ለመገንባት የመልካም አስተዳደር መኖር እጅግ መሠረታዊ ተቋማዊ ፍላጐት በመሆኑ፤

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 55 ንዑስ አንቀጽ 2(ሀ) መሠረት የሚከተለው ታውጇል።

<u>ክፍል አንድ</u>

<u>ጠቅላላ</u>

1. <u>አጭር ርዕስ</u>

ይህ አዋጅ “የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር -------/2003’’ ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. <u>ትርጓሜ</u>

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፤

1/ “ሊዝ” ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሠረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፤

2/ “የከተማ ቦታ” ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፤

3/ “ከተማ” ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም ሁለት ሺህ ወይም ከዚያ በላይ የህዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ 50% የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ላይ የተሰማራ ሆኖ የሚገኝበት አካባቢ ነው፤

4/ “ክልል” ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 47(1) የተመለከተው ማንኛውም ክልል ነው፤

5/ “የከተማ አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ነው፤

6/ “አግባብ ያለው አካል” ማለት የከተማ ቦታን ለማስተዳደርና ለማልማት ሥልጣን የተሰጠው የክልል ወይም የከተማ አስተዳደር አካል ነው፤

7/ “የሕዝብ ጥቅም” ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና ማኅበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማው ፕላን መሠረት የሕዝብ ጥቅም ብሎ የሚወስነው የመሬት አጠቃቀም ነው፤

8/ “የከተማ ፕላን” ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈፃሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤

9/ “ጨረታ” ማለት የከተማ የመሬት ይዞታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሰረት አሸናፊ ለሚሆነው ተጫራች የከተማ መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት ስልት ነው፤

10/ “ምደባ” ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፤

11/ “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሺዎች የሚከፈል ካሣን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መሥፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው፤

12/ “የችሮታ ጊዜ” ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የመሬቱን የሊዝ ቅድመ ክፍያ ከከፈለ በኃላ በየአመቱ መከፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከክፍያ ነጻ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የእፎይታ ጊዜ ነው፤

13/ “ግንባታ መጀመር” ማለት በቦታው ላይ ለመስራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ መሥራትና የኮለን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮለን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው፤

14/ “የመሠረት ግንባታ ማጠናቀቅ” ማለት በፕላኑ መሰረት የዋናው ግንባታ መሬት ተቆፍሮ ሙሉ በሙሉ አርማታ የተሞላ፣ የወለል ሥራው የተጠናቀቀና የመጀመርያው ወለል ግድግዳ ግንባታው የተጀመረ ማለት ነው፤

15/ “ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ” ማለት፣

ሀ) ቪላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮለኖችና ለጣሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፣

ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ 50% የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም

ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ፣

ነው፤

16/ "ግንባታ ማጠናቀቅ" ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መሥራትና ዋና ዋና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው፤

17/ "ነባር ይዞታ" ማለት የከተማ ቦታ በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኃላ ለነባር ይዞታ ተነሺ በምትክ የተሰጠ ቦታ ነው፤

18/ "የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ቦታ" ማለት በመሬት አጠቃቀም ፕላን መሰረት ለማንፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ አገልግሎት የተከለለ ወይም የተዘጋጀ ወይም የተሰጠ ቦታ ነው፤

19/ "ግዙፍ ሪል ስቴት" ማለት በከተሞች ውስጥ የሚታየውን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመቅረፍ ለሽያጭ ወይም ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ቢያንስ ከ 1,000 ያላነሱ ቤቶችን የሚገነባ የቤቶች ልማት ነው፤

20/ "ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች" ማለት ለኢትዮጵያ ዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች፣ ወይም የትብብር መስኮች ለማስፋት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ሀገሪቱ ከሌሎች ሀገሮች ጋር ለሚኖራት የተሻለ ግንኙነት መሠረት እንዲጥሉ የታቀዱ ፕሮጀክቶች ናቸው፤

21/ "ሚኒስቴር" ማለት የከተማ ልማትና የኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ነው፤

22/ "ሰው" ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፤

23/ ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው አነጋገር ሴትንም ይጨምራል።

ክፍል ሁለት

መሠረታዊ የሊዝ ድንጋጌዎች

3. ጠቅላላ

1/ የከተማ ቦታን የመጠቀም መብት በሊዝ የሚፈቀደው ለህዝቡ የጋራ ጥቅምና ዕድገት እንዲውል ለማድረግ ይሆናል።

2/ የሊዝ ጨረታ አቅርቦትና የመሬት አሰጣጥ ስርዓቱ ግልጽነትና ተጠያቂነትን የተከተለ በማድረግ ሙስናንና ብልሹ አሰራርን በመከላከል ከአድሎ የጸዳ እንዲሆን መደረግ አለበት።

3/ ጨረታ የመሬትን የወቅቱን የልውውጥ ዋጋ የሚያስገኝ መሆን አለበት::

4/ የከተማ ቦታ አሰጣጥ ስርዓቱ የህዝቡንና የከተሞችን ጥቅም በቀዳሚነት በማስከበር የከተማ ልማትን በማፋጠንና ፍትሃዊ በሆነ መንገድ የዜጎችን ተጠቃሚነት በማረጋገጥ የሀገሪቱን ልማት ቀጣይነት የሚያረጋግጥ መሆን አለበት።

4. <u>ከሊዝ ሥሪት ውጪ ቦታ መያዝና መፍቀድ ስለመከልከሉ</u>

1/ የዚህ አዋጅ አንቀጽ 5 ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም ሰው የከተማ መሬትን በዚህ አዋጅ ከተደነገገው የሊዝ ሥርዓት ውጪ መያዝ አይችልም።

2/ ማንኛውም ሰው አግባብ ካለው አካል ፈቃድ ሳያገኝ በህጋዊነት ከያዘው ይዞታ ጎን ያለን የከተማ ቦታ አስፋፍቶ መከለልና መጠቀም አይችልም።

3/ ማንኛውም ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ የከተማ መሬትን መፍቀድ ወይም ማስተላለፍ አይችልም።

4/ የክልሎች ካቢኔዎች ይህ አዋጅ ለተወሰነ ጊዜ ተፈጻሚ ሳይሆን እንዲቆይ የሚደረግባቸውን ከተሞች ሊወስኑ ይችላሉ። ሆኖም አዋጁ ከጸናበት ቀን ጀምሮ በማንኛውም ከተማ ላይ ተፈጻሚ ሳይደረግ ሊቆይ የሚችልበት የመሸጋገሪያ ጊዜ ከአምስት ዓመት ሊበልጥ አይችልም።

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 የተመለከቱት ከተሞች በመሸጋገሪያ ጊዜው ውስጥ የከተማ ቦታን ሊሰጡ የሚችሉት በጨረታ ይሆናል። የጨረታው መነሻ ዋጋም የአካባቢው አመታዊ የቦታ ኪራይ ተመን ይሆናል።

5. <u>ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ሥሪት ስለሚቀየሩበት ሁኔታ</u>

1/ ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ ሥሪት የሚቀየሩበት ሁኔታ ሚኒስቴሩ በሚያቀርበው ዝርዝር ጥናት ላይ ተመሥርቶ በሚኒስትሮች ምክር ቤት ይወሰናል። ሆኖም የጥናቱ ሂደት የነባር ኪራይ ተመን መከለስን አይከለክልም።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ በሚቀየሩበት ወቅት በአገር አቀፍ ደረጃ ተፈጻሚ እንዲሆን በሚጸድቀው ስታንዳርድና በከተማው ፕላን መሠረት በሚደረግ ሽንሻኖ የሚቀነስ ወይም የሚጨመር የከተማ ቦታ ይዞታ ሲኖር፣

ሀ) ከሚቀነሰው ይዞታ ላይ ለሚነሳ ንብረት አግባብ ባለው ሕግ መሠረት ካሣ ይከፈላል፤ ወይም

ለ) ለሚጨመረው ይዞታ የሚፈጸመው ክፍያ በሊዝ አግባብ ይስተናገዳል።

3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም በነባር ይዞታ ላይ የሰፈረ ንብረት ባለቤትነት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ለሌላ ሰው ከተላለፈ ንብረቱ የተላለፈለት ሰው የቦታው ባለይዞታ ሊሆን የሚችለው በሊዝ ሥሪት መሰረት ይሆናል።

4/ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ ይዞታዎችን ሥርዓት ለማስያዝ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች የሚያወጧቸውን ደንቦች ተከትሎ ከከተሞች ፕላንና ከሽንሻኖ ስታንዳርድ አንፃር ተቀባይነት የሚያገኙ ይዞታዎች በሊዝ ሥሪት ይተዳደራሉ::

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች የማስተካከሉ ሂደት ተፈፃሚ የሚሆነው ይህ አዋጅ ከሚጸናበት ቀን ጀምሮ ባለው የአራት ዓመት ጊዜ ውስጥ ብቻ ይሆናል።

6/ ነባር ይዞታና የሊዝ ይዞታ እንዲቀላቀል ጥያቄ ቀርቦ ይዞታው እንዲቀላቀል ከተፈቀደ ጠቅላላ ይዞታው በሊዝ ሥሪት ይተዳደራል።

7/ በዚህ አንቀጽ መሰረት ወደ ሊዝ ሥሪት የሚገቡ ይዞታዎችን በተመለከተ ተፈጻሚ የሚሆነው የሊዝ ክፍያ መጠን በአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ መሠረት ይሆናል።

6. <u>የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመፍቀድ</u>

የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲያዝ የሚፈቀደው፣

1/ ከተማው ፕላን ያለው ሲሆን የፕላኑን የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌ ወይም ከተማው ፕላን የሌለው ሲሆን ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ የሚያወጣውን ደንብ በመከተል፣ እና

2/ በጨረታ ወይም በምደባ ስልት፣

ይሆናል።

7. <u>ለጨረታ ስለሚዘጋጁ የከተማ ቦታዎች</u>

አግባብ ያለው አካል፣

1/ ለጨ[ታ የተዘጋጁ የከተማ ቦታዎች ለሕዝብ ይፋ ከመደረጋቸው በፊት

ሀ) ከማንኛውም የይገባኛል ጥያቄ ነጻ መሆናቸውን፤

ለ) የከተማውን ፕላን ተከትለው የተዘጋጁ መሆናቸውን፤

ሐ) መሠረታዊ የመሠረተ ልማት አውታሮች አቅርቦት ያላቸው መሆኑን፤

መ) ተሸንሽነው የወሰን ድንጋይ የተተከለላቸውና ልዩ የፓርስል መለያ ቁጥር የተሰጣቸው መሆናቸውን፣

ሠ) ሳይት ፕላንና ሌሎች አስፈላጊ ቅድመ ሁኔታዎች የተዘጋጁላቸው መሆናቸውን፣ እና

2/ የጨረታው አፈጻጸም ግልጽነትና ተጠያቂነት ባለበት አሠራር የመሬቱን ትክክለኛ ዋጋ በሚያስገኝ መልኩ መከናወኑን፣

ማረጋገጥ ›ለበት።

8. <u>ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታ መረጃዎች</u>

1/ ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታን የሚመለከት መረጃ የቦታውን ደረጃ& የሊዝ መነሻ ዋጋና አግባብነት ያላቸው ሌሎች ዝርዝር መረጃዎችን መያዝ አለበት።

2/ ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታ የተለየ የልማት መርሀ ግብርና የአፈጻጸም ሰሌዳ የሚያስፈልገው ከሆነ የልማት መርሀ ግብሩና የአፈጻጸም ሰሌዳው በመረጃው ውስጥ እንዲካተት ይደረጋል።

9. <u>ለጨረታ የሚቀርቡ የከተማ ቦታዎች ዕቅድን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ</u>

1/ አግባብ ያላቸው አካላት፣

ሀ) የመሬት አቅርቦት ፍላጎትንና ትኩረት የሚደረግባቸውን የልማት መስኮች መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚያወጡትን የከተማ ቦታ መጠን በመለየት ዕቅዳቸውን ለህዝብ ይፋ ማድረግ፣ እና

ለ) በዚህ አዋጅ አንቀጽ 8 የተመለከቱትን መረጃዎች ሕዝቡ በቀላሉ ሊያገኛቸው እንዲችል ማድረግ፣

አለባቸው።

2/ አግባብ ያላቸው አካላት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ለህዝብ ይፋ ያደረጉትን እቅዳቸውን ተከትለው ወቅቱን የጠበቀ የመሬት አቅርቦት እንዲኖር የማድረግ ኃላፊነት አለባቸው።

10. <u>የጨረታ ሂደት</u>

1/ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ጨረታ ለማካሄድ የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣትና የጨረታ ሰነድ መሸጥ አለበት።

2/ የጨረታ ሰነድ ሽያጭ በጨረታው ለመሳተፍ የሚፈልጉ ሁሉ በቀላሉ በሚያገኙበት አግባብ የሚፈፀም ይሆናል፤ ሆኖም አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሰነድ በላይ በመግዛት መወዳደር አይችልም።

3/ የጨረታ ማስከበርያ መጠን በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች የሚወሰን ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ከመሬቱ የሊዝ መነሻ ዋጋ ከአምስት በመቶ በታች ሊሆን አይችልም።

4/ ለመጀመርያ ጊዜ በወጣ የሊዝ ጨረታ ቢያንስ ሦስት ተወዳዳሪዎች ካልቀረቡ ጨረታው ይሰረዛል።

5/ በአቀረበው የጨረታ ዋጋና የቅድሚያ ክፍያ መጠን ላይ ተመሥርቶ ከፍተኛውን ነጥብ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል።

6/ የጨረታ አሸናፊዎች ዝርዝርና ያገኙት የውድድር ውጤት በማስታወቂያ ሰሌዳ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት።

7/ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች በግል ለሚካሄዱ የከፍተኛ ትምህርት ተቋሞች፣ ሆስፒታሎች፣ የጤና ምርምር ተቋማት፣ ባለ አራት ኮከብና ከዚያ በላይ ደረጃ ላላቸው ሆቴሎች እና ግዙፍ ሪል እስቴቶች የሚሆኑ ቦታዎችን በቅድሚያ በማዘጋጀት ቦታዎቹ በጨረታ አግባብ የሚስተናገዱበትን ሁኔታ ያመቻቻሉ::

8/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) የተደነገገው ቢኖርም& በጨረታው ለመሳተፍ የቀረበው አንድ ተጫራች ብቻ ቢሆንም ፕሮጀክቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (7) ሥር የሚወድቅ ከሆነ የማልማት አቅሙ አግባብ ባለው አካል ተረጋግጦ ይስተናገዳል።

11. <u>በምደባ ስለሚሰጥ የከተማ ቦታ</u>

1/ በሚመለከተው ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር ካቢኔ እየተወሰኑ የሚከተሉት የከተማ ቦታዎች በምደባ እንዲያዙ ሊፈቀዱ ይችላሉ፤

ሀ) ለባለበጀት የመንግስት መሥርያ ቤቶች ለቢሮ አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤

ለ) በመንግሥት ወይም በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ለሚካሄዱ ማህበራዊ የአገልግሎት መስጫ ተቋማት የሚውሉ ቦታዎች፤

ሐ) በመንግስት ለሚካሄዱ የጋራ መኖርያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሞች እና በመንግስት እየተወሰነ ለሚካሄዱ ለራስ አገዝ የጋራ መኖርያ ቤት ግንባታዎች የሚውሉ ቦታዎች፤

መ) ለእምነት ተቋማት አምልኮ ማካሄጃ የሚውሉ ቦታዎች፤

ሠ) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንደስትሪዎች ልማት የሚውሉ ቦታዎች፤

ረ) ከመንግሥት ጋር በተደረጉ ስምምነቶች ለኤምባሲዎችና ለአለምአቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤

ሰ) በክልሉ ፕሬዚዳንት ወይም በከተማው አስተዳደር ከንቲባ እየታዩ ለካቢኔው ለሚመሩ ልዩ አገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የሚውሉ ቦታዎች።

2/ በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ የሚሆን የነባር ይዞታ ባለመብት ምትክ ቦታ የማግኘት መብት ይኖረዋል።

3/ በክልል ወይም በድሬደዋ ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖርያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ ተተኪ ቤት የሚያገኝበትን ሁኔታ ማመቻቸት ካልተቻለ የመኖርያ ቤት መስርያ የከተማ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ የማግኘት መብት ይኖረዋል። ሆኖም አግባብ ያለው አካል የሚወስነውን የአቅም ማሳያ ገንዘብ በዝግ የባንክ ሂሳብ ማስቀመጥ አለበት።

4/ በአዲስ አበባ ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖርያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖርያ ቤት በግዥ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችለታል።

5/ የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ በሚመለከተው ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በሚወሰነው መሠረት ይስተናገዳል።

12. <u>የከተማ ቦታ ምደባ ጥያቄ አቀራረብ</u>

የከተማ ቦታ በምደባ አማካይነት በሊዝ ለመያዝ የሚቀርብ ጥያቄ ከሚከተሉት ጋር ተያይዞ መቅረብ አለበት፤

1/ ጥያቄ ያቀረበው ተቋም የበላይ ተቆጣጣሪ አካል ወይም የዘርፍ አካላት የድጋፍ ደብዳቤ፤

2/ በቦታው ላይ የሚከናወነው ፕሮጀክት ዝርዝር ጥናት፤ እና

3/ ለፕሮጀክቱ ማስፈጸሚያ የተመደበለት በጀት ማስረጃ::

13. <u>የከተማ ቦታ የሊዝ ዋጋ</u>

1/ ማንኛውም የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ይኖረዋል። የመነሻ ዋጋ ትመና ዘዴው በሚመለከታቸው ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች መሠረት የየከተሞቹን ነባራዊ ሁኔታ መነሻ በማድረግ ይወሰናል።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ መዘጋጀት አለበት።

3/ የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱን ጠብቆ እንዲሄድ ቢያንስ በየሁለት ዓመቱ መከለስ አለበት።

14. <u>የችሮታ ጊዜ</u>

1/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት የችሮታ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል። ዝርዝሩ በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናል።

2/ የችሮታ ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማጠናቀቅያ ጊዜ መብለጥ የለበትም።

<u>ክፍል ሦስት</u>

<u>የከተማ ቦታ ሊዝ አስተዳደር</u>

15. <u>የሊዝ ውል</u>

1/ በዚህ አዋጅ መሠረት የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው አግባብ ካለው xµL UR yl!Z ውል መፈራረም ይኖርበታል።

2/ የሊዝ ውሉ የግንባታ መጀመርያ፣ የግንባታ ማጠናቀቅያ፣ የክፍያ አፈፃፀም ሁኔታ፣ የችሮታ ጊዜ፣ የውል ሰጪና የውል ተቀባይ መብትና ግዴታዎች እንዲሁም ሌሎች አግባብነት ያላቸውን ዝርዝር ሁኔታዎች ማካተት አለበት።

3/ የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከመፈረሙ በፊት ስለውሉ ይዘት እንዲያውቅ ተደርጎ በቅድሚያ የሚከፈለውን የግንዘብ መጠን ገቢ የማድረግ ግዴታ አለበት።

4/ የሊዝ ውል የፈረመ ሰው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 16 በተገለፀው መሰረት በስሙ የተዘጋጀ የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀትና ቦታውን በመስክ ተገኝቶ የሚረከብ ይሆናል።

5/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት ርክክብ የተፈፀመበት የከተማ ቦታ በሊዝ ውሉ መሠረት እንዲለማ መደረጉንና በየዓመቱ የሚከፈለው የሊዝ ክፍያ ወቅቱን ጠብቆ እየተፈጸመ ስለመሆኑ ክትትል የማድረግና የማረጋገጥ ኃላፊነት ይኖርበታል።

16. <u>የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት</u>

1/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዞታ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።

2/ የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን መግለጫዎች አካቶ መያዝ አለበት፤

ሀ) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም ከእነአያት፤

ለ) የቦታውን ስፋትና አድራሻ፤

ሐ) የቦታውን የአገልግሎት ዓይነት፣ ደረጃና የፕሎት ቁጥር፤

መ) የቦታውን ጠቅላላ የሊዝ ዋጋና በቅድሚያ የተከፈለውን መጠን፤

ሠ) በየዓመቱ የሚፈጸመውን የሊዝ ክፍያ መጠንና ክፍያው የሚጠናቀቅበትን ጊዜ፤

ረ) የሊዝ ይዞታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን።

17. <u>የሊዝ ዘመን</u>

1/ የከተማ ቦታ ሊዝ ዘመን እንደየከተማው የዕድገት ደረጃና የልማት ሥራው ዘርፍ ወይም የአገልግሎቱ ዓይነት ሊለያይ የሚችል ሆኖ ጣሪያው እንደሚከተለው ይሆናል፤

ሀ) በማናቸውም ከተማ፤

(1) ለመኖሪያ ቤት፣ ለሳይንስና ቴክኖሎጂ፣ ለምርምርና ጥናት፣ ለመንግስት መሥሪያ ቤት፤ ለበጎ አድራጎት ድርጅትና ለሃይማኖት ተቋም 99 ዓመታት፤

(2) ለከተማ ግብርና 15 ዓመታት፤

(3) ለዲፕሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግሥት ስምምነት መሠረት ለሚወሰን ዓመት፤

ለ) በአዲስ አበባ ከተማ፤

(1) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት 90 ዓመታት፣

(2) ለኢንዱስትሪ 70 ዓመታት፣

(3) ለንግድ 60 ዓመታት፣

(4) ለሌሎች 60 ዓመታት፤

ሐ) በሌሎች ከተሞች፤

(1) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት 99 ዓመታት፤

(2) ለኢንዱስትሪ 80 ዓመታት፤

(3) ለንግድ 70 ዓመታት፤

(4) ለሌሎች 70 ዓመታት።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም፣

ሀ) በባሕሪው ረዘም ያለ የሊዝ ይዞታ ዘመን ለሚጠይቅ የልማት ሥራ ወይም አገልግሎት ከተወሰነው ዘመን ጣሪያ ከግማሽ ሳይበልጥ ሊጨመር ይችላል፤

ለ) ለጊዜው በልማት ሥራ ጥቅም ላይ በማይውሉ የከተማ ቦታዎች ላይ ለሚቀርቡ የአጭር ጊዜ የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተቋማት የቦታ

ጥያቄዎች ከአምስት ዓመት ለማይበልጥ ጊዜ በሊዝ ይስተናገዳሉ። እንደአስፈላጊነቱ ለተመሳሳይ ጊዜ ሊታደስላቸው ይችላል።

18. <u>የሊዝ ዘመን ዕድሳት</u>

1/ yl!Z zmN s!Ãb" bwQt$ የሚኖሩትን የቦታውን የሊዝ መነሻ ዋጋና ሌሎች መሥፈርቶች መሠረት b ማድ rG l!¬dS YC§LÝÝ çñ ም yl!Z zmn# l! ¬dS b¥YCLbT h#n@¬ ll!Z ÆlYø¬W ካሣ xYkfLMÝÝ

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) በተመለከተው መሠረት ባለይዞታው የሊዝ ዘመኑ ሊታደስለት የሚችለው የሊዝ ዘመኑ ሊያበቃ ከ 10 እስከ 2 ዓመት እስኪቀረው ድረስ ባለው ጊዜ ውስጥ እድሳት እንዲደረግለት መፈለጉን አግባብ ላለው አካል በጽሑፍ ካመለከተ ብቻ ይሆናል።

3/ አግባብ ያለው አካል ማመልከቻው በቀረበለት በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ውሳኔውን ለአመልካቹ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት። በዚህ ጊዜ ውስጥ ውሳኔውን ሳያሳውቅ ቢቀር በእድሳት ጥያቄው እንደተስማማ ተቆጥሮ በወቅቱ በሚኖረው የሊዝ መነሻ ዋጋና ለአገልግሎቱ በሚሰጠው የሊዝ ዘመን መሰረት የሊዝ ውሉ ይታደሳል።

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት መልስ መስጠት የነበረበት የሥራ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዕድሳቱ ምክንያት የደረሰ ጉዳት ካለ ተጠያቂ ይሆናል።

19. <u>የመክፈያ ጊዜ</u>

1/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ወጪውን ለመመለስ የሚያስፈልገውን ጊዜ ግምት ውስጥ በማስገባት የሚወሰን የመክፈያ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል።

2/ የቅድሚያ ክፍያ እንደየክልሉና የከተማ አስተዳደሩ ሁኔታ የሚወሰን ሆኖ ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ክፍያ መጠን 10% ማነስ የለበትም።

3/ የቅድሚያ ክፍያው ከተከፈለ በኃላ የሚቀረው የሊዝ ዋጋ በመክፈያ ዘመኑ እኩል ዓመታዊ ክፍያ የሚፈጸም ይሆናል።

4/ በቀሪው ክፍያ ላይ በኢትዮ É ያ ንግድ ባንክ የማበደሪያ የወለድ ተመን መሠረት ወለድ ይከፈላል። የሚመለከተው አካል የየወቅቱን የማበደርያ ወለድ ተመን ተከታትሎ ወቅታዊ የማድረግ ኃላፊነት አለበት።

5/ ወቅቱን ጠብቆ በማይፈጸም ዓመታዊ ክፍያ ላይ የኢትዮ É ያ ንግድ ባንክ በዘገዩ የብድር ክፍያዎች ላይ በሚጥለው የቅጣት ተመን መሠረት መቀጫ ይከፍላል።

6/ የሊዝ ባለይዞታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለና የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የማዋል ሥልጣን ይኖረዋል።

7/ የዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (5) የተደነገገው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (1) ተራ ፊደል (ሀ) ወይም (መ) መሠረት ለባለበጀት የመንግሥት መሥሪያ ቤት ወይም ለሃይማኖታዊ ተቋም በምደባ በሚሰጥ የከተማ ቦታ ላይ ተፈጻሚ አይሆንም። ሆኖም ባለበጀት የመንግሥት መሥሪያ ቤቱ ወይም ሃይማኖታዊ ተቋሙ በምደባ ያገኘውን መሬት ለማስለቀቅ የተከፈለውን ካሣ የሚተካ ክፍያ ይከፍላል።

20. <u>በሊዝ የተያዘ የከተማ ቦታ አጠቃቀም</u>

1/ የከተማ ቦታ ሊዝ ባለይዞታ በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቦታውን ለተፈቀደለት አገልግሎት ጥቅም ላይ ማዋል አለበት።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም የሊዝ ባለይዞታው የቦታውን አጠቃቀም ለመለወጥ አግባብ ላለው አካል ሊያመለክት ይችላል።

3/ አግባብ ያለው ባለሥልጣን የታቀደው የቦታ አጠቃቀም ከከተማው የመሬት አጠቃቀም ፕላን ጋር የማይጋጭ መሆኑን ሲያረጋግጥ ለውጡን ሊፈቅድ ይችላል።

21. <u>ግንባታ ስለመጀመር</u>

1/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በሊዝ ውል በተመለከተው የጊዜ ገደብ መሠረት ግንባታ መጀመር አለበት።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም እንደ ግንባታው ውስብስብነት እየታየ ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ በሚያወጣው ደንብ መሠረት የግንባታ መጀመርያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል።

3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ካልጀመረ ቦታውን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን የሊዝ ክፍያና የጠቅላላውን የሊዝ ዋጋ ሰባት በመቶ መቀጮ እንዲከፍል ተደርጎ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።

4/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የከተማ ቦታ ይዞታ የተፈቀደለት ሰው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ካልጀመረ ለአቅም ማሳያ በዝግ የባንክ ሂሳብ ከተያዘው ገንዘብ ላይ ሦስት በመቶ ተቀጥቶ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።

5/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (1) ተራ ፊደል (ሀ)፣ (ለ)፣ (ሐ)፣ (መ) ወይም (ረ) መሠረት ቦታ የተፈቀደለት የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ካልጀመረ የሊዝ ውሉ ተቋርጦ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።

22. <u>ግንባታ ስለማጠናቀቅ</u>

1/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የዚህን አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3) ድንጋጌዎች ተከትሎ በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ መሠረት ግንባታውን ማጠናቀቅ አለበት።

2/ የግንባታ ማጠናቀቅያ የጊዜ ገደብ እንደሚከተለው ይሆናል፤

ሀ) ለአነስተኛ ግንባታ 24 ወራት፤

ለ) ለመካከለኛ ግንባታ 36 ወራት፤

ሐ) ለከፍተኛ ግንባታ 48 ወራት።

3/ የግንባታ ደረጃዎች በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናሉ።

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም እንደ ግንባታው ውስብስብነት እየታየ ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ በሚያወጣው ደንብ መሠረት የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል። ሆኖም ለግንባታ ማጠናቀቅያ የሚሰጠው ጠቅላላ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ፣

ሀ) ለአነስተኛ ግንባታ ከሁለት ዓመት ከስድስት ወር፣

ለ) ለመካከለኛ ግንባታ ከአራት ዓመት፣ እና

ሐ) ለከፍተኛ ግንባታ ከአምስት ዓመት፣

መብለጥ አይችልም።

5/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ግንባታውን ካላጠናቀቀ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን መልሶ መረከብ ይችላል።

6/ የሊዝ ውል የተቋረጠበት ሰው በራሱ ወጪ ከስድስት ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ የሠፈረ ንብረቱን ማንሳት አለበት። ለዚህም አግባብ ያለው አካል በፅሁፍ ማስጠንቀቅያ መስጠት አለበት።

7/ የሊዝ ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) መሠረት ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል፣

ሀ) ጅምር ግንባታው በፕላኑ መሰረት የተገነባ መሆኑን አረጋግጦ ግንባታውን ማጠናቀቅና መጠቀም ለሚችል ሰው በግልፅ ጨረታ ንብረቱን በመሸጥ ማስተላለፍ፣ ወይም

ለ) ንብረቱን በራሱ ወጪ በማንሳት ከሊዝ ቅድሚያ ክፍያው ወይም በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት በምደባ የከተማ ቦታ ይዞታ የተፈቀደለትን ሰው የሚመለከት ሲሆን ለአቅም ማሳያ በዝግ የባንክ ሂሳብ ከተያዘው ገንዘብ ላይ ተሰልቶ ወጪውን ማስመለስ፣

ይችላል።

8/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7(ሀ) መሠረት ከሚፈጸም ሽያጭ ከሚገኝ ገቢ ላይ ሽያጩን ለማስፈጸም የወጡ ወጪዎችን ቀንሶ ተራፊ ገንዘብ ካለ ለባለመብቱ ተመላሽ ያደርጋል።

23. <u>የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍና በዋስትና ስለማስያዝ</u>

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 17 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የተወሰነው የሊዝ ዘመንና በአንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቦታውን ለተፈቀደለት አገልግሎት ጥቅም ላይ የማዋል ግዴታ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ መብቱን ለማስተላለፍ ወይም በከፊለው የሊዝ ክፍያ መጠን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽዖነት ለመጠቀም ይችላል።

2/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የሊዝ መብቱን ግንባታ ከመጀመሩ ወይም ግንባታውን በግማሽ ከማጠናቀቁ በፊት ከውርስ በስተቀር ማስተላለፍ የሚችለው አግባብ ባለው አካል ቁጥጥር የሚደረግበት ግልጽ የሽያጭ ሥርዓትን በመከተል ይሆናል።

3/ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ሲተላለፍ፣

ሀ) የተፈጸመው የሊዝ ክፍያና የሊዝ ክፍያው በባንክ ቢቀመጥ ያስገኝ የነበረው ወለድ፣

ለ) የተከናወነው ግንባታ ዋጋ፣ እና

ሐ) የሊዝ መብቱ በመተላለፉ የተገኘው የሊዝ ዋጋ 5%፣

ለሊዝ ባለመብቱ እንዲቀርለት ተደርጎ ልዩነቱ አግባብ ላለው አካል ገቢ ይደረጋል።

4/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ላይ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 21 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ይሆናል።

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በዋስትና መያዣው ላይ የፍርድ አፈጻጸም ትዕዛዝ የተላለፈበት የእዳ ጥያቄ ከቀረበ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ውሉን አቋርጦ መሬቱን በመረከብ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 21 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የሚደረጉ ተቀናሾችን አስቀርቶ ቀሪውን ለዋስትና ባለመብቱ ይከፍላል። ተራፊ ገንዘብ ካለም ለሊዝ ባለመብቱ ይመልስለታል።

6/ bl@§ xµ*“N SMMnT µLtdrg bStqR½ bmÊT ym-qM mBT bêSTÂ s!ÃZ wYM s!t§lF በመሬቱ ላይ የተገነባው ህንፃና ከህንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች መብት አብሮ ይያዛል ወይም ይተላለፋል፤ እንዲሁም ሕንፃና k?NÉW UR ytÃÃz# mgLgÃãC bêSTÂ s!Ã ዙ ወይም ሲተላለፉ bmÊT ym-qM mBt$M xBé YÃ²L ወይም ይተላለፋል።

7/ ማንኛውም ሰው በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት በማሰብ በተደጋጋሚ ጊዜ ግንባታ ሳያጠናቅቅ የሊዝ መብቱን የሚያስተላልፍ ከሆነ የሚመለከተው አካል በማንኛውም የሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ሊከለክለው ይችላል።

8/ በዚህ አንቀጽ መሠረት የሊዝ መብት በማናቸውም ሁኔታ ሲተላለፍ በሊዝ ውሉ የተመለከቱት የሊዝ ባለይዞታው ግዴታዎች በሙሉ ያለ ቅድመ ሁኔታ መብቱ ለተላለፈለት ሦስተኛ ወገን ይተላለፋሉ።

24. <u>የሊዝ ይዞታ መቋረጥና የካሳ አከፋፈል</u>

1/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ፣

ሀ) ባለይዞታው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ቦታውን ጥቅም ላይ ካላዋለ፣

ለ) ቦታው ለሕዝብ ጥቅም ተብሎ ለሌላ አገልግሎት እንዲውል ሲወሰን፣ ወይም

ሐ) የሊዝ ይዞታ ዘመኑ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ካልታደሰ፣

ሊቋረጥ ይችላል።

2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ሀ) ድንጋጌ ቢኖርም ቦታው ጥቅም ላይ ያልዋለው በፍትሐብሔር ሕግ ቁጥር 1793 በተደነገገው መሠረት ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑ ከተረጋገጠ አግባብ ያለው አካል ከአቅም በላይ በሆነው ምክንያት የባከነውን ጊዜ የሚያካክስ ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቅድ ይችላል።

3/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለመብቱ ተመላሽ ይሆናል።

4/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈለዋል።

5/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት በማንሳት ቦታውን አግባብ ላለው አካል መልሶ ማስረከብ አለበት።

6/ ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ ንብረቱን ካላነሳ የሚመለከተው አካል ቦታውን ከነንብረቱ ያለምንም ክፍያ ሊወስደው ይችላል። ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል።

7/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ለ) መሠረት የሊዝ ውል ሲቋረጥ የቦታው ርክክብ የሚፈፀመው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 30 በተደነገገው መሠረት ይሆናል።

ክፍል አራት

የከተማ ቦታ ስለማስለቀቅ

25. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ሥልጣን

1/ አግባብ ያለው አካል ከቦታው ለሚነሳው ንብረት ተመጣጣኝ ካሣ በቅድሚያ እንዲከፈል በማድረግ የከተማ ቦታ ይዞታን ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የማስለቀቅና የመረከብ ሥልጣን ይኖረዋል።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት በሚወሰድ እርምጃ ምክንያት ተነሺ ለሚሆነው ሰው መጠኑ በክልሉ ወይም በከተማው አስተዳደር የሚወሰን ምትክ ቦታ በከተማው ውስጥ ይሰጠዋል።

3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም የከተማ ቦታ በሊዝ የያዘ ሰው የሊዝ ውሉን ባለማክበሩ፣ የቦታ አጠቃቀሙ ከከተማው ፕላን ጋር ሊጣጣም የሚችል ባለመሆኑ ወይም ቦታው መንግሥት ለሚያካሂደው የልማት ሥራ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ ምክንያት ካልሆነ በስተቀር የሊዝ ዘመኑ ከማለቁ በፊት ይዞታውን እንዲለቅ አይደረግም።

4/ አግባብ ያለው አካል በሕገ ወጥ መንገድ የተያዘን የከተማ ቦታ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 26 መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ መስጠትና ካሣ መክፈል ሳያስፈልግ የሰባት የሥራ ቀናት የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ብቻ ለባለይዞታው በአካል በመስጠት ወይም በቦታው በሠፈረው ንብረት ላይ በመለጠፍ የማስለቀቅ ሥልጣን ይኖረዋል።

26. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የከተማ ቦታ ይዞታ እንዲለቀቅ ሲወሰን ይዞታው የሚለቀቅበት ጊዜ፣ ሊከፈል የሚገባው የካሣ መጠን እና ሊሰጥ የሚችለው የምትክ ቦታ ስፋትና አካባቢ ተጠቅሶ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው በጽሁፍ ይሰጣል።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የሚሰጠው የማስጠንቀቂያ ጊዜ በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናል፤ ሆኖም በማንኛውም ሁኔታ ከ 90 ቀናት ያነሰ ሊሆን አይችልም።

3/ የሚለቀቀው የከተማ ቦታ ይዞታ የመንግሥት ቤት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትዕዛዙ የሚደርሰው ቤቱን ለሚያስተዳድረው አካል ይሆናል።

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተላለፈበት ቤት ተከራይቶ ከነበረ ትዕዛዙ የደረሰው አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል እርምጃ መውሰድ አለበት።

27. <u>የማስለቀቂያ ትዕዛዝን ወይም ማስጠንቀቂያን የሚመለከቱ አቤቱታዎች</u>

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 26 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ወይም ትዕዛዝ በተሰጠበት ንብረት ላይ ያለ መብቱ ወይም ጥቅሜ ይነካብኛል የሚል ማንኛውም ሰው ትዕዛዙ በደረሰ በ15 የሥራ ቀናት ውስጥ ያለውን አቤቱታ ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር አግባብ ላለው አካል ማቅረብ ይችላል።

2/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ማስጠንቀቂያ የደረሰው ሰው ማስጠንቀቅያው በደረሰው በሰባት የሥራ ቀናት ውስጥ አቤቱታውን ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር አግባብ ላለው አካል ማቅረብ ይችላል።

3/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ወይም (2) መሠረት የቀረበለትን አቤቱታ በአግባቡ በማጣራት ውሳኔ መስጠትና ውሳኔውን ለአቤቱታ አቅራቢው በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት። የቀረበው አቤቱታ ተቀባይነት ያላገኘ ከሆነ ምክንያቱ በግልጽ በውሳኔው ውስጥ መገለጽ ይኖርበታል።

28. <u>አግባብ ባለው አካል ውሳኔ ላይ ስለሚቀርብ ይግባኝ</u>

1/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቅራቢ ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ይግባኙን በዚህ አዋጅ አንቀጽ 29 መሠረት ለተቋቋመው ይግባኝ ሰሚ ጉባዔ ማቅረብ ይችላል።

2/ ጉባዔው የቀረበለትን ይግባኝ በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ መርምሮ ውሳኔ መስጠት አለበት። የሰጠውን ውሳኔም ለተከራካሪ ወገኖች በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት።

3/ በካሣ ክርክር ላይ ካልሆነ በስተቀር ምትክ ቦታን ጨምሮ በሌሎች በሕግም ሆነ በፍሬ ነገር ክርክሮች ላይ ጉባዔው የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።

4/ ጉባዔው ካሣን በሚመለከት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ተከራካሪ ወገን ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ለሚመለከተው የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ወይም የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በሌለበት ለሚመለከተው መደበኛ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል።

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ይግባኝ መቅረብ የሚችለው ይግባኝ ባዩ እንዲለቀቅ ትዕዛዝ የተሰጠበትን የከተማ ቦታ አግባብ ላለው አካል ካስረከበና ያስረከበበትን ሰነድ ከይግባኝ አቤቱታው ጋር አያያዘ ካቀረበ ብቻ ይሆናል።

6/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ይግባኝ የቀረበለት ፍርድ ቤት ይግባኙ በቀረበለት በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት። የፍርድ ቤቱ ውሳኔም የመጨረሻ ይሆናል።

29. <u>ስለይግባኝ ሰሚ ጉባኤ</u>

1/ የከተማ ቦታ ማስለቀቅና የካሣ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ጉባዔዎች u¡MKA‹“ uŸ}T ›e}ÇÅa‹ ይቋቁማሉ።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የተቋቋመ ጉባዔ የቀረበለትን ይግባኝ መርምሮ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (3/) መሠረት የተሰጠ ውሳኔን የማጽናት፣ የማሻሻል ወይም የመሻር እና የሰጠውን ውሳኔ የማስፈፀም ሥልጣን ይኖረዋል።

3/ የጉባኤው ተጠሪነት እንደ አግባቡ ለክልሉ ወይም ለከተማው አስተዳደር ምክር ቤት ይሆናል።

4/ ጉባኤው አግባብ ካላቸው አካላት የተውጣጡ ከ 5 የማያንሱ አባላት ይኖሩታል።

5/ ጉባኤው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው አግባብነት ያላቸውን አካላት በማዘዝ ሙያዊ አስተያየት መቀበል ወይም ማስረጃ እንዲቀርብለት ማድረግ ይችላል።

6/ ጉባኤው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ኃይል በማዘዝ የሚሰጣቸውን ውሳኔዎችና ትእዛዞች ማስፈፀም ይችላል።

7/ ጉባኤው ከሕግ በቀር ከማናቸውም ተጽዕኖ ነፃ ይሆናል።

8/ ጉባኤው ስራውን በሚያከናውንበት ጊዜ በመደበኛው የፍትሐብሔር ስነ ሥርዓት ሕግ አይመራም። ሆኖም በክልሉ ወይም በከተማ አስተዳደሩ በሚወሰን የተቀላጠፈ ስነ ሥርዓት ይመራል።

9/ የጉባኤው አባላት የስራ ዘመን በክልሉ ወይም በከተማ አስተዳደሩ ይወሰናል።

30. <u>ቦታ ስለመረከብ</u>

1/ ¾²=I ›”kê ”®<e ›”kê (2) É”ÒÑ@ ”Å}Öuk J• አግባብ ያለው አካል ማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ቦታ የሚረከበው የከተማ ቦታ ባለ ይዞታው ካሣ ከተከፈለው ቀን ወይም ካሣውን ለመቀበል ፈቃደኛ ካልሆነ ደግሞ ካሣው አግባብ ባለው አካል ስም በዝግ የባንክ ሂሣብ ከተቀመጠበት ቀን ጀምሮ በ 90 ቀናት ውስጥ ይሆናል። ሆኖም የተወሰነለትን ካሣ ያልተቀበለው ሰው ለመቀበል በፈለገ ጊዜ አግባብ ያለው አካል በባንክ የተቀመጠውን ገንዘብ መስጠት አለበት።

2/ አግባብ ያለው አካል የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ የተሰጠበትን መሬት የሚረከበው፣

ሀ) ትዕዛዙ ወይም ማስጠንቀቂያው የደረሰው ሰው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (1) ወይም (2) መሠረት አቤቱታ ሳያቀርብ ሲቀር፣

ለ) አቤቱታ ቀርቦ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት አቤቱታውን ውድቅ የሚያደርግ ውሳኔ ሲሰጥ እና በውሳኔው ላይ ይግባኝ ሳይቀርብ ሲቀር፣ ወይም

ሐ) በአንቀጽ 28 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ይግባኝ ቀርቦ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 29 ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ይግባኙን ውድቅ በማድረግ ውሳኔ ሲሰጥ፣

ይሆናል።

3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም በሚለቀቀው መሬት ላይ ሰብል፣ ቋሚ ተክል ወይም ሌላ ንብረት ከሌለ የከተማ ቦታ ባለይዞታው የማስለቀቅ ትዕዛዝ በደረሰው በ 3 0 ቀናት ውስጥ የከተማ ቦታ ይዞታውን አግባብ ላለው አካል ማስረከብ አለበት።

4/ አግባብ ያለው አካል ቦታውን በሚረከብበት ጊዜ ኃይል መጠቀም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ሃይል ማዘዝ ይችላል።

5/ በሕገ ወጥ መንገድ የተያዘ የከተማ ቦታ እንዲለቀቅ በሚደረግበት ጊዜ በቦታው ላይ ላለ ንብረት አግባብ ያለው አካል ተጠያቂ አይሆንም።

ክፍል አምስት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

31. የሚኒስቴሩ ሥልጣንና ተግባር

ሚኒስቴሩ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፤

1/ ይህ አዋጅ በሁሉም ክልሎች በሚገባ መፈጸሙን ይከታተላል& ያረጋግጣል፤

2/ ለክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች የቴክኒክና የአቅም ግንባታ ድጋፍ ያደርጋል፤

3/ በሀገር አቀፍ ደረጃ የመሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በቴክኖሎጂ የማዘመንና የማናበብ ሥራዎች ይሰራል፤

4/ ሀገር አቀፍ የመሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በተመለከተ ስታንዳርዶች ያወጣል፣ ተፈፃሚነታቸውን ይከታተላል፤

5/ የዚህን አዋጅ ማስፈጸሚያ ሞዴል ደንቦች፣ መመርያዎችና ማንዋሎች ያዘጋጃል።

32. የክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች ሥልጣንና ተግባር

ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች፣

1/ በሁሉም ከተሞች ውስጥ የሚገኘውን መሬት በዚህ አዋጅ መሠረት ያስተዳድራሉ፤

2/ ይህን አዋጅ በሚገባ ለማስፈፀም የሚያስፈልጉ ደንቦችና መመርያዎች ያወጣሉ።

33. <u>የመተባበር ግዴታ</u>

ማንኛውም ሰው ይህንን አዋጅ በማስፈጸም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት።

34. <u>ቅጣት</u>

1/ የወንጀል ህጉ የበለጠ የሚያስቀጣ ካልሆነ በስተቀር፣

ሀ) ማንኛውም ይህን አዋጅና በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችና መመሪያዎችን ለማስፈፀም የተመደበ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይም ለሌላ ሰው ለማስገኘት በማሰብ፣

(1) በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ የከተማ ቦታን የፈቀደ እንደሆነ ከ 7 እስከ 15 ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር 40,000 እስከ ብር 200,000 በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

(2) የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፣ በጨረታ ሰነድ ሽያጭ ላይ ገደብ ቢጥል፣ የጨረታ ሂደቱን ቢያዛባ ወይም የጨረታ ውጤቱን ቢለውጥ ከ 5 እስከ 12 ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር 30,000 እስከ ብር 150,000 በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

(3) በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ ፈፅሞ ከተገኘ ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት መውሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ ከ 5 እስከ 12 ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር 30,000 እስከ ብር 150,000 በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

ለ) ማንኛውም ሰው ይህን አዋጅ ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችን ወይም መመሪያዎችን በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፣ ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዞታው ጋር ከቀላቀለ ከ 7 እስከ 15 ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር 40,000 እስከ ብር 200,000 በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

ሐ) ማንኛውም በከተማ ቦታ ሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ሰው የሐሰት ማስረጃ ካቀረበ፣ መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሐሰት ውድድር ካደረገ ከ 5 እስከ 12 ዓመት በሚደርስ ጽኑ እስራት እና ከብር 30,000 እስከ ብር 150,000 በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል።

2/ ማንኛውም ይህን አዋጅና በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችና መመሪያዎችን ለማስፈፀም የተመደበ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተመለከቱትን የጥፋቶች ድርጊቶች በቸልተኝነት ከፈጸመ ከ 1 እስከ ከ 5 ዓመት

በሚደርስ እሥራትና ከብር 10,000 እስከ ብር 30,000 በሚደርስ መቀጮ ይቀጣል።

3/ ማንኛውም በዚህ አንቀጽ የተመለከተን የወንጀል ድርጊት በመፈጸም የተገኘ ሀብት በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ተወርሶ አግባብ ያለው አካል እንዲረከበው ይደረጋል።

35. <u>የተሻሩና ተፈፃሚነት የማይኖራቸው ሕጎች</u>

1/ የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝን እንደገና ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 272/1994 በዚህ አዋጅ ተሽሯል።

2/ ከዚህ አዋጅ ጋር የማይጣጣም ማንኛውም ሕግ ወይም የአሠራር ልምድ በዚህ አዋጅ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም።

36. <u>የመሸጋገርያ ድንጋጌ</u>

1/ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች ቀደም ሲል ቀርበው በእንጥልጥል ላይ ያሉ የከተማ ቦታ ጥያቄዎችን በሚመለከት ይህ አዋጅ ከፀናበት ቀን ጀምሮ ባሉት ሦስት ወራት ጊዜ ውስጥ በቀድሞው ህግ መሠረት ውሳኔ መስጠት አለባቸው።

2/ ይህ አዋጅ ከመጽናቱ በፊት አግባብ ባለው አካል የተፈረሙ የሊዝ ውሎችና በነዚሁ መሠረት የተከናወኑ ሥራዎች ህጋዊነታቸው ተጠብቆ ተፈፃሚነታቸው ይቀጥላል።

37. <u>አዋጁ የሚጸናበት ጊዜ</u>

ይህ አዋጅ ከ ..... ቀን 2003 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል።

አዲስ አበባ ..... ቀን 2003 ዓ.ም

ግርማ ወልደጊዮርጊስ

የኢትዮ É ያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ
ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት