

**የንግድና ኢንዱስትሪ ከተማ ልማት**

**ቢሮ**

**የከተማ ቦታ በሊዝ ስርአት**

**ለማስተዳደር የተሻሻለ መመሪያ**

**የሊዝ መሬት ቁጥር 5/2006**

**ሰኔ 2006 ዓ.ም**

**መቐለ**

## **መግቢያ**

መሬት ለአንድ ሀገር ማጎበራዊና ኢኮኖሚያዊ እድገት ወሳኝ የሆነ የተፈጥሮ ሃብት እንደመሆኑ መጠን መንግስት ይህንን ውስን ሃብት ፍትሃዊ ፣ ግልጽ ተደራሽነትና ተጠያቂነት በሚያረጋግጥ አሠራር ጥቅም ላይ መዋሉ እንዲረጋገጥ ስለተፈለገ ይህንን ተግባር ለማዋል አዋጅ ሊዝ ቁጥር 721/2004 የኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሕገ መንግስት መሠረት በማድረግ ለሦስተኛ ጊዜ ተሻሽሎ ፀድቆ በተግባር በመዋሉ ይህንን ተግባራዊ የሚያደርግ ደንብ በማውጣት እና ይህንን ተከትሎ የሊዝ ስርአት በዝርዝር ለመፈጸም አስራሩ ግልጽና የጋራ መግባባት የሚያሰፍን እንዲሆን በአዋጅ ቁጥር 721/2004 አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ 2 ደንብ በመውጣቱ እንዲሁም በደንብ ቁጥር 76/2005 አንቀጽ 57 ቢሮአችን ዝርዝር መመሪያ ለማውጣት በተሰጠው ስልጣን መሠረት የሊዝ ቁጥር 5/2006 አሻሽሎ አውጥቷል።

**ክፍል 1**

**አጠቃላይ**

**አንቀጽ 1**

**አጭር ርዕስ**

ይህ መመሪያ በትግራይ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት የከተማ ልማት ቢሮ ንግድና ኢንዱስትሪ ቦታን በሊዝ ለማስተዳደር ተሻሽሎ የወጣ መመሪያ ቁጥር 5/2006 ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

**አንቀጽ 2**

**ትርጉም**

1. “አዋጅ” ማለት በኢ.ፌ.ዲ.ሪ መንግስት የከተማ ቦታ በሊዝ ለመያዝ ተሻሽሎ የወጣ የአዋጅ ቁጥር 721/2004 ማለት ነው።
2. “ደንብ” ማለት የከተማ መሬት በሊዝ ስርአት ለማስተዳደር ተሻሽሎ ለፀደቀው አዋጅ ሊዝ ቁጥር 721/2004 ለመተግበር የወጣ የደንብ ቁጥር 76/2005 የትግራይ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት ያፀደቀው ነው።
3. “ሊዝ” ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተወሰነ ውል ወይም ደግሞ የሚተላለፍበት የአስተዳደር አይነት ነው።
4. “የሽግግር ጊዜ” ማለት አዋጅ ሊዝ ቁጥር 721/2004 ከወጣበት ጊዜ ጀምሮ (2004-2008) ያለው 5 አመት ሆኖ እውቅና ያገኙ አነስተኛ ከተማዎች በየአመቱ በቅደም ተከተል ወደ ሊዝ ስርዓት ጠቅልለው እስኪገቡ ድረስ ያለው ጊዜ ነው።
5. “አግባብ ያለው አካል” ማለት የከተማ አስተዳደር እና ከሥሩ የሚገኙ የከተማ አስተዳደር አካላት ናቸው።

6. “የከተማ ቦታ” ማለት በከተማ ኘላን የተከለለ ወይም ደግሞ በአስተዳደራዊ ውሳኔ በከተማ አስተዳደር ስር የሚገኝ መሬት ማለት ነው።
7. “ሚኒስቴር” ማለት የከተማ ልማት እና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ማለት ነው።
8. “ክልል” ማለት የትግራይ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት ነው።
9. “የምክር ቤት ስራ አስፈጻሚ” ማለት የትግራይ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት ካቢኔ ማለት ነው።
10. ”ቢሮ” ማለት የትግራይ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት የከተማ ልማት ንግድ እና ኢንዱስትሪ ቢሮ ማለት ነው።
11. “ትላልቅ ከተማዎች” ማለት የከተማ አስተዳደር ሥልጣን የተሰጣቸው ሆኖ በከንቲባ የሚመሩ ከተማዎች ማለት ነው።
12. “አነስተኛ ከተማዎች” ማለት እውቅና ያገኙ ሙሉ የከተማ አስተዳደር ያልተሰጣቸው በገጠር ወረዳ የሚተዳደሩ ከተማዎች ናቸው።
13. “የሥራ ሂደት” ማለት በክልል ዋና የሥራ ሂደት እስከ ከተማዎች ያለው የመሬት ልማት ማናጅመንት የሥራ ሂደት ማለት ነው።
14. “ካቢኔ” ማለት የገጠር ወይም የከተማ የሥራ አስፈጻሚ አስተዳደር ምክር ቤት ማለት ነው።
15. “የጽ/ቤት ኃላፊ” ማለት የከተማ ልማት ንግድና ኢንዱስትሪ አስተዳደር ወይም የቅርንጫፍ ጽ/ቤት ንዑስ የከተማ አስተዳደር ማለት ነው።
16. “ከተማ” ማለት እውቅና ያገኘ አነስተኛ ከተማ ማለት ነው።
17. “ባንክ” ማለት መደበኛ የመንግስት እና የግል የገንዘብ ድርጅት እንዲሁም እውቅና ያገኘ ማይክሮ ፋይናንስ ማለት ነው።
18. “ነባር ይዞታ” ማለት ከተማዋን በሊዝ ስርአት ለማስተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ደግሞ ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኃላ ለነባር ይዞታ

ተነሿዎች በመተኪያ የተሰጠ ወይም የሊዝ ስርአት ተግባራዊ ከመደረጉ በፊት አግባብ ባለው አካል ከሊዝ ውጭ እንዲቀጥል በሕግ እውቅና የተሰጠው ቦታ ማለት ነው።

19. “ማስረጃ የሌለው ይዘታ” ማለት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም የተለያዩ መንግስታዊ አካላት እውቅና የተሰጠው አካል ሆኖ አግባብ ባለው አካል የተሰጠው ይዘታ ምስክር ወረቀት ሳይኖረው ሲቀር ነው።
20. “ሕጋዊ ያልሆነ ይዘታ” ማለት ከ1979 መጨረሻ በሚመለከተው አካል እውቅና ያልተሰጠው በሕገ ወጥ መንገድ የተያዘ ቦታ ማለት ነው።
21. “ለሕዝብ ጥቅም የሚውል ቦታ” ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝብ ለመሬት ላይ ያለው ማኅበራዊ ኢኮኖሚያዊ ተጠቃሚነት ለማረጋገጥ እና የከተማ ልማት በቀጣይነት ለማረጋገጥ እና የከተማ ልማት በቀጣይነት ለማሳደግ ለሚመለከተው አካል በመዋቅራዊ ኘላን ወይም በልማት እቅድ ለሕዝብ ጥቅም እንዲውል ብሎ የወሰነው ቦታ ነው።
22. “የፊት ቦታ” ማለት በሁሉም መንገድ ፊት ለፊት ያለው የርዝመት ልኬት ይዘታ ቦታ ማለት ነው።
23. “የከተማ ኘላን” ማለት ስልጣን ባለው አካል የፀደቀ እና ሕጋዊ የከተማ መዋቅራዊ ኘላን ያለው፣ የአካባቢያዊ የልማት ኘላን ወይም መሠረታዊ የከተማ ኘላን ከዚህ ጋር የተያየዙ ጽሑፎች ማብራሪያዎችን ይጨምራል።
24. “ጨረታ” ማለት በከተማ የይዘታ መሬት የገበያ ውድድር ስርአት በሚወጣው የውድድር መለኪያ ለተጠቃሚ ወይም ደግሞ ለአልሚ መሬት በሊዝ ወይም ደግሞ በኪራይ የሚተላለፍለት መንገድ ነው።

25. “ልዩ ጨረታ” ማለት በአዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 6 ልዩ የክልል እና ሃገራዊ ጥቅም ላለው ኘሮጀክት በመጀመሪያ ዙር ጨረታ ምንም አንድ ተጫራች ብቻ ከተሳተፈ አሸናፊ የሚሆንበት የጨረታ መንገድ ነው።
26. “የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን” ማለት አግባብ ያለው አካል የጨረታውን ሂደት እንዲፈጽሙ በሲቪል ሰርቪስ ሕግ መሠረት በቋሚነት ከተቀጠሩበት እና የሚመለከተው አካል ባለሙያዎች ያካተተ የመሬት ሊዝ ወይም ኪራይ የጨረታ ሂደት የማከናወን ተግባራት እንዲያካሂዱ የተሾሙ አባላት የያዘ ቡድን ነው።
27. “የአካባቢ ከፍተኛው የጨረታ ዋጋ” ማለት በከተማ ኘላን መሠረት ለአንድ አገልግሎት በተመደበው አካባቢ ውስጥ ወይም ደግሞ በአዋሳኝ በሚገኝ ብሎክ የተመሳሳይ ደረጃ እና አገልግሎት ውል ከተፈራረሙት የጨረታ አሸናፊዎች ለጨረታው የተሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው።
28. “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ወጪዎችን ያካተተ በየመሠረተ ልማት፣ ከፍተኛ ነባር ሕንጻዎች ባሉበት ለማንሳት አስፈላጊ ወጪ እና ለተነሿ የሚከፈል ካሣ እንዲሁም ሌሎች አግባብ ያላቸው ምክንያቶች ታሳቢ ያደረገ የመሬት ሊዝ ዋጋ ነው።
29. “የሊዝ ዋጋ መብት ስለማስተላለፍ” ማለት ግንባታ ያልተካሄደበት ወይም ግማሽ ወይም ከግማሽ በታች ግንባታ የተካሄደበት ከሆነ የሊዝ መሬት መጠቀም በሕግ መሠረት ሲተላለፍ አግባብ ባለው አካል እና የአካባቢው የሊዝ መሬት ዋጋ ጨረታ በማድረግ የሚወሰን ዋጋ ነው።
30. “የእፎይታ ጊዜ” ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ወይም ነባር ይዞታ ከውርስ ውጪ የተላለፈለት 3ኛ ወገን ከጠቅላላ የመሬት ሊዝ ዋጋ ውስጥ በየአመቱ ሊከፍለው ከሚገባ ክፍያ መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከአመታዊ ክፍያ ነጻ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድበት ጊዜ ነው።

31. “የቦታ ምደባ” ማለት የከተማ መሬት ከጨረታ ውጪ ባላቸው ማኅበራዊ ኢኮኖሚያዊ እና ፖለቲካዊ እየተመዘኑ በሊዝ ወይም ደግሞ በኪራይ ሕግ የመሬት ሊዝ ለልማት የሚፈቀድበት፣ ወይም በልማት ምክንያት ለሚነሱ ተለዋጭ ቦታ የሚሰጥበት መንገድ ነው።
32. “በጊዜያዊት ለመስሪያ የሚሰጡ ክፍት ቦታዎች” ማለት በከተማ ለሚተዳደር መሬት ጥቅም ላይ እስኪውል ድረስ ለአነስተኛና ጥቃቅን ድርጅቶች እና ለመሥሪያ እና ለማምረቻ የሚሰጡ ቦታዎች ናቸው።
33. “ጥቃቅንና አነስተኛ የንግድ ድርጅቶች” ማለት በንግድ ወይም አገልግሎት የተሰማሩ ሆነው የአባላቱ ብዛት እና የሚያንቀሳቅሱት የካፒታል መጠን በወጣው የማቋቋሚያ አዋጅ ልማት ቁጥር 209/2003 መሠረት ይሆናል።
34. “ግንባታ” ማለት በኅላኑ መሠረት የዋናው ሕንጻው መሬት ቆፍሮ ሙሉ በሙሉ አርማታ የተሞላ፣ ሴፍቲክ ታንክ ጨምሮ የምድር ቤት ሥራ ያለቀ እና የምድር ቤት የግድግዳ ስራ የተጀመረ ማለት ነው።
35. “ግንባታ መጀመር” ማለት በቦታው ሊሰራ ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንጻ ቢያንስ የመሠረት ሥራ የሕንጻ ኮሰን ለመስራት የሚያስችሉ ብረቶች እና ኮሰን የማቆም ሥራ ያጠቃልላል።
36. “ግንባታን በግማሽ ስለመጨረስ” ማለት
  - ሀ. ቪላ ከሆነ መሠረቱ ኮሎኖች የቆረቆሮ ኬንች የሚሸከም የቢትማን ስራዎች ማጠናቀቅ
  - ለ. ፎቅ ከሆነ መሠረቱ ከጠቅላላ የሚገነባ ውስጥ 50 ከመቶ የሶሌታ ሥራዎች ማጠናቀቅ
  - ሐ. ሪል እስቴት ከሆነ ሁሉም ግንባታዎች እና ብሎኮች በሙሉ ማስተላለፊያ ሊያስፈልጋቸው የሁሉም ብሎኮች በተናጠል በማስተላለፍ ሲፈለግ እያንዳንዱ

ሕንጻ ለዚህ በንዑስ አንቀጽ ፊደል ሀ ወይም ለ በተጠቀሰው መሠረት ማጠናቀቅ ማለት ነው።

- 37. “ግንባታን ማጠናቀቅ” ማለት በሊዝ በተፈቀደው ቦታ እንዲገነባ የተፈቀደ ግንባታ ወይም በተሰጠው የግንባታ ፍቃድ መሠረት ሙሉ በሙሉ መስራት፣ ቆርቆሮ የለበሰ በር እና መስኮት የተገጠመለት ለአገልግሎት ዝግጁ የሆነ ማለት ነው።
- 38. “ይዘታን ማደባለቅ” ማለት ሁለት እና ከዛ በላይ ተያያዥ የሆነ ሕጋዊ የምሥክር ወረቀት ያላቸው የተለያዩ ይዘታዎች፣ ከኅላኑ የማይቃረኑ ከሆኑ በአንድ ይዘታ የመሬት የምስክር ወረቀት እንዲጠቃለሉ ማድረግ ነው ።
- 39. “ቤት” ማለት በከተማ ወይም ደግሞ በማስፋፊያ አካባቢ ለመኖሪያ፣ ለንግድ ለማገናኛ ሆነ ለሌላ አገልግሎት የተሰራ ወይም ደግሞ በመሰራት ላይ የሚገኝ ሕጋዊ ወይም አግባብ ባለው አካል ፍቃድ የተሰጠው ግንባታ የሚያከናውን ማለት ነው።
- 40. “የማኑፋክቸሪንግ የኢንዱስትሪ ቦታ” ማለት በኅላን አጠቃቀም መሠረት የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ የተከለለ ወይም የተዘጋጀ ወይም የተሰጠ ቦታ ማለት ነው።
- 41. “ሪል እስቴት” ማለት ለከተሞች የሚታይ የመኖሪያ ቤት ችግር ለማቃለል ለሽያጭ ወይም ደግሞ ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ቤቶች የሚገነባ የመኖሪያ ቤቶች ልማት ማለት ነው።
- 42. “ግዙፍ ሪልእስቴት” ማለት በከተሞች የሚታይ የመኖሪያ ቤት ችግር ለመፍታት ለሽያጭ ወይም ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ከ1000 የማያንሱ ቤቶች የሚገነባ የቤቶች ልማት ማለት ነው።
- 43. “ስታንዳርድ” ማለት የከተማ መሬት የመሸንሽን እስታንዳርድ ማለት ነው።



44. “ራሱን ችሎ ሕንጻ ያላረፈበት መሬት” ማለት በዚህ መመሪያ መሠረት የመኖሪያ ሕንጻ ሊያርፍበት የማይችል የተሸነሸነ ቦታ የከተማ ቦታ የሚገኙ ክፍት ቦታዎች ከ100 ካ/ሜ በታች ወይም ደግሞ ከ100 ካ/ሜ በላይ ሆኖ የፊት ገጽታው ከ5 ሜትር በታች የሆነ የከተማ ቦታ ማለት ነው።
45. “ካርታ መሰረዝ” ማለት ለግለሰብ ወይም ደግሞ ለድርጅት ከሚመለከተው አካል የተሰጠ የይዞታ ማረጋገጫ የካርታ አገልግሎት እንዳይሰጥ እውቅናን መሰረዝ ማለት ነው።
46. “የዋጋ ቀጠና” ማለት በከተሞች የከተማ መሬት ለማልማት ለግንባታ የመሠረተ ልማት ፣ የካሣ ክፍያ የሊዝ ዋጋ መነሻ እና ሌሎች ተዛማጅ ታሳቢ ለማድረግ የከተማ ቦታ በዋጋ ደረጃ ከፋፍለህ የሚከለል የሊዝ መሬት ነው።
47. “ልዩ ሀገራዊ ጥቅም ያላቸው ኘሮጀክቶች” ማለት ለእድገት እና ለኢትዮጵያ ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ኘሮጀክቶች፣ ወይም ዘርፎችን ለማስፋት በሚደረጉት የሀገሪቱ እንቅስቃሴዎች፣ የሀገሪቷ ክሌሎች ሀገሮች የሚኖራት የተሻሻለ ግንኙነት የማእዘን ድንጋይ እንዲሆን በመንግስት የታቀዱ እና ውሳኔ ያገኙ ኘሮጀክቶች ናቸው።
48. “የጋራ መኖሪያዎች ቤቶች ልማት” ማለት በከተማ በመንግስት የቤቶች ፖሊሲ መሠረት በተለያዩ ሁኔታዎች የሚገነቡ የጋራ መኖሪያዎች ማለት ነው።
49. “የመኖሪያ ቤት የሕብረት ስራ ማኅበር” ማለት የከተማ ነዋሪዎች በሚኖሩበት አካባቢ እና ጽ/ቤቶች በፍላጎታቸው ተስብስበው፣ እውቀታቸው ፣ ጊዜያቸውና ጉልበታቸው በማስተባበር በጋራ የሚያቋቁሙት እና ዲሞክራሲ በሆነ መንገድ የሚያስተዳድሩት የመኖሪያ ቤት ችግር የሚፈቱበት ማኅበር ነው።
50. “አስተባባሪ አካል” ማለት የመኖሪያ ቤት የሕብረት ሥራ ማኅበር ለማደራጀት እና ለመመዝገብ በአዋጅ ስልጣን እና ኃላፊነት የተሰጠው አካል ሆኖ የክልል ኤጀንሲ

የሕብረት ሥራ ለማስፋፋት በየደረጃው የሚገኙ የሕብረት ስራ አካላት ማስፋፋት ያጠቃልላል።

51. “የሴት የቤተሰብ አስተዳዳሪ” ማለት እድሜዎ 18 እና ከዛ በላይ ሆኖ ልጅ ይኑራት አይኑራት በሕግ የሚታወቅ ትዳር የሌላት ማለት ነው።
52. “ቪላ” ማለት ከጂ+0 እስከ ጂ+1 የሚሰራ ቤት ሆኖ ጣሪያው ቆርቆሮ ይኖረዋል።
53. “አጠቃላይ ክፍሎች” ማለት አንድ ክፍል ቤት ሆኖ ለመመገቢያ መኖሪያ እና መኝታ የሚውል ማለት ነው።
54. “ዲያስፖራ” ማለት ከኢትዮጵያ ውጪ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን ማለት ነው።
55. “ሚሲዮን” ማለት የኢ.ፌ.ዲ.ሪ መንግስት ከሀገር ውስጥ ያቋቋመው ወይም የሚያቋቋመው ኢምባሲ ወይም ደግሞ ቋሚ መልእክተኛ ቆንሰላ ጽ/ቤት ማለት ነው።
56. “ተመላሽ ዲያስፖራ” ማለት በተለያዩ ምክንያት ወደ ሀገር ቤት ከተመለሱ 2 አመት ወይም ከዛ በላይ የቆዩ እና በተለያዩ ሥራዎች ተሰማርተው የሚሰሩ ኢትዮጵያውያን እና ትውልደ ኢትዮጵያውያን ናቸው።
57. “አፖርትመንት” ማለት በ2 ፎቅ ጂ+2 ወይም ከዛ በላይ ቦታ ያላቸው በመሬት አጠቃቀም ኻላን መሠረት የሚገነቡ የጋራ መኖሪያ ቤት ናቸው።
58. “መልሶ ማልማት” ማለት በከተማ ኻላን መሠረት እንደገና ለማልማት የተከለለ ቦታ ማለት ነው።
59. “የጋራ ኃብት” ማለት ከገጠር ወደ ከተማ የገቡ ይሁን በከተማ ውስጥ የገቡ የግለሰብ ንብረት ያልሆኑ እንደ ተራራ ፣ ደን እና የታጠሩ ቦታዎች ማለት ነው።
60. “ጊዜያዊ የሥራ ፈቃድ” ማለት ከገጠር ወደ ከተማ ለገቡት ነዋሪዎች ከመሬት በላይ ውስን የመሠረት ሥራ እና ግንባታ ለማከናወን በሚመለከተው አካል የሚሰጥ የኮንስትራክሽን ፍቃድ ማለት ነው።

- 61. “የቤት ጥገና” ማለት ቀለም መቀባት፣ ቆርቆሮ መቀየር፣ በር ማስፋት፣ አጥር ማጠር፣ መሠረት ሳይጨምር የቤቱ ቅርጽ ሳይቀይር የሚደረግ የጥገና ስራ ማለት ነው።
- 62. “ትንሹ የቤት ኘላን” ማለት በትንሹ አንድ ቤት ሊያሟላ የሚገባውን ደግሞ አጠቃላይ ክፍል፣ ሽንት ቤት እና ኩሽና ሲያሟላ ማለት ነው።
- 63. “የፖሊስ አባል” ማለት በፌደራል እና ክልል በፖሊስነት ሙያ ተሰማርቶ የሚሰራ እና በቦርድ ወይም በጡረታ የወጣውን ያካትታል።
- 64. “የተሰዋ” ማለት በትግራይ ሕዝብ ትግል ጊዜ ለሀገሩ እና ለሕዝቡ ደህንነት ሕይወቱን የከፈለ ታጋይ ወይም ሚሊሻ ማለት ነው።
- 65. “ከባድ ሕመም” ማለት በሐኪሞች ቦርድ ከባድ ሕመም ተብሎ ማስረጃ የቀረበለት ሕመም ማለት ነው።
- 66. “አካል ጉዳተኛ” ማለት በሐኪሞች ቦርድ ከባድ ጉዳት ተብሎ ማስረጃ የቀረበለት የአካል ጉዳተኛ ማለት ነው።
- 67. “የጡት ልጅ የሚባለው” ማለት አንድ ሕጻን በትግራይ ክልል የቤተሰብ ሕግ ከአሳዳጊዎች በሚፈጸም ውል የሚፈጠር የስጋ ዝምድና ነው።
- 68. “ሰው” ማለት ማንኛውም ተፈጥሮአዊ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።
- 69. እዚህ መመሪያ በወንድ ጾታ የተጠቀሰ ለሴት የሚያገለግል ይሆናል።

**አንቀጽ 3**

**የተፈጻሚነት ወሰን**

ይህ መመሪያ በሁሉም ትግራይ ከተማዎች ተፈጻሚ ይሆናል።

**ክፍል 2**

**በአመታዊ የመሬት ኪራይ የሚተዳደሩ ከተሞች ወደ ሊዝ ስርአት የሚገቡበት መንገድ እና መሬትን ስለማስተላለፍ**

#### አንቀጽ 4

##### ሁሉም ከተሞች በሊዝ መሬት ስርአት እንዲተዳደሩ ማድረግ

1. በአዋጅ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 4 በትግራይ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት ስር የሚገኙ እውቅና ያገኙ ከተማዎች ሁሉም አዋጅ ከወጣበት ጊዜ ጀምሮ በ5 አመት ጊዜ ውስጥ ጠቅልለው ወደ የመሬት ሊዝ ስርአት የገቡ ሆነው በየአመቱ የትናንሽ ከተሞች የሚሸጋገሩ አዳዲስ ከተሞች ደረጃቸውን ጠብቀው ከ2008 በጀት አመት ጀምሮ እንዲሸጋገሩ ይደረጋል።
2. የአነስተኛ ከተሞች የሕዝብ ብዛት ቢሮ ፣ የኢኮኖሚ እና ማኅበራዊ እንቅስቃሴዎች እንዲሁም ሌሎች መስፈርቶች ጥናት በማካሄድ በቅደም ተከተል እስከ 2008 ዓ.ም ወደ ሊዝ ስርአት እንዲገቡ ይደረጋል።
3. በአዋጅ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 4 በተቀመጠው ድንጋጌ መሠረት ወደ ሊዝ ያልገቡ ከተሞች የሽግግር ጊዜ በአንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 3 በአመታዊ የመነሻ ኪራይ ተመን በጨረታ መልክ የተላለፈው መሬት የሚዘጋጅ የይዞታ ምስክር ወረቀት በነባር አሠራር መሠረት ይሆናል።

#### አንቀጽ 5

##### አዳዲስ ወደ ሊዝ መሬት ስርአት የገቡ ከተሞች ሊያሟላቸው የሚገቡ ቅድመ ሁኔታዎች

ሁሉም ከተማዎች የሊዝ መሬት ከመጀመራቸው በፊት

1. በነዋሪዎች (በሕዝቡ) በቀጣይነት ግንዛቤ መፍጠር
2. በወጣው አሠራር መሠረት አስፈላጊ የሆኑ ባለሙያ ተሟልቶ እንዲመደቡ ማድረግ
3. መሠረታዊ ወይም ደግሞ መዋቅራዊ የመሬት አጠቃቀም ኘላን በማዘጋጀት በሚመለከተው አካል እንዲፀድቅ ማድረግ
4. የቦታ ደረጃ በማጥናት ፣ ዋና ቀጠና ማውጣት ፣ በካርታ ማስፈር፣ በካቢኔ እንዲጸድቅ ማድረግ
5. የሊዝ ዋጋ መነሻ በማጥናት በወረዳ ወይም ከተማ ካቢኔ እንዲጸድቅ ማድረግ

## አንቀጽ 6

### የከተማ መሬት ለተጠቃሚዎች የሚተላለፍበት መንገድ

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 4 ንዑስ አንቀጽ 3 በሽግግር ጊዜ ወደ የመሬት ሊዝ ስርዓት ያልገቡ ከተማዎች ወደ መሬት ተጠቃሚዎች የሚገባበት መንገድ
  - ሀ. በዋናነት ጨረታ ሆኖ
  - ለ. እንደየአስፈላጊነቱ በምደባ ይሆናል

## አንቀጽ 7

### መሬት በጨረታ መንገድ ወደ ተጠቃሚዎች ማስተላለፊ

1. ለግል መኖሪያ ተጫራቾች ሊያሟላቸው የሚገባ ቅድመ ሁኔታዎች ለመኖሪያ የሚጫረት ግለሰብ እድሜው 18 ወይም ከዛ በላይ መሆን ይገባዋል። የሚመለከተው አካለም አስፈላጊ ማረጋገጫ መጠየቅ ይችላል
2. ለንግድ ሥራ ቦታ የሚጫረት የሚተላለፈውን መሬት በአግባቡ አልምቶ ለተፈለገው አገልግሎት የሚያውል መሆን አለበት።
  - ሀ. በአመታዊ የመሬት ኪራይ ለሚተዳደሩ ከተሞች ንግድ የሚካሄድበት ቦታ ከ18 አመት በታች የሆነ በሞግዚቱ አማካይነት መጫረት ይችላል።
  - ለ. ለንግድ ሥራ መሬት የወሰደ ሰው ለወሰደው አገልግሎት ለማዋል የሚገደድ ሆኖ የአገልግሎት ለውጥ ማድረግ ከፈለገ በመመሪያ አንቀጽ 63 ንዑስ አንቀጽ መሠረት ሊፈጸም ይችላል።
  - ሐ. እንደኛ የወጣ ተጫራች ውል ሲዋዋል የአመት የመሬት ግብር ይከፍላል።
  - መ. የጨረታ ኪራይ አሽንፎ ውል የተዋዋለ ግንባታ የመጀመሪያው ጊዜ ያሸነፈው ቦታ እንደተወው ካሳወቀ ካስያዘው የአቅም ማሳያ 10 ከመቶ ተቀጥቶ ውሉ ይሰረዛል።

ሠ. የኪራይ ጨረታ አሸንፎ ውል የተዋዋለ ግንባታ የሚጀምርበት ጊዜ ያሸነፈውን ቦታ ከተወው ካስያዘው የአቅም ማሳያ 20 ከመቶ ተቀጠቶ ውሉ ይሰረዛል።

3. ለመኖሪያ ወይም ለንግድ ድርጅት መሬት በኪራይ ጨረታ የወሰደ አካል ውል ሲወወል ለአቅም ማሳያ በዝግ ባንክ ሂሳብ እንደሚከተለው ማስቀመጥ አለበት።

ሀ. 100-200 ካ/ሜ ለመኖሪያ 10000 ለንግድ ድርጅት 20000

ለ. ከ201-300 ካ/ሜ ለመኖሪያ 15000 ለንግድ ድርጅት 30000

ሐ. ከ300 ካ/ሜ በላይ ለመኖሪያ 20000 ለንግድ ድርጅት 40000

4. ለመኖሪያ ወይም ደግሞ ለንግድ ድርጅት መሬት በኪራይ በጨረታ የወሰደ አካል ግንባታ ከጨረሰ በኋላ በዝግ ባንክ ካስያዘው 50 ከመቶ ሕንጻው የግንባታው መጠን 50 ከመቶ ሲደርስ የቀረው ይለቀቅለታል።

5. በግለሰብ ኃብት ለኪራይ ወይም ለሽያጭ የሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች (ሪልኤስቴት) የሚጫረት

ሀ. የሚገነቡ ቤቶች በኪራይ ወይም በሽያጭ ለተጠቃሚዎች አገልግሎት የሚውሉ መሆን አለባቸው።

ለ. የሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች ከ20 በላይ የአባወራዎች መያዝ የሚችሉ መሆን አለባቸው

ሐ. የሚተላለፈው መሬት በአግባቡ አልምቶ ለተፈለገው አገልግሎት የሚውል ለመዋል የሚችል መሆን አለበት።

2. ስለ ግንባታ ደረጃዎች፣ የሚጀመርበት እና የሚያልቅበት በሚመለከት በዚህ መመሪያ ከአንቀጽ 58-60 በተቀመጠው መሠረት ይፈጸማል።

3. የግንባታ መጀመር ጊዜ ያለፋቸው ይዘታዎች

1. ኃላፊነት የተሰጠው አካል እንደየ ግንባታው ደረጃ ጊዜ ግንባታ ከማለቁ በፊት ቢያንስ 2 ወር እንደሚኖሩበት በአድራሻቸው በደብዳቤ ወይም ደግሞ በቦታው ላይ ማስታወቂያ በመለጠፍ ወይም በአካባቢው የሚገኝ ሕዝባዊ ሠሌዳ ማስታወቂያ በመለጠፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት።
2. ባለሙያዎች በቀሩት 2 ወራት ግንባታ ካልጀመረ የመጀመሪያ ግንባታ ከመለቁ በፊት ባለው 10 የሥራ ቀናት አግባብ ላለው አካል ቀርቦ ግንባታ ያልጀመረበትን ምክንያት በጽሑፍ ማቅረብ አለበት።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ባለሙያዎች ወይም ሕጋዊ ወኪሉ ግንባታ ያልጀመረበት በአንቀጽ 66 ንዑስ አንቀጽ 4 በተዘረዘሩት ሁኔታዎች ከአቅም በላይ በሆኑ ምክንያቶች መሆኑ በማስረጃ ሲረጋገጥ ኃላፊነት ለሰጠው አካል በዚህ መመሪያ የተቀመጠው ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ በ5 የሥራ ቀናት ሊፈቅድለት ይችላል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቀርቦ ይራዘምልኝ ብሎ ጥያቄ ያላቀረበ ወይም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ቀርቦ ጥያቄው ተቀባይነት ያላገኘ ወይም በተሰጠው ተጨማሪ ጊዜ ግንባታ ያልጀመረ ከሆነ አግባብ ያለው አካል ውሉን ያቋርጣል።
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ተቀባይነት ያጣ ባለ ሙያዎች በአፈጻጸም ቅሬታ ካለው በ5 የሥራ ቀናት ውስጥ ለኛሮሰስ ካውንስል በጽ/ቤቱ በጽሑፍ ማቅረብ ይችላል። በኛሮሰስ ካውንስል ጉዳዩን በማጣራት በ10 የሥራ ቀናት ውሳኔ ይሰጣል።
6. ጽ/ቤቱ ተቀባይነት ያላገኘ ከሆነ ኃላፊነት የተሰጠው አካል ውል በማቋረጥ በአዋጅ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 3 ተፈጻሚ ያደርጋል።

7. ወደ ንግድ ካውንስል ቀርቦ ካልተፈቀደለት ተጨማሪ የጅምር ጊዜ የሚሰጠው ሆኖ ጥያቄው ተቀባይነት ካላገኘ ግን በዝግ ባንክ ያስያዘው የአቅም ማሳያ ገንዘብ 20 ከመቶ ተቀጥቶ የወሰደውን መሬት ያስረክባል።

4. የግንባታ ማጠናቀቂያ ያለፈባቸው ይዞታዎች

1. ኃላፊነት የተሰጠው አካል መሬት የተፈቀደላቸው ሰዎች ወቅታዊ መረጃ በመያዝ በመመሪያው የተቀመጠው የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለቁ በፊት የሥራው ሂደት መከታተል እና ለባለሙያዎች የማስጠንቀቅ ኃላፊነት አለበት።

2. ኃላፊነት የተሰጠው አካል እንደየ ግንባታ ደረጃው በደንብ አንቀጽ 36/2 በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ካለፈ ከአንድ ወር በማይበልጥ ጊዜ ግንባታውን ያልጨረሰበት በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ የሊዝ ባለሙብት ቀርቦ እንዲያስረዳ በጽሁፍ መጥራት አለበት።

3. ባለሙብቱ ወይም ሕጋዊ ወኪሉ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 20 መጥሪያ ከተሰጠው ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካመለከተ እና ግንባታ ያላጠናቀቀበት ምክንያት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑ ማስረጃ ካቀረበ ኃላፊነት የተሰጠው አካል በዚህ መመሪያ የተቀመጠው ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ለ10 የሥራ ቀናት ሊፈቅድለት ይችላል።

4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ከአቅም በላይ ተብለው የሚጠቀሱ ምክንያቶች

- ሀ. በግንባታው ላይ የይግባኛል ጥያቄ በመኖሩ ምክንያት የፍ/ቤት እግድ ካለው
- ለ. ባለሙብት የአእምሮ እና የአካል ጉዳት ካጋጠመው እና በሕግ እውቅና ያለው የጤና ድርጅት በሐኪም ሲረጋገጥ
- ሐ. ባለሙብት እስር ቤት ውስጥ ከገባ



መ.ባለሙብት ከዚህ አለም በሞት ከተለየ እና ወራሾች የውርስ መብታቸው በፍ/ቤት ለማስወሰን ጊዜ ከወሰደባቸው

ሠ. ሌሎች በፍ/ብ/ሕ/ የተዘረዘሩ ናቸው።

5. ባለሙብት ወይም ሕጋዊ ወኪሉ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መጥሪያ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ቀርቦ ካላስረዳ ወይም መልስ ሳይሰጥ የዘገየበት አሳማኝ ምክንያት ማቅረብ ካልቻለ በአዋጅ አንቀጽ 23/6 እና 7 መሠረት ኃላፊነት የተሰጠው አካል ቦታውን መልሶ ይረከበዋል።

6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 ተቀባይነት ያጣ ባለሙብት በአፈጻጸም ቅሬታ ካለው በ10 የሥራ ቀናት ለኘሮሰስ ካውንስል በጽሑፍ ማቅረብ ይችላል። የኘሮሰስ ካውንስል ደግሞ ጉዳዩን በማጣራት በ15 የሥራ ቀናት ውሳኔ ይሰጣል።

7. በተሰጠው የጊዜ ገደብ ቀርቦ ምክንያቱን ያላስረዳ አካል ውሉ ከመቋረጡ በፊት ከፀደቀው ዲዛይን በየወሩ 0.5 ከመቶ እየተቀጣ የኘሮሰስ ካውንስል ውሳኔ ከሰጠበት ለ3 ወራት ይቆያል። በ3 ወር ውስጥ ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑን ማስረጃ ካቀረበ ኃላፊነት የተሰጠው አካል በቀሩት 3 ወራት ግንባታ እንዲያጠናቀቅ ይፈቅዳል።

8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 በተሰጠው ጊዜ ገደብ መሠረት ውሉን ለመቀጠል የሚያስችል ውሳኔ ያልተሰጠው እና የሊዙ መብት ያልተላለፈ ከሆነ ኃላፊነት የተሰጠው አካል ውሉን በማቋረጥ በአዋጅ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 7 መሠረት ተፈጻሚ ያደርጋል።

9. በጽ/ቤት ኃላፊ ቀርባ ከተፈቀደለት ተጨማሪ የማጠናቀቂያ ጊዜ የሚሰጥ ሆኖ ጥያቄው ተቀባይነት ካላገኘ ግን ከጠቅላላው የሕንጻው ዋጋ 5 ከመቶ ተቀጥቶ

በላዩ ላይ ቦታውን በጨረታ ለመሸጥ የወጣ ወጪ ከሽያጭ ተተክቶ የቀረበው ገንዘብ ለባለሙያው ይሰጣል።

10. በአዋጅ አንቀጽ 23/7 መሠረት በወጣው ጨረታ ተወዳድሮ ያሸነፈ ባለታብት ወደ ስሙ ይዘዋወርለታል። ኃላፊነት የተሰጠው አካል አዲስ ውል ይዋዋላል፤ ግንባታ የሚጠናቀቅበት ጊዜ በሚመለከት ግንባታው ያለበት ደረጃ ታይቶ ለቀረው ስራ የሚያስፈልገው ጊዜ በባለሙያ ተረጋግጦ ይሰጠዋል።

### አንቀጽ 8

#### በአመታዊ ኪራይ በሚተዳደሩ ከተማዎች የሚኖር የጨረታ ሂደት

1. የጨረታ ማስታወቂያን በሚመለከት

ሀ. የጨረታ ማስታወቂያ ሁሉም ሰው በሚያየው ቋሚ የጨረታ ሠሌዳ መለጠፍ አለበት።

ለ. ከተማዎች እንዳወጡት ዋጋ መጠንና የቦታ አይነቶች በሚያዋጣቸው መገናኛ ብዙሀን እና ቋንቋ ማስተዋወቅ ይችላሉ።

ሐ. የጨረታ ማስታወቂያ ለ10 የሥራ ቀናት ለሕዝብ ክፍት ሆኖ መቆየት አለበት።

2. የጨረታ ሠነድ በሚመለከት

ሀ. የጨረታ ሠነድ የሚሸጥ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ይሆናል።

ለ. ተጫራቾች በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ውስጥ ሠነድ ሞልተው በተዘጋጀ ሣጥን ጨረታውን ያስገባሉ።

ሐ. የጨረታ ሠነድ ሽያጭ በ10ኛው ቀን 11:00 ሰዓት ይቆማል። በ11:00 ሰዓት የጨረታ ሣጥን ይታሸጋል።

3. የሠነድ ጨረታ ይዘት የሚከተሉትን ነጥቦች ማሟላት አለበት።

ሀ. ጨረታ የጠራ አካል ስምና አድራሻ

- ለ. የጨረታው ሠነድ የሚገኝበት ቦታ፣ የሚሸጥበት የጊዜ ገደብና የመሸጫ ዋጋ
- ሐ. ጨረታው የሚከፈትበት ቦታና ሰዓት
- መ. ተጨራቾችን መገምገም የሚችሉ መስፈርቶች እና የአሠራር ስርአት
- ረ. ተጨራቾች በአካል ወይም በኅላን ማየት መቻላቸው፣ ቦታውን ማየት ለሚፈልጉ አድራሻውን እና የጉብኝት መርሃ ግብር
- ሰ. ተጨራቾች ያስያዙት የዋስትና የጨረታ ማስከበሪያ በባንክ በተረጋገጠ የክፍያ ማዘዣ ገንዘብ ወይም ሲፒኦ እና መጠኑ
- ቀ. የጨረታ አሸናፊ ከታወቀ በዋስትና የተያዘ ገንዘብ ተመላሽ የሚሆንበት ጊዜና አግባብ
- በ. ኃላፊነት የተሰጠው አካል ጨረታውን ሙሉ በሙሉ ወይም በከፊል የመሰረዘ መብቱ የተጠበቀ መሆኑን
- ተ. ሌሎች አግባብነት እና ተዛማጅነት ያላቸው ጉዳዮች ናቸው።
- ቸ. የጨረታ ሠነድ ዋጋ የጨረታ ማስፈጸሚያ የሚወጣው ወጪ የሚተካ መሆን አለበት።
- ኘ. በሠነድ ጨረታ ግዢ መጠን በማንኛውም መልኩ ገደብ አይኖርም። ይሁን እና አንድ ተጨራቾ ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሠነድ በላይ መግዛት አይችልም።
- ኘ. የጨረታ ሠነድ መሸጥ ከተጀመረ በኋላ በሠነዱ ማንኛውም ማስተካከያ ከተደረገ የተስተካከለው ሠነድ ለሁሉም የጨረታ የገዙ እንዲደርሳቸው ይደረጋል።

4. የጨረታ ሣጥን በሚመለከት

- ሀ. የጨረታ ሣጥን አስተማማኝ በሆነ የእንጨት ወይም የብረት መሰራት አለበት
- ለ. የጨረታ ሣጥን ከታሸገበት ቀን ባለው ቀጣይ የሥራ ቀናት የጨረታ ሣጥን ተጫራቾች ወይም ሕጋዊ ወኪሎቻቸው እንዲሁም ታዛቢ በተገኘበት በግልጽ ይከፈታል።

5. የጨረታ ማስከበሪያ ሠነድ

ለመኖሪያ ይሁን ለንግድ ድርጅት የሚጨረት አካል የጨረታ ማስከበሪያ በባንክ የተረጋገጠ ሲፒኦ እንዲያቀርብ የሚገደድ ሲሆን የጨረታ ማስከበሪያ መጠን

ሀ. ለመኖሪያ

- 1. ከ250 ካ/ሜ በታች ስፋት ያለው መሬት ብር 2000
- 2. ከ250-500 ካ/ሜ ስፋት ያለው መሬት 3500

ለ. ለንግድ ጥቅም ላይ የሚውል በታ

- 1. ከ250 ካ/ሜ በታች ስፋት ያለው መሬት ብር 3000
- 2. ከ251-200 ካ/ሜ ስፋት ያለው መሬት ብር 5000
- 3. ከ501-1000 ካ/ሜ ስፋት ያለው መሬት ብር 7000
- 4. ከ1000 ካ/ሜ በላይ ስፋት ያለው መሬት ደግሞ ከብር 10000 ማነስ የለበትም

6. የጨረታ አፈጻጸም ሥርዓት

- 1. የጨረታ ጥሪ ከተደረገበት ጊዜ እስኪዘጋ ቢያንስ 10 የሥራ ቀናት መቆየት አለበት።
- 2. የጨረታ ሠነድ ሽያጭ የሚያልቀው የጨረታ ሣጥን እንዲዘጋ ከተቀመጠው የጊዜ ገደብ እስከ 9:00 ሰዓት ባለው ጊዜ ሆኖ እስከ 11:00 ሰዓት የጨረታ ሠነድ ወደ ሣጥን ይገባል። ጨረታው በሚቀጥለው የሥራ ቀን ይከፈታል።

3. ጨረታው የሚፈጸመው በወጣው ማስታወቂያ ወይም ጥሪ በተቀመጠው ጊዜ እና ቦታ ተጨራቾች ወይም ደግሞ ሕጋዊ ወኪሎቻቸው በተገኙበት በግልጽ ይካሄዳል።
4. ተጨራቾች ወይም ደግሞ ሕጋዊ ወኪሉ እንዲሁም የጨረታው አከፋፈት መከታተል ፈልገው የመጡ ሰዎች በተገኙበት ይካሄዳል ይሁን እና ተጨራቾች ወይም ሕጋዊ ወኪሎቻቸው ባልተገኙበት ያስገቡት ሠነድ ሊከፈት ይችላል። በአካል ባለመገኘታቸው የጨረታውን ሂደት አያስተጓጉልም።
5. ኃላፊነት የተሰጠው አካል በጨረታው ሂደት አግባብ ያላቸው ባለሙያዎች በታዛቢነት ሊጋብዝ ይችላል።
6. ጨረታ በሚከፈት ጊዜ የተገኙ የተጨራቾች ወኪል ከሆኑ ሃሳብ ለመስጠት ሕጋዊ የውክልና ማስረጃ ሊያቀርቡ ይገባል።
7. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ጨረታ ከመጀመሩ በፊት ጨረታና ተጨራቾች ሊከተሉ የሚገቡ ስርአት መግለጫ መስጠት አለባቸው።
7. የጨረታ ውድድር ሁኔታ እና አሸናፊውን መለየት
  - ሀ. የጨረታ መነሻ ዋጋ በአካባቢው አመታዊ የኪራይ መሬት ተመን ይሆናል።
  - ለ. ከተጨራቾች በካ/ሜ ከፍተኛ አመታዊ የመሬት ኪራይ ለመክፈል ያቀረበ ሰው የጨረታ አሸናፊ ይሆናል።
  - ሐ. በአንደኛ ወይም ሁለተኛ ዙር ጨረታ አንድ ቦታ ከ3 በታች ተጨራቾች ከቀረቡ ጨረታው ይሰረዛል
  - መ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7ሐ የተጠቀሰው እንዳለ ሆኖ በአዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 የተመረጡ ኘሮጀክቶች በአንደኛ ዙር ጨረታ ከ3 ተጨራቾች በታች ቢሳተፉም አሸናፊ ተለይቶ እንዲስተናገድ ይደረጋል። ይሁን እና ተጨራቾች ያስቀመጠው ዋጋ ከመነሻ ዋጋ በታች ከሆነ ተቀባይነት አይኖረውም።

ሠ. በአንድ ቦታ ሁለት እና ከሁለት በላይ ተመሳሳይ አመታዊ የመሬት ኪራይ ዋጋ ያቀረቡ ከሆኑ አሸናፊ በእጣ እንዲለይ ይደረጋል። ይሁን እና እኩል ውጤት ካስመዘገቡት ብቸኛ የሴት ልጅ ካለች ቅድሚያ ይሰጣታል።

8. የጨረታ ኮሚቴ ቡድን ስለማቋቋም

ሀ. በጽ/ቤቱ ኃላፊ የሚቋቋም የጨረታ ኮሚቴ ይኖራል

ለ. የጨረታ ኮሚቴ አባላት ብዛት ከ3-5 መሆን አለበት

ሐ. የጨረታ ኮሚቴ አባሎች በመሬት ልማት ማናጅመንት የሥራ ሂደት የሚወከሉ ሆነው የሰው ኃይል እጥረት ካጋጠማቸው ደግሞ ከሌሎች የቅርንጫፍ ጽ/ቤት የሥራ ሂደት ሊወከሉ ይችላሉ።

መ. የከተማዎች የጨረታ ሊዝ አስፈጻሚ ሲቋቋም ቋሚ ቅጥር ሠራተኛ መመደቡን ያረጋግጣሉ።

ሠ. የጨረታ አሸናፊ መለየት እና ጨረታውን መገምገም በ3. የሥራ ቀናት የሚያልቅ ሆኖ የጨረታው ውጤት የሚፀድቀው በከተማ ልማት እና ንግድ ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት ኃላፊ ይሆናል። ጨረታ ከተከፈተበት በ2 የሥራ ቀናት የሚፈጸም ይሆናል።

9. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ኃላፊነት

ሀ. ለጨረታ የተዘጋጁ ቦታዎች ከማንኛውም የይገባኛል ጥያቄ ነጻ መሆናቸው ሽንሽና ያላቸው መሆኑ እና መሠረተ ልማት የተዘረጋላቸው መሆኑ ወደ ቦታው ሄደው በማረጋገጥ ርክክብ ያደርጋል፣ የጨረታ ሠነድ ያዘጋጃል

ለ. ተጨራቾች ሊያሟሏቸው የሚገባ ቅድመ ሁኔታዎች ያዘጋጃል

ሐ. የጨረታ ዝርዝር ሠነድ መጥሪያ ያዘጋጃል፣ ይሸጣል

መ. የጨረታ ማስታወቂያ ይለጥፋል በአግባቡ መተላለፉን ይከታተላል

ሰ. ጨረታ የሚካሄድበት ቦታ ቀንና ሰዓት ይወስናል

ፈ. የጨረታ ሠነድ መሸጫ ዋጋ ግምት ያወጣል፤ ሽያጭ ይፈጽማል የክፍያ መፈጸሚያ ትእዛዝ እንዲዘጋጅ ያደርጋል

ሸ. የጨረታ ሠነድ የሚገባበት ሣጥን ያዘጋጃል፤ ያሽጋል ከታዛቢዎች ጋር ሆኖ ይከፍታል

ቀ. የጨረታ ሠነድ ያዘጋጃል ጨረታ የሚዘጋጅበት ቦታ ያዘጋጃል የጨረታውን ሂደት ይመራል

በ. የጨረታ መረጃ በኮምፒውተር እና በማኑዋል መዝገቦ ይይዛል

ተ. የጨረታ አሸናፊ በተቀመጠው የግምገማ መስፈርት መሠረት ይለያል የውሳኔ ሃሳቡን አዘጋጅቶ ኃላፊነት ለተሰጠው አካል አቅርቦ ያጸድቃል

ሸ. የይዘታ ማረጋገጫ ሰርተፍኬት በአሸናፊ ስም እንዲዘጋጅ ተከታትሎ ያስፈጽማል፡፡

ነ. በእያንዳንዱ ጨረታ አጠቃላይ የጨረታው ሂደት የሚያሳይ በተለይ የጨረታው ሥርአት አፈጻጸም፣ እያንዳንዱ ተጫራች በመስፈርቱ መሠረት ያቀረበው ሃሳብ ፣ የገባቸው ግዴታዎች፣ ያቀረበው የተለያዩ ሠነዶች ፣ በልዩ ሁኔታ የቀረበ ማመልከቻ ካለ ፣ የጨረታው አሸናፊ ፣ ያሸነፈበት ምክንያት እና ሌሎች ተጫራቾች ማሸነፍ ያልቻሉበት ምክንያት የያዘ ቃለ ጉባኤ ያዘጋጃል

ኘ. ለውዝፍ እዳ መክፈያ የተያዘ መሬት እና መሬት ነክ ንብረት በእዳው መጠን ሽያጭ ይፈጽማል፡፡ ለሥራው የተለያዩ አግባብነት ያላቸው አጋዥ ባለሙያዎች ያስተባብራል፣ ይመራል፣ የውል ሠነድ ያዘጋጃል፣ ለአሸናፊ ቦታውን ያስረክባል፣ ለጨረታ የሚቀርቡ ቦታዎች ያስገቡበኛል

ከ. ተጫራቾች ግዴታቸውን ካልተወጡ እና ማጭበርበር ከፈጸሙ ጨረታው እንዲሰረዝ የውሳኔ ሃሳብ ያቀርባል

10. ማንኛውም ተጫራች በጨረታው ሂደት ቅሬታ ካለው ቅሬታው ወደ ሰብሳቢ ማለት የጨረታው አስፈጻሚ ማቅረብ ይችላል፡፡ የጨረታ አስፈጻሚ ሰብሳቢ ደግሞ የቀረበውን ቅሬታ በማጣራት ጥያቄ በቀረበበት ቀን መልስ ይሰጣል

11. ቅሬታ አቅራቢ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 10 በተሰጠው መልስ ካልተስማማ ቅሬታው ቀጥሎ በሚገኘው የሥራ ቀን ለንግድ ኢንዱስትሪ ከተማ ልማት የቅርንጫፍ ኃላፊ መልሶ ማቅረብ ይችላል

በቅርንጫፍ ጽ/ቤት ኃላፊ በ3 የሥራ ቀናት የሚሰጥ ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።

12. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ፀሐፊ ኃላፊነት

ሀ. እያንዳንዱ አስፈጻሚ አካል ቃለ ጉባኤ ይመዘግባል፤ የተሟሉ መዝገቦች ይይዛል

ለ. ተጫራቾች ያቀረቡት የጨረታ ሠነድ እየተቀበለ በኮምፒውተር እና ቋሚ መዝገብ ይመዘግባል

ሐ. አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ ከጨረታ አስፈጻሚ አባላት በመሆን የዋጋ ሰንጠረዥ ያወጣል መ. ከሰብሳቢ ጋር በመሆን አጀንዳ ያዘጋጃል

13. ለጨረታ አሸናፊ የሚሰጥ የምስክር ወረቀት በኪራይ የይዘታ መሠረት ይሆናል

14. ውል መዋዋል እና የአሸናፊ ግዴታ

ሀ. አሸናፊ ወይም ሕጋዊ ወኪሉ አሸናፊነቱ በማስታወቂያ ከተለጠፈበት ጊዜ ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ወደ ሚመለከተው አካል ቀርቦ ውል መዋዋል ይገባል። አሸናፊ በተጠየቀው የጊዜ ገደብ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለ በገዛ ፍቃዱ እንደተወው ተቆጥሮ አሸናፊነቱ ይሰረዛል ያስያዘው ሲፒኦ ደግሞ ለከተማው ገቢ ይደረጋል።

ለ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 14/ሀ ጨረታ ያሸነፈ አሸናፊነቱ ሲረዝ 2ኛ የወጣ ተጫራች ፍቃደኛ ከሆነ 1ኛ በወጣው ተጫራች ባስቀመጠው ዋጋ እንዲወስደው የሚደረግ ሆኖ ጥሪ ከተደረገበት ጊዜ ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ለሚመለከተው አካል ቀርቦ ውል መዋዋል ይገባል። ካልቀረበ ግን ጨረታው ይሰረዛል።

ሐ. ግንባታ መጀመር እና ማጠናቀቂያ በሚመለከት በደንብ አንቀጽ 35 እስከ 37 መሠረት የሚፈጸም ሆኖ የጊዜ ማራዘሚያ ጥያቄ ፣ ግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ደግሞ



በመመሪያ አንቀጽ 62 ንዑስ አንቀጽ 4 ከአቅም በላይ በሆነ ሁኔታ ካጋጠመ የሚፈጸም ይሆናል።

### አንቀጽ 9

#### በመሬት አመታዊ ኪራይ ለሚተዳደሩት ከተሞች መሬት በምሪት የሚሰጥበት ሁኔታ

1. ወደ ሊዝ ስርአት ያልገቡ ከተሞች መሬት በወረዳ ካቢኔ ውሳኔ በምሪት በሚከተሉት ሁኔታዎች የሚሰጡ ይሆናል።

ሀ. ዋና ጽ/ቤታቸው በከተማ(በወረዳ) ለሆኑ የመንግስት ጽ/ቤቶች አገልግሎት

ለ. ዋና ቦታቸው (በወረዳ) ለሆኑ መንግስታዊ ድርጅቶች ለሚገነቡ ማኅበራዊ አገልግሎት ሰጪ ድርጅቶች

ሐ. የከተማ ነዋሪዎች ሆነው መንግስት ባወጣው የቤቶች ልማት ፖሊሲ መሠረት በማኅበር ተደራጅተው ለግል የጋራ መኖሪያ አገልግሎት የሚውል መሬት

መ. በጊዜያዊነት ለጥቃቅን እና አነስተኛ የንግድ ድርጅቶች እና የማጠራቀሚያ ካፒታል ለማግኘት ለተደራጁ የልማት ቡድኖች የሚሰጥ ቦታ

ሠ. ከአነስተኛ እና ጥቃቅን ውጪ ለተለያዩ አገልግሎቶች በጊዜያዊነት ለአጭር ጊዜ የሚሰጡ ቦታዎች

ረ. በልማት ምክንያት ይዞታቸውን ለለቀቁ መተኪያ የሚሰጥ መሬት

2. በአዋጅ አንቀጽ 12/1/ሰ በትግራይ ክልል አስፈጻሚ ምክር ቤት ውሳኔ መሠረት ለድርጅቶች የሚሰጥ መሬት

ሀ. ክልላዊ እና ሃገራዊ ባህሪ ያላቸው በመንግስት ለሚገነቡ ጽ/ቤቶች አገልግሎት

ለ. የክልል እና የሃገራዊ ባህሪ ያላቸው ማኅበራዊ አገልግሎት ሰጪ ድርጅቶች

ሐ. ልዩ ጥቅም ያላቸው የኢንቨስትመንት ኻርጀክቶች

መ. ለድርጅት እና ለእምነት ተቋማት የሚሰጥ መሥሪያ

ሠ. በግብረ ሰናይ ድርጅቶች ለሚካሄዱ ማኅበራዊ አገልግሎት ሰጪ ድርጅቶች የሚውሉ ቦታዎች

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መ እና ሠ በተቀመጠው መሠረት የሚተላለፉ ቦታዎች የሚከተሉት አገልግሎቶች ይውላሉ።

ሀ. ከከተማ እርሻ እና አረንጓዴ ነክ የልማት ሥራዎች የተያያዙ ለአትክልቶች ፣ አበባ ፣ ከብት ማደለብ፣ የዶሮ እርባታ፣ አረንጓዴ መናፈሻ እና መዝናኛ ፣ ደን ልማት እንዲሁም ንብ እርባታ

ለ. ለብሎኬት ማምረቻ እና መሸጫ

ሐ. ለማስታወቂያ ፣ ታፔላ ሠሌዳ መትከያ

መ. በግንባታ ጊዜ ለማሸነፍ እና የሕንጻ መሣሪያዎች ማስቀመጫ

ሠ. እንዲሁም ወረዳ ካቢኔ አስፈላጊ ብሎ ለሚያምንበት ሌላ አገልግሎት ግልጋሎት ሊሰጥ ይችላል

4. ለአጭር ጊዜ የሚሰጡ አካላት ቅደም ተከተል

ሀ. በአነስተኛ እና ጥቃቅን የተደራጁ ሴቶች በቀዳሚነት ይሰጣሉ

ለ. በጥቃቅንና አነስተኛ የተደራጁ ወንዶች

ሐ. በአነስተኛ እና ጥቃቅን ጽ/ቤት ሕዝብ የሚደረግላቸው ግለሰቦች

መ. በጥቃቅን እና አነስተኛ ላልተደራጁ አካላት ለማስታወቂያ ሠሌዳ መትከያ፣ ታፔላ በግንባታ ጊዜ ለማሸነፍ እና የሕንጻ መሣሪያዎች ማስቀመጫ በኪራይ ይሰጣል

5. በጊዜያዊነት ለጥቃቅን እና አነስተኛ ድርጅቶች እና ሌሎች አካላት የሚሰጡ ቦታዎች በአንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 1-ሀ-መ በተዘረዘረው ሁኔታ የሚስተናገዱ ሆነው

ሀ. ይህ በጊዜያዊነት የሚሰጥ ቦታ እንደየአስፈላጊነቱ ከ1-5 አመት ባለው ጊዜ ለከፍተኛ ልማት የማይፈለግ መሆኑ መረጋገጥ አለበት።

ለ. ቦታው ከታደለ በኋላ ቋሚ ሕንጻ ሊገነባበት አይችልም። ለነዚህ ግንባታዎች በጊዜያዊነት ሊፈቀድ ይችላል

1. የእንሰሳት መጠለያ በሣር፣ በቆርቆሮ ወይም በእንጨት
2. በቦታው ለሚሰሩ ሰዎች ጊዜያዊ መጠለያ
3. ለመስኖ አገልግሎት የሚውል የውሃ ጉድጓድ ቁፋሮ
4. እንደየአስፈላጊነቱ የመሠረተ ልማት አገልግሎት ማሟላት

ሐ. አምስት አመት ከመድረሱ በፊት በይፋዊ ሁኔታ በከተማው ሲፈለግ ተለዋጭ ቦታ ሊሰጥ ይችላል።

መ. ለአነስተኛ እና ጥቃቅን የሚሰጥ ቦታ ከቦታ ኪራይ ክፍያ ነጻ ይሆናል።

ሠ. ለጥቃቅን እና አነስተኛ ድርጅቶች በጊዜያዊነት የተሰጠ ቦታ ውሉ ሳይደርስ ይሁን ከደረሰ በኋላ ቦታው ለልማት ከተፈለገ እንዲነሳ ከተገለጸበት ቀን ጀምሮ በ30 ቀናት ውስጥ የማንሳት ግዴታ አለባቸው። ይሁን እና ከተማው ለቀሩት አመታት ብቻ ተለዋጭ ቦታ ሊሰጥ ይችላል።

ረ. ለጥቃቅን እና አነስተኛ ድርጅቶች ይሁን ሌሎች አካላት በጊዜያዊነት የሚሰጥ ቦታ ቋሚ ግንባታ ስለማይካሄድበት ከውል ዘመኑ በፊት ይሁን በኋላ በሚነሳበት ጊዜ የንብረት ማስነሻ ካሳ አይከፈልም።

6. ከጥቃቅንና አነስተኛ ድርጅት ውስጥ ሌሎች አገልግሎቶች ለአጭር ጊዜ የሚሰጥ ቦታ

ሀ. በአመታዊ ኪራይ የሚሰጥ ሆኖ ክፍያ በሚመለከት ከተሞች አጥንተው ወደ ካቢኔ በማቅረብ ባወጡት የዋጋ ተመን ይወሰናል።

ለ. ከጥቃቅን እና አነስተኛ ድርጅት ውስጥ በጊዜያዊነት የተሰጠ ቦታ ከተማው አስፈላጊ ሆኖ ካገኘው የማልማት መብቱ የተጠበቀ ነው። ይሁን እና ተነሿ ለቀረው ጊዜ ተለዋጭ ቦታ ካለ ሊሰጠው ይችላል።

7. መሬት በጊዜያዊነት የሚሰጡ አካላት የሚሰጥ ውል ሥርዓት እና ክትትል የሚከተሉትን ሁኔታዎች ማካተት አለበት።

ሀ. በመሬት ልማት እና ማናጅመንት የሥራ ሂደት ባለው ባለሙያ የተሰጠው የወረዳ ውሳኔ መሠረት አድርጎ ውል አዘጋጅቶ ይዋዋላል።

ለ. የቃለ ጉባኤው ይዘት ያደረገ የውል ሰጪና ውል ተቀባይ መብትና ግዴታ ያካተተ መሆን ይገባዋል።

ሐ. ውል ተቀባይ መሬት ከሚያስተዳድር አካል ቀርቦ ውል ከተፈራረመ የተጠቀሰው ቦታ ለተጠቀሰው ጊዜ የሚጠቀምበት ሰርተፍኬት ይሰጠዋል። በተፈቀደው ቦታ ጊዜያዊ የግንባታ ለማካሄድ የሚያስችለው የግንባታ ፈቃድ ይሰጠዋል።

8. ውል ለማደስ ወይም ደግሞ መሬት ለመንግስት ለመመለስ እነዚህ የሚከተሉት ተግባሮች ሊፈጸም ይገባል

ሀ. የሚመለከተው አካል በጊዜያዊነት የተወሰደው መሬት በታለመለት አላማ እየዋለ መሆኑን መከታተል፣ ውል ተቀባይ ከተፈቀደው አገልግሎት ውጪ ከሰራ ወይም ለሌላ ወገን አሳልፎ ከሰጠ መሬት የመመለስ ስልጣን አለው።

ለ. ውል ተቀባይ የውል ዘመኑ 3 ወር ሲቀረው እንዲነሳ የቅድመ ዝግጅት ሥራዎች ያከናውናል።

ሐ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8/ለ እንደተጠቀሰ ሆኖ በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ የማራዘሚያ እድሳት በጽሑፍ መጠየቅ ይችላል። የሚመለከተውን አካል ጥያቄው ከደረሰበት ጊዜ ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት በጽሑፍ መልስ ይሰጣል። እድሳት ከተፈቀደለት የመጀመሪያ ሰርተፍኬት አሰረክቦ ሌላ የመጠቀሚያ ሰርተፍኬት ይሰጠዋል።

መ. የእድሳት ውል ያልተፈቀደለት ሰው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8/ለ በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ውስጥ ንብረቱ እንዲያነሳ የሚገደድ ሲሆን ከውሉ መጨረሻ ጊዜ ማለፍ የለበትም።

9. ውል ያልታደሰለት ቦታውን በወቅቱ ካላስረከበ የሚወሰድ እርምጃ

ሀ. ውል ተቀባይ በተጠቀሰው ጊዜ ንብረቱን ካላነሳ ለ7 የሥራ ቀናት ንብረቱን ካነሳ ለዚህ አላማ በተዘጋጀው ቦታ ይቀመጣል።

ለ. ውል ፈጻሚ ለማስነሻ የወጣ ወጪ እንዲከፍል ይገደዳል። ተገቢውን ክፍያ ከከፈለ በኋላ ንብረቱን ሊወስድ ይችላል።

10. በጊዜያዊነት የተሰጠ መሬት በመደበኛ ምሪት መዘዋወር የተከለከለ ሆኖ ይህ የፈጸሙ ኃላፊዎች ባለሙያዎች እና ተጠቃሚዎች በአዋጅ አንቀጽ 35 ተጠያቂዎች ይሆናሉ።

11. በልማት ወይም ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የሚነሱ ሰዎች ተለዋጭ መሬት በወረዳው ካቢኔ ውሳኔ መሠረት የሚሰጥ ሆኖ እነዚህ ክታች የተጠቀሱት አሠራሮች መከተል አለበት።

ሀ. በአመታዊ የከተማ ኪራይ የታደሉ መደበኛ የሆነ የባለቤትነት ደብተር ያላቸው ቦታዎች፣ በከተማ ውስጥ የሚገኙ ሠነድ የሌላቸው ነባር ይዞታዎች እንዲሁም ከገጠር ወደ ከተማ የገቡ ሕጋዊ መቋቋሚያ ተብሎ በልማት ሲነሱ የሚሰጣቸው ስፋት ተለዋጭ የከተማ ሽንሽና ኘላን በማጣጣም እንደየ ይዞታቸው በነበረው የመሬት ስፋት ተመጣጣኝ ይሆናል። ይሁን እንጂ ከ500 ካ/ሜ በላይ ተለዋጭ መሬት መሰጠት አይፈቀድም። ይህ እንዳለ ሆኖ የቦታው ደረጃ ተመሳሳይ እንዲሆን ግድ አይደለም።

ለ. ለመኖሪያ ይሁን ንግድ በሚካሄድበት ቦታ ከ100 ካ/ሜ በታች የነበሩ ቦታዎች በልማት ሲነሱ የሚሰጣቸው ተለዋጭ የመሬት ስፋት ከከተማ ቦታ ሽንሽና ኘላን በማጣጣም 100 ካ/ሜ ይሆናል። ንግድ የሚካሄድባቸው ቦታዎች ሲነሱ የሚሰጥ ተለዋጭ ቦታ በአቀረቡት ኘሮፖዛል ሆኖ ከነበራቸው ይዞታ ተመጣጣኝ መሆን አለበት።

ሐ. በልማት ምክንያት መሬቱ ለ2 የተከፈለበት ባለይዘታ 2ቱም ክፍልፋዮች ሕንጻ ያላቸው ከሆኑ እያንዳንዱ ስፋት 100 ካ/ሜ ወይም ደግሞ ከዛ በላይ ከሆነ ሁለቱም ቦታዎች የራሱ ካርታዎች ተሰርቶላቸው እንዲፀድቁ ይደረጋል። ከነዚህ ክፍልፋዮች አንዳንዶቹ ቤት የሌላቸው ከሆኑ ቤት ያለው ቦታ ብቻ ይፀድቅለታል። በዚህ ካልተስማሙ ግን በአንቀጽ 11ሀ ሊስተናገድ ይችላል።

መ. ለመኖሪያ ይሁን ንግድ የሚካሄድባቸው ቦታዎች የሚቀር ቦታ ከ100 ካ/ሜ በታች ከሆነ ስፋቱ ግምት ውስጥ ማስገባት ሳያስፈልግ ከ5 ሜትር በታች ከሆነ ቀሪው ቦታ ተገቢው ካሳ እና ተለዋጭ ቦታ ተሰጥቷቸው እንዲነሳ ይደረጋል።

ሰ. በልማት ምክንያት የመኖሪያ ሕንጻ በከፊል ፈርሶባቸው 100 ካ/ሜ እና ከዛ በላይ ስፋት ያለው ቦታ ከቀራቸው እና የነባር ቦታቸው መቆየት የፈለጉ ሰዎች የቀረው ቦታ አንድ መኖሪያ ቤት ሊያሟላው የሚገባ አነስተኛ እስታንዳርድ ካሟላ ከባለሙያው ውጪ ፍላጎት ዲዛይን ማውጣት ከተፈለገ የቀረው ሕንጻ በመጠገን ሊጠቀምበት ይችላል።

ረ. በከፊል የፈረሰው ንግድ የሚካሄድበት ቦታ ከሆነ ሳይፈርስ የቀረው ሕንጻ ሲሰጠው የነበረው አገልግሎት መስጠት የሚችል ከሆነ ከፍላጎቱ ውጪ አዲስ ዲዛይን ማውጣት ከተፈለገ የቀረው ሕንጻ በመጠገን መቀጠል ይችላል።

ሸ. በፊደል ረ የተጠቀሰው እንዳለ ሆኖ የንግድ ድርጅቱ የቀረው ሕንጻ አስፈላጊ የሆነ አገልግሎት እንዲሰጥ በማይችልበት ደረጃ ከደረሰ፣ ባለሙያው የዘርፍ አገልግሎት ቀይሮ ከፍላጎቱ ውጪ አዲስ ዲዛይን እንዲፀድቅ ሳይገደድ ያለውን ጠግኖ መጠቀም ይችላል።

ቀ. በፊደል ሸ የተጠቀሰው እንዳለ ሆኖ የቀረው ሕንጻ የተቀየረው አገልግሎት ጋር ያነሰ እስታንዳርድ የሚመጥን ካልሆነ በከተማው ኘላን መሠረት አዲስ ዲዛይን አጽድቆ ገንብቶ መጠቀም ይችላል። ይሁን እና ባለ ሙያው የንግድ ድርጅቱ አገልግሎት ሊያሰራ የሚችል አነስተኛ እስታንዳርድ እንዲሰራ የሚገደድ ሆኖ አግባብ ባለው አካል በዲዛይኑ መሠረት ሕንጻውን ሙሉ በሙሉ በማጠናቀቅ በጊዜ ገደብ ሊያስገድደው አይችልም።

በ. ሕንጻው ሙሉ በሙሉ ፈርሶ የቀረው አነስተኛ እስታንዳርድ የቀረው መኖሪያ ቤት እና የንግድ ሥራ የሚካሄድበት ቦታ በፊደል ቀ በተጠቀሰው መሠረት ይፈጸማል።

ተ. የእርሻ መሬት በልማት ሲወሰድ ፣ በካሣ መመሪያ መሠረት የሚፈጸም ሆኖ ከገንዘብ ውጪ በአይነት ካሣ መክፈል አይፈቀድም።

### አንቀጽ 10

#### በአመታዊ ኪራይ የሚዳደሩ ከተሞች የመሬት ይዞታ ማስተላለፍ እና

#### በዋስትና ማስያዝ

1. ወደ ሊዝ ስርአት ያልገቡ ከተሞች በጨረታ ወይም በምሪት የተላለፈ መሬት ከውርስ ውጪ ወደ 3ኛ ወገን ሊተላለፍ የሚችለው ግንባታው 50 ከመቶ ወይም ከዛ በላይ ሲጠናቀቅ ይሆናል።
2. በመሬት አመታዊ ኪራይ የሚተዳደሩ ከተሞች በጨረታ ወይም በምሪት የተላለፈ የመሬት ግንባታ የተካሄደበት ባዶ ቦታ በዋስትና ማስያዝ ወይም በካፒታል መጠቀም አይቻልም።
3. አመታዊ የመሬት ኪራይ የሚተዳደሩ ከተሞች በጨረታ ይሁን በምሪት የተላለፈ ቦታ በዋስትና በማስያዝ ወይም በካፒታል መጠቀም የሚቻል ግንባታው 50 ከመቶ ወይም ከዛ በላይ ሲደርስ ይሆናል።
4. በምሪት የተሰጡ ቦታዎች ወደ 3ኛ ወገን የማተላለፉ ይዞታዎች
  1. ለሃይማኖታዊ ድርጅቶች የሚሰጡ ቦታዎች
  2. ለጊዜያዊነት የተሰጡ ቦታዎች
  3. ለመንግስት ጽ/ቤቶች አገልግሎቶች ሰጪ የሚሰጥ ቦታ
  4. መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች ለማጎበራዊ የሚሰጡ ቦታዎች

### ክፍል 3

#### የከተማ መሬት በሊዝ ስለማስተዳደር

### አንቀጽ 11

#### ከሊዝ ምሪት ውጪ የከተማ ቦታ መያዝ እና ፍቃድ የተከለከለ ስለመሆኑ

1. በአዋጅ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 1-2 በግልጽ እንደተቀመጠው ማንም ሰው በአዋጅ ደንብና መምሪያ ከተደነገገው ውጪ የከተማ መሬት መያዝ አስፋፋቶ መከለል እና መጠቀም አይችላም።
2. በአዋጅ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 3 ማንም ሰው በአዋጅ ደንብና መምሪያ ከተደነገገው ውጪ የመሬት ከተማ ለመፍቀድ ወይም ለማስተላለፍ አይችልም።

### አንቀጽ 12

#### የከተማ መሬት በሊዝ ለመያዝ የሚፈቀድበት መንገድ

1. በዋናነት በጨረታ
2. በምሪት መንገድ ብቻ ይሆናል

### አንቀጽ 13

#### የከተማ ቦታ ነባር አስተዳደር በሚመለከት

በአዋጅ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 3፣4 እና 6 የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆኖ በአዋጅ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ዝርዝር ጥናት ተደርጎ እስኪወሰን ድረስ ባለው ሁኔታ በነባር ይዞታነት ይቀጥላሉ።

### አንቀጽ 14

#### በምሪት ሊዝ ያልገቡ ነባር ይዞታዎች በተመለከተ

በአዋጅ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 1 እና በደንብ አንቀጽ 6 የተደነገገው ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ምሪት አይገቡም።

1. በውርስ፣ በትዳር ፣ እንዲሁም በሌላ መንገድ የተገኘ ነባር የጋራ የግለሰብ ይዞታ ለማከፋፈል ጥያቄ አቅርበው ሽንሸናው በኋላን ተቀባይነት አግኝተው ሲፈቀድላቸው



2. በፍቺ የተለያዩ ባልና ሚስት ወይም ወራሾች የነበራቸው የጋራ ነባር ይዞታ በአንዳቸው ሲጠቃለል፣ በአመታዊ የመሬት ኪራይ ስርአት ይፈጸማል።
3. ለአንድ ይዞታ /ካርታ/ ሁለት እና ከዛ በላይ ወራሾች በስማቸው ሲያዘዋውሩ የሚወረሰው ቦታ እስታንዳርድ አሟልቶ ተከፍሎ እስኪደርሳቸው ለአንድ ካርታ የሚከፈል አገልግሎት ክፍያ እንዲከፍሉ ይደረጋል።
4. ሆኖም ግን ወራሾች የወረሱት ይዞታ ተከፍለው በእያንዳንዳቸው ስም ፋይል ከከፈቱ እያንዳንዱ ወራሽ ክፍያ እንዲፈጽም ይደረጋል።
5. ሁለት እና ከዛ በላይ ወራሾች በይዞታ ስም ዝውውር ወይም ሳይዘዋወር የባለቤትነት ደብተር የፈጸሙበት ጊዜ በ6 ወር የሚፈጸም ጥያቄ የሊዝ ስርአት እንዲገቡ አይገደዱም
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት የተፈጸሙት የባለቤትነት የማስተላለፍ ሁኔታዎች ይህ መመሪያ ከወጣበት በ6 ወራት ውስጥ ብቻ የሚቀርብ ጥያቄ ተፈጻሚ ይሆናሉ።
7. ያልተጠቃለሉ የባለቤትነት ስም ሁሉም ከተመዘገበ በኋላ ማጠቃለል ግን ወደ ሊዝ ስርአት እንዲገቡ ይደረጋል።
8. ሠነድ የሌላቸው ወይም ውዝፍ ይዞታዎች በነባር ይዞታ መመሪያ መሠረት እንዲረከቡ ይደረጋል።
9. በአዋጅ ቁጥር 47/67 የተወረሱ እና በሚመለከተው መንግስታዊ አካል የድሮ ሰዎች ይዞታ እንዲመለሱ የሚመለሱ ይዞታዎች
10. በአመታዊ ኪራይ ተይዘው ነባር ይዞታዎች በልማት ምክንያት ተነስተው ተዋጭ ቦታ ሲሰጡ

**አንቀጽ 15**

**ነባር የከተማ ቦታ በመሬት ሊዝ ስርአት ስለማስተዳደር**

1. በመመሪያው አንቀጽ 14 ከተጠቀሱ ነባር የከተማ ይዘታዎች ውጪ ወደ 3ኛ ወገን ሲተላለፍ ወደ ሊዝ ስርአት የሚገባ ሆኖ

ሀ. ይዘታው የተላለፈለት ሰው የይዘታ አግልግሎት በከተማ ኘላን የሚወሰን ሆኖ የውሉ ዘመን ለሚሰጠው አግልግሎት በተቀመጠው የሊዝ ዘመን አዋጅ መሠረት ይሆናል።

ለ. ይዘታው ይሰጠው የነበረው አግልግሎት ለድርጅት እና ለመኖሪያ ከሆነ ውል የሚፈጸም በከተማ መሬት አጠቃቀም ኘላን መሠረት በተገለጸው ይሆናል። ይህ ደግሞ በኘላኑ ተቀባይነት ካገኘ ውሉ የሚፈጸመው ገዢ በመረጠው አግልግሎት ይሆናል። ይሁን እና ይዘታው በነበረ ሁኔታ እንዲቀጥል ፍላጎት ካለው ከኘላኑ ጋር የማይቃረን ከሆነ ውል የሚገባ በትልቁ ስፋት መሬት የያዘ አግልግሎት ይሆናል።

ሐ. አመታዊ ክፍያ በሚመለከት ቀደም ሲል ሲከፈል የነበረው አመታዊ የኪራይ ክፍያ ይቀራል፤ የሊዝ መነሻ ዋጋ ከቦታው ስፋት ተባዝቶ የሚገኝ የገንዘብ መጠን ለአግልግሎቱ በተቀመጠው የክፍያ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኝ ውጤት ለአግልግሎት የተቀመጠ ጊዜ ገደብ በየአመቱ ይከፈላል።

መ. ወደ 3ኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዘታ ወደ ሊዝ ሲገባ በሰነዱ በተመለከተው የቦታ ስፋት መሠረት ይሆናል።

ሰ. ይሁን እንጂ ለገዢ የተላለፈ መሬት መሬቱ ተለክቶ የተረከበው ስፋት በሠነድ ካለው ከበለጠ የአላፊው መሬት ዋጋ ከእስታንዳርድ በላይ ከሆነ ሕንጻው ያረፈበት ቦታ ከሆነ በመሬቱ በተገኘው ልኬት መሠረት በመነሻ ሊዝ ይሆናል

ረ. ማንኛውም ሰው በፍቃዱ ከነባር ምሪት ወደ ሊዝ እንዲዛወር ጥያቄ ሲያቀርብ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ መ የተገለጸው እንዳለ ሆኖ ቦታው አካባቢያዊ ልማት ኘላን በሰራላቸው አካባቢዎች የሚገኝ ከሆነ፣ በመሬት ያለው ስፋት

ከሠነዱ በልጦ ከተገኘ ወይም ደግሞ አስፋፍቶ ሕንጻ ከገነባ እንዲያፈርስ በጽሑፍ ወይም በቃል የተነገረ መሆኑ ከተረጋገጠ፣ አለአግባብ የገነባው ፈርሶ በሠነድ ያለው ስፋት ይስተናገዳል።

ሸ. በመሬቱ የተገኘው ትርፍ ሊታደል የሚችለው ከእስታንዳርድ በላይ ሆኖ ሕንጻ ያልተገነባበት ከሆነ ግን ትርፍ መሬቱ በአካባቢ ዋጋ እንዲወስደው ይደረጋል፣ ባለሙብት በዚህ ካልተስማማ ግን ትርፍ መሬቱ ገቢ ተደርጎ በሠነዱ መሠረት ይፈጽማል፣ በመሬት ተለክቶ የተገኘው ስፋት ሠነዱ ካለው ጋር ካነሰ ደግሞ በመሬቱ በተገኘው ልኬት ይፈጽማል።

ቀ. በውርስ ካልሆነ በስተቀር ወደ 3ኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደ ሊዝ መግባታቸው እንደተጠበቀ ሆኖ ቅድመ ክፍያ እንዲከፍሉ አይገደዱም። ስም የሚዘዋወርላቸው ባለይዞታዎች ዲዛይን አውጥተው ግንባታ የሚያካሂዱ ከሆኑ የእፎይታ ጊዜ ሊፈቀድላቸው ይችላል

በ. የውል ዘመን መቁጠር የሚጀምረው ሊዙ ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።

ተ. ይዞታው የጋራ ግቢ በመሆኑ የቤቱ ስፋት ከቦታው ድርሻ ክፍፍል ስፋት ታስቦ የሚሰጥ ሠነድ ከውርስ በስተቀር ወደ 3ኛ ወገን ሲተላለፍ ከጋራ ግቢ መጠን ክፍፍል ድርሻው በሊዝ ዋጋ መነሻ ይሆናል።

2. ባለ ሙብት ወደ ሊዝ ስርአት ለመግባት ጥያቄ በጽሑፍ አቅርቦ በሚመለከተው አካል ተቀባይነት ሲያገኝ

ሀ. የሊዝ ውል ከመግባቱ በፊት የነበረው ውዝፍ የከተማ ቦታ ግብር በነባር ምሪት ያጠናቅቃል። የሊዝ ውል ከገባበት ጊዜ ጀምሮ ግን የሊዝ ውል ዘመን በመነሻ ዋጋ ተሰልቶ ወደ መክፈያ ጊዜ ተካፍሎ በየአመቱ እንዲከፍል ይደረጋል።

ለ. ባለይዞታ/ካርታ/የእፎይታ ጊዜ ከጠየቀ ለ2 አመት ከአመታዊ ክፍያ ነጻ እንዲሆን ይደረጋል።

ሐ. በአመታዊ ኪራይ የሚተዳደር የነባር ይዘታ ወደ ሊዝ ስርአት ሲሸጋገር ቅድመ ክፍያ እንዲከፍል አይጠየቅም።

3. እስከ 1979 ዓ.ም መጨረሻ ካለ ፍቃድ የተያዙ ይዘታዎች ሕጋዊ ሲደረጉ በአካባቢው የልማት ፕላን ፣ የሽንሽና ፕላን ሕጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ሲሸጋገሩ የሊዝ ዋጋ መነሻ ይደረጋል።

ሀ. የከተማ ፕላን ባስቀመጠው የአገልግሎት አይነት መነሻ ዋጋ መሠረት በማድረግ የሊዝ ውል ይዋዋላል፤ የውሉ ዘመን በአገልግሎቶች እንደተቀመጠው የጊዜ ገደብ ይሆናል።

ለ. የሊዝ ውል ዘመን መቁጠር የሚጀምረው ውሉ ከተፈጸመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።

ሐ. በአዋጅ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ 2 የተመለከተው የሊዝ ቅድመ ክፍያ እንደተጠበቀ ሆኖ የመሬት ኪራይ ክፍያ በሚመለከተ መሬቱ ከተያዘበት ጊዜ ጀምሮ ያለው ክፍያ አጠቃሎ እንዲከፍል ይደረጋል።

መ. እስከ 1979 ዓ.ም መጨረሻ ካለ ፍቃድ የተያዙ ይዘታዎች ሕጋዊ ሲደረጉ ቅድመ ክፍያ እንዲከፍሉ ይደረጋል።

ሰ. በግንባታ በፕላን ከተፈቀደው እስታንዳርድ በታች ከሆነ ባለመብት እና ከተማዎች በተስማሙበት አካባቢያዊ ልማት በሚፈቅደው መሠረት ውል በመዋዋል ተግባራዊ ያደርጋሉ

ረ. እስከ 1979 ዓ.ም መጨረሻ ካለ ፍቃድ የተያዙ ይዘታዎች ሕጋዊ ሲደረጉ በነባር ይዘታ መመሪያ መሠረት የሚፈጸም ይሆናል።

4. በነባር እና በሊዝ የሚተዳደሩ ይዘታዎች ተቀባይነት ያለው የግንባታ ፍቃድ ሲኖራቸው ይዘታዎቹ ላይ ሚናረው የእስታንዳርድ ሽንሽና የጠበቀ ሆኖ ነባር ይዘታው ወደ ሊዝ ሲሸጋገር ባለመብቱ

ሀ. የከተማው ቦታ ኘላን በሚፈቅደው አገልግሎት መሠረት ይሆናል

ለ. ነባር ይዞታው ወደ ሊዝ የሚገባው በሊዝ ዋጋ መነሻ ሲሆን አስቀድሞ በሊዝ የተገኘው ይዞታ ግን ቀደም ብሎ በተዋዋለው ውል በሰፈረው ዋጋ ይቀጥላል።

ሐ. የሊዝ ዘመን ቀደም ብሎ በሊዝ የተገኘ ቦታ የተፈቀደለት እና የተጠቀመበት ጊዜ ታሳቢ በማድረግ አዲስ ወደ ሊዝ የሚገባ ነባር ይዞታ የሚፈቀድለት የሊዝ ዘመን ሁለቱም ተደምሮ አማካይ ውጤት በማስላት ይሆናል።

መ. በነባር የሊዝ ውል እንዲጨርስ 10 አመት እና ከዛ ያነሰ የቀረው ከሆነ የማቀላቀል ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም

ረ. የሁለቱም ይዞታዎች የውል ክፍያ በተናጠል የሚፈጸም ይሆል

**ክፍል 4**

**በሊዝ ስርአት በሚተዳደሩ የከተማ ቦታዎች በሊዝ ጨረታ ስርአት**

**የሚኖረው ፍቃድ**

**አንቀጽ 16**

**በከተማዎች ለሊዝ ጨረታ የሚቀርቡ ቦታዎች**

1. በከተማ ኘላን መሠረት የተቀመጠው የመሬት አጠቃቀም የተሰራላቸው አካባቢዎች የሚገኙ
2. የመሠረተ ልማት /መንገድ ውሃና መብራት / የተሟላላቸው
3. ከይገባኛል ጥያቄ እና ክርክር ነጻ የሆኑ ቦታዎች
4. ተሽንሽነው የሳይት ኘላን የተዘጋጀላቸው
5. የማዕን ድንጋይ እና የፖርሴል ልዩ መለያ ቁጥር የተቀመጠላቸው መሆን ይገባቸዋል።

**አንቀጽ 17**

## **የጨረታ አይቶች**

1. ጨረታ እንደየ ኘሮጀክቱ ባህሪያት መደበኛ ጨረታ ወይም ልዩ ጨረታ በመባል በተናጥል ወይም ደግሞ በጥምር ሊወጣ ይችላል።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተመለከተ መደበኛ ጨረታ በመደበኛ መርሃ ግብር የሚወጣ እና በመጀመሪያ እና ሁለተኛ ዙር ቢያንስ ሦስት ተጫራቾች ካልቀረቡ ጨረታው ይሰረዛል። በሦስተኛ ዙር ግን አንድ ሰው ተወዳድሮ አሸናፊ ተለይቶ ውል መዋዋል ይችላል እንዲዋዋል ይደረጋል። ይሁን እንጂ አሸናፊው ያቀረበው ዋጋ ከመነሻ ዋጋ የሚያንስ ከሆነ ጨረታው ይሰረዛል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በሊዝ ጨረታ የሚካተቱት በአዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 እና 8 ተለይተው በጨረታ አሰራር መንገድ የሚስተናገዱ ሆነው በመጀመሪያ ዙር አንድ ተጫራቾች ከቀረቡ ሊስተናገድ ይችላል። ይሁን እንጂ አሸናፊው ያቀረበው ዋጋ ከመነሻ ዋጋ በታች ከሆነ ጨረታው ይሰረዛል

## **አንቀጽ 18**

### **ለጨረታ ወይም ለምሪት የሚቀር መሬት ማስረጃ ለሕዝብ ግልጽ**

#### **ስለማድረግ**

1. ከተማዎች ካሏቸው የልማት ግብ እና የመሬት አቅርቦት አቅም በመነሳት በየአመት የሚወጣ የመሬት መጠን ትኩረት የሚደረግላቸው የልማት ዘርፎች በመለየት ጨረታው የሚወጣበት መርሃ ግብር በዝርዝር በማቀድ በአንደኛ ሩብ አመት ለሕዝብ ግልጽ ያደርጋሉ
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተገለጸው እንዳለ ሆኖ ኃላፊነት የተሰጠው አካል የሚዘጋጀው የጨረታው ሠነድ የሚወጣ የመሬት መጠን እና ጨረታው ትኩረት የሚደረግላቸው ዘርፎች እንደሚከተለው መዘርዘር አለባቸው።

ሀ. ለመኖሪያ

ለ. ለንግድ

ሐ. ለትምህርት፣ ለጤና ፣ ለባሕል ፣ ለስፖርት ወይም ማንበራዊ አገልግሎት

መ. ለኢንዱስትሪ ወይም ለእርሻ ተብሎ በመጀመሪያው ሩብ አመት የአመት እቅድ ለሕዝብ ግልጽ ያደርጋል።

3. ከተማዎች ጨረታ ለማውጣት በእቅዳቸው መሠረት ለሕዝብ ግልጽ ያደረጉት አግባባ ያለው እና ተጠያቂነት ያለው ይሆናል።
4. የጨረታ መነሻ ዋጋ በፊት የነበረው የአካባቢ የጨረታ ዋጋ፣ የአካባቢው የልማት እቅድ እና ተዛማጅ ማስረጃዎች ለሕዝብ በግልጽ እና በቀላሉ አንዲያገኘው በሚችልበት ቦታ በሥራ ላይ እንዲውል ይደረጋል።
5. ከተማዎች ለወደፊት ጨረታ ላይ የሚውል ቦታ ማዘጋጀት ፣ ያለፉትን ጨረታዎች ለሕዝብ ግልጽ ማድረግ አለባቸው

### አንቀጽ 19

#### የጨረታ አፈጻጸም ጠቅላላ ድንጋጌዎች

1. የከተማ መሬት በሊዝ በሚፈጸም ጨረታ ተጫራች አስፈላጊ የሆኑ ቅድመ ሁኔታዎች መሟላታቸው ኃላፊነት በተሰጠው አካል ሲረጋገጥ ነው።
2. ኃላፊነት የተሰጠው አካል የጨረታ መረጃ እና ውጤቱ ለሕዝብ ግልጽ የማድረግ ግዴታ እና ተጠያቂነት አለበት።
3. አግባብ ያለው አካል ጨረታ ለማቀላጠፍ ፣ መረጃ ተደራሽ ለማድረግ የሚያስችሉ ቴክኖሎጂዎች እና ዌብሳይቶች እንደየ ከተማው አቅም መጠቀም ይገባል።
4. ኃላፊነት የተሰጠው አካል በእያንዳንዱ የጨረታ ማስረጃ ፣ ተዛማጅ ሠነዶች የመያዝ እና የመጠበቅ ኃላፊነትና ተጠያቂነት አለባቸው።

### አንቀጽ 20

#### የማስታወቂያ ይዘት እና የጨረታ ጥሪ

1. ኃላፊነት የተሰጠው አካል በመደበኛ ይሁን ልዩ ጨረታ የጥሪ ማስታወቂያ ለሊዝ መራት ተብሎ የወጣ ጨረታ በተዘጋጀ ሠሌዳ የሚለጠፍ ሆኖ በተጨማሪ በክልል፣ ጋዜጣ፣ ቴሌቪዥን ብሄራዊ ሬድዮ ፣ ኤፍኤም ሬዲዮ በኢትዮጵያ ቴሌቪዥን እንደየአስፈላጊነቱ እንዲተዋወቅ ይደረጋል። በቢሮ ወይም ሚኒስቴር ለዚህ ተብሎ በሚከፈሉት ዋብሳይት እንደየአስፈላጊነቱ መተዋወቅ አለበት። አንስተኛ ከተማዎች አጠቃላይ አቅማቸው ግምት ውስጥ በማስገባት በመገናኛ ብዙሀን ያስተዋውቃሉ።
2. የጨረታ ጥሪ ከወጣበት ጨረታው እስኪዘጋ ድረስ ቢያንስ 10 የሥራ ቀናት መቆየት አለበት።
3. በደንብ ቁጥር 13 ንዑስ አንቀጽ 1 የጨረታ ሠነድ መሠረት ዝርዝር የጨረታው መረጃው ፣ የጨረታ ዋጋ ማቅረቢያ፣ የውድድር መስፈርቶች ፣ ለተጫራቾች ዝርዝር መረጃ በሚሰጥ መንገድ የሚዘጋጅ ሆኖ መሠረታዊ ይዘቱ
  - ሀ. ጥሪ ያደረገው አካል ስምና አድራሻ
  - ለ. የሠነዶች ጨረታ የሚገኝበት ቦታ፣ የሚገኝበት መንገድ፣ የሚሸጥበት የጊዜ ገደብ እና የመሸጫ ዋጋ
  - ሐ. ጨረታ የሚከፈሉበት ፣ ርክክብ የሚደረግበት የሚሸጥበት የጊዜ ገደብ እና የመሸጫ ዋጋ
  - መ. ተጫራቾች መገምገም የሚቻልበት መስፈርቶች እና የአካሄድ ስርአት
  - ረ. ተጫራቾች በአካል ወይም በኅላን ማየት መቻላቸው፣ ቦታውን ማየት ለሚፈልጉ አድራሻውን እና የጉብኝት መርሃ ግብር ማውጣት
  - ሰ. ተጫራቾች የጨረታ ዋስትና በባንክ የተረጋገጠ የትእዛዝ ክፍያ ወይም ሲፒኦ እና መጠኑ
  - ሸ. ተጫራቾች የጨረታ ሠነድ ሊያቀርቡበት የሚችሉ የጊዜ ገደብ መክፈቻ እና መዘገያ



ቀ. የጨረታው አሸናፊ ከታወቀ በዋስትና የተያዘ ገንዘብ ተመላሽ የሚሆንበት ጊዜና ሁኔታ

በ. ኃላፊነት የተሰጠው አካል ጨረታው በሙሉ ወይም በከፊል የመሰረዘ መብቱ የተጠበቀ መሆኑ

ተ. ሌሎች አግባብነት እና ተዛማጅነት ያላቸው ጉዳዮች ናቸው።

ቸ. የጨረታ ሠነድ ዋጋ ለጨረታ ማስፈጸሚያ የሚወጣ ወጪ የሚተካ መሆን አለበት

4. ማንኛውም ተጫራች በወጣው የሠነድ ጨረታ ጊዜ በግዢ ብቻ የሚሰጠው ይሆናል

5. የጨረታ ሠነድ ዋጋ ለጨረታ ማስፈጸሚያ ለሚወጣ ወጪ የሚተካ መሆን አለበት

6. የጨረታ ሠነድ ወደ ሳፕን በማይገባበት ጊዜ ሠነድ የተቀበለ ሰው የመተማመኛ ደረሰኝ ለተጫራች መስጠት አለበት።

7. የጨረታ ማስታወቂያ እያንዳንዱ በትግርኛ እና በአማርኛ ቋንቋ ይዘጋጃል። ልዩ ጨረታ በሚሆንበት ጊዜ በእንግሊዘኛ ቋንቋ ይዘጋጃል ። ይህ ልዩ ጨረታ በትንሽ ከተማ ከሆነ በአማርኛ እና በትግርኛ ይዘጋጃል።

### አንቀጽ 21

#### የጨረታው ሠነድ አካል ሆኖ የሚያገለግል የተጫራቾች መመሪያ

1. የሊዝ ጨረታ ለመገምገም በሥራ ላይ የሚውሉ ዘዴዎች እና ለገምገማው የሚያገለግሉ መስፈርቶች
2. የተጫራች ሙሉ ስም፣ ፊርማ እና የመኖሪያ አድራሻ እንዲሁም ስልክ የተዘጋጁ ሠነዶች በሁሉም ገጾች የተጻፉ መሆናቸው
3. ተጫራቾች ባቀረቡት የጨረታ ሠነድ በሁሉም ገጾች ሙሉ ስማቸው፣ ፊርማቸው፣ አድራሻቸው እና ስልክ ቁጥራቸው መሙላት እንደሚገባቸው

4. ጨረታው ከተከፈተ ተጫራቾች ባቀረቡት መወዳደሪያ ሃሳብ ለውጥ ወይም ማሻሻያ ማድረግ እንዲሁም ከጨረታው እራሳቸውን ማግለል የማይችሉ መሆናቸው
5. ተጫራቾች የተደነገጉ ሕጎች የሚያከብር መሆናቸው እና ሕግ ተላልፈው ከተገኙ የሚጠየቁ መሆናቸው
6. ተጫራቾች ለጨረታ ያቀረቡት ዋጋ በአኃዝ እና በፊደል መጻፍ እንዳለባቸው፣ በፊደል እና በአኃዝ የተጻፈ ልዩነት ካላቸው በፊደል የተጻፈ ተቀባይነት ይኖረዋል
7. በጨረታ ሠነድ ግዢ መጠን በማንኛውም መልኩ ገደብ አይኖረውም። ይሁን እና አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሠነድ በላይ መግዛት አይችላም።
8. ተጫራቾች የጨረታ ዋጋ ሠነድ ሞልተው በጨረታ ሣጥን ካስገቡ በኋላ ሠነድ በመሰረዝ ሌላ የጨረታ ሠነድ ማስገባት አይችሉም።

### **አንቀጽ 22**

#### **የጨረታ ሃሳብ ማቅረቢያ ቅጽ እና የዋጋ ዝርዝር**

1. የጨረታ ሃሳብ ማቅረቢያ ቅጽ እና የዋጋ ሰንጠረዥ ከጨረታው ሠነድ ጋር መሸጥ አለበት
2. የጨረታ ሃሳብ ማቅረቢያ ቅጽ እና የዋጋ ዝርዝር እንዲሁም የጨረታ ማስከበሪያ ሲፒኦ የጨረታ ሣጥን በሚዘጋበት ቀን እስከ 11:00 ሰአት ተሞልተው ወደ ጨረታ ሣጥን መግባት አለባቸው።
3. ለጨረታ ለሚቀርቡ ቦታዎች ተጫራቾች የሚጫረቱበት ዋጋ ሌሎች የሚገቡበት ግዴታዎች የሚያቀርቡ ለጨረታው በተዘጋጀ የጨረታ ማቅረቢያ ቅጽ ብቻ ይሆናል።

### **አንቀጽ 23**

#### **የውል ቃሎቶች እና ሌሎች ሁኔታዎች**

#### **የውል ሠነድ**

1. የተጫራቾች መብትና ግዴታ፣ የውል ሰጪ ተግባርና ኃላፊነት ጠቅላላ የሊዝ አስተዳደር ሁኔታ በተጨማሪ ከቦታው ጋር የሚሄዱ የተለያዩ ሁኔታዎች የሚያመላክት መሆን አለበት።
2. የውሉ ቃላት እና ሁኔታዎች ረቂቅ ከጨረታ ሠነድ እንደ አንድ ክፍል ሆኖ መቅረብ አለባቸው።

## አንቀጽ 24

### የጨረታ ዋስትና ማስከበሪያ

1. በጨረታ መሳፍ የፈለገ ተጫራቾች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ማስያዝ አለበት፣ ዋስትና ማስከበሪያ መጠን ፣ ጠቅላላ የቦታ ስፋት በመነሻ ዋጋ ተሰልቶ ከሚገኝ ውጤት ከ5 በመቶ ማለፍ የለበትም።
2. እያንዳንዱ ተጫራቾች ጨረታ ውስጥ ከመግባቱ በፊት የጨረታ ዋስትና ማስያዝ አለበት
3. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለተሸነፉ ተጫራቾች አሸናፊዎች ከተለዩበት ቀን ጀምሮ ይመለስላቸዋል። 2ኛ እና 3ኛ የወጡ ተጫራቾች ግን የጨረታው አሸናፊ ከታወቀበት ቀን ጀምሮ በ10 ቀናት ውስጥ ውል እስኪፈጽም ድረስ በፍላጎታቸው ሳይወስዱ ሊቆዩ ይችላሉ።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አሸናፊው ተጫራቾች ተገቢ የሆነ ውል ለመፈጸም በዝግ ሂሳብ ያስቀመጠው የጨረታው ዋስትና ማስከበሪያ ዋስትና የሚታሰብለት ይሆናል። ይሁን እና አሸናፊ ተጫራቾች በዚህ መመሪያ በተወሰነው ገደብ ቀን ቀርቦ ውል ካልፈጸመ አሸናፊነቱ ይሰረዛል። ያስያዘው የጨረታ ዋስትና ማስከበሪያ ለከተማ አስተዳደር ገቢ ያደርጋል

5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 በአንድ አመት ውስጥ ሁለት ጊዜ አሸናፊው ተገልጾ ቀርቦ ያልተዋዋለ ጨረታው የተሰረዘ እና ተጫራች ለሁለት አመታት በከተማው በሚደረገው ጨረታ ይሰረዛል

### አንቀጽ 25

#### በጨረታ ሠነድ የሚደረግ ማሻሻያ

1. የጨረታ ሠነድ የሚያስፈልጉ ይዘታዎች ተሟልተው በጥንቃቄ መዘጋጀት አለባቸው
2. የጨረታ ሠነዶች ይዘታ ይዘት የሚለወጥ ከሆነ ወይም ማሻሻያ ከተደረገበት የተሻሻለው ሠነድ በማስታወቂያ በመግለጽ ሁሉም የሠነድ ጨረታ የሚገዙ እንዲወስዱ ይደረጋል።

### አንቀጽ 26

#### የጨረታ ሠነድ ማቅረቢያ ጊዜ እና የጨረታ ሣጥን የሚታሸግበት ጊዜ

1. የጨረታ ጥሪ ከተደረገበት ጊዜ እስከሚዘጋ ቢያነስ 10 የሥራ ቀናት መቆየት አለበት
2. የጨረታ ሠነድ ሽያጭ የሚያልቀው የጨረታ ሣጥን ሲዘጋ ከተወሰነው የጊዜ ገደብ እስከ 9:00 ሰዓት ባለው ጊዜ ሆኖ እስከ 11:00 ሰዓት የጨረታ ሠነድ ወደ ሣጥን ይገባል። ጨረታው በሚቀጥለው የሥራ ቀን ይከፈታል
3. የጨረታ ሣጥን የሚታሸገው 11:00 ሰዓት ሲሆን በጨረታ አስፈጻሚ ቡድን እና ኃላፊነት የተሰጠው አካል በሚሰይመው አንድ ታዛቢ ባለበት ሆኖ በኮሚቴው ቃለ ጉባኤ የሚካተት ይሆናል
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተገለጸው እንዳለ ሆኖ የሠነድ ጨረታ ማቅረቢያ በሚከተሉት ምክንያት በጽ/ቤቱ ኃላፊ ከታመነበት ሊራዘም ይችላል።
  - ሀ. ጽ/ቤቱ ከአቅሙ በላይ የሆነ ነገር ካጋጠመው/ ለምሳሌ የከተማ ግምገማ፣ ከአቅም በላይ በሆነ ሁኔታ ብዛት ያላቸው የጨረታ ኮሚቴ ካልተገኙ ወይ ለጊዜው በሕግ አካላት ከታገዱ/

ለ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 የጨረታ ማቅረቢያ ጊዜ የተራከመ ከሆነ ለ7 ቀናት የሚቆይ የጨረታ ሰነድ ሽያጭ ማቅረቢያ ጊዜ፣ የማሻሻያ ውሳኔ እና ጨረታ የተካሄደበት ቀንና ሰዓት በመወሰን ለሕዝብ ግልጽ ይሆናል። ኃላፊነት የተሰጠው አካል በማስታወቂያ ሠሌዳ እንዲለጠፍ ያደርጋል

## አንቀጽ 27

### የጨረታ አስፈጻሚ ሥነ ሥርዓት

1. ጨረታው የሚፈጸመው በወጣው ማስታወቂያ ወይም የጨረታ ጥሪ በተቀመጠው ጊዜና ቦታ ተጫራቾች ወይም ሕጋዊ ወኪሎቻቸው በተገኙበት በግልጽ ይካሄዳል።
2. ጨረታው ወይም ደግሞ ተጫራች ወይም ሕጋዊ ወኪሉ እንዲሁም የጨረታውን ውጤት መከታተል ፈልጎ የመጣ ሰው በተገኘበት ይካሄዳል። ይሁን እና ተጫራች ወይም ሕጋዊ ወኪላቸው በራሳቸው ፍቃድ ጨረታው በሚከናወንበት ጊዜ ካልተገኙ ያስገቡት ሰነድ ሊከፈት ይችላል። በአካል ባለመገኘታቸው የጨረታውን ሂደት የሚያስተንጉል አይሆንም።
3. አግባብ ያለው አካል በጨረታው ሂደት ጊዜ ባለሙያዎች በታዛቢነት ሊጋብዝ ይችላል።
4. ጨረታ በሚከፈትበት ጊዜ የተገኙ የተጫራች ወኪል ከሆኑ በጉዳያቸው ሃሳብ ለመስጠት ሕጋዊ የውክልና ማስረጃ ማቅረብ አለባቸው።
5. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን፣ ጨረታ ከመጀመሩ በፊት ጨረታውን ተጫራቾች ሊከተሉት የሚገቡ ሥነ ሥርዓት መግለጫ መስጠት ይገባል።
6. የጨረታ ሣጥን ተጫራቾች በተገኙበት እሽጉ ያልተላጠ መሆኑ ተረጋግጦ መከፈት አለበት
7. የጨረታው አስፈጻሚ ቡድን ፀሐፊ የጨረታ አስፈጻሚ ሂደት ቃለ ጉባኤ ይይዛል ። ይህ ቃለ ጉባኤ የተጫራቾች ሙሉ ስም፣ ያቀረቡት ዋጋ እና ሌሎች አስፈላጊ

ነጥቦች የያዘ ይሆናል። ለዚህ ቃለ ጉባኤ የዋና የጨረታ ሠነድ ሁሉም አባሎች ይፈርማሉ።

8. የጨረታ አፈጻጸም በሶፍትዌር የታገዘ ሲሆን የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ተጫራቾች የሞሉት የዋጋ ሠነድ በኮምፒውተር በስቀመጥ ተጫራቾች ለተወዳደሩበት ቦታ ከመቶ ያገኙት ውጤት ሁሉም ተጫራቾች በተገኙበት በንግድክተር ወዲያውኑ ይገለጻል።

**አንቀጽ 28**

**ጨረታውን ስለመመርመር**

1. ጨረታውን ለመመርመር፣ ለማካሄድ እና ለውድድር አጋዥ ሆኖ ሲገኝ የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ተጫራቾች ባቀረቡት ሠነድ የጨረታ ሠነድ ማብራሪያ እንዲሰጡ ሊጠይቅ ይችላል። ይሁንና የዋጋ ለውጥ ወይም ደግሞ ቅጽ ያልሞላ ጨረታ እንዲሞላማድረግ ጨምሮ በመሠረታዊ ነገሮች ለውጥ የሚያመጡ ጉዳዮች ማብራሪያ መጠየቅ፣ ማቅረብ ወይም መቀበል አይቻልም።
2. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ጨረታው የተሟላ ነው ብሎ ሊቀበል የሚችለው በጨረታ ሠነዱ የተዘረዘሩ አስፈላጊ ነጥቦች ተሟልተው ሲገኙ ብቻ ነው።
3. ለጨረታ የቀረበ ሠነድ ከተዘረዘሩ ባህሪዎች ፣ የውሉ ቃላት እና ሁኔታ እንዲሁም ሌሎች አስፈላጊ የሆኑ ነጥቦች በተወሰነ ደረጃ ልዩነት የተገኘበት መሆኑ ከታወቀ፣ ቢሆንም ይህ ልዩነት መሠረታዊ የሆነ ለውጥ የማያስከትል የጨረታ ቁም ነገር ካልለወጠ በቀላሉ ሊታረም የሚችል አነስተኛ ግድፈት መሆኑ በፈጻሚ አካል ከታመነበት ጨረታው እንደተሟላ ተደርጎ ሊቀበለው ይችላል/ለምሳሌ በቀላሉ ሊታረም የሚችል ስርዝ ድልዝ፣ የፊደል እና የአጋዝ ወይም ደግሞ በንዳንዱ ገጽ ላይ አድራሻ አለመጻፍ/
4. የሚመለከተው አካል ጨረታውን በሙሉ ወይም በከፊል ለመሰረዝ ያለው መብት የተጠበቀ ነው።

5. የሚመለከተው አካል ለተጫራች ተጨባጭ በሆነ ምክንያት ከጨረታ እንዲያግድ ስልጣን ያለው ሆኖ ተጫራቹ በጨረታ ሂደት ለመታገድ የሚያበቁት ምክንያት በመመሪያ አንቀጽ 34 መሠረት የሚፈጸም ይሆናል።

### አንቀጽ 29

#### ተጫራቾችን ማወዳደር እና አሸናፊዎቹን የመለየት ሂደት

1. የጨረታ ውድድር መለየት እና በመደበኛ እና ልዩ ሁኔታ በተለያዩ መንገድ ሊስተናገዱ ይገባል

ሀ. በአዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 ከተጠቀሰው ውጪ ለአንድ ቦታ ጨረታ ቦታው ለመጀመሪያ ጊዜ ጨረታ የወጣበት ከሆነ ቢያንስ 3 ተጫራቾች መቅረብ አለባቸው። በመጀመሪያ የጨረታ ዙር በቂ ተወዳዳሪዎች ካልቀረቡ ጨረታው ተሰርዞ ጨረታው ለሁለተኛ ጊዜ እንዲወጣ ይደረጋል። በተመሳሳይ ጊዜ ጨረታው ሦስት እና ከዛ በላይ ካልቀረቡ ጨረታው ለሦስተኛ ጊዜ ወጥቶ በቀረበው ተወዳዳሪ አሸናፊ ይደረጋል።

ለ. በአዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 ወይም ደንብ ቁጥር 15 ንዑስ አንቀጽ 1 በልዩ ጨረታ እንዲስተናገዱ የተወሰነላቸው ትልልቅ ድርጅቶች ወይም ኘሮጀክቶች በመጀመሪያ የጨረታ ጊዜ አንድ ሰው ቢገኝ እንኳን ሌሎች መስፈርቶች /ያስገባው የጨረታ መነሻ ዋጋ ያላሟላ ካልሆነ በስተቀር/ ጨረታው ተቀባይነት ኖሮት አሸናፊ ይደረጋል።

ሐ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1/ለ እንደተገለጸው እንዳለ ሆነ በልዩ ጨረታ የሚወዳደር አካል ለሚወዳደረው ቦታ ተቀባይነት ያለው ኘሮጀክት ኘሮፖዛል እና ሌሎች የውል ቃል አሟልቶ መቅረብ ይገባዋል

መ. በልዩ ጨረታ የሚወዳደር የጨረታ አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1/ለ የተገለጸው እንዳለ ሆኖ ለጨረታው የቀረበው ዋጋ ከተቀመጠው መነሻ ዋጋ ያነሰ ከሆነ ጨረታው ይሰረዛል

2. በጨረታ አሸናፊ የመለየት ሂደት እነዚህ የውድድር መስፈርቶች መሠረት በማድረግ ግልጽ በሆነ መንገድ ተገምግሞ ይወሰናል

ሀ. ተጫራቾች ለቦታው ያቀረቡት ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ 80 ከመቶ መሆኑ  
ለ. የሊዝ ቅድመ ክፍያ 20 ከመቶ መሆኑ

3. የጨረታ አሸናፊ የሚሆነው በመወዳደሪያ ነጥቦች ጠቅላላ ድምር ውጤት ከመቶ በላይ ነጥብ ያገኘ ይሆናል ይሁን እና የቀረበው የመነሻ ዋጋ ከተጠቀሰው አነስተኛ ከሆነ ተቀባይነት አይኖረውም።

4. በጨረታ ውጤት ተጫራቾች ላቀረቡት ዋጋ እና ያስገቡት መጠን ተመሳሳይ ሆነው ከመቶ እኩል ነጥብ ከሆነ ከተጫራቾች ሴት ልጅ ካላች በጨረታው አሸናፊ ትሆናለች።ከዚህ ውጪ ከሆነ አጠቃላይ የጨረታው አሸናፊዎች በእጣ ይለያሉ

5. በተጫራታው ቦታ በሁሉም መስፈርቶች በአገኘው ድምር ውጤት ከመቶ በላይ ነጥብ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል። 1ኛ የወጣ ተጫራች ካልቀረበ ከ2ኛ-3ኛ የቀረቡት ተጫራቾች በቅደም ተከተል እየተገለጸላቸው 1ኛ የወጣ ተጫራች ለጨረታ ያስቀመጠውን ዋጋ ከፍሎ ቦታውን ለመረከብ ፍቃደኛ ከሆነ መብቱ ይጠበቅላታል። እስከ 3ኛ የወጡ ተጫራቾች ቦታውን ለመረከብ ፈቃደኛ ካልሆኑ ጨረታው ይሰረዛል።

6. በጨረታ ሂደት ተሳትፎ አሸናፊነታቸውን የተረጋገጠላቸው ተጫራቾች ለማሸነፍ የሚያስፈልጋቸው መስፈርት፣ የአሸነፉበት ቦታ እና ሙሉ ስም በዝርዝር በማስታወቂያ ሠነጫዳ በመለጠፍ ለሕዝብ ግልጽ ይደረጋል።



7. የጨረታ አሸናፊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 በሚመለከተው ኃላፊነት የተሰጠው አካል የጨረታው ሠነድ ትክክለኛነት ተጫራች እንዲሁም የአሠራር ጥራት ተረጋግጦ በማስታወቂያ እና በጽሑፍ መጥሪያ ከቀረበለት እና ከተገለጸለት ጊዜ ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ቀርቦ ኃላፊነት የሰጠው አካል የሊዝ ውል መዋዋል አለበት። የከተማ ቦታ ሊዝ ውል ፀድቆ ሲፈረም ባለመብት መሆኑ አይረጋገጥም

8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 አሸናፊ ተጫራች ግዴታውን አሟልቶ ውል ካልፈረመ በተጨማሪ 3 የሥራ ቀናት ቀርቦ ቅድመ ሁኔታ አሟልቶ ውል ካልፈረመ ጽ/ቤቱ ማስጠንቀቂያ እንዲለጥፍለት ይደረጋል። የጨረታ አሸናፊ በተጠቀሰው ጊዜ ቀርቦ ውል ካልፈጸመ በራሱ ፍላጎት እንደተወው ታስቦ ያስያዘው የጨረታ ማስከበሪያ ገንዘብ ለከተማው ገቢ ይሆናል።

9. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 ጨረታ ያሸነፈ ተወዳዳሪ ሲሰረዝ 2ኛ የወጣ ተጫራች ፍቃደኛ ከሆነ 1ኛ በወጣው ተጫራች ባስቀመጠው ዋጋ እንዲወስደው የሚደረግ ሲሆን ጥሪ ከተደረገበት ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ለሚመለከተው አካል ቀርቦ ውል መዋዋል አለበት። 2ኛ የወጣው ተጫራች በተጠቀሰው ጊዜ ቀርቦ ውል ካልፈጸመ ግን 3ኛ ለወጣው ተጫራች 1ኛ በወጣው ተጫራች ባስቀመጠው ዋጋ ተመሳሳይ እድል እና ውል መፈጸሚያ ጊዜ ይሰጠዋል። 3ኛ የወጣ ተጫራች በተጠቀሰው ጊዜ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለ ጨረታው ይሰረዛል።

**አንቀጽ 30**

**ቃለ ጉባኤ መያዝ እና የጨረታ ውጤት**

የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የጨረታ ሊዝ አፈፃፀም የሚያሳይ ቃለ ጉባኤ በማዘጋጀት ሁሉንም አባላት ማስፈረም ጨረታ ከተደረገበት ጊዜ ጀምሮ በ3 የሰራ ቀናት ወደ ጽ/ቤቱ ኃላፊ የሚያቀርብ ሲሆን የሚዘጋጀው ቃለ ጉባኤ የሚከተሉት መሰረታዊ መስፈርቶች መያዝ ይኖርበታል፡-

- 1. አጠቃላይ ስለ ጨረታው መግለጫ (የጨረታ ዙር፣ የቀረበ የቦታ ብዛት፣ የገዢ ተጫራቾች ብዛት፣ ጨረታው አግባብነት ያለው አሰራርን ተከትሎ የሰራ መሆኑን ወዘተ)

2. እያንዳንዱ ተጫራች የሚያቀርቡት ዋጋ ከሊዝ ክፍያ በፊት ተገቢውን አፈፃፀም የተከተለ መሆን አለበት።
3. በጨረታ ሂደት ከተጫራቾች ወይም ከሌላ ማናቸውም አካል የቀረበ አቤቱታ ካለ
4. ከተጫራች የቀረበ የተለየ ማመልከቻ/አቤቱታ ካለ
5. የተጫራች አሸናፊ የሆኑበት ምክንያቶች
6. ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበት ምክንያት ጭምር መግለጽ አለበት።

**አንቀጽ 31**

**የጨረታ ማስከበሪያ ሲፒአ መመለስን ይመለከታል**

1. በቂ ተጫራቾች ካልቀረቡ ከጨረታ የተሰረዙ ተጫራቾች ያስያዙት ሲፒአ ተመላሽ ይሆናል።
2. በጨረታ ውጤት ሁለተኛና ሶስተኛ የወጡ ተጫራቾች የጨረታው አሸናፊ ቀርቦ ውል መዋዋሉ እስከሚረጋገጥ አሸናፊ ካልቀረበ ወይም ውጤቱ ካልፀደቀለት አንደኛው አሸናፊ ባስቀመጠው ዋጋ ቦታውን ለመቀበል ፍላጎት ካላቸው በማመልከቻ ለቡድን ፈፃሚ ጨረታ ከገለጹ እና ያስያዙት ሲፒአ ካልተመለሰ ተመዝግቦ ሊቆይ ይችላል። ካልሆነ ግን ሲፒአው የሚመለስላቸው ይሆናል።

**አንቀጽ 32**

**የጨረታ ውጤት ማፀደቅ እና ለአሸናፊዎች ማሳወቅ**

1. በአዋጁ ደንብ መሠረት መሬት በሊዝ ጨረታ ለማስወጣት ሥልጣን የተሰጠው ጽ/ቤት ያፀድቃል። ይህም በሚመለከታቸው ቅርንጫፍ መ/ቤቶች በተሰጠው ስልጣን መሠረት እንዲጸድቁ ይሆናል።
2. የጨረታ ስራ ፈፃሚ ቡድን የመሬት ሊዝ ጨረታ ውጤት በመገምገም እና አሸናፊው እንደሁም 2ኛ እና 3ኛ የወጡትን በመለየት ጨረታው ወደሚያፀድቀው አካል በ3 የሥራ ቀናት ያቀርባል።

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተገለጸውን እንደተጠበቀ ሆኖ የጨረታው አሸናፊዎች ያሸነፉበት መመዘኛ መስፈርት ፣ ለቦታው የተሰጠው ዋጋ ፣ ከሊዝ ክፍያ በፊት ያለውን መጠን ፣ ያሸነፉ አድራሻ እንዲሁም ሙሉ ስም ዝርዝር በማመልከቻ ሠሌዳ ለሕዝብ ግልጽ ይሆናል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተጠቀሱ ውጤቶች እንዲያጸድቅ ስልጣን የተሰጠው አካል ውጤቱ ከቀረበበት ጊዜ ጀምሮ በ2 የሥራ ቀናት በማጽደቅ አግባብነት ባለው ማስታወቂያ ወይም የክልል ድህረ ገጽ ይፋ ያደርጋል።
5. በዚህ መሠረት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 የተገለጸው አሸናፊ ተጫራች ውጤቱ አግባብነት ባለው መንገድ ከተገለፀበት ጊዜ ጀምሮ በ10 ቀናት ውስጥ ቀርቦ ክፍያ በመፈፀም እና አስፈላጊ ቅድመ ሁኔታዎች በማሟላት ውል መግባት ይኖርበታል።
6. በዚህ ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት አሸናፊ ተጫራች ተገቢውን አሟልቶ ውል ካልተፈራረመ በተጨማሪ 3 ቀናት ቀርቦ የወጡትን መመዘኛ መስፈርት አሟልቶ እንዲፈርም በማመልከቻ ሰሌዳ ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል።
7. አሸናፊ ተጫራች በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት በተሰጠው ሶስት ተጨማሪ ቀናት ቀርቦ ቅድመ ክፍያ ካልፈፀመ ቦታውን እንደማይፈልገው ተቆጥሮ በሲ.ፒ.ኦ ያስያዘው የጨረታ ማስከበሪያ በከተማው ገቢ ይደረጋል።
8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 መሰረት ውል ካልፈፀመ የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን 2ኛ ለወጣ ተጫራች 1ኛ የወጣውን ተጫራች ባወጣው ተመሳሳይ ዋጋ መጥሪያ በመስጠት በዚህ ንዑስ አንቀጽ 6 እና 7 በተደነገገው የጊዜ ገደብ አስፈላጊ ቅድመ ሁኔታዎች እንዲያሟላ እና ውል እንዲፈጽም ይደረጋል።
9. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 በተሰጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ 2ኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበ 3ኛ ለወጣው ተጫራች ተመሳሳይ እድል ይሰጠዋል። ይህ ካልተሳካ ጨረታው ይሰረዛል።

### **አንቀጽ 33**

#### **የጨረታ አሸናፊዎች መብት እና ግዴታ**

1. አሸናፊ መሆኑን በማስታወቂያ ሰሌዳ የተገለፀው ተጫራች ማስታወቂያው ከወጣበት ጊዜ ጀምሮ ወይም ደብዳቤው ወጪ ከተደረገበት ቀን ጨምሮ በ10 ቀናት ውስጥ አግባብነት ወዳለው አካል በአካል ወይም በህጋዊ ወኪል አማካኝነት ለአሸናፊበት ቦታ ቅድመ ክፍያ በመክፈል ቦታውን በሊዝ የተሰጠው መሆኑን የሚያረጋግጥ የሊዝ ውል መግባት አለበት። ውል ከተዋዋለበት ጊዜ ጀምሮ ቦታው በአካል እና የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ የማግኘት መብት አለው።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት አስፈላጊ ክፍያ ክፍሎ ውል የተዋዋለ ሰው በአይነት እና ደረጃ ግንባታው ተለይቶ በመምሪያው በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን መጀመር እና ማጠናቀቅ ይኖርበታል።
3. ተጫራቹ ያሸነፈው ቦታ ጨረታው ከተገለፀበት ቀን ጀምሮ በ10 የስራ ቀናት ቀርቦ ውል ካልፈፀመ ማስጠንቀቂያ ደብዳቤ እንዲደርሰው ወይም የማስጠንቀቂያ ጥሪ በጽ/ቤቱ ማስጠንቀቂያ ሰሌዳ እንዲለጠፍ ይሆናል።
4. አሸናፊ የማስጠንቀቂያው ደብዳቤ ከደረሰበት ወይም ከተለጠፈበት ቀን ጀምሮ በሶስት የስራ ቀናት ቀርቦ ክፍያ በመክፈል ውል ካልተዋዋለ የጨረታው አሸናፊ መሆኑ ይሰረዛል።
5. የጨረታው አሸናፊ ማስጠንቀቂያ በተገለፀበት የጊዜ ገደብ ቀርቦ ፎርማሊቲ አሟልቶ ውል ካልተዋዋለ 2ኛ ለወጣው ተጫራች 1ኛ በወጣው ተጫራች ባቀረበው ተመሳሳይ ዋጋ ቀርቦ በ10 የስራ ቀናት ፎርማሊቲውን እንዲያሟላ ይደረጋል። 2ኛው ፈቃደኛ ሆኖ ካልተገኘ በተመሳሳይ 3ኛ ለወጣው ተጫራች በተጨማሪ 10 የስራ ቀናት ቀርቦ ፎርማሊቲ እንዲያሟላ እድል ይሰጠዋል። 3ኛ የወጣው ተጫራች ፈቃደኛ ሆኖ ካልተገኘ ጨረታው ይሰረዛል።
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገው ሁኔታ ቢኖር አሸናፊ ተጫራች በጨረታው ሰነድ ለውድድር በቀረቡት መመዘኛ መስፈርቶች በሙሉ አሟልተው መቅረብ ይኖርበታል። መመዘኛ መስፈርቶቹ የውሉ አካል ይሆናሉ።

**አንቀጽ 34**

**ተጫራች ከጨረታው ውጪ ተጠያቂ የሚሆንበት አግባብ**

1. በጨረታው ሰነድ የተጠቀሱት መመዘኛ መስፈርቶች ሳያሟላ ሲቀር
2. በአንድ አመት ውስጥ አሸናፊነቱን ሁለት ጊዜ ተጠቅሶ ጨረታ ውል ባለመግባቱ ጨረታውን ከተሰረዘ
3. ከዚህ በፊት በወጡት ጨረታዎች የገባውን ግዴታ ባለመወጣት በተቀጣበት የሁለት አመት የጊዜ ገደብ እንዲጫደት የቀረበ ወይም ከዚህ በፊት በወሰደው ቦታ ግንባታ ባለመጀመር መሬቱን የተነጠቀ ከሆነ፤
4. መሬቱን ወስዶ ካላለማ (ባዶ መሬት እና ከግማሽ በታች ግንባታ የተከናወነ) ሶስት ጊዜ የ3ኛ ወገን ከተላለፈ.
5. ለጨረታ ማስከበሪያ ከተጠየቀው ገንዘብ መጠን በታች ካቀረበ፤
6. ከሚከተሉ ቢያንስ የጨረታ ሂደት የሚያዛባ ተግባር ፈጽሞ ከተገኘ
  - ሀ/ የተጭበረበረ የጨረታ ክፍያ ማዘዣ ያቀረበ
  - ለ/ የተጭበረበረ ከባንክ የሚገኝ የአቅም ማሳያ ሰነድ ያቀረበ
  - ሐ/ የተጭበረበረ የውክልና ማስረጃ ያቀረበ
  - መ/ ለአንድ ቦታ ሁለት የጨረታ ሰነድ ያቀረበ
  - ረ/ አንድ የጨረታ ሰነድ ማስከበሪያ ከአንድ በላይ ካቀረበ
  - ሰ/ በጨረታ ሰነድ ላይ ማናቸውም የማጭበርበር ተግባር የፈፀመ
  - ሸ/ የተለየ ጥቅም ለማግኘት ወይም ጨረታውን ለማሸነፍ በማናቸውም ባለስልጣን ወይም ሰራተኛ መደለያ ጉቦ መስጠት ወይም ለመስጠት ሃሳብ ማቅረብ ተግባር መፈፀሙን በሚያሳምን መልኩ ከተረጋገጠ
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 6 ያሉትን የፈፀመ ከጨረታው ሂደት በመሰረዝ አግባብ ባለው አካል እንዲቀመጥ ይደረጋል። ነገር ግን ጉዳዩ ከሁለት ጊዜ በላይ ከተደጋገመ አግባብነት ያለው አካል በጨረታ ሂደት ከሁለት አመት በላይ ሊያግደው ይችላል።
8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 የተዘረዘሩትን የፈፀመ አካል ጨረታው ተዘርሶ በአዋጁ አንቀጽ 35 መሰረት እንዲጠየቅ ይሆናል።

**አንቀጽ 35**

## በጨረታው ሰነድ ቅሬታ ማቅረብ

1. ማንኛውም ተጫራች በጨረታው ሂደት ቅሬታ ካለው ቅሬታው ወደ አካባቢው የጨረታ አስፈጻሚ ያቀርባል። የጨረታ ፈጻሚ አካል በቀረበው ቅሬታ በማጣራት ጥያቄው በቀረበለት ቀን ምላሽ የሚሰጥ ይሆናል።
2. ቅሬታ አቅራቢው አካል በተሰጠው መልስ ካልተስማማ ቅሬታው በቀጣይ የስራ ቀናት ለንግድ ኢንዱስትሪ እና ልማት ጽ/ቤት ወይም ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ኃላፊ ያቀርባል። በጽ/ቤቱ ኃላፊ የተሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።

## አንቀጽ 36

### የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ኃላፊነት

1. ከተሞች በደንብ አንቀጽ 19 ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ማቋቋም ይኖርባቸዋል።
2. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን በጽ/ቤቱ ኃላፊ ይቋቋማል።
3. ከተሞች የሊዝ ጨረታ አፈጻጸም ሲያደራጁ ቋሚ ሰራተኞች መመደባቸውን ያረጋግጣል።
4. የመሬት ጨረታ ፈጻሚ ቡድን እንደየደረጃው እና የከተሞች ባህሪ እና ሁኔታ የሚለያዩ ሆኖ ከሶስት የማያንስ ከአምስት የማይበልጥ አባላት ይኖሩታል።
5. የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን በአንቀጽ 20 እስከ ከንዑስ አንቀጽ 1 - 9 የተዘረዘሩትን መሰረት በማድረግ የሚከተሉትን ተግባራት ይፈጽማሉ፡-

ሀ/ ለሊዝ ጨረታ የተዘጋጁ ቦታዎች በማናቸውም አይነት ይዘታ ነፃ መሆናቸውን፣ ሽንሽና ያላቸው መሆኑን፣ መሰረተ ልማት የተዘረጋላቸው መሆኑን፣ ወደ ቦታው በመሄድ በማረጋገጥ ርክክብ ይፈጽማል።

ለ/ ተጫራቾች ሊያሟሉት የሚገባ ቅድመ ሁኔታዎችን ያዘጋጃል።

ሐ/ የጨረታ መጥሪያ ሰነድ ዝርዝር ያዘጋጃል፣ ይሸጣል፣

መ/ የጨረታ ጥሪ ያደርጋል። በአግባቡ መተላለፋቸውን ይከታተላል።

ሠ/ ጨረታ የሚደረግበት ቦታ፣ ቀን እና ሰዓት ይወስናል።

ረ/ የጨረታ ሰነድ ዋጋ ግምት ያወጣል፤ መሸጫ ይፈጽማል፤ የክፍያ ማስፈጸሚያ ትዕዛዝ እንዲዘጋጅ ያደርጋል።

ሸ/ የጨረታ ሰነድ የሚገባበት ሳጥን ያዘጋጃል፤ ያሸጋል፤ ከታዛቢዎች ጋር ሆኖ ይከፍታል።

ቀ/ የጨረታ ሰነድ ያዘጋጃል፤ ጨረታው የሚደረግበት ቦታ ያዘጋጃል።

በ/ የጨረታ ማስረጃ በኮምፒውተር እና በማንኛውም መዝገብ ይይዛል።

ተ/ አሸናፊ ጨረታው ላይ በወጣው መመዘኛ መስፈርት መሰረት ይለያል።

ቸ/ የይዘታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት በአሸናፊው ስም እንዲዘጋጅ ተከታትሎ ይፈጽማል።

ነ/ በእያንዳንዱ ጨረታ አጠቃላይ ሂደት በሚያሳይ መልኩ በተለይ የጨረታው አፈፃፀም ስርዓት፣ እያንዳንዱ ተጫራች በመመዘኛ መስፈርቱ የሚያቀርበው ሃሳብ፣ የሚገባው ግዴታ፣ የሚያቀርባቸው የተለያዩ ሰነዶች በተለየ ሁኔታ የቀረቡ ማመልከቻዎች ካሉ፣ የጨረታው አሸናፊ፣ አሸናፊ የሆነበት ምክንያት እና ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበት ምክንያት የያዘ ቃለ ጉባኤ ያዘጋጃል።

ኘ/ ለውዝፍ እዳ መክፈያ የተያዘ መሬት እና ከመሬት ጋር ተያያዥነት ያላቸው ንብረቶች በእዳው መጠን ብቻ ሽያጭ ይፈጽማል። ለስራው የተለያዩ አግባብነት ያላቸው አጋዥ ባለሙያዎች ያስተባብራል፣ ይመራል፣ የውል ሰነድ ያዘጋጃል፣ ለአሸናፊ ቦታ ያስረክባል፣ በጨረታ የቀረቡ ቦታዎችን ይገብኛል።

### አንቀጽ 37

#### የመሬት ጨረታ ፈፃሚ ቡድን ሰብሳቢ ኃላፊነት

1. በጨረታ ፈፃሚ ቡድን ሰብሳቢዎችን ይመራል፤
2. በጨረታው ቀን ተገኝቶ ከጨረታው በፊት መሟላት የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች መሟላታቸውን ያረጋግጣል።
3. የጨረታው ሂደት በትክክል በቃለ ጉባኤ መስፈራቸውን ያረጋግጣል።
4. የጨረታ ፈፃሚ ቡድን ሃሳብ ወደማኔጅመንት ኮሚቴ ያቀርባል።

5. እንዲሁም ሌሎች ተዛማጅነት ያላቸውን ጉዳዮች ያቀርባል።

**አንቀጽ 38**

**የመሬት ጨረታ አስፈፃሚ ቡድን ፀሐፊ ኃላፊነት**

1. እያንዳንዱ ፈፃሚ አካል ቃለ ጉባኤ ይመዘግባል፤ የተሟሉ መዛግብት ይይዛል፤
2. ተጫራቾች ያቀረቡት ሰነዶች እየተቀበለ በኮምፒውተር እና ቋሚ መዝገብ ይመዘግባል፤
3. አስፈላጊ ሆኖ ከተገኘ ከጨረታ ፈፃሚ አካል ጋር በመሆን የዋጋ ሰንጠረዥ ያወጣል፤
4. ሰብሳቢ በመሆን አጀንዳ ያዘጋጃል።

**ክፍል 5**

**መሬት በሊዝ ምደባ መፍቀድ**

**አንቀጽ 39**

**ቦታ በሊዝ ምደባ የተፈቀደላቸው አገልግሎቶች ወይም ፕሮጀክቶች**

1. ወደ ሊዝ ስርዓት የገቡ ከተሞች የከተማ መሬት በመወሰን እና ካቢኔ በመመደብ የሚከናወንበት አግባብ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

ሀ/ ማዕከላቸው በከተማ የሆኑት መንግስታዊ ጽ/ቤቶች አገልግሎት

ለ/ በከተማ ማዕከል በሆኑት የመንግስት ተቋሞች ለሚገነቡ ማህበራዊ አገልግሎት ሰጪዎች

ሐ/ በከተማው ነዋሪ ሆኖ መንግስት ባወጣው ፖሊሲ የቤቶች ልማት መሰረት በማህበር ተመድቦ ለግል የመኖሪያ አገልግሎት የሚውል መሬት

መ/ በጊዜያዊነት ለጥቃቅን እና አነስተኛ የንግድ ተቋሞች ገንዘብ ማጠራቀሚያ አላማ ለተደራጁ የልማት ቡድኖች

ሠ/ ከአነስተኛ እና ጥቃቅን ውጪ ለተለያዩ አገልግሎቶች በጊዜያዊነት ለአጭር ጊዜ የሚሰጡ ቦታዎች

ረ/ በማህበር ተደራጅቶ መኖሪያ ቤት ለሚገነቡ ህብረት ስራ ማህበራት

ሸ/ በልማት ምክንያት ይዘታቸውን በሚለቁ በምትክ የሚሰጥ መሬት



2. በአዋጅ አንቀጽ 12/1/ሰ መሰረት በምክር ቤቱ ውሳኔ በክልሉ በምደባ የሚሰጡ ተቋሞች
  - ሀ/ ክልሎችን ሀገራዊ ባህሪ ያላቸው በመንግስት ለሚገነቡ ጽ/ቤት አገልግሎቶች
  - ለ/ ክልላዊ እና ሀገራዊ ባህሪ ያላቸው በመንግስት ለሚገነቡ የማህበራዊ አገልግሎት ሰጪ ተቋማት
  - ሐ/ የተለየ ጥቅም ያላቸው ፕሮጀክቶች
  - መ/ ለእምነት አላማ የሚውሉ ተቋሞች
  - ሠ/ በእርዳታ ሰጪ ተቋሞች ፍላጎት ለሚካሄዱ ማህበራዊ አገልግሎቶች የሚውሉ ቦታዎች
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1/ሐ ንዑስ አንቀጽ 2/ሐ ከተቀመጠው ድንጋጌዎች ውጪ በካቢኔ ውሳኔ ሆነ በምክር ቤት ተራ አስፈጻሚ በምደባ የሚሰጡ ቦታዎች በሚተላለፈው መሬት ነፃ ለማድረግ የወጣው ወጪ ወይም ካሳ የመተካት ግዴታ አለባቸው።

**አንቀጽ 40**

**በአመታዊ የመሬት ኪራይ ሆነ በሊዝ ስርዓት የሚተዳደሩት ከተሞች የጥያቄ አቀራረብ**

1. ጥያቄው በባጀት እቅድ የሚከናወን ከሆነ የሚከተሉት ቅድመ ሁኔታዎች ሊሟሉ ይገባል።
  - ሀ/ ጥያቄው በክልል ደረጃ ከሆነ ባጀት የተያዘ መሆኑን ማረጋገጫ ደብዳቤ በክልሉ የባጀት ጽ/ቤት ከፍተኛ ኃላፊ፣ በወረዳ ደረጃ ከሆነ ማረጋገጫ ደብዳቤ በከተማው ከንቲባ ወይም የወረዳ የገጠር ዋና አስተዳዳሪ፣
  - ለ/ የፕሮጀክቱ ዝርዝር ጥናት የሚገልጽ ሰነድ ማቅረብ
  - ሐ/ መሬቱን ነፃ ለማድረግ የወጣው ካሳ የሚተካ ባጀት የተያዘ መሆኑን
2. ጥያቄው በእርዳታ ሰጪዎች ለማህበራዊ አገልግሎት የሚውል ተቋም ለመገንባት የቀረበ ከሆነ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተጠቀሱት ቅድመ ሁኔታዎች እንደተጠበቁ ሆኖ የሚከተሉት ሊሟሉ ይገባል፡-
  - ሀ/ በወቅቱ የታደሰ የምዝገባ ፈቃድ

ለ/ ፕሮጀክቱ ሊሰራበት በተፈለገው ክልል ወይም አስተዳደር ተቀባይነት ያገኘ መሆኑን የተሰጠ የጽሁፍ ማረጋገጫ

ሐ/ የመሬት ጥያቄው ከተፈቀደ የሚፈለገው ማረጋገጫ ሰነድ ለተከተማ ወይም ክልል ባለው የሚመለከተው መንግስታዊ ተቋም ይሆናል።

3. ጥያቄው ለተቋሙም እና ለአምነት፣ ለመቃብር ቦታ የሚቀርብ ከሆነ በከተማው ፕላን በተቀመጠው ስታንዳርድ ተፈጻሚ ይሆናል።

ሀ/ የቀረበው የአምነት ተቋም ጥያቄ በከተማ ወይም በወረዳ ካቢኔ ቀርቦ ተቀባይነት ያገኘ የድጋፍ ደብዳቤ ወደ ከተማ ንግድ እና ኢንዱስትሪ ይላካል።

ለ/ለቢሮ የቀረበውን የካቢኔ ውሳኔ ሃሳብ ተሟልቶ የቀረበ መሆኑን ለማረጋገጥ ወደ ክልል ምክር ቤት ስራ ፈጻሚ ቀርቦ እንዲወሰን ያደርጋል። ምክር ቤቱ ሲያፀድቀው ተግባራዊ ይሆናል።

4. በሃይማኖት ተቋማት ከተጠየቀው ውጪ በማዘጋጃ ቤት የሚተዳደር መቃብር ሊዘጋጅ ይችላል።

5. ጥያቄው የተለየ እና ሃገራዊ ጥቅም ያለው ፕሮጀክት ከሆነ

ሀ/ የፕሮጀክቱ ዝርዝር ጥናት ከፕሮጀክቱ ፕሮፖዛል ጋር ወደ ከተማ ወይም ካቢኔ ቀርቦ እንዲፀድቅ ይሆናል፤

ለ/ የንግድ እና ኢንዱስትሪ ከተማ ልማት ቢሮ የቀረበውን ፕሮፖዛል በመምሪያው መሰረት ተሟልቶ የቀረበ መሆኑን በማረጋገጥ ወደ ክልል ምክር ቤት ስራ አስፈጻሚ አካል ቀርቦ እንዲወሰን ያደርጋል።

6. ጥያቄው በኢንዱስትሪ ዞን ከሆነ በዞን መምሪያ ይፈፀማል።

7. በምደባ በክልል ስራ አስፈጻሚ እንዲወሰን የወረዳ/ከተማ ካቢኔ የላከው ውሳኔ ሀሳብ በቂ መሬት የተዘጋጀ መሆኑን አግባብነት ካለው ተቋም የተሰጠ ማረጋገጫ በሳይት ፕላን የተደረገፈ ማስረጃ መቅረብ አለበት።

8. የምክር ቤቱ ስራ አስፈጻሚ በምደባ እንዲሰጥ የተወሰኑ ቦታዎች በከተማ ቢሮ ወይም ወረዳ አስተዳደር ደብዳቤ ይጽፋል።

9. ጥያቄው ለኤምባሲዎች እና አለም አቀፍ ተቋሞች የሚቀርብ ከሆነ በቢሮ ተገምግሞ በቀጥታ በአስተዳዳሪው አቅራቢነት በስራ አስፈጻሚው አስፈላጊነቱ ታይቶ ሲወሰን የሚፈፀም ይሆናል።

## አንቀጽ 41

### የቦታ ምደባ መርህ ግብር

1. የክልል ሆነ የከተማ ወይም የወረዳ ካቢኔ የቀረበላቸው ጥያቄዎች ቦታ አይቶ ውሳኔ የሰጠ ለአመት በሚወጣ መርህ ግብር መሰረት ቢያንስ በወር አንዴ ይሆናል።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማው ከንቲባ/አስተዳደር ወይም የክልል ፕሬዝዳንት ካመነበት በማናቸውም ጊዜ በልዩ ሁኔታ አጀንዳ አስይዞ ለውሳኔ ሊያቀርብ ይችላል።

## አንቀጽ 42

### በልማት ምክንያት ለሚነሱ መልሰህ ለማስፈር የሚሰጥ ቦታ

የከተማ ቦታ በልማት ወይም መልሶ ማለማት ምክንያት ከከተማው እንዲለቁ ለሚደረጉ ነዋሪዎች የሚደረግ የካሳ አከፋፈል ስርዓት አግባብነት ባለው የካሳ ህግ እንስተናገዱ መብታቸው የተጠበቀ ሆኖ፡-

1. በአዋጅ ቁ. 12 ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት ይዞታውን እንዲለቅ የተደረገ ባለ ነባር ይዞታ ከቦታው ደረጃ፣ ስታንዳርድ ሽንሽና የአገልግሎት ተደራሽነት ያገናዘበ ተለዋጭ ቦታ በነባር ስሪት ይሰጣል። በተሰጠው የቦታ ለውጥ የሚገነባ ግንባታ የጊዜ ገደብ በአዋጅ አንቀጽ 22 እና 23 የተቀመጠው ተግባራዊ ይሆናል።
2. ወደ ሊዝ ስርዓት የገቡት ከተሞች በኪራይ ደንብ የተያዙ ይዞታዎች በልማት ወይም ለህዝብ ጥቅም ተብሎ ከተነሱ በተነሱት መሬት ይዘት መሰረት በወረዳው ውሳኔ ተለዋጭ ይሰጣቸዋል። ይህም፡-

ሀ/ በአመታዊ ኪራይ በከተማ የታደሉ መደበኛ ርስተ መዝገብ ያላቸው ቦታዎች በከተማ ውስጥ የሚገኙ ነባር ይዞታዎች እንዲሁም ከገጠር ወደ ከተማ የገቡ ህጋዊ ማቋቋሚያ እና ለህዝብ ጥቅም ሲባል የተነሱ ሰዎች በይዞታ የሚሰጥ የስፋት መጠን ተለዋጭ ቦታ ይዘውት ከነበሩ ስፋት መጠን እስከ 500 ካ.ሜ በአመታዊ የመሬት ኪራይ ሆኖ በዋናነት በአከባቢው ያለውን የቦታ አማራጭ እንዲሰጥ ይደረጋል። ሆኖም ግን ቅርበት ያለው የቦታ አማራጭ ካልተገኘ ከተማዎች ተመሳሳይ የቦታ ደረጃ እንዲሰጡ አይገደዱም።

- ለ. በልማት ምክንያት ተነሿ የሚሆኑ ንግድ የሚካሄድባቸው ቦታዎች/ድርጅቶች የሚሰጠው ተለዋጭ ቦታ በሚያቀርቡት ፕሮፖዛል ሆኖ ከነበራቸው ይዞታ ተመጣጣኝ መሆን አለበት።
- ሐ. የመኖሪያ ይሁን ንግድ የሚካሄደባቸው ቦታዎች/ድርጅቶች ከ100 ካ.ሜ በታች የነበረ ቦታ በልማት ምክንያት ከተነሳ የሚሰጠው ስፋት መጠን ተለዋጭ ቦታው ከከተማው የመሸንሸን ፕላን በማጣጣም 100 ካ.ሜ ይሆናል።
- መ. በልማት ምክንያት ቦታቸው በከፊል የፈረሰባቸው ባለይዞታዎች በመኖሪያ ይሁን ንግድ በሚካሄድበት ቦታ ከትረፈው ቦታ 100 ካ.ሜ እና ከዚያ በላይ ስፋት ያለው ፊት ለፊት 5 ሜትር ከሞላ በቀሪው ቦታ ለመኖር ከመረጠ ቦታውን የማቆየት መብት ይኖረዋል።
- ሠ. መኖሪያ ይሁን ንግድ የሚካሄድበት ቦታ ላይ ቀሪው 100 እና በታች ከሆነ ወይም ስፋቱ ቀርቶ 5 ሜትር ያህል ፊት ለፊት የተረፋቸው ቦታ ተገቢውን ካሳና ተለዋጭ ቦታ ተሰጥቷቸው እንዲነሱ ይደረጋል።
- ረ. በልማት ምክንያት መሬቱ ለ2 የተከፈለ ባለይዞታ ሁለቱንም ክፍያ መሬት ሕንፃ ያለበት ከሆነ እና 100 ካ.ሜ ከሞላ በሁለቱም ክፍይ መሬት ሕንፃ ያለ ከሆነም በ2ቱም ላይ የራሱ ካርታ ተሰርቶ እንዲፀድቅ ይደረጋል። አንዱ ክፍይ ቤት ከሌለው ግን ቤት ያለው ብቻ መያዝ ይችላል። በዚህ ካልተስማማ ደግሞ ተነስቶ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2/ሀ መሠረት ይስተናገዳል።
- ሰ. በልማት ምክንያት የመኖሪያ ህንፃ በከፊል ፈርሶባቸው 100 ካ.ሜ እና ከዚያ በላይ ስፋት የቀራቸው በነባር ቦታቸው መኖር የሚመርጡ ሰዎች ቀሪ ቦታ መኖሪያ ሊያሟላ የሚገባው መለስተኛ እስታንዳርድ ከሟላ ከባለመብቱ ፍላጎት ውጪ አዲስ ዲዛይን ማውጣት ሳያስፈልግ ቀሪውን ሕንፃ በመጠገን መጠቀም ይችላል።
- ሸ. በከፊል የፈረሰ ንግድ የሚካሄድበት ቦታ ከሆነም ሳይፈርስ የቀረው ህንፃ ሲሰጠው የነበረው አገልግሎት መስጠት የሚችል ከሆነ ከባለመብቱ ፍላጎት ውጪ ዲዛይን ማውጣት ሳያስፈልግ ቀሪውን በመጠገን መጠቀም ይችላል።

ቀ. በፊደል « ሰ » የተገለፀው እንደተጠበቀው ሆኖ የንግድ ድርጅቱ ላይ የቀረው ህንፃ አስፈላጊውን አገልግሎት መስጠት በማይችልበት ደረጃ ከደረሰ ባለሙብቱ የአገልግሎት ዘርፉን ቀይሮ ከፍላጎቱ ውጭ ዲዛይን እንዲያፀድቅ ሳይገደድ ያለውን ጠግኖ መጠቀም ይችላል።

በ. በፊደል « ረ » የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ የቀረው ሕንፃ ለተሰወጠው አገልግሎት መለስተኛውን እስታንዳርድ የሚመጥን ካልሆነ በፕላኑ መሰረት አዲስ ዲዛይን በማጽደቅ ገምብቶ መጠቀም ይችላል፤ ሆኖም ግን ባለሙብቱ የንግድ ድርጅት አገልግሎት ማሰራት የሚችል መለስተኛ እስታንዳርድ የሚያሰራ እንዲገደድ ሆኖ አግባብ ባለው አካል በዲዛይን መሰረት ህንፃውን ሙሉ በሙሉ ለማገባደድ በጊዜ ገደብ ማስገደድ አይችልም።

ተ. ሕንፃው ሙሉ በሙሉ ፈርሶ ቀሪው መለስተኛ እስታንዳርድ የሞላ ቦታው የቀረው የመኖሪያ ቤትና ንግድ የሚካሄድበት ቦታ በፊደል « ሸ » በተጠቀሰው መሰረት ይፈጸማል።

ቸ. የሚታረስ መሬት በልማት ምክንያት ሲወሰድ በመመሪያው መሰረት ካሳ የሚፋጸም ሆኖ ከገንዘብ ውጭ በአይነት አይፈቀድም።

3. ወደ ሊዝ ሥርዓት በገቡ ከተሞች የከተማ እድሳት በሚሰራበት ወቅት በመንግስት መኖሪያ ቤት ይሁን ድርጅት በኪራይ የሚኖሩ ሲነሱ መጀመሪያ ተለዋጭ የመንግስት ቤት በኪራይ የሚሰጣቸው ሆኖ ይህ ካልተገኘም በቀደምትነት በግዢ ኮንዶሚኒየም ይሰጣቸዋል።

4. የይዘታ ባለሙብት የሊዝ ውል ዘመን ከማብቃቱ በፊት ቦታውን እንዲለቅ አይደረግም። ሆኖም ግን ለህዝብ ጥቅም ሲባል ይዘታው ተፈላጊ ሲሆን ሊዙን እንዲለቅ የተደረገው ህጋዊ ባለሙብት ለቀሪው የሊዝ ዘመን ተመሳሳይ ስፋትና ደረጃ ያለው ተለዋጭ ቦታ በነባር ሊዝ አግባብ ይሰጠዋል። ከቦታው የሚነሳ ንብረት ካለም በመመሪያው መሰረት ካሳ የሚከፈለው ሲሆን፤

ሀ. ውሉን በአዲሱ የቦታው አድራሻ ይሆናል።

ለ. የሚሰጠው የግንባታና እፎይታ ጊዜ ግምት ውስጥ መግባት አለበት

ሐ. የይዘታ ምስክር ወረቀት ይቀይራል።

መ. ክፍያው በመጀመሪያው የተፈጸመው ውል ሆኖ በሽንሸና ምክንያት የቦታው ስፋት ልዩነት ካለ በዚህ መሰረት መስተካከል አለበት።

5. ሕጋዊ ባልሆነ መንገድ በተያዘ ቦታ ለሰፈረ ንብረት በተለያዩ ምክንያቶች እንዲነሳ ሲወሰን ካሳና ተለዋጭ ቦታ አይሰጥም።

### አንቀጽ 43

#### በሊዝ ምደባ የተፈቀደ መሬት ይዞታ ውልና አፈጻጸም

የአዋጁ እና የደንቡ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው የሊዙ መ/ቤቶች በሚዋወሉት መሠረት በፍ/ብ/ሕ/ቁ. ውል አስተዳደር በተደነገገው ህግ ይመራል።

1. በሊዝ ምደባ መሬት የተፈቀደለት አካል አግባብ ባለው አካል ቀርቦ በሕጉ መሰረት ተገቢውን ክፍያ በውል መነሻ ዋጋ እንዲዋወል ቦታውን እንዲረከብ ይደረጋል።
2. በሊዝ ምደባ መሬት የተፈቀደለት አካል የፈጸመውን የይዞታ ውል በቃለ ጉባኤው የተገለጹ ጉዳዮች እና የሚተላለፉ ውሳኔዎች እንዲሁም የውል ሰጭና የውል ተቀባይ መብትና ግዴታ ያካተተ መሆን አለበት።

### አንቀጽ 44

#### በሊዝ ምደባ መሬት የተሰጠው አካል መብትና ግዴታ

1. የፈጸመው ውልና ቃል የመፈጸም ግዴታ አለበት
2. የወሰደውን ቦታ ለተፈቀደለት አግልግሎት ብቻ የማዋል ግዴታ አለበት
3. የአገልግሎት ለውጥ ሲፈልግ አግባብ ያለውን አካል ጠይቆ ማስፈቀድ ይችላል
4. የተጠየቀው አገልግሎት በአግባቡ ተጣርቶ ሲፈቀድ ለተጠየቀው አገልግሎት መከፈል ያለበት የሊዝ ክፍያ ከፍሎ ውሉ መስተካከል ይችላል።
5. በሊዝ ምደባ ቦታ የተሰጠው መንግስታዊ ያልሆነ ድርጅት የልማትና ድጋፍ ጊዜያቸውን ሲያገባድዱ በቦታው የሰፈረ ሕንፃ እና መሬት ካርታው በስሙ ለተዘጋጀለት አካል የማስረከብ ግዴታ አለበት።
6. በሊዝ ቦታ የወሰደ አካል በሊዝ ደንብና መመሪያ መሰረት ግምባታው ውል በተገባበት የጊዜ ገደብ መጀመር አለበት። በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ካልጀመረ ቦታው እንዳለስፈለገ ታስቦ በህግ መሰረት አግባብ ያለው አካል መሬቱን ይረከባል።

## አንቀጽ 45

### ለአጭር ጊዜ በሊዝ የሚሰጡ ቦታዎች

1. ወደ ሊዝ ሥርዓት በገቡ ከተማዎች መሬት ለአጭር ጊዜ በምደባ የሚሰጥ በከተማው ወይም ወረዳ ካቢኔ ውሳኔ ሆኖ በአዋጅ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ 2/ለ መሰረት የተጠቀሰውን በአጭር ጊዜ ውስጥ ጥቅም ላይ ያልዋሉ የከተማ ቦታዎች በዚሁ ደንብ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 1/ሀ-መ በተዘረዘረው መሰረት ለሚከተለው አገልግሎት ይውላል።

ሀ. ከከተማ ግብርና እና አረንጓዴ ነክ የልማት ሥራዎች የሚያያዙ ለአተክልት፣ አበባ፣ የዶሮ እርባታ፣ ከብት ማደላብ፣ አረንጓዴ መናፈሻ እና መዝናኛ የደን ልማትና ንብ እርባታ

ለ. ለብሎኬት ማምረቻ ወይም መሸጫ

ሐ. የምልክት ሰሌዳዎች እና ታፔላ መትከያ

መ. በግንባታ ወቅት የማሽነሪና የግንባታ መሳሪያዎች ማስቀመጫ

2. ለአጭር ጊዜ በጊዜያዊነት የሚሰጡ አካላት ቅደም ተከተል

ሀ. በጥቃቅንና መለስተኛ የንግድ ዘርፍ የተሰማሩ ሴቶች ቅድሚያ ይሰጣል።

ለ. በጥቃቅንና መለስተኛ የንግድ ዘርፍ የተሰማሩ አካላት

ሐ. ምንም እንኳን በጥቃቅንና መለስተኛ የንግድ ዘርፍ የተሰማሩ አካላት ለማስታወቂያ ሰሌዳ፣ ታሴላ መስቀያ፣ በግምባታ ወቅት ለማሽነሪና ለህንፃ መሳሪያ ማስቀመጫ

3. ቦታው እንደተደለደለ ቋሚ ህንፃ መገንባት አይቻልም። ነገር ግን በሚከተሉት ግንባታዎች በጊዜያዊነት መፍቀድ ይችላሉ።

ሀ. በጭድ፣ ቆርቆሮ እና እንጨት ለእንሰሳ መጠለያ

ለ. በቦታ ለሚሰሩት ሰዎች ጊዜያዊ መጠለያ

ሐ. ለመስኖ አገልግሎት የሚውል ጉድጓድ መቆፈር

መ. ተፈላጊውን የመሰረተ ልማት አገልግሎት ሚሟላት

## አንቀጽ 46



**ለአጭር ጊዜ ለጥቃቅን እና መለስተኛ የንግድ ዘርፎች በሊዝ የሚሰጡ ቦታዎች**

1. በጊዜያዊነት ለአጭር ጊዜ ለጥቃቅን እና መለስተኛ የንግድ ዘርፎች በሊዝ የሚሰጡ ቦታዎች የሚከተሉትን ግምት ውስጥ ማስገባት የግድ ይላል።

ሀ. ቦታው ከ1-5 ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ የማይለማ መሆኑን ማረጋገጥ አለበት

ለ. ለጥቃቅን እና አነስተኛ የንግድ ዘርፍ የሚሰጥ ቦታ ከቦታ ኪራይ ክፍያ ነፃ ይሆናል።

ሐ. በጊዜያዊነት ለአጭር ጊዜ ለጥቃቅን እና መለስተኛ የንግድ ዘርፎች በሊዝ የሚሰጡ ቦታዎች የውል ጊዜው ሳያበቃ ቦታው ለልማት ከተፈለገ እና እንዲነሳ ጥያቄ ከቀረበ በ60 ቀናት ውስጥ የማንሳት ግዴታ አለባቸው። ሆኖም ግን ከተማው ለቀሪዎቹ ዓመታት ብቻ ተለዋጭ ቦታ መስጠት ይችላል።

መ/ ለጥቃቅን እና መለስተኛ የንግድ ዘርፎች ቋሚ የሚሰጥ ቦታ ግንባታ ስለማይካሄድበት የውል ዘመኑ ሳይደርስ ይሁን ከተገባደደ በኋላ በሚነሱበት ወቅት የንብረት ማስነሻ ካሳ አይሰጥም።

**አንቀጽ 47**

**ከጥቃቅን እና አነስተኛ የንግድ ዘርፍ ውጭ ለአጭር ጊዜ የሚሰጡ ቦታዎች**

1. ከአነስተኛና ጥቃቅን ውጪ በአጭር ጊዜ የሚሰጡ ቦታዎች በአንቀጽ 46 የተጠቀሰው እንደተጠበቀው ሆኖ የሚከተሉት መተግበር አለባቸው።

ሀ. በዓመታዊ ኪራይ የሚሰጥ ሆኖ ኪራይን በተመለከተ ከተማዎች አጥንተው ለካቢኔ በማቅረብ በሚወጣ የዋጋ ተመን ይወሰናል።

ለ. ከአነስተኛና ጥቃቅን ውጪ የሚሰጥ ቦታው ከተማም አስፈላጊ ሆኖ ካገኘው በማንኛውም ወቅት የማስነሳት መብቱ የተጠበቀ ነው። አማራጭ ካለም ከተነሳ ለቀሪው ጊዜ መጠቀሚያ ተለዋጭ ቦታ ይሰጠዋል።

**አንቀጽ 48**

**በአጭር ጊዜ በሊዝ ለተጠቃሚ ማስተላለፍ የማይፈቀዱ ቦታዎች**

1. በአከባቢ ልማት ፕላን የተዘጋጀላቸው ወይም በሚቀጥለው 5 ዓመት ለማልማት በእቅድ የተያዙ ቦታዎች የማይፈቀዱ ሆነው በባጀት ዓመቱ እንዲፈጸም እቅድ ካልተያዘ እስከሚቀጥለው የባጀት መሰጠት ይችላል።
2. በከተማ ወይም በአከባቢ ህብረተሰብ በአርንጓዴ ልማት የሚከለሉ ቦታዎች
3. ለእስፖርት ማዘውተሪያ እና ለማህበራዊ አገልግሎት በክፍትነት የተመዘገቡ ቦታዎች

**አንቀጽ 49**

**ለጥቃቅን እና አነስተኛ ወይም ለሌሎች ለአጭር ጊዜ በሚሰጡ ቦታዎች የሚደረግ ክትትል፣ እድሳት፣ ፍቃድ እና ቦታ መመለስ**

1. በጊዜያዊ ሊዝ ለሚሰጡ ጥቃቅን እና አነስተኞች ወይም ሌሎች አካላት ውሉን እና የክትትል አግባብ የሚከተለውን ማካተት አለበት።
  - ሀ. በመሬት የማልማት ሥራ ሂደት ለተሰማሩ ሰራተኞች በወረዳ ለተሰጠው ውሳኔ መሰረት በማድረግ ውል አዘጋጅቶ ያዋውላል።
  - ለ. የውሉ ይዘት ቃለ ጉባኤን መሰረት ያደረገ የውል ሰጪና ውል ተቀባይ መብትና ግዴታ ማካተት አለበት።
  - ሐ. ውል ተቀባይ ከመሬት አስተዳደር አካል ዘንድ ቀርቦ ውል እንደተፈራረመ ቦታው ለተጠቀሰው ወቅት መጠቀም እንዲያስችል የምስክር ወረቀት ያገኛል። በቦታው ጊዜያዊ ግንባታ ማካሄድ የሚያስችለው ጊዜያዊ የግንባታ ፈቃድ ይሰጠዋል።
2. ውሉን ለማደስ ወይም መሬት ለመመለስ የሚከተሉ መተግበር አለባቸው

ሀ. የሚመለከተው አካል በጊዜያዊነት የተወሰደበትን መሬት ለታለመለት ዓላማ መዋሉን ይከታተላል፤ ውል ተቀባይ ከተፈቀደው አገልግሎት ውጪ ከሰራ ወይም ለሌላ ወገን አሳልፎ ከሰጠ መሬቱን ማስመለስ ሥልጣን ይኖረዋል።

ለ. ውል ተቀባይ የውል ዘመን 3 ወር ሲቀረው እንዲነሳ የቅደመ ዝግጅት ሥራዎችን ያጠናቅቃል።

ሐ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8/ለ እንደተጠበቀ ሆኖ በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ውስጥ የእድሳት ማራዘሚያ በጽሁፍ መጠየቅ ይችላል። የሚመለከተው አካል ጥያቄውን በደረሰው በ10 የሥራ ቀናት የጽሁፍ መልስ ይሰጣል። እድሳት ከተፈቀደ የመጀመሪያውን ሰርተፊኬት አስረክቦ ሌላ መጠቀሚያ ሰርተፊኬት ይሰጠዋል።

መ. የውል እድሳት ከተፈቀደ ግለሰቡ ቦታውን ይመልሳል። በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8/ለ የተገለጸ ጊዜ ገደብ ከመገባደዱ በፊት ንብረቱን አንስቶ ቦታውን ያስረክባል።

3. ውሉን ያሳሳደሰ እን ቦታውን በወቅቱ ካላስረከበ የሚወሰድ እርምጃ

ሀ. ውል ተቀባይ በተጠቀሰው ወቅት ንብረቱን ካላስነሳ በ7 የሥራ ቀናት ውስጥ በግብረ ኃይል ተነስቶ ለዚህ ዓላማ በተዘጋጀው ቦታ ይቀመጣል።

ለ. ውል ፈጻሚ ለማስነሻ ያወጣውን እንዲከፍል ይገደዳል። ተገቢውን እንደከፈለ ንብረቱን መውሰድ ይችላል።

4. ለአጭር ጊዜ ለተሰጠ ቦታ የውሳኔ አቀራረብና አሰጣጥ በከንቲባ ኮሚቴ ወይም በወረዳ ሥራ አስፈጻሚ የሚወሰን ሲሆን የሚከተሉትን ግምት ውስጥ ማስገባት አለበት።

ሀ. ጠያቂው ቦታውን ለምን አገልግሎት እንደፈለገው በቦታው እንዲሰራ ያሰበውን፣ ለሚያስገነባው ጊዜያዊ ግንባታ አገልግሎት፣ አድራሻ፣ የሚጠቀመው ማቴሪያል እና የሚፈልገውን የቦታ ስፋት ያካትታል።

ለ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሀ የተገለጸው እንደተጠበቀው ሆኖ ጥያቄው ከጥቃቅን እና መለስተኛ ንግድ ከሆነ አደረጃጀቱ እና ህጋዊነቱን በተመለከተ በዚህ ጥቃቅን እና መለስተኛ በሚደራጅ ሥራውን በሚመራ አካል መረጋገጥ አለበት።

- ሐ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሀ የተገለጸው እንደተጠበቀው ሆኖ ጥያቄው ለኮንስትራክሽን እና ማሽነሪ ማስቀመጫ ከሆነ የጠያቂው ህጋዊነት እና የጥያቄው አስፈላጊነት አግባብ ባለው አካል መረጋገጥ አለበት።
  - መ. ጥያቄው ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ እና መሰል አገልግሎቶች ከሆነ የጠያቂው ህጋዊነት እና የጥያቄው አስፈላጊነት አግባብ ባለው አካል መረጋገጥ እና መሰጠት አለበት። (የትራፊክ ፍሰት፣ ውበት፣ የአከባቢ ደህንነት.....)
  - ሠ. የተፈለገው ቦታ ከ1-5 ዓመት ለምንም አይነት የልማት ሥራ የማይውል ከሆነ መሬቱን በሚያስተዳድር አካል እና ከተማ ፕላን መረጋገጥ አለበት።
  - ረ. ከቀረቡት ጥያቄዎች ማረጋገጫ በመነሳት የከንቲባ ኮሚቴ ወይም የገጠር ወረዳ ካቢኔ መወሰን ይችላል።
5. ሊዝ በጊዜያዊ ለሚሰጡ አካላት የሚሰጥ ውል እና የክትትል አግባብ የሚከተሉት ያካትታል።
- ሀ. በመሬት ልማት የሥራ ሂደት የተሰማራ ሰራተኛ የሚሰጠውን የወረዳ ካቢኔ ውሳኔ መሰረት አድርጎ ውል አዘጋጅቶ ያዋውላል።
  - ለ. የውሉ ይዘት ቃለጉባኤን መሰረት ያደረገ የውል ሰጪና ውል ተቀባይ መብትና ግዴታ ያካተተ መሆን አለበት። ውል ተቀባይ መሬቱን ወደ ሚያስተዳድር አካል ቀርቦ ውል ሲፈራረም ቦታው ለተጠቀሰው ጊዜ መጠቀም የሚያስችል የምስክር ወረቀት ይሰጠዋል። በቦታው ጊዜያዊ ግንባታ ለማካሄድ የሚያስችል ጊዜያዊ የግንባታ ፈቃድ ይሰጠዋል።
  - መ. ውል ተቀባይ ቦታው ለተፈቀደለት ዓላማ ብቻ በማዋል እንዲሁም ለተጠቀመበት አመታዊ ኪራይ የሚከፍል ይሆናል።

**ክፍል 6**

**የሊዝ ውል አፈጻጸም እና የወረቀት ምስክር አሰጣጥ**

**አንቀጽ 50**

**የሊዝ ውል የሚመራበት መርህ**

የአዋጅ ድንጋጌዎችና ደንቦች እንደተጠበቁ ሆነው የሊዝ ውል መ/ቤቶች በሚዋወሉት በፍ/ብ/ሕ መሰረት እንዲሁም በውል አስተዳደር ህግ ድንጋጌ ይመራል።

### **አንቀጽ 51**

#### **ስለ ሊዝ ውል መፈረም**

1. በዚህ አዋጅ እና ደንብ የከተማ ቦታ በሊዝ ሲፈቀድ የውል ዘመን፣ የተጫራች መብትና ግዴታ፣ የውል ሰጭ ተግባርና ኃላፊነት፣ የሊዝ ይዘት አጠቃላይ አስተዳደራዊ ሁኔታ፣ የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ በተጨማሪም ከቦታው የተለየ ባህሪ የሚሄድ ልዩ ሁኔታ የሚያመለክት መሆን አለበት።
2. የውሉ ረቂቅ እና ሁኔታዎች በጨረታ ሰነድ እንደ ፋይል ሆኖ መቅረብ አለበት።
3. በጨረታ የሚሰጡ ቦታዎች በመ/ቤት ወይም ከአቅም በላይ በሆኑ ሌሎች ማናቸውም ችግሮች ምክንያት በውል የተቀመጠው ቀን ካልደረሰ ወድሎ ዳግም ይታደሳል፣ የእፎይታ ጊዜ፣ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ፣ የሊዝ ክፍያ በአዲስ የሊዝ ዋጋ መሰረት አስቀድሞ የተሰጠው ጨረታ ይሆናል።
4. በሊዝ ውል የተገለጸው የውል ሰነድ አካል ሆኖ የተፈረመው ጉዳዮች ሊዝ በወሰደው ሰውና ሊዝ በሰጠ አካል መካከል ህግ ሆኖ ያገለግላል።
5. የሊዝ ውል በጨረታ ያሸነፈ በምደባ የተሰጠውን በአዋጅና ደንቡ ወደ ሊዝ ስራት እንዲገባ የተወሰነለት የከተማ ቦታ በሊዝ ባለመብት እና በሊዝ ሰጭ መካከል በዝርዝር ተካቶ መሰነድ አለበት።
6. አስፈላጊውን ቅድመ ክፍያ ጨርሶ የሊዝ ውል የተዋወለ ግለሰብ የግንባታ አይነት እና ደረጃ ተለይቶ በተቀመጠው ጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን መጀመር እና ማጠናቀቅ አለበት።

### **አንቀጽ 52**

#### **የሊዝ ይዘታ የምስክር ወረቀት**

1. የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ግለሰብ የልዩ ይዘታ የምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።

2. የሊዝ ይዘታ የምስክር ወረቀት የሚያካትተው መግለጫ

- ሀ. ሙሉ ስም በሊዝ የተፈቀደው ቦታ፣ የድርጅት ስም እና የባለይዘታ ጉርድ ፎቶግራፍ
- ለ. የቦታው ስፋትና አድራሻ
- ሐ. የቦታው አገልግሎት አይነት፣ ደረጃ እና የፕሎት ቁ.
- መ. የቦታው ጠቅላላ የሊዝ ዋጋ እና ቅድመ ክፍያ መጠን
- ሠ. በየዓመቱ የሚከፈል የሊዝ ክፍያ መጠን እና የሚገባደድበት ጊዜ
- ረ. የሊዝ ይዘታ ፀንቶ የሚቆይበት ዘመን
- ሰ. የይዘታ ምስክር ወረቀት ቁ.
- ሸ. የሰሜናዊ አቅጣጫ ጠቋሚ የቦታው ሚዛን እና የጠርዝ ማገናኛ ወይም ኤክስ ዋይ ኮኦርዲኔት ማካተት አለበት።

**ክፍል 7**

**የከተማ ሊዝ ቦታ ዋጋ ክፍያ አፈጻጸም**

**አንቀጽ 53**

**የከተማ ቦታ ሊዝ ዋጋ መነሻ**

- 1. የከተማ ቦታ ሊዝ ዋጋ መነሻው የሚተመነው የከተሞችን አወቃቀር እና ነባራዊ ሁኔታ መሰረት በማድረግ የሚከተሉትን ሁኔታዎች ግምት ውስጥ በማስገባት ነው።
  - ሀ. የከተማ ቦታ ሊዝ ዋጋ መነሻ ስሌቱ በርከት ያሉ የመሬትና መሬት ነክ ግዥ፣ የጊዜ ልዩነት ማስተካከያ፣ ማህበራዊ እና ኢኮኖሚያዊ ሁኔታ ወቅታዊውን እና ቀጣዩን እድገት ጥናት በማካሄድ የመሬት አጠቃቀም እና የቦታው ደረጃ ግምት ውስጥ በማስገባት መዘጋጀት አለበት።
  - ለ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1/ሀ የተገለጸው እንደተጠበቀው ሆኖ ቦታውን ለማዘጋጀት ለተነሿዎች የተፈጸመ የካሳ ክፍያ፣ የቦታ ዝግጅት፣ የመሰረተ ልማት ዝርጋታ፣ ለሥራ ማስኬጃና ሌሎች ተጨባጭ ተዛማጅ ወጪዎችን ያገናዘበ ይሆናል።

- ሐ. ከተማዎች የሊዝ ዋጋ መነሻ የማውጣት እና የማደስ መብት አላቸው።
- 2. የከተማ ቦታ በቀጠና ማከፋፈል እና አፈጻጸሙ
  - ሀ. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተሰጠው ዝርዝር የሊዝ ቦታ ዋጋ መነሻ በማድረግ የቀጠና ካርታ ዋጋ መዘጋጀት አለበት።
  - ለ. የሊዝ ዋጋ መነሻ ወቅታዊነቱን ጠብቆ እንዲሄድ በየበጀት አመቱ ወይም በየ2 ዓመት የሚፈጸሙ የሊዝ መሬት ጨረታ በሙሉ የቦታው ቀጠና እና አገልግሎት አይነት ታሳቢ በማድረግ ይዘጋጃል።
  - ሐ. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2/ሀ/ የተዘጋጀ የመነሻ ዋጋ እና የቀጠና ዋጋ በከተማው ወይም በወረዳ ካቢኔ ፀድቆ በከተማ መሰረታዊ ካርታ እና ጽሁፍ ተዘጋጅቶ ተደራሽ በሆነ የመረጃ መርበብ እና በሚታይ ሰሌዳ ማስታወቂያው ለህዝብ ግልጽ ማድረግ አለበት።
- 3. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የፀደቀ መነሻ ዋጋ በጨረታ ለሚቀርቡ እና በምደባ በተሰጡ ቦታዎች ተግባራዊ ይሆናል።
- 4. ማንኛውም ቦታ ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች በጨረታ መተላለፍ አይችልም።

## አንቀጽ 54

### የሊዝ መሬት ዋጋ

- 1. የከተማ መሬት የጨረታ ዋጋ ለእያንዳንዱ ቦታ ወይም ቁጥር አሸናፊ ተጫራች የሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው።
- 2. በሚደባ የተላለፈ ቦታ የሊዝ ዋጋው በአገልግሎት አይነት በተናጠል ተለይቶ ሊተመን ይችላል። ይህ ካልሆነ የሊዝ ዋጋ መነሻ በምደባ ለተሰጠ ክፍያ ተግባራዊ ይሆናል።
- 3. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተጠቀሰ እንደተጠበቀው ሆኖ ለዲፕሎማትክ እና አለም አቀፍ ድርጅቶች በመንግስት በስምምነት መሠረት የሚፈፀመው ሆኖ ከመንግስት ጋር ግልጽ ስምምነት በማይኖርበት ጊዜ በአከባቢው ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ መሰረት ይሆናል።

4. ለሐይማኖታዊ አምልኮ ድርጅት ለባለበጀት መንግስታዊ ድርጅት መስሪያ ቦታ የሚመደበው በመሬቱ ላይ የነበረ ንብረት እና ቦታው በአርሶ አደሮች እጅ ከሆነ የተከፈለው ካሳ ክፍያ የሚተካ ክፍያ በአንድ ጊዜ የሚፈጸም ሆኖ መሬቱ ከሊዝ ክፍያ ነፃ ይሆናል።

### አንቀጽ 55

### የሊዝ ክፍያ አፈጻጸም

ቦታ በሊዝ ጨረታ ወይም በምደባ የተፈቀደለት ግለሰብ

1. ከሊዝ ዋጋ መጠን ቅድመ ክፍያው በአገልግሎት አይነት ተለይቶ የሚወሰን ሆኖ ውል ተቀባይ የሚፈጽመው የሊዝ ቅድመ ክፍያ ከጠቅላላ ዋጋው ከ20 ከመቶ ማነስ የለበትም።
2. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተጠቀሰ ቢኖርም የቦታው የሊዝ ዋጋ ክፍያ በአንድ ጊዜ የመክፈል መብቱ ይጠበቃል፣ ይበረታታል፣ የወለድ ክፍያ አይታሰብም፣ ከጠቅላላ የሊዝ ክፍያ 3 ከመቶ ይቀነስለታል።
3. ቅድመ ክፍያውን ከከፈለ በኋላ የአገልግሎቱ አይነት የሚለያይ ሆኖ
  - ሀ. በጨረታ ለሚተላለፍ ለመኖሪያ አገልግሎት እስከ 50 ዓመት
  - ለ. ለሌላ አገልግሎት እስከ 30 ዓመት
  - ሐ. ለከተማ እርሻ 7 ዓመት
 መ. ለሌሎች ቤቶች ልማት፣ በምደባ ለተሰጡና በከተማ ቤቶች ልማት መሰረት ለሚሰጡ ቦታዎች 50 ዓመት የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይሆናል።
4. የሊዝ ክፍያ በየዓመቱ መፈጸም ያለበት ሆኖ ከጠቅላላ የሊዝ ዋጋ የከፈለው ቅድመ ክፍያ ተቀንሶ ቀሪው ለተሰጠው የክፍያ ማገባደጃ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኝ አማካኝ አመታዊ የሊዝ ዋጋ ክፍያ ጊዜው እስኪገባደድ በየዓመቱ ይከፍላል።
5. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 የተጠቀሰ እንደተጠበቀ ሆኖ ውል ተቀባይ ዓመታዊ ክፍያውን በአንድ ዓመት ውስጥ ከፋፍሎ ለመክፈል ጥያቄ ሲያቀርብ የሚመለከተው አካል መፍቀድ ይችላል ሆኖም ግን የክፍያ አፈጻጸሙን ከ3 ጊዜ መብለጥ የለበትም።
6. በየዓመቱ የሚከፈል ቀሪ የሊዝ ክፍያ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ዓመታዊ ወለድ ተመን መሰረት ወለድ ይከፍላል፣ የባንኩ የወለድ ተመን መጠን ተበዳሪ ሲበደር አብሮ ይቀየራል።



7. በአገልግሎት ምክንያት የዋጋ ለውጥ ከሌለ አንዴ ውል የተገባለት የሊዝ ውል ክፍያ ዘመኑ እስኪገባደድ አይሻሻልም።

## አንቀጽ 56

### ውዝፍ የሊዝ ክፍያ ስለመሰብሰብ

1. በሊዝ አግባብ መሬት የተፈቀደለት ግለሰብ ከሚመለከተው አካል በገባው ውል መሰረት ክፍያውን በወቅቱ መፈጸም አለበት።
2. በአዋጅ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት የሊዝ ባለይዞታ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው ጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለ በየዓመቱ ባለመክፈሉ በየደረጃው የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ የሚሰጥ ሲሆን የ3 ዓመት ውዝፍ ካለበት ከ4ኛው ዓመት ጊዜ ጀምሮ ላለው ጊዜ አግባብ ያላው አካል ንብረቱን በመያዝ፣ በመሸጥ ለውዝፍ እዳው ክፍያ ለማዋል ሥልጣን አለው።
3. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት የሚሸጥ ንብረት በሊዝ አግባብ ሆኖ በሊዝ ለተያዘው መሬትና በመሬቱ ለሰፈሩ ንብረቶች ብቻ ይመለከታል።
4. አግባብ ያለው አካል በገባው ውል መሰረት ያልተፈጸመ የሊዝ ውዝፍ አሰባሰብ በሊዝ ባለ ይዞታ በሆነ ግለሰብ እጅ የሚገኝ ገንዘብ ወይም ንብረት መሰብሰብን ያካትታል።
5. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት የሚመለከተው አካል ውዝፍ እዳውን ለማስመለስ የሚያደርገው ሽያጭ በንብረት አስተዳደር ህግ መሰረት ላልተከፈለ የሊዝ እዳ ለመክፈል የሚበቃ ንብረት ብቻ ይሆናል።
6. የሚመለከተው አካል የሊዝ ባለይዞታ ሃብት የሚያስችል ትዕዛዝ በተሰጠበት ወቅት ከውሉ ጋር በተያያዘ በባለ እዳው ባለይዞታው እጅ የሚገኝ ንብረት ብቻ ይሆናል።
7. የሊዝ ውዝፍ ክፍያ የሚሰበስብ ድርጅት የሊዝ ባለ ይዞታ ንብረት በሚይዝበት ወቅት የፖሊስ ድጋፍ ለማግኘት መጠየቅ ይችላል።
8. በፍ/ቤት ትዕዛዝ የተከበረ ወይም በአፈጻጸም ያለ ወይም በሕግ አግባብ በዋስትና የተያዘ ካልሆነ በማንኛውም ምክንያት በሊዝ ውዝፍ ክፍያ ምክንያት የተያዘ ንብረት በእጁ የሚገኝ ሰው ወይም ለሊዝ ውዝፍ ባለዕዳ ማንኛውም አይነት ግዴታ ያለው ሰው የሊዝ ውዝፍ

ክፍያ የሚሰበሰብ ድርጅት ሲጠይቀው የያዘውን ንብረት ለማስረከብ ፈቃደኛ ካልሆነ በተያዘው ንብረት መጠን በግሉ ተጠያቂ ይሆናል። ሆኖም ግን ተጠያቂነቱ ለንብረቱ መያዝ ምክንያት ከሆነው ከሊዝ ውዝፍ ክፍያ መጠን እና ከሌሎች ህጋዊ ወጪዎች መብለጥ የለበትም።

- 9. ለውዝፍ እዳ መክፈያ ንብረት የተያዘበት ግለሰብ ለአፈጻጸሙ ቅሬታ ካለው ጉዳዩን በቅደመ ተከተል እስከ ከተማው ከንቲባ ድረስ ቅሬታውን በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል።
- 10. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 10 መሰረት ቅሬታ የቀረበለት አካል ጉዳዩን መርምሮ ከ1 ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል።
- 11. ንብረቱን የያዘው ድርጅት ከያዘበት ቀን ጀምሮ ከ10 የሥራ ቀናት በኋላ የንብረቱ ባለ ይዞታ ጠቅላላ የዕዳው መጠን የሚከፈለው በሀራጅ መሸጥ ይችላል። ውዝፍ እዳውን እስካልመለሰ በእዳው መጠን የተያዘውን ንብረት መሸጥ ይችላል።
- 12. በአዋጁና በደንቡ መሰረት ባልተከፈለው የሊዝ ክፍያ ምክንያት ባለይዞታው ከውሉ ጋር የተዛመደ ገቢ ወይም ሌላ ንብረት ሊያዝ ይችላል። የሊዝ ክፍያን ለመሰብሰብ ሥልጣን የተሰጠው ድርጅት ሃብቱን በመያዝ የሊዝ ውዝፍ ክፍያን እንደሚሰበሰብ አስቀድሞ ለሊዝ ባለይዞታ በጽሁፍ ካሳወቀ በኋላ ሆኖ የሚሰጠው ማስታወቂያ ሃብቱ ከመያዙ ከ60 ቀናት በፊት ለሊዝ ክፍያ ባለዕዳ መድረስ አለበት።

### **አንቀጽ 57**

#### **ስለ እፎታ ጊዜ ውሳኔ**

- 1. በከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ግለሰብ እንደ ልማቱ ወይ አገልግሎቱ አይነት ከ2-4 ዓመት የሚደረሰው ሆኖ
  - ሀ. ለማንፋት/ታሪክ/ኒንግ ኢንዱስትሪ 4 ዓመት
  - ለ. አግሮ ፕሮሰሲንግ ዘርፎች 4 ዓመት
  - ሐ. ለትምህርት ዘርፍ በየደረጃው እስከ 3 ዓመት
    - 1. ሁለተኛ ደረጃ እና ከ2 ዓመት በታች
    - 2. ለቴክኒክና ሙያ፣ ኮሌጅና ዩኒቨርሲቲ 3 ዓመት

መ. ለጤና ዘርፍ እስከ 3 ዓመት

1. ለክሊኒክ 2 ዓመት
2. ከመለስተኛው ሆስፒታል በላይ 3 ዓመት

ሠ. ለግዙፍ ሪል እስከ 3 ዓመት

ለሆቴሎች እስከ 3 ዓመት ሆኖ

1. ለ ባለ 3 ኮቶብ እና በላይ 3 ዓመት
2. ለቀሪ ሆቴሎች 2 ዓመት
- ፈ. ለመኖሪያ ቤቶች 2 ዓመት
2. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ከሁ- ሸ የተገለፁ እንደተጠበቁ ሆነው የኡፎታ ጊዜ ላልተወሰነላቸው ዘርፎች በክልሉ ሥራ አስፈጻሚ ም/ቤት ከተጨባጭ ሁኔታ ተነስቶ እስከ 4 ዓመት ጊዜ መወሰን ይችላል።
3. የኡፎታ ጊዜ የተወሰነለት አካል የኡፎታ ጊዜው የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ሆኖ የተፈቀደው የኡፎታ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ ከግምባታ ማገባደጃ መብለጥ የለበትም።

**ክፍል 8**

**ስለ ቦታ አጠቃቀም፣ ግንባታ መጀመር እና ማገባደድ እንዲሁም የግንባታ ደረጃ**

**አንቀጽ 58**

**የግንባታ ደረጃዎች**

1. የተጠቀረው የግንባታ ደረጃን በተመለከተ
  - ሀ. እስከ 2 ፎቅ የሆነ ግንባታ
  - ለ. የይዘታው ስፋት እስከ 500 ካ.ሜ ላይ የሚገነቡ ናቸው።
2. መካከለኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች
  - ሀ. ከ3-5 ፎቅ ለሆነ ግንባታ
  - ለ. ለመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶችን የያዘ
  - ሐ. ለትምህርት ዘርፍ እስከ 2ኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ደረጃዎች
  - መ. ለጤና ማዕከሎች እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች
  - ሠ. ለቤተ መጽሐፍትና ሁሉን አቀፍ አደራሽ እስከ 500 ሰው የሚይዙ ህንፃዎች
  - ረ. ለእስፖርት ሜዳዎች እና የእስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከሎች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ህንፃዎች
  - ሰ. ጠቅላላ ወጪያቸው ግምት ብር 5 ሚሊዮን የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ ድርጅቶች አምራቾችና መጋዘኖች።
  - ሸ. የይዘታው ስፋት ከ501-5000 ካ.ሜ በሆነው ቦታ የሚገነቡ ህንፃዎች
3. ከፍተኛ ደረጃ ያላቸው ህንፃዎች
  - ሀ. ባለ 6 ፎቅ እና ከዚያ በላይ የሆኑ ህንፃዎች
  - ለ. በአገር አቀፍ፣ ዓለም አቀፍ ከተማ ደረጃ ለሚገነቡ ድርጅቶች የትራንስፖርት መሃሪያ

ሐ. የዲፕሎማቲክ ድርጅቶች የሚገነቡላቸው ህንፃዎች  
መ. ስፋቱ 5001 ካ.ሜ በላይ በሆነ ይዘታ ለሚገነቡ

## አንቀጽ 59

### ግንባታ ስለመጀመር

1. የግንባታ መጀመሪያ የሚታሰበው ዲዛይን ፀድቆ የግንባታ ፈቃድ ከተፈቀደበት ወቅት ይሆናል።
2. የግንባታ ፈቃድ የሚሰጠው ዲዛይን በቀረበበት ወቅት ሆኖ የሊዝ ውል ከተፈረመ በ3 ወር ጊዜ ውስጥ
  - ሀ. የተጠየቀው የግንባታ ደረጃ እስከ3 ወር
  - ለ. ለመካከለኛ ግንባታ እስከ6 ወር
  - ሐ. ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ9 ወር መብለጥ የለበትም።
3. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2/ሀ፣ለ፣ሐ ከተቀመጠው ጊዜ ገደብ በልጦ ከተገኘ ጉዳዩ ተመርምሮ በአዋጁ መሰረት የሚመለከተው አካል ተጠያቂ የሆናል። ይህ እንደተጠበቀው ሆኖ ባለይዘታው ዲዛይኑን በተቀመጠበት ጊዜ ገደብ ካላቀረበ የግንባታ ጊዜው መቁጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተፈጸመበት ቀን ይሆናል።
4. የግንባታ ፈቃድ ከተወሰደበት ቀን ጀምሮ ግንባታ የሚጀመርበት ጊዜ
  - ሀ. ለመለስተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 6 ወር
  - ለ. ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 9 ወር
  - ሐ. ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 18 ወራት ሆኖ በሊዝ ውል ይካተታል።
5. ማንኛውም በሊዝ ቦታ የተፈቀደለት ግለሰብ የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ ለግንባታው ደረጃ በተቀመጠው ጊዜ ገደብ ውስጥ መጀመር አለበት።
6. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 የተጠቀሰ እንደተጠበቀ ሆኖ ለግንባታ መጀመሪያ በተቀመጠው ተጨባጭ ማስረጃ ከአቅም በላይ በሆነው ሁኔታ ያልጀመረ ሲሆን አግባብ ያለው አካል በመመሪያ አንቀጽ 63 ንዑስ አንቀጽ 4 መሠረት መርምሮ የማራዘሚያ ጊዜ እና የግንባታ መጀመሪያው በደንብ አንቀጽ 22/2 መሠረት መወሰን ይችላል።
7. በዚሁ አዋጅ አንቀጽ 22/2 መሰረት አግባብ ያለው አካል ከማስጠንቀቂያ ጋር የሚሰጠው የግንባታ መራዘሚያ መጀመሪያ ጊዜ

ሀ. ለመለስተኛ ግንባታ እስከ 6 ወር

ለ. ለመካከለኛ ግንባታ እስከ 9 ወር

ሐ. ለከፍተኛ ግንባታ ከ 1 ዓመት መብለጥ የለበትም።

- 8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 የተፈቀደ የግንባታ ማራዘሚያ መጀመሪያ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማገባደጃ ጊዜ ርዝመት ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ እንደ ምክንያት መቅረብ አይችልም።

## አንቀጽ 60

### ግንባታን ስለማጠናቀቅ

- 1. በሊዝ ቦታ የተፈቀደለት ግለሰብ በሊዝ ውል መሰረት ከሚመለከተው አካል ተፈራርሞ የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ በግንባታ ደረጃ ወይም አይነት በተወሰነ ጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን በማጠናቀቅ በቦታው አገልግሎት መስጠት መጀመር አለበት።
- 2. ግንባታን ማገባደድ በመተላለፍ
  - ሀ. ለመለስተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 24 ወራት
  - ለ. ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 36 ወራት
  - ሐ. ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 48 ወራት የግንባታ ማገባደጃ ጊዜ ይኖራቸዋል።
- 3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ ቁጥር 2 የተደነገገ እንደ ተጠበቀ ሆኖ አግባብ ያለው አካል አሳማኝ ማስረጃ ሲያገኝ ተጨማሪ አንድ ጊዜ ከእነ ማስጠንቀቂያ
  - ሀ. ለመለስተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 6 ወራት
  - ለ. ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 1 ዓመት
  - ሐ. ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 1 ዓመት መስጠት ይችላል።
- 4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ ቁጥር 3 የተደነገገ እንደ ተጠበቀ ሆኖ በዋጅ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 3 የተደነገገ በማንኛውም አይነት ሁኔታ የግንባታ ፈቃድ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ
  - ሀ. ለመለስተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 2 ዓመት ከግማሽ
  - ለ. ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 4 ዓመት

ሐ. ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታ እስከ 5 ዓመት በላይ ለግንባታ ማገባደጃ ጊዜ መፍቀድ አይችልም። ሆኖም ግን ግዙፉና የተቀናጀ ልማት የያዘና የቦታቸው ስፋት ከ1 መቶ ሺህ ፕሮጀክቶች በቢሮ በኩል ተጨባጭና ልዩ መረሀ ግብር ወጥቶላቸው አስቀድሞ በሚፈጸም የተናጠል ስምምነት በክልሉ ሥራ አስፈጻሚ ም/ቤት ፀድቀው ሊፈጸሙ ይችላሉ።

5. በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉ እንደ ተጠበቁ ሆነው በመልሶ ማልማት እና ሌሎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በአስቸኳይ መካሄድ ያለባቸው ግንባታዎች የሚመለከተው አካል ከተቀመጠው የጊዜ ገደብ በፊት ማስፈጸም ይችላል።

### **አንቀጽ 61**

#### **በሊዝ እና አመታዊ ኪራይ ስርዓት የሚተዳደሩ ከተሞች**

#### **የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ያለፉአቸው ይዘታዎች**

1. አግባብ ያለው እነደየ ግንባታ ደረጃው ግንባታ የሚጀመርበት ጊዜ ከመገባደዱ በፊት ቢያንስ ከ2 ወር በፊት በሚያመቸው በአድራሻቸው በደብዳቤ ወይም በቦታው ማስታወቂያ በመለጠፍ ወይም በአካባቢው በሚገኝ የሕዝብ ማስታወቂያ መለጠፊያ ሰሌዳ በመለጠፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት።
2. በባለሙብቱ በቀሪዎቹ 2 ወራት ግንባታ ካልተጀመረ የግንባታ ማስጀመሪያ ከማለቁ በፊት ባሉት 10 ተከታታይ የስራ ቀኖች ውስጥ አግባብ ወዳለው አካል ቀርቦ ግንባታ ያልጀመረበትን ምክንያት በጽሁፍ ማቅረብ አለበት።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት የሊዝ ባለ ሙብት ወይም ህጋዊ ወኪል ግንባታ ያልጀመረበትን ምክንያት በአንቀጽ 62 ንዑስ አንቀጽ 4 እንደተዘረዘረው ከአቅም በላይ የሆነ ምክንያት መሆኑን በማስረጃ ሲረጋገጥ አግባብ ያለው አካል በዚህ መመሪያ የተቀመጠውን የግንባታ ማስጀመሪያ ተጨማሪ ጊዜ 5 ተከታታይ የሥራ ቀናት ሊፈቀደለት ይችላል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 በተቀመጠው ጊዜ ገደብ ውስጥ ቀርቦ የይራዘምልኝ ጥያቄ ያላቀረበ ወይም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት ቀርቦ ጥያቄው ተቀባይነት ያላገኘ



ወይም በተሰጠው ተጨማሪ ጊዜ ግንባታ ያልጀመረ እንደሆነ አግባብ ያለው አካል ውሉን ያቋርጣል።

5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ተቀባይነት ያጣ ባለ መብት በአፈጻጸሙ ላይ ቅሬታ ካለው ለጽ/ቤቱ የፕሮሰስ ካውንስል በ5 ተከታታይ የሥራ ቀናት በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል። የፕሮሰሲንግ ካውንስል ጉዳዩን አጣርቶ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል።
6. በፕሮሰሲንግ ካውንስል ጽ/ቤቱ ተቀባይነት ያላገኘ እንደሆነ አግባብ ያለው አካል ውሉን በማቋረጥ በአዋጅ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት ተፈጻሚ ያደርጋል።

## **አንቀጽ 62**

### **የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዞታዎች**

1. የሚመለከተው አካል መሬት የተፈቀደላቸው ሰዎችን ወቅታዊ ማስረጃ በመያዝ በመመሪያው የተቀመጠው የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማብቃቱ በፊት ሂደቱን የመከታተል እና ለባለሙያዎች የማሳወቅ ኃላፊነት አለበት
2. የሚመለከተው አካል እንደየግንባታው ደረጃ በደንቡ አንቀጽ 36/2 የተቀዋጠው የጊዜ ገደብ ሲያልፍ የሲዝ ባለመብቱ በአስር የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ግንባታውን ያላጠናቀቀበትን ምክንያት እንዲያስረዳ ከአንድ ወር በማይበልጥ ጊዜ ውስጥ ለባለመብቱ የጽሑፍ መጥሪያ ማስተላለፍ ይኖርበታል።
3. ባለመብቱ ወይም ሕጋዊ ተወካዩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት መጥሪያው በደረሰው በአስር የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካመለከቱ እና ግንባታውን ያላጠናቀቀው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሠረት ከአቅም በላይ በሆነ ችግር መሠረት ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ምክንያት መሆኑን በማስረጃ አስደግፍ ማረጋገጥ ከቻለ የሚመለከተው አካል በዚህ መመሪያ የተገለፀውን የተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ በ10 የስራ ቀናት ውስጥ ሊፈቅድለት ይችላል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ -አንቀጽ 3 መሠረት ከአቅም በላይ የሆኑ ችግሮች ተደርገው የሚቆጠሩ ምክንያቶች፡-
- ሀ. በግንባታው ላይ የይገባኛል ጥያቄ በመነሳቱ ምክንያት የፍ/ቤት እግድ ሲኖር

ለ. በሕጉ መሰረት እውቅና ባለው የጤና ተቋም ሐኪም በሚረጋገጥ መልኩ ባለመብቱ አዕምሯዊ እና አካላዊ ጉዳት ሲያጋጥመው

ሐ. ባለመብቱ በሕግ ስር ሲውል

**መ. ለመብቱ ከዚህ ዓለም በሞት ሲለይ እና ወራሾች የውርስ መብታቸውን በፍ/ቤት ለማስወሰን ጊዜ ሲወስድባቸው**

**ሠ. በፍ/ብ/ሕ የተዘረዘሩ ሌሎች ምክንያቶች ናቸው።**

5. ባለመብቱ ወይም ህጋዊ ተወካዩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት መጥሪያው በደረሰው በአስር የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ሳያስረዳ ወይም መልስ ሳያቀርብ የቆየበት/የዘገየበትን አሳማኝ ምክንያት ማቅረብ ሳይችል ቢቀር የሚመለከተው አካል በአዋጁ አንቀጽ 23/6 እና 7 መሰረት ቦታውን መልሶ ይረከባል።
  
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት ተቀባይነት ያላገኘ ባለመብት በአፈፃፀም ዙሪያ ቅሬታ ካለው ቅሬታውን በአስሪ የስራ ቀናት ውስጥ ለጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውንስል በጽሁፍ ሊያቀርብ ይችላል። ካውንስሉም ጉዳዩን አጣርቶ በ15 የስራ ቀናት ውስጥ ውሳኔውን ይሰጣል።
  
7. በተሰጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቀርቦ ምክንያቱን ያላስረዳ አካል ውሉ ከመቋረጡ በፊት ከሊዝ ጠቅላላ ዋጋው በየወሩ 0.15 በመቶ ቅጣት እየተቀጣ በዓመታዊ ኪራይ በሚተዳደሩ ከተሞች ደግሞ ከፀደቀው ዲዛይን በየወሩ 0.5 በመቶ እየተቀጣ ፕሮሰስ ካውንስሉ ውሳኔ ከሰጠበት ( ቀን ጀምሮ) ለ 3 ወራት የሚቆይ ሲሆን በ3 ወራት ጊዜ ውስጥ ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ምክንያት መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ካቀረበ ግን የሚመለከተው አካል በቀሪዎቹ 3 ወራት ውስጥ ግንባታውን እንዲያጠናቅቅ ይፈቅድለታል።
  
8. ባለመብቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 በተሰጠው የጊዜ ገደብ መሰረት ውሉን መቀጠል በሚያስችል መልኩ ውሳኔ ያልተሰጠው እና የሊዝ መብቱ ያልተላለፈ በሚሆንበት ጊዜ የሚመለከተው አካል ውሉን በማቋረጥ በአዋጁ አንቀጽ 29 ንዑስ አንቀጽ 7 መሰረት ይፈፀማል ወይም ተፈፃሚ ያደርጋል።

9. በአዋጁ አንቀጽ 23/7 መሰረት በወጣ ጨረታ ላይ ተወዳድሮ ያሸነፈ ባለሀብት በስሙ ይዛወርለታል። ከሚመለከተው አካል ጋር አዲስ ውል ይዋዋላል። የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜን በሚመለከትም የግንባታውን ደረጃ እየታየ ለቀሪው ስራ የሚያስፈልገው ጊዜ በባለሙያ ተረጋግጦ ይሰጠዋል።

**ክፍል ዘጠኝ**

**የአገልግሎት ለውጥን መፍቀድ**

**አንቀጽ 63፡ በሊዝ ስርዓት እና በዓመታዊ ኪራይ በሚተዳደሩ ከተሞች የቦታውን አገልግሎት ለውጥን ስለመፍቀድ**

1- ከቅይጥ ቦታ አገልግሎት ወደ ንግድ አገልግሎት ለመቀየር የሚቀርብ የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ጉዳይ በሚመለከተው ከተማ ውስጥ የሚስተናገድ ሲሆን የሌሎች አገልግሎቶች ለውጭ ጥያቄ ግን ከተሞች የሚከተሉትን ቅድመ-ሁኔታዎች አሟልተው ሲልኩ በክልሉ የከተማ ፕላን ዝግጅት የስራ ሂደት የሚስተናገድ ይሆናል።

ሀ- ጥያቄው ከተጨማሪ ችግር የመነጨ መሆኑን የሚያሳይ የጽሁፍ መግለጫ፤

ለ- ነባር አገልግሎት ከነ ኮዱ ተተኪ/ተለዋጭ አገልግሎት ከነ ኮዱ፤

ሐ- በባለሙያ የተዘጋጀ ስኬት፤

መ- በከተማ ልማት፣ ንግድ እና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ወጪ የተደረገ ደብዳቤ

2- በከተማ ፕላን መሰረት ለአንድ ዓይነት አገልግሎት እንዲውል በተሰጠ ቦታ ላይ ተመሳሳይ አገልግሎት ላለው ሌላ የስራ ዘርፍ እንዲውል የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ በሚቀርብበት ጊዜ ጥያቄው በአካባቢው ካለው ወይም ለወደፊት ሊኖር ከሚችል አገልግሎት ጋር እስካልተፈረደ ድረስ የአገልግሎት ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል።

3- የቀረበው ጥያቄ የፕላን ምድብ ለውጥ የሚያስፈልገው ከሆነ በመጀመሪያ ደረጃ የፕላን ለውጥ ጥያቄ በፕላን አፈፃፀም ክትትል ዘርፍ ስር ለሚመለከተው መ/ቤት ኃላፊ ቀርቦ ውሳኔ ሊሰጥበት ይገባል።

4- የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድም ቀድሞ በተፈፀም ውል መሰረት የሊዝ ውል ይፈረማል። ይሁን እንጂ ቀድሞ የተፈረመው ውል የአገልግሎት ለውጥ ከተጠየቀበት የማብቂያ ዘመን

ከበለጠ እና የዋጋ ለውጥም ከተፈጠረ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የማብቂያ ዘመን እና በአዲስ ዋጋ መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል።

5- የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ ቀሪ የሊዝ ክፍያ እና የሊዝ መገልገያ ዘመን በሚለወጠው የአገልግሎት ዓይነት ልክ የሚለወጥ ሆኖ የመጀመሪያው የሊዝ ዋጋ ከሁለተኛው የሊዝ ዋጋ ብልጫ ካሳየም የመጀመሪያው ዋጋ ተፈጻሚ ይሆናል።

6- ደንቡ ከመውጣቱ በፊት የሚመለከተው አካል ሳያውቅ ንዑስ አንቀጽ 2 እና 3 ስር ከተደነገጉት ሁኔታዎች ውጭ የአገልግሎት ለውጥ በሚፈጸምበት ጊዜ ከፍተኛ የሊዝ ዋጋ በአካባቢው/በቦታው ይዞታ ጠቅላላ ስፋት ተባዝቶ 3 በመቶ ቅጣት ከተከፈለ በኋላ የመዋቅር ፕላን ወይም የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረታዊ ፕላን ሊፈቀድ ወይም ሊስተካከል የሚችል ከሆነ ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል። የሊዝ ዋጋው በተቀየረው አዲሱ የአገልግሎት ዓይነት መነሻነት በሚስተካከል ቅጣት ተጨምሮበት በቀሪው የሊዝ መክፈያ ዘመን ውስጥ እንዲጠናቀቅ ይደረጋል።

9. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ለአገልግሎት ለውጥ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ቀድሞ ከነበረው የአገልግሎት ዓይነት የሊዝ ዋጋ የሚያንስ ሆኖ በሚገኝበት ጊዜ ከነባሩ የሊዝ ዋጋ 0.15 በመቶ ቅጣት በማስከፈል ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል።

**አንቀፅ 64**

**የአገልግሎት ለውጥ የማይፈጸምባቸው ዋና ዋና ጉዳዮች/ሁኔታዎች**

- 1- በፕላን ምድባቸው ለአረንጓዴ ልማት ለደን፣ ለፓርክ እና ለ..... የተከለሉ ቦታዎች
- 2- በፕላን ምድባቸው አርኪዮሎጂያዊ የሆኑ ወይም በተፈጥሮ አቀማመጣቸው የተለየ ገፅታ ያላቸው ቦታዎች
- 3- ማንኛውንም ዓይነት ብልሽት ሊፈጥሩ ወይም ሊያስከትሉ የሚችሉ አገልግሎቶችን ከፕላናቸው ምድብ ውጭ ለማቋቋም የሚቀርብ ማንኛውም ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም።

**አንቀጽ 65**

**በልዩ ሁኔታዎች መነሻነት የአገልግሎት ለውጥ የሚፈቀድበት አሰራር**

- 1- በመርህ ደረጃ፣ የፕላን ምድብ ለውጥ የማይፈቀድባቸው ጉዳዮች በደንቡ አንቀጽ 40 ከተደነገጉት ውጭ ያሉት ቢሆኑም አስገዳጅ ወይም አሳማኝ ምክንያቶች በሚኖሩበት ጊዜ ለሚከተሉት ቦታዎች በልዩ ሁኔታዎች መነሻነት የፕላን ምድብ ለውጥ ሊፈቀድ ይችላል፡-

- ሀ- በፕላን ምድባቸው በስፖርት ማዘውተሪያነት የተሰጡ ቦታዎች፡-
- ለ- ለገበያ፣ ለመናሀሪያ፣ ለሀይማኖት ተቋማት፣ ለመካነ መቃብር አገልግሎት የተመደቡ ቦታዎች ከሚመለከታቸው የሕ/ሰብ ክፍሎች ጋር በመነጋገር መግባባት ላይ ሲደረስ ከተቻለ ለውጥ ሊፈጸምላቸው ይችላል።
- 2- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ስር በተገለፁት ጉዳዮች ላይ የፕላን ምድብ ለውጥ ሊፈቀድ የሚችለው የከተማ እና የከተማ መዋቅራዊ ፕላኑ የአካባቢ ፕላኑ እና የከተማ መስረታዊ ፕላኑ በከተሞች የፕላን ወሳኝ የስራ ሂደት ሲፀድቅ ብቻ ነው።

## አንቀጽ 66

### የአገልግሎት ለውጥ የሚስተናገድባቸው ቦታዎች

1- የቦታ አገልግሎት ለውጥ ጠያቂዎች የሚከተሉትን ሰነዶች አሟልተው ለሚመለከተው አካል ሊያቀርቡ ይገባል፡-

ሀ- ቦታውን እንዲያለሙ የተፈቀደበት ካርታ፤

ለ- (የቦታው ይዞታ በሊዝ መልክ ከሆነ) የሊዝ ውል፤

ሐ- የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ማቅረቢያ ደብዳቤ፤

2- ጥያቄው የዋጋ ለውጥ ካላስከተለ በስተቀር የሚመለከተው አካል በ5 የስራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ሊሰጥበት ይችላል።

ጥያቄው የዋጋ ለውጥ የሚያስከትል ከሆነ ግን የከተማ ልማት ንግድ እና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት ፕሮሰስ ካውንስል በ10 ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጥበታል።

## ክፍል አስር

### የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ

#### አንቀጽ 67: ግንባታ ያልተጀመረበት ቦታ የሊዝ መብት ለማስተላለፍ

የሊዝ መብት የሚተላለፍበት እና በዋስትና የሚያዝበት አፈ.ፃፀም በአዋጁ አንቀጽ 24 መሰረት ተግባራዊ የሚደረግ ሲሆን፡-

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በደንቡ አንቀጽ 35 የተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ከማብቃቱ /ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ለሌላ 3ኛ ወገን ሊያስተላልፍ ይችላል።
2. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የተወሰነው የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ከማብቃቱ በፊት የሊዝ መብቱን በሚያስተላልፍበት ጊዜ በአዋጁ አንቀጽ 24/2 ከተመለከተው የውርስ ጉዳይ

በስተቀር የሊዝ የማስተላለፊያ ዋጋው በደንቡ አንቀጽ 43 እና የሚመለከተው አካል በሚወስነው ወቅታዊ የሊዝ የመሬት መብት መሸጫ/ማስተላለፊያ ዋጋ ስሌት መነሻነት ተፈፃሚ ይሆናል።

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 ስር የተጠቀሰ መብቱን በማስተላለፍ ወይም በመሸጥ ሂደት ቅሬታ ያለበት አካል ቅሬታውን ለሚመለከተው አካል በጽሁፍ ሊያቀርብ ይችላል። የሚመለከተውም አካል በአስራ አምስት የስራ ቀናት ውስጥ መሬቱን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3) ሀ/ሐ በተገለፀው መሰረት የመፈፀም መብቱ የተጠበቀ ነው።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 ስር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሊዝ ባለመብቱ በመሸጫ ዋጋ ሳይስማማ ቢቀርና መሬቱ ለጨረታ እንዲያቀርብ ፍቃደኛ ባይሆን የሚመለከተው አካል በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3(ሀ) መሰረት የተጠቀሰውን ክፍያ አስቀድሞ በመፈፀም መሬቱን መልሶ ይረከባል። በመሬቱ ላይ የሰፈረውን ግንባታ ክፍያ ግምት በሚመለከትም መሬቱ ለሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ የአካባቢው ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በሂደት የወጡ ወጪዎች እና በሕገ መሰረት አግባብነት ያላቸው ቅጣቶች ተቀናንሰውበት የሚቀረው የልዩነት መጠን ለባለመብቱ ይመለሳል።
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት የሚመለከተው አካል ቦታውን በህጉ የተቀመጠው የጊዜ ገደብ ከመድረሱ በፊት መልሶ ሊረከብ የሚችለው ባለመብቱ በዚህ ዙሪያ መስማማቱን የሚገልፅ የጽሁፍ ማረጋገጫ ሲያቀርብ ብቻ ይሆናል።
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ለሶስተኛ ወገን በሽያጭ የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ማዛወሪያ የሚፈፀመው የሚመለከተው አካል በሚያሰላው ወይም ደግሞ በተስማማበት መሰረት ከሚገኘው ገቢ፡-

ሀ- ሻጭ የቅድሚያ ክፍያ ወይም “እላፊ” ቅድሚያ ክፍያ ፈፅሞ ከሆነ የከፈለው ገንዘብ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በቁጠባ ሂሳብ ቢቀመጥ ኖሮ ሊወልድ ይገባ የነበረው የወለድ መጠን ሲደመር የመጀመሪያው የሊዝ ዋጋ እና አሁን የተገኘውን የመሸጫ ዋጋ ልዩነት 5 በመቶ፤

ለ- ከተገኘው ልዩነት 5 በመቶ ተቀንሶ ቀሪውን የክፍያ መጠን ለመንግስት ገቢ ሲያደርግ እና ገዢው ተገቢውን የሊዝ ክፍያ ለሚመለከተው አካል ለመፈፀም ውል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል።

7. የሚመለከውም አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት ገቢ የሚደረግለትን ገንዘብ እንደስምምነቱ ሁኔታ ከሻጭ ወይም ከገዢ ሊቀበል ይችላል።

8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6/ሀ/ለ የተገለፁት ክፍያዎች የሚፈፀሙት በሽያጭ ከተገኘው ገቢ ብቻ ይሆናል።

9. የሊዝ ባለሙብቱ በግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ውስጥ በጨረታ የተረከበውን መሬት በፍላጎቱ የተወ መሆኑን ለሚመለከተው አካል በጽሁፍ ያሳወቀ እንደሆነ ከጠቅላላ የሊዝ ዋጋው ላይ 2 በመቶ ቅጣት ተቀጥቶ መሬቱን ያስረክባል።

**አንቀጽ 68**

**ከግማሽ የግንባታ ደረጃ በታች የሆነ ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ**

1- ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለፉ በፊት ከግማሽ የግንባታ ደረጃ የሆነ ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ለ3ኛ ወገን ሊያስተላልፍ ይችላል።

2- የሪል እስቴት ልማትን በሚመለከት የሪል እስቴት ባለሀብቱ በተናጠል በገባው ውል መሰረት በተናጠል ግንባታው ከተጠናቀቀበት ህንፃ አንፃር የሊዝ መብቱን ለተገልጋዮቹ ማስተላለፍ የሚችልበት ሁኔታ እንደተጠበቀ ሆኖ ባለሀብቱ ሪል እስቴቱን (ውርስን ሳይጨምር) ሙሉ በሙሉ ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ሲፈልግ በደንቡ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ 21 በተሰጠው ትርጓሜ መሰረት የሁሉም ብሎኮች ግንባታ መካሄድ ይኖርበታል።

3- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት የተላለፈ የሊዝ መብት ዋጋ ለሚመለከተው አካል ሲቀርብ በሊዝ መሬት መሸጫ ዋጋ እና የህንፃ ዋጋ በሚል ተለይቶ ይገለጻል።



- 4- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የግንባታ ደረጃው ከግማሽ በታች የሆነ ህንፃ ያረፈበት ቦታ ዝውውር የሚፈጸመው፡- ባለሙብቱ በቅድሚያ የሚመለከተው አካል በወሰነው የሊዝ መሬት መሸጫ ዋጋ ሲስማማ ነው።
- 5- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1-3 መሰረት ውርስን ሳይጨምር ለሶስተኛ ወገን የሚተላለፍ የሊዝ ሙብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው የሙብቱ አስተላላፊ ለሚመለከተው አካል ቅድሚያ ክፍያ ወይም ሌላ ተጨማሪ ክፍያ ከፈጸም ገንዘቡ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የቁጠባ ሂብ ቢቀመጥ ኖሮ ሊወልድ ይችል የነበረው የወለድ መጠን ተሰልቶ እና ለመንግስት ገቢ ከሚደረገው 95 በመቶ ትርፍ ተቀንሶ ቀሪው የክፍያ መጠን ገቢ ሲደረግ እንዲሁም ገዢ ለሚመለከተው አካል የሊዝ ክፍያ በቀጣይነት ለመፈጸም የሚስማማበት ውል ከተፈጸም በኋላ ሲሆን የመሬት ባለይዞታው የሚከፍለው ክፍያ በሊዙ የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ ያደርጋል።
- 6- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ስር የተደነገገውን የሊዝ ሙብት በማስተላለፍ ረገድ ቅሬታ ያለበት አካል ቅሬታውን ለሚመለከተው አካል በጽሁፍ ሊያቀርብ ይችላል። የሚመለከተውም አካል ሁኔታዎችን በዝርዝር መርምሮ መሬቱን በጨረታ ማስተላለፉን አስፈላጊ ሆኖ ላገኘው በአስራ አምስት የስራ ቀናት ውስጥ ቦታውን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት የመፈጸም ሙብቱ የተጠበቀ ነው።
- 7- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት የጨረታው መነሻ ዋጋ የሊዝ መሬት ሙብቱ መሸጫ ዋጋ እና የግንባታ ዋጋ ተደምሮ የሚገኘው ውጤት ይሆናል።
- 8- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 ስር የተገለጸው የግንባታ ግምት ዋጋ በሚመለከተው አካል በግልፅ የሚገመት ሲሆን፣ ግንባታውን ለመገመት የሚወጡ ካሉም ከሽያጭ ገቢ ተቀናሽ ይሆናሉ።
- 9- በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት ባለሙብቱ በግምቱ ካልተስማማ የሚመለከተው አካል የግል የግንባታ አማካሪ ለሚደብ የሚችል ሲሆን አማካሪውም ለመገመት የሚያወጣቸው ወጪዎች ካሉ ከሽያጭ ገቢው ይቀነሳል።

10-በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 እና 9 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በሚመለከተው አካል ግምት እና በአማካሪው ግምት መካከል እስከ 100 በመቶ የሚደርስ ልዩነት ካለ ከፍተኛው ግምት ተወስዶ ተፈጻሚ ይሆናል። ልዩነቱ ከ10 በመቶ ከበለጠ ግን ዋጋው ሁለቱም ገማች አካላት በጋራ በሚያሰሉት የዋጋ መጠን መነሻነት ይወሰናል። ይህም በሚመለከተው የጽ/ቤት ወይም የቅርንጫፍ ጽ/ቤት ሀላፊ ሲፀድቅ ተግባራዊ ይሆናል።

**አንቀጽ 69**

**ግማሽ የግንባታ ደረጃ ላይ የደረሰ ግንባታ ያረፈባቸው ቦታዎችን የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ**

- 1- ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ/ባለመብት በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 7 በተደነገገው መሰረት ርቀት ወይም ጊዜ ጠብቆ ከመሬት የሚመነጭ ጥቅም ለማግኘት በማቀድ ወይም ደግሞ በደንቡ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ 20 መሰረት ግንባታው ከግማሽ የግንባታ ደረጃ በላይ ከመገንባቱ በፊት ቦስት አመታት ጊዜ ውስጥ የሊዝ መብቱን ለሶስት ጊዜ ያህል ካስተላለፈ ለሶስት አመታት በማንኛውም የሊዝ መሬት እንዳይሳተፍ ይታገዳል።
- 2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በተገለጸው መሠረት የእገዳ ውሳኔ የተላለፈበት ማንኛውም ሰው እገዳው በፀናበት ጊዜ ውስጥ በጨረታ ሂደተ ላይ ከተሳተፈ ከጨረታው ተሰርዞ ያስያዘው የጨረታ ማስረክቢያ ገንዘብ ለመንግስት ገቢ ይደረጋል በሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍም እነገዳው ለተጨማሪ አንድ አመት ይራዘማል።

**አንቀጽ 70**

**የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ**

- 1. ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ያልተካሄደበትን ወይም የግንባታ ደረጃው ከግማሽ በታች የሆነ ግንባታ ያረፈበትን መሬት የሊዝ መብት ለሶስተኛ ወገን በሚያስተላልፍበት

ጊዜ የሚመለከተው አካል የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋውን የሚወስነው በሊዝ መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል።

2. የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ የሚወሰነውም ቦታው በሚተላለፍበት አካባቢ የሚገኘው ወቅታዊ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ እና መሬቱ ቀደም ሲል ለባለመብቱ የተላለፈበት ነዋጋ ተደምሮ ለሁለቱ ሲካፈል በሚገኘው አማካይ ውጤት መነሻነት ይሆናል።
3. ገዢው ለመሬቱ የሚያቀርበው የመገልገያ ዋጋ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መነሻነት ተሰልቶ ከተገኘው አማካይ ውጤት ጋር እኩል ወይም ከዚህ ዋጋ የሚበልጥ ከሆነ የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ሂደቱ በሚመለከተው አካል ተቀባይነት ያገኛል
4. ገዢው ዋጋ ካላቀረበ ግን የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ተሰልቶ በሚገኘው አማካይ ውጤት መነሻነት ተቀባይነት ያገኛል።
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት አማካይ ውጤቱ ቀደም ሲል ለመሬት ባለይዘታው ከተላለፈበት ዋጋ የሚያንስ ከሆነ የሚመለከተው አካል ከሁለቱ « ተደማሪ » ዋጋዎች ውስጥ የተሻለውን የመሸጫ ዋጋ ወስዶ ሊወስን ይችላል።
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ገዢው ያቀረበው ዋጋ ከተገኘው አማካይ ዋጋ በታች ከሆነ ደግሞ የሚመለከተው አካል ቦታውን በአማካይ ውጤቱ መነሻነት ለጨረታ ያቀርባል።
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 እንደተገለጸው ገዢው ያቀረበው ዋጋ ከሊዝ መሸጫ ዋጋው እስከ 5 በመቶ የማያንስ ከሆነ የሚመለከተው ጽ/ቤት ኃላፊ ለጨረታው የወጣውን ወጪ ጨረታው የወሰደውን ጊዜ እና መሬቱ በይዘታው ስር በአፋጣኝ እንዲገባ የማድረግ ጥረቱን ግንዛቤ ውስጥ በማስገባት በሊዝ መብት ማስተላለፊያው ዋጋ ላይ ሊወስን ይችላል።

## አንቀጽ 71

**የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ሂደት ፈፃሚ ቡድን አደረጃጀት እና ኃላፊነት**

1. የከተሞች የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ሂደት ፈፃሚ ቡድን ከየጽ/ቤቱ በተወጣጡ ቋሚ ሰራተኞች አባልነት የሚቋቋም ሲሆን የሚመለከተው ኃላፊ አስፈላጊነቱን ካመነበት ቡድኑን ይሰይማል።

2. የዚህ ቡድን አባላት ብዛት እንደየከተማው ደረጃ የሚለያይ ሆኖ በ12 ትላልቅ ከተሞች የቡድኑ አባላት ከ5 የማያንሱ በአዲስ /በተቆርቋሪ ከተሞች ደግሞ የቡድኑ አባላት 3-5 ይሆናሉ።

3. የሰው ኃይል ለጥረት ችግርን ግምት ውስጥ በማስገባት የሚቋቋመው የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ሂደት ፈፃሚ ቡድን ከጨረታ ኮሚቴ የተወጣጡ አባላትን ሊያቅፍ የሚችል ሲሆን የቡድኑ አባላት ከሌሎች የጽ/ቤቱ የስራ ሂደት የተወከሉ ሰራተኞችን ሊያካትት ይችላል።

4. በዚህ መሰረትም የዚህ ቡድን አባላት የሚከተሉትን ተግባራት ያከናውናሉ፡-  
ሀ/ በየከተማው በእያንዳንዱ ዙር በየአካባቢው እያንዳንዱ አገልግሎት ደረጃ ስር ያለ ቦታ ይዞታ ከተላለፈ በኋላ «የኮንትራት ውል» የተፈረመበትን ከፍተኛ ዋጋ በነጠላ እና በአማካይ ስሌት መነሻነት ማደራጀት ውጤቱን በየወቅቱ/በየዙፍ ለህዝቡ ማሳወቅ ቢያንስ በየ6 ወሩ «ኢብስትራሊት» ማዘጋጀት።

ለ/ የሊዝ ጊዜው ያለፈበትን ባለ መሬት እና የግንባታ ደረጃው ግማሽ እና ከግማሽ በታች የሆነ ግንባታ ያረፈበትን መሬት በማጥናት የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ ማስላት።  
በዚህም መሰረት ውጤቱን ለሻጭ እና ለገዢ ማሳወቅ እንዲሁም ገዢ/ ሽያጭ ከተከናወነ በኋላ ለመንግስት ገቢ ሊደረግ የሚገባውን ገንዘብ ተከታትሎ ገቢ ማድረግ፤

ሐ/ በሊዝ መብት ማስተላለፍ ሂደት በተሰላው የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ ዙሪያ ስምምነት ካልተደረገ እና መሬቱ ጨረታ እንዲወጣበት ስምምነት ከተገለፀ መሬቱን ባዶ እንዲሆን ለጨረታ አስፈፃሚ ቡድን በማስተላለፍ የጨረታውን ሂደት መከታተል ለመንግስት ገቢ ሊሆን የሚገባውን ገንዘብ ተከታትሎ ገቢ ማድረግ፤

መ/ የሊዝ መብት ማስተላለፍን በሚመለከት በሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ ዙሪያ ስምምነት ካልተደረሰ የግንባታ ደረጃው ከግማሽ በታች የሆነ ግንባታ ያረፈበትን መሬት

በሚመለከት የሕንፃውን/የግንባታውን ግምት ዋጋ በማስላት እና የመሬቱን መሸጫ ዋጋ በማውጣት የሁለቱንም ወገኖች ግምት የሊዝ መነሻ ዋጋ አድርጎ ለጨረታ አስፈፃሚ ቡድን ማስተላለፍ ቀጣይ አፈፃፀሙን መከታተል ለመንግስት ገቢ ሊሆን የሚገባውን ገንዘብ ተከታትሎ ገቢ ማድረግ፤

## **ክፍል 11**

### **የሊዝ መብትን በዋስትና ስለማስያዝ**

#### **አንቀጽ 72**

#### **ግንባታ ያልተካሄደበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል መዋጮነት ስለማቅረብ**

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በአዋጅ አንቀጽ 24 መሠረት የግንባታ ስራ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ሊያስይዝ ወይም ደግሞ የፈጸመውን ቅድሚያ ክፍያ በካፒታል መዋጮነት ሊያቀርብ ይችላል።
2. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ሊያስይዝ የሚችለው ከሊዙ ቅድሚያ ክፍያ ወይም የሚፈጸም ሌላ ተማሪ ክፍያ ካለ ከዚህ ክፍያ ላይ በአዋጅ አንቀጽ 22/3 መሠረት ሊቀነስ የሚገባውን የገንዘብ መጠን በሊዙ በተገለገለበት ጊዜ ሌላ ታስቦ ከተቀነሰ በኋላ በሚረደው የገንዘብ መጠን ሌላ ብቻ ይሆናል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና የሚያስይዝ ማንኛውም ሰው የዋስትና ግዴታውን ሳይፈጽም ወይም ሳይወጣ ሲቀር በሕጉ በተደነገገው መሠረት እንዲፈጸም የሚገደድ ይሆናል።

### አንቀጽ 73

## ግንባታ ስለሚያርፍበት ቦታ በዋስትና ማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋፅኦነት መጠቀም

1. ማንኛውም የሊዝ ባለሙብት በማንኛውም ደረጃ የሚገኝ ግንባታ የሚያርፍበት የሊዝ ባለ ይዘታ ባለሙብት በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል መዋጮነት መጠቀም ይችላል።
2. ማንኛውም ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሠረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከተፈቀደው የድምር መጠን በዚህ አዋጅ አንቀጽ 22/3 መቀነስ የሚገባቸውን ለመሬቱ የተጠቀመበት የክፍያ ጊዜ ታስቦ በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋ ተሰልቶ የሚፈጸም ብቻ ይሆናል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በመሬቱ ያለ የመረጃ መጠን የሊዝ ባለ ሙብት አግባብ ያለው አካል የሚሰጥ ሲሆን የግንባታው ግምት ዋጋ በዋስትና የሚይዘው አካል ኃላፊነት ይሆናል።
4. ይዘታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱ ግምትና የሚያበድረው ገንዘብ መጠን እዳውን ለሚመዘግብ አካል በጽሁፍ ያሳውቃል።
5. ደንቡ ከመውጣቱ በፊት በዋስትና የተያዘ የሊዝ ሙብት ደንብ ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ ለ1 ዓመት ጊዜ ብቻ በነበረው አሰራር የሚፈጸም ይሆናል።
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 የተመለከተ እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣነት የተያዘ የሊዝ እዳ ያለው ይዘታ በተለይ ግምባታው በሚጀምርበት ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ እዳው ሳይጠናቀቅ ተበዳሪው ግዴታውን ባለመወጣጡ የሚሸጥ ሆኖ ከተገኘ የሚመለከተው አካል ቀሪውን የሊዝ እዳ ከሽያጩ ይረከባል። ሙብትና ግዴታውም በዚህ አዋጅ መሠረት ይፈጸማል።
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 የተመለከተ እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣ የተያዘ የሊዝ እዳ ያለበት ግንባታ ያጠናቀቀ ይሁን ያላጠናቀቀ የ3 ዓመት ውዝፍ እዳ ያለበት ሆኖ አግባብ ያለው አካል ክፍያውን አግባብ አካል መጠየቅ ይችላል።

8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሠረት ቀሪው የሊዝ እዳ ካልተከፈለ አግባብ ያለው አካል የስም ዝውውር አይፈጽምም።

## **ክፍል 12**

### **የሊዝ ዘመን አወሳሰን፣ የሊዝ ውል እድሳትና የሊዝ ውል ስለማቋረጥ**

#### **አንቀጽ 74 የሊዝ ዘመን አወሳሰን**

የከተማ ቦታ የሊዝ ዘመን በአዋጅ አንቀጽ 18 እንደተመለከተው ሆኖ ነገር ግን በአዋጁ በግልጽ ያልተደነገጉ የልማት ስራዎች ወይም የሊዝ አገልግሎት ዘመን በሂደት ሲያጋጥም በክልል ሥራ አስፈጻሚ ም/ቤት ይወሰናል።

#### **አንቀጽ 75**

### **የሊዝ ውል እድሳት**

1. የሊዝ ዘመን እድሳት ሁኔታው እና አፈጻጸሙ በአዋጅ አንቀጽ 19 እንደተመለከተው ይሆናል።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተመለከተው እንደተጠበቀው ሆኖ በሚከተሉት መሰረታዊ ምክንያቶች መታደስ ይችላል
  - ሀ. በእቅድ መዋቀር ለውጥ
  - ለ. ቦታው ለህዝብ ጠቀሜታ ሲያስፈልግ
  - ሐ. ሆኖም ግን ነገር ቦታ ልማት ወደሚፈለገው የልማት ደረጃ በአግባቡ ለመለወጥ ባለይዘታው የማይችል ከሆነ የሊዝ ውሉ ዳግም መታደስ ይችላል።

#### **አንቀጽ 76**

### **ለአጭር ጊዜ በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች የሊዝ ውል እድሳት**

1. ለአጭር ጊዜ የተሰጡ ቦታዎች የሊዝ ውል ለሌላ ልማት የማያስፈልግ መሆኑን በሚመለከተው አካል ሲረጋገጥ አንዴ ሊታደስ ይችላል። ሆኖም ግን የውል እድሳቱ ከ5 ዓመት መብለጥ አይችልም።



## አንቀጽ 77

### የሊዝ ውል ስለመቋረጥና ካሳ ክፍያ

1. የከተማ ቦታ ሊዝ ይዞታ በአዋጅ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1/ሀ መሰረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና ቅጣት ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለመብቱ ተመላሽ ይሆናል።
2. የከተማ ቦታ ሊዝ ይዞታ በአዋጅ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1/ለ መሰረት ሲቋረጥ ባለይዞታው አግባብ ባለው ህግ ተመጣጣኝ ካሳ ይከፈለዋል።
3. የከተማ ቦታ ሊዝ ይዞታ በአዋጅ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1/ለ መሰረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለ ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት የማንሳት መብቱ ተጠብቆ ንብረቱን አንስቶ ቦታውን ለሚመለከተው አካል ማስረከብ አለበት።
4. ባለ ይዞታው በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ ንብረቱን ካላነሳ የሚመለከተው አካል ለንብረቱ ክፍያ ሳይፈጽም ቦታውን መውሰድ ይችላል። ለአፈጻጸሙም አስፈላጊ ሆኖ ካገኘው ፖሊስ ማዘዝ ይችላል።

## አንቀጽ 78

### የከተማ ቦታ መልቀቂያ ትዕዛዝ አሰጣጥ

1. ይህንን ተግባር ለመፈጸም ስልጣን የተሰጠው አካል የመልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው በጽሁፍ ይሰጣል፤ የጊዜ ገደቡም እንደየከተማው ተጨባጭ ሁኔታ የሚወሰን ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ከ90 ቀናት ማነስ አይችልም።
2. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተሰጠ ትዕዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በሚከተለው አግባብ ለባለይዞታው እንዲደርስ ይደረጋል።
  - ሀ. በጽሁፍ በአድራሻው እንዲደርስ ይደረጋል።
  - ለ. በአድራሻው ያልተገኘ ከሆነ በሚለቀው ይዞታ ማስታወቂያ በመለጠፍ እና ህዝብ በሚሰበሰብበት ቦታ እንዲለጠፍ ይደረጋል።
  - ሐ. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2/ለ የተሰጠ ማስጠንቀቂያ ለባለይዞታው እንደደረሰ ይቆጠራል።

3. በትዕዛዝ የሚለቀቅ ይዘታ የመንግስት ንብረት የሰፈረበት ከሆነ ንብረቱን ለሚያስተዳድር መንግስታዊ ድርጅት የንብረት ማስለቀቂያ ትዕዛዝ የሚሰጠው ይሆናል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት የመልቀቂያ ትዕዛዝ የተጻፈበት ንብረት ተከራይቶ ከነበረበት ትዕዛዙ ከደረሰበት አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከመገባደዱ በፊት የኪራይ ውል ሊቋረጥበት የሚችል እርምጃ መውሰድ አለበት።
5. ከከተማ ቦታ መልቀቅ ጋር ተያይዞ መፈጸም የሚገባቸው ጉዳዮች በአንቀጽ 27 እና 28 መሰረት የሚፈጸም ይሆናል።
6. በሊዝ እና ዓመታዊ የመሬት ኪራይ ሥርዓት መሰረት በሚተዳደሩ ከተሞች የከተማ መሬት መልቀቅ አግባብ በአዋጅ ቁ. 721/2004 ከአንቀጽ 26-28 ድረስ በተቀመጠው አግባብ መሰረት የሚፈጸም ሆኖ በዚህ አንቀጽ 29 በተመለከተው መሰረት የሚታረስ መሬት ካላ፣ የንብረት ማስነሻ እና ተለዋጭ ቦታን አስመልክቶ የሚሰጥ የውሳኔ አግባብ ለሚነሳ የይግባኝ ጥያቄ ሰሚ ኮሚቴ በከንቲባው ወይም በወረዳ አስተዳደር ይቋቋማል።

### **ክፍል 13**

በአገር ውስጥና በውጪ አገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን እና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በመኖሪያ ቤቶች ህብረት ሥራ ማህበራት ተደራጅተው ቤት ማሰሪያ ቦታ የሚያገኙበት አግባብ።

### **አንቀጽ 79**

**በአገር ውስጥ የሚደራጁ ህብረት ሥራ ማህበራት የመኖሪያ ቤቶች ግንባታን**

#### **በተመለከተ**

1. የመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ህብረት ሥራ ማህበራት አደረጃጀት አግባብ
  - ሀ. አግባብ ባለው ህግና አደራጅ አካል ይደራጃሉ።
  - ለ. በዚህ አንቀጽ ፊደል ሀ የተመለከተው እንደተጠበቀው ሆኖ አባላት በሚደራጁበት ወቅት እድሜያቸው 18 ዓመት የሞላ እና የከተማ ነዋሪዎችም መሆን አለባቸው።
  - ሐ. በፊደል ሀ እና ለ ተገለጹ እንደተጠበቁ ሆነው በህዝብና መንግስት ሥራዎች የተሰማሩ የመንግስት ሥራዎች በህዝባዊ ሥራ የተሰማሩ ሰራተኞች በአገር መካከያ ሰራዊት፣

ፖሊስ ልዩ ኃይል ግን ከሚኖሩበት ከተማ ውጪ ወይም በሚኖሩበት ከተማ በመረጡት የመደራጀት መብት አላቸው።

መ. በተ.ቁ. ሀ የተገለጹት አካላት ከሚኖሩበት ከተማ ውጪ መደራጀት ከፈለጉ ከሚኖሩበት ከተማ የመኖሪያ ቤት የሌላቸው መሆኑን ወይም የመኖሪያ ቤት ለማግኘት በማህበር ያልተደራጁ መሆኑን ማስረጃ ያቀርባሉ።

ሠ. በመደበኛ ትምህርት ምክንያት ከመኖሪያቸው የራቁ ነዋሪዎች በሚኖሩበት ነባር አካባቢ የመደራጀት መብት አላቸው።

2. በመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ህብረት ሥራ ማህበራት ተደራጅቶ የመስሪያ መሬት ለማግኘት ማሟላት የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች፤

ሀ. የቪላ ቤት የሚገነቡ ህብረት ሥራ ማህበራት በአንድ ማህበር ከ16-24 አባወራዎች ሙሉ ቁጥር የሚደራጁ ሆነው አፓርትመንት የሚገነቡ ህብረት ሥራ ማህበራት በፌዴራል የከተማ ቤቶች ልማት እና ኮንስትራክሽን እንዲሁም በክልል የቤቶች ልማት ኤጀንሲ በሚዘጋጅ ዲዛይን መሰረት መደራጀት ይችላሉ።

ለ. የቤት ማህበራት መሬት ለማግኘት ጠቅላላውን ግንባታ የሚያስጨርስ የገንዘብ መጠን በባንክ ዝግ ሂሳብ ያስቀመጠ መሆኑን ማረጋገጫ ማቅረብ አለባቸው።

ሐ. በአደራጅ አካል እውቅና የሚያገኙበት የምስክር ወረቀት፣ መተዳደሪያ ደንብ በማህበሩ ስም የተቀረጸ ማህተም፣ የመስራቾች ስብሰባ ቃለጉባኤ፣ የሥራ አስፈጻሚ አመራረጥ እና ማህበሩን ወክለው ጉዳይ የሚያስፈጽሙ አካላት የውክልና ሰነዱ ከዋና ጋር ተገናዝቦ ለከተማ ልማት፣ ንግድና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት መቅረብ አለበት።

መ. ማህበራቱ በግንባታ ስም የፀደቀ ዲዛይን ማቅረብ አለባቸው።

ሠ. በዚህ አንቀጽ ፊደል ሐ አሟልተው የመጡ ማህበራት በሥራ አስፈጻሚው በኩል መሬቱን ከሚያስተዳድር አካል ውል እንዲፈጽሙ በማድረግ እያንዳንዱ ውል ፈጻሚ ማህበር ፋይል እንዲከፈትለት ይደረጋል።

ፈ. ማህበራቱ በአንቀጽ 2 ከፊደል ሀ-ሠ የተዘረዘሩ ቅደመ ሁኔታዎችን እንዲያሟሉ መሬቱን የሚያስተዳድር አካል ውል ከፈጸሙበት ጊዜ ጀምሮ በ15 የሥራ ቀናት መሬት ያስረክባል፤ የሳይት ፕላን ይሰጣል።

3. በቅድሚያ የሚስተናገዱ የመኖሪያ ቤቶች ህብረት ሥራ ማህበራት

ሀ. በትናንሽ ከተሞች መስፈርቱን ያሟሉ ህብረት ሥራ ማህበራት የመኖሪያ ቤት አፓርትመንት የመረጡትን ቅድሚያ እንዲስተናገዱ ያደርጋል። አፓርትመንት ከመረጡ ማህበራት መካከል አብዛኛዎቹ የቤተሰብ መሪዎች/አባ/አማወራዎች ሴቶች ወይም አካል ጉዳተኞች ያካተቱ ማህበራት በቅድሚያ ይስተናገዳሉ፤ ቪላ በመረጡ ማህበራትም በተመሳሳይ መንገድ ይፈጸማል።

ለ. በፊደል ሀ የተገለጹ መስፈርቶች ያሟሉ ማህበራት ሲስተናገዱ ቀሪዎቹ በዕጣ ተለይተው በቅደም ተከተል እንዲስተናገዱ ይደረጋል።

ሐ. በዕጣ ተለይተው በቅደም ተከተል የተቀመጡ ማህበራት እና በመሬት ጥበት ያልተስተናገዱ በሚቀጥለው የበጀት ዓመት መሬት በቅድሚያ እንዲያገኙ ይደረጋል።

መ. በዕጣ ተለይተው ቦታ የተሰጣቸው ማህበራት የሳይት/ቦታ አደላደል አግባብ በዕጣ ይሆናል።

ሠ. በትልልቅ ከተሞች የሚገኙበት የሕንፃ አይነት በአንቀጽ 79 ንኡስ አንቀጽ 8/ለ ከተጠቀሱት በስተቀር አፓርትመንት ብቻ ሆኖ የመስተንግዶ ቅደም ተከተል አግባብን በተመለከተ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 ፊደል ሀ-መ ድረስ ይፈጸማል።

4. የግል ካርታ ስለ ማግኘት

ሀ. ማህበራት ለእያንዳንዱ የማህበሩ አባል የቤት ድርሻ ክፍፍል የሚያካሄዱት ግንባታው እንደተገባደደ ሆኖ ቤት ካገኙ በኋላ ለእያንዳንዱ አባል የይዘታ ማረጋገጫ እንዲደርሰው ይደረጋል።

ለ. የግንባታው አይነት ቪላ ለሚሰሩ ማህበራት ለግል አባል የሚሰጠው የይዘታው ማረጋገጫ ካርታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 ፊደል ሰ ሲጠናቀቅ ይሆናል።

5. መብትን ስለማስተላለፍ እና በካፒታል መዋጮ ስለማስያዝ

ሀ. በማህበር ተደራጅተው የመኖሪያ ቤት የሚሰሩ የማህበሩ አባላት የሚሰራው የህንፃው ግንባታ ሙሉ በሙሉ ሳይጠናቀቅ ከውርስ በስተቀር የመጠቀም መብታቸው ወደ 3ኛ ወገን እንዲተላለፍ አይፈቀድም።

ለ. በማህበር ተደራጅተው የመኖሪያ ቤት የሚሰሩ የማህበሩ አባላት የሚሰራው ግንባታ 100 ከመቶ ከመጠናቀቁ በፊት ህንጻውን በካፒታል መዋጮ ወይም በብድር ማስያዝ አይፈቀድም።

6. በማህበር ግንባታ የተደለደሉ ቦታዎች አግባብ

ሀ. በማህበር ተደራጅተው አፓርትመንት ለመስራት የከተማ ቦታ የተረከቡ ማህበራት የመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ልማት እንዲገነቡ በተቋቋሙ መንግስታዊ ድርጅት ወይም በመረጡት ደረጃውን የጠበቀ ህንፃ ተቋራጭ ጋር የውል ኮንትራት በመዋዋል መገንባት ይችላሉ።

ለ. በማህበር ተደራጅተው የቪላ አይነት ግንባታ ለመስራት የከተማ ቦታ የተረከቡ ማህበራት በዚሁ አንቀጽ 6/ሀ የተገለጸውን መምረጥ የሚችሉ ሆነው በራሳቸው መገንባት ከፈለጉ የግንባታ ሥራ ሙያ ብቃት ማረጋገጫ ባለው ባለሙያ እንዲያሰሩ ይገደዳሉ።

የግንባታ መጀመሪያና ማገባደጃ ጊዜ በዚሁ መመሪያ አንቀጽ 59 እና 60 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ይህንን ጊዜ ለሚያሳልፉ በአንቀጽ 61 እና 62 መሠረት ይፈጸማል።

7. የሊዝ ዋጋ ቅደመ ክፍያና የኡፎይታ ጊዜ

ሀ. በሊዝ የሚተዳደሩ ከተሞች የከተማ መሬት ወደ ተጠቃሚ ሲያስተላልፉ በአከባቢው የሊዝ ዋጋ መነሻ ይሆናል።

ለ. በሊዝ የሚተዳደሩ ትንንሽ እና ትላልቅ ከተሞች አፓርትመንት የመረጡ የቤት ማህበራት ተጠቃሚዎች የቅደመ ክፍያ የማይከፍሉ ሆነው በሊዝ በሚተዳደሩ ትንንሽ ከተማዎች ቪላ የመረጡ ግን ቅድመ ክፍያ እንዲከፍሉ ይገደዳሉ።

ሐ. በአመታዊ ኪራይ የሚተዳደሩ ከተሞች የከተማ መሬት ለተጠቃሚዎች ሲያስተላልፉ በአከባቢው አመታዊ የኪራይ ታሪፍ መነሻ ይሆናል።

8. በህብረት ሥራ ማህበራት የሚገነቡ የሕንፃ ዲዛይናር አይነት

ሀ. በትንንሽ ከተሞች የቪላ ግንባታ ወይም አፓርትመንት አይነት መሆን የሚችል ሲሆን ነገር ግን በትልልቅ ከተሞች አፓርትመንት ብቻ ይሆናል።

ለ. በትልልቅ ከተሞች በከተማው ፕላን ማስፋፊያ ምክንያት ከገጠር ወደ ከተማ የገቡ መኖሪያ ቤት የሌላቸው ወጣቶች ችግር ለመፍታት በማህበር ተደራጅተው በቪላ ግንባታ አይነት የሊዝ ዋጋ ቅደመ ክፍያ በመነሻው ክፍለው መገንባት ይችላሉ።

ሐ. በየዓመቱ ለህብረት ሥራ ማህበራት ለመኖሪያ ቤት ከሚዘጋጀው መሬት በትልልቅ ከተሞች ለአፓርትመንት 100 ከመቶ በትንንሽ ከተሞች ደግሞ አፓርትመንት ከ50 ከመቶ በታች መሆን የለበትም።

መ. በትንንሽ ከተሞች የሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች ከጊዜ በኋላ በማህበሩ አባላት በግል እየጨመረ የሚሄድ ሲሆን በመጀመሪያው ምዕራፍ 1 ሁሉን አቀፍ አገልግሎት የሚሰጥ ክፍል፣ መፀዳጃ እና ወጥ ቤት እንዲገነቡ ይገደዳሉ።

ሠ. በትንንሽ ከተሞች በመጀመሪያው ምዕራፍ በማህበር ለመኖሪያ ቤት የሚገነቡ ክፍሎች በአማካኝ 4 በ 6 ወይም 24 ካ.ሜ ለመኖሪያና ለመኝታ ክፍል እንዲሁም 6 ካ.ሜ ለፀዳጃና ለወጥ ቤት በአጠቃላይ በ30 ካ.ሜ የሚያርፍ ህንፃ ይሆናል።

9. ለህብረት ሥራ ማህበራት የሚሰጥ የመኖሪያ ቤት ስፋት

ሀ. የተመረጠው አይነት የቪላ ግንባታ ከሆነ በሁሉም የትግራይ ከተሞች በ1 አባል ማህበር ሂሳብ 100 ካ.ሜ ብቻ ይሰጣል።

ለ. የተመረጠው አይነት አፓርትመንት ከሆነ ሁሉም የትግራይ ክልል ከተሞች ለ1 መኝታ 45 ካ.ሜ ለባለ 2 መኝታ 65 ካ.ሜ ለባለ 3 መኝታ 80 ካ.ሜ የአከባቢው የመኖሪያ ቤቶች አማካኝ ስፋት በመሆኑ በዚህ መጠን በተዘጋ ሂሳብ የተቀመጠ ገንዘብ እና የቀረበው ዲዛይን ሊጨምር ይችላል።

ሐ. አፓርትመንት የመረጡ ማህበራት የተሻለ የቦታ ደረጃ እና አገልግሎት ባለው አከባቢ በቅድሚያ ይስተናገዳሉ።

መ. አፓርትመንት የፓርኪንግ አገልግሎት፣ አረንጓዴ ቦታ፣ የመዝናኛ ግራዎንድ/ቦታ፣ የጋራ እርድ የሚካሄድበት ቦታ፣ የቆሻሻ ማጠራቀሚያ፣ የጋራ አደራሽና ሌሎች የጋራ አገልግሎት መሟላት ይገባል።

10. በዝግ የባንክ ሂሳብ የሚቀመጥ ገንዘብ

ሀ. ለቪላ ይሁን ለአፓርትመንት በዝግ የባንክ ሂሳብ የሚቀመጥ የገንዘብ መጠን ዲዛይኑ በፀደቀበት ወቅት በሚኖረው የግንባታ ዋጋ ይወሰናል።

ለ. በትንንሽ ከተሞች ጉልበታቸው እና የግንባታ ማቴሪያልን ጨምሮ እንዲገነቡ የተደራጁ ማህበራት ያስመዘገቡት የጉልበት ዋጋ መጠን ተሰልቶ በዝግ የባንክ ሂሳብ ያሰቀመጡት የገንዘብ መጠን በ100 ፐርሰንት ተሰልቶ ለማሟያ የሚደመር ሲሆን የጉልበት ዋጋው ከጠቅላላው ክፍያ ከ30 ከመቶ መብለጥ የለበትም።

ሐ. የሚሰላው የጉልበት ዋጋና የግንባታ ማቴሪያል በማህበሩ አባል በግል ሳይሆን የሁሉም አባላት ማህበር ድምር ሆነው በማህበራቱ ህገ ደንብ መሰረት የሚወሰን ይሆናል።

11. ውል መፈጸም

ሀ. የመሬት ልማት እና ሥራ አመራር የሥራ ሂደት የመኖሪያ ቤቶች ማህበራት ውል የሚገቡበት ቅጽ በማዘጋጀት ያዋውላል።

ለ. የመኖሪያ ቤት ማህበራት መሬት ለማግኘት በማስታወቂያ ጥሪ በተደረገላቸው በ20 የሥራ ቀናት ውስጥ ውል ይፈጽማሉ።

ሐ. በ20 የሥራ ቀናት ውስጥ ያልተገኙ ለየት ያለ ምክንያት ያላቸው ማህበራት ማስረጃ በመያዝ በተጨማሪ 5 የሥራ ቀናት ውስጥ ውል እንዲፈጽሙ እድል ይሰጣቸዋል። በዚህ ያልተገኙ በሚቀጥለው ዙር እንደሌለው በውድድር እንዲስተናገዱ ይደረጋል።

**አንቀጽ 80**

**በውጪ የሚኖሩ ኢትዮጵያዊያን እና ትውልደ ኢትዮጵያዊያን ለመኖሪያ ቤት ግንባታ በህብረት ሥራ ማህበራት ተደራጅተው የከተማ ቦታ የሚረከቡበት**

**አግባብ**

1. የአደራጅ አካል እና የመኖሪያ ቤት ግንባታ ህብረት ሥራ ማህበራት አደረጃጀት
  - ሀ. በውጪ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን እና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሚሲዮኖች ተደራጅተው/ተመደብው በሥራ ላይ የሚገኙ ዲፕሎማቶች እና ተመላሽ የዲያስፎራ አባላት መሰረት ተመላሽ ይሆናል።
  - ለ. የዲያስፎራ የመኖሪያ ቤት ግንባታ ህብረት ሥራ ማህበራት ለኤምባሲዎች እና ሚሲዮኖች ይደራጃሉ።
  - ሐ. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1/ሀ እና ለ የተገለጹ አካላት መኖሪያ ቤት ቢኖራቸው ባይኖራቸውም በመረጡት ከተማ ተደራጅተው የአፓርትመንት አይነት ህንፃ መገንባት ይችላሉ።
2. ዲያስፎራ በመኖሪያ ቤት ግንባታ ህብረት ስራ ማህበራት ተደራጅተው ማሟላት የሚያስፈልጋቸው ቅደመ ሁኔታ
  - ሀ. በመኖሪያ ቤት የተደራጁበት ከውጪ ጉዳይ ሚኒስቴር የዲያስፎራ ጉዳዮች ዳይሬክቶሬት በደብዳቤ ማስረጃ ማቅረብ አለባቸው።
  - ለ. የዲያስፎራ ማህበራት በግንባታ ውል ስም የፀደቀ ዲዛይን ማቅረብ አለባቸው።
  - ሐ. የመኖሪያ ቤት ማህበራት መሬት ለማግኘት ጠቅላላውን ግንባታ የሚያስጨርስ የገንዘብ መጠን በዝግ የባንክ ሂሳብ ያስቀመጡ መሆኑን ማረጋገጫ ማቅረብ አለባቸው።
3. በአንቀጽ 79 ከንዑስ አንቀጽ 3-11 በአገር ውስጥ ለሚኖሩ ህብረት ሥራ ማህበራት ለመኖሪያ ቤት በተዘረዘረው አግባብ በዲያስፎራ የመኖሪያ ቤት ግንባታ ህብረት ሥራ ማህበራትም ተፈጻሚነት ይኖረዋል።

**ክፍል 14**

**አዲስ ወደ ከተማ አካባቢ የሚከለል ማልማት እና ማስተዳደር**

**አንቀጽ 81**



**በከተማ ፕላን ምክንያት ከገጠር ወደ ከተማ ለሚገቡ የመኖሪያ ቤት፣  
የሚታረኩ መሬትና የጋራ ሃብት ለማስተዳደር በቅደም ተከተል  
የሚፈጸሙ ዝርዝር ተግባራት**

**1. ከርክክብ በፊት የሚፈጸሙ ተግባራት**

ሀ. መሰረታዊ ፕላን ወይም የመዋቀር ፕላን በአግባቡ ማዘጋጀት ወይም አስተዳደራዊ ውሳኔ መኖሩን ማረጋገጥ

ለ. ከገጠር ወደ ከተማ ለሚገቡ አርሶ አደሮች የወደ ፊት አስተዳደራቸው፣ መብታቸውንና ግዴታቸውን በተመለከተ የሕዝብ ማግባቢያ/ማወያያ መድረክ ማካሄድ

**2. በሰነድ ርክክብ ወቅት የሚፈጸሙ ተግባራት**

ሀ. ከገጠር ወረዳ/ቀበሌ አስተዳደር በመሆን የወሰን ክለሳ የሚያካሄድ ኮሚቴ ይቋቋማል። ኮሚቴው የጋራ የስምምነት ሰነድ ይፈርማል።

ለ. የወሰኑን ችካል እንዲተከል ያደርጋል።

ሐ. የሃብት ቆጠራ ይካሄዳል።

መ. ህጋዊ ያልሆኑ ግንባታዎች በገጠር አስተዳደር እንዲፈርሱ ያደርጋል።

ሠ. መደበኛ የሰነድ ርክክብ ይደረጋል።

**3. ከሰነድ ርክክብ በኋላ የሚፈጸሙ ተግባራት**

ሀ. የሚታረኩ መሬት መጠቀሚያ የምስክር ወረቀት እና መኖሪያ ቤት መስጠት

ለ. ርክክብ በተፈጸመ በ6 ወራት ጊዜ ውስጥ ትልልቅ ከተሞች የአከባቢ ልማት እቅድ እንዲዘጋጅ ይደረጋል፤ ትንንሽ ከተሞች ግን የአከባቢ ልማት እቅድ ሳያስፈልግ የይዘታ ማጥራት ይካሄዳል።

ሐ. አስተዳደራዊ እና ቴክኒካዊ አገልግሎት መስጠት

መ. ህጋዊ ያልሆነ ግንባታ ቁጥጥር ማካሄድ

**4. ከሰነድ ርክክብ በኋላ የሚሰጥ አገልግሎት**

ሀ. የመኖሪያ ቤት፣ የንግድ ድርጅት እና የእንሰሳት መጠለያ ግንባታ ፈቃድ

ለ. የቤት መስሪያ መሬት እና የሚታረኩ መሬት ውርስ አገልግሎት

- ሐ. የቤት መስሪያ መሬት እና የሚታረክ መሬት ስጦታ አገልግሎት
- መ. የኪራይ እና የሚታረክ መሬት ለውጥ አገልግሎት
- ሠ. በመሬት ነጻ ያለ ግጭትን መፍታት

## አንቀጽ 82

### የመኖሪያ ቤት እና የንግድ መስሪያ ቦታ ግንባታ ፈቃድ መስጠትን በተመለከተ

#### 1. የግንባታ ፈቃድ ስለመስጠት

ሀ. የአከባቢ ልማት እቅድ ከመዘጋጀቱ በፊት ከገጠር ወደ ከተማ የገባ ይሁን በከተማ ውስጥ የነበሩ የቤት ወይም የንግድ ቦታ ግንባታ ማሰሪያ ፈቃድ ሳያስፈልጋቸው ጥገና ማካሄድ ይችላሉ።

ለ. በትልልቅ ከተሞች በ5 ዓመት ውስጥ እንዲተገበር የአከባቢ ልማት እቅድ በተሰራበት ቦታ ከጥገና ውጪ ሌሎች የግንባታ ሥራዎችን አይፈቅድም።

ሐ. ሆኖም ግን በትልልቅ ከተሞች የ5 ዓመት አከባቢያዊ የልማት እቅድ ባልተሰራበት ቦታ በነዋሪዎች ጥያቄ መሰረት የሚመለከተው አካል ጊዜያዊ የሥራ ፈቃድ እየጠየቀ የመኖሪያ ቤት እና የእንሰሳት መኖሪያ መስራት ይችላሉ።

መ. የአከባቢ ልማት እቅድ እንደተዘጋጀ ነዋሪዎች በሚዘጋጀው እስታንዳርድ እቅድ መሰረት መለስተኛውን እስታንዳርድ መኖሪያ መገንባት ይችላሉ።

ሠ. ለንግድ ማሰሪያ ከተሰጣቸው ቦታ ሳያልፉ በእቅዱ መሰረት ግንባታ መጨመር ይችላሉ። ሆኖም ግን ሙሉ በሙሉ ወይም በከፊል የተነካ ድርጅት ለተፈለገው ዓላማ ብቁ መሆኑን ሳያረጋግጥ ግንባታ አይፈቀድም።

ረ. በተዘጋጀው የአከባቢ ልማት እቅድ መሰረት ሙሉ በሙሉ የተነካ ወይም በከፊል የተነካ ቀሪው ከ100 ካ.ሜ በታች ያለው መኖሪያ ቤት ይሁን የንግድ መስሪያ ቦታ ተለዋጭ ቦታ እስኪሰጥ ግንባታ እንዲያካሄድ አይፈቅድም።

#### 2. የመኖሪያ ቤት እና የንግድ መስሪያ ቦታ ውርስ

ከገጠር ወደ ከተማ የሚገባ መኖሪያ ቤት ይሁን ንግድ መስሪያ ቦታ የአከባቢ ልማት እቅድ ከመዘጋጀቱ በፊት ሆነ በኋላ ባለ ይዘታው ከዚህ ዓለም በሞት ሲለይ ወራሾች የመውረስ መብታቸው እንደተጠበቀ ነው።

3. የመኖሪያ ቤትና የንግድ ማሰሪያ ቦታ ስጦታ

ሀ. ከገጠር ወደ ከተማ የሚገባ መኖሪያ ቤት እና የንግድ ቦታ ማሰሪያ የአከባቢ ልማት እቅድ ከመዘጋጀቱ በፊት ባለ ይዘታው ከልጆች ውጪ በስጦታ መስጠት አይችልም።

ለ. የአከባቢ ልማት እቅድ ከመዘጋጀቱ በፊት የመኖሪያ ቤት ይሁን የንግድ መስሪያ ቦታ ከፋፍሎ ስጦታ መስጠት አይችልም።

4. የመኖሪያ ቤትና የንግድ ማሰሪያ ቦታ በካፒታል መዋጮ ማስያዝ ይሁን በ3ኛ ወገን ስለማስተላለፍ

ሀ. ከገጠር ወደ ከተማ የሚገባ መኖሪያ ቤት እና የንግድ ቦታ ማሰሪያ የአከባቢ ልማት እቅድ ከመዘጋጀቱ በፊት ለ3ኛ ወገን በሺያጭ ማስተላለፍ አይችልም።

ለ. የአከባቢ ልማት እቅድ ከተዘጋጀ በኋላ ባለ ይዘታው የንግድ ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ለ3ኛ ወገን ማስተላለፍ ወይም በካፒታል መዋጮ የማስያዝ መብቱ እንደተጠበቀ ነው።

## አንቀጽ 83

### የሚታረስ መሬትን በተመለከተ

1. የሚታረስ መሬት የመጠቀም መብት

ሀ. በተከማ ፕላን መስፋፋት ምክንያት ከገጠር በሕጋዊ የሰነድ ርክክብ ወደ ከተማ የሚገቡ አርሶ አደሮች የሚታረሰውን መሬታቸውን የመጠቀም መብታቸው የተጠበቀ ነው።

ለ. በትግራይ ታጋዮች የጦር ጉዳተኞች፣ በአገር መካከያ ሰራዊት ሥራ ላይ ያሉና በቦርድ ወይም በጡረታ የወጡ ብክልል ይሁን በፌደራል ሥራ ላይ ያሉ እንዲሁም በቦርድ ወይም በጡረታ የተገለሉ ፖሊስ በአገር ውስጥ እስከ ኖሩ ድረስ የሚታረስ መሬታቸውን የመጠቀም መብት አላቸው።

ሐ. በንዑስ አንቀጽ 1 ፊደል ለ የተደነገገ እንደ ተጠበቀ ሆኖ በፍላጎቱ ሥራ ያቆመ ወይም በዲ.ሲ.ፒ.ሲ.ን ጉድለት ከስራ የተባረረ የሥራዎች ወይም የፖሊስ አባል ሥራ ካቆመበት በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ወደ ቀበሌው ተመልሶ ካላለማ መሬቱ ለሌላ ሰው ይሰጣል።

መ. ልጅ የሌለው የተሰዋ ታጋይ ወይም ሚሊሻ በሕይወት እያለ መሬቱ የተወ እንደሆነ በገጠር እና ከተማ ሰነድ ርክክብ እየተረጋገጠ የሚፈጸም ይሆናል።

ሠ. መሬት ያለው እና የተሰዋ ታጋይ ወይም ሚሊሻ መሬት ደርቦ የያዘ ግለሰብ በሕይወት እስካለና በከተማው እስከ ኖረ ድረስ እንዲሁም በቋሚነት ሥራ እስካልተቀጠረ ድረስ ብቻ የተጠቃሚነት መብት ይኖረዋል።

ረ. በከተማው የትምህርት ተቋም ባለ መኖሩ ምክንያት ከቦታው የለቀቀ አርሶ አደር ወይም ወራሽ የገጠር መሬት የመጠቀም መብት የሚኖረው መደበኛ ትምህርት እና ሥልጠና/አካዳሚ የሚማር ተማሪ ከሆነ ብቻ ነው።

ሰ. በፊደል ሠ. የተቀመጠው እንደተጠበቀው ሆኖ በሂደት ያቋረጠና በቀበሌው የማይኖር በዲፕሎማ ወይም በዲግሪ እንደተመረቀ ከ2 ዓመት በኋላ በሌላ ሥራ ያልተቀጠረ ተማሪ በመሬቱ ተገኝቶ እስካላለማ ወይም ሥራ ከተቀጠረ መሬቱ ሌላ ይሰጣል።

ሸ. በከባድ ህመም ምክንያት ከሚኖርበት ከተማ ውጪ የሄደ ነዋሪ በሀኪሞች ቦርድ ከባድ ህመም መሆኑን የሚገልጽ ማስረጃ ካለው የሚታረሰው መሬት የመጠቀም መብቱ የተጠበቀ ነው።

2. የሚታረስ መሬት የምስክር ወረቀት የማግኘት መብት

ሀ. በከተማ እና ገጠር ሰነድ ርክክብ የሚገኙ አርሶ አደሮች የመሬት ይዘታቸውን የመጠቀም መብት የተጠበቀ ነው።

ለ. ከገጠር ወደ ከተማ የገቡ አርሶ አደሮች የሚታረስ መሬት መጠቀሚያ የምስክር ወረቀት እንዲያገኙ ይደረጋል።

3. የሚታረስ መሬት የውርስ አገልግሎት

ሀ. አባታቸው ወይም እናታቸው ወይም ሁለቱንም የሞቱባቸው ከ18 ዓመት በታች የሆኑ ሕፃናት የቤተሰቦቻቸውን መሬት የመጠቀም መብታቸው የተጠበቀ ነው።

ለ. የሚታረስ መሬት መውረስ የሚችሉ 18 ዓመት እና ከዚያ በላይ ሆነው በእርሻ ብቻ የሚተዳደሩ ልጆች፣ የጉዲፈቻ ልጆች ወይም የልጅ ልጆች ብቻ ይሆናሉ።

ሐ. የሚታረስ መሬት ውርስ ጥያቄ ፍ/ቤት ቀርቦ እንደታወጀ ተፈጻሚ ይሆናል።

መ. ውርስ ከሚካሄድበት ከተማ ውጪ የሚኖር ሰው የሚታረስ መሬት አይወርስም

ሠ. የመሬት ልማትና አስተዳደር የሥራ ሂደት የውርስ አገልግሎት የመስጠት መብት አለው።

ረ. ወራሽ የሌላቸው የሚታረሱ መሬቶች ወደ መሬት መረጃ ባንክ ገቢ ይደረጋሉ።

ሰ. ከገጠር ወደ ከተማ የገባ አርሶ አደር ከከተማ ውጪ ከ2 ዓመት በላይ ከኖረ የይዘታ መሬቱ ለመንግስት ገቢ ይደረጋል።

4. የሚታረስ መሬት ስጦታ

ሀ. ማንኛውም የሚታረስ መሬት ባለይዘታ በከተማው ነዋሪ ለሆነ 18 ዓመት እና በላይ ለሆነው መሬት ለሌለው በእርሻ ለሚተዳደር ልጅ ብቻ በስጦታ መልኩ መስጠት ይችላል።

ለ. ስጦታ ሰጭ እና ተቀባይ የተስማሙበት ቅጽ ሞልተው ለመሬት ልማትና አስተዳደር ያቀርባሉ።

ሐ. የከተማ መሬት አስተዳደር በ10 ቀናት ውስጥ ሥራውን አጣርቶ ያዋውላል፣ ውሉ እንደጸደቀ ነባር የምስክር ወረቀቱን ተመላሽ በማድረግ በስጦታ ተቀባይ ስም አዲስ የምስክር ወረቀትና ካርታ ማረጋገጫ ይሰጣል።

መ. የመሬት ይዘታ በስጦታ ሲተላለፍ ከመሬቱ ጋር የተዛመዱ ግዴታዎች አብረው ይታላለፋሉ።

5. የሚታረስ መሬት ለውጥ

ሀ. የራሱ መሬት ስላለው የወላጅ መሬት መውረስ ያልቻለ ልጅ የወላጁ ወራሽ የሌለው መሬት ቅድሚያ ተሰጥቶት መቀየር ይችላል።

ለ. ሁለት አርሶአደሮች በፍላጎታቸው የሚታረስ መሬት መቀየር ይችላሉ።

ሐ. የመሬት ለውጥ ሲፈጸም በመሬቱ ላይ የሚገኝ ተክል በሚቀያየሩት ወገኖች ስምምነት የሚፈጸም ሆኖ የደን ሃብት ጉዳት በማያስከትል መልኩ ይሆናል።

6. የመሬት ኪራይ መብት

ሀ. አርሶ አደሮች የሚታረስ መሬታቸው በሙሉ ወይም በከፊል ማልማት ለሚችል አካል ወይም ባለሃብት የማከራየት መብት አላቸው።

ለ. የውል ኪራይ የሚፈጸመው ለአንድ ዓመት ብቻ ሆኖ እንደ ሁኔታው በየዓመቱ ሊታደስ ይችላል።

7. ባለመብት የሚታረሰው መሬቱ የሚወስድበት አግባብ

ሀ. በከተማ መሬት አጠቃቀም እቅድ እና ለሌላ ልማት እንዲውል ሲፈለግ ተገቢውን ካሳ ተከፍሎት እንዲለቅ ይደረጋል።

ለ. ግለሰቡ በፍላጎቱ ሲለቅ

ሐ. ባለመብቱ ከነበረበት ከተማ ውጭ ሁለት ዓመት እና ከዚያ በላይ የለቀቀ እንደሆነ

መ. ባለመብቱ በመንግስት ይሁን መንግስታዊ ባልሁኑ ድርጅቶች በቋሚነት ከተቀጠረ እና ደመወዙ ከብር 1000 በላይ ከሆነ

ሠ. መሬት ሸጦ የተገኘ

ረ. በይዘታ መሬቱ ከባድ ውድመት ያደረሰ

ሰ. የለማን አፈር የሚያበላሹ ህፅዋት የተከለ እና አላስፈላጊ ኬሚካል የተጠቀመ

ሸ. ባለመብት ከዚህ ዓለም በሞት ሲለይ እና ህጋዊ ወራሽ የሌለው ከሆነ የሚታረሰው መሬት ለመሬት ባንክ ገቢ ይሆናል።

**አንቀጽ 84**

**የጋራ ሃብት ማልማት እና ማስተዳደርን በተመለከተ**

1. የቀበሌ አስተዳደር ከገጠር ወደ ከተማ የሚገባ ይሁን በከተማ የቆዩ ተራራዎች፣ ጉብታዎች፣ የተከለሉ ቦታዎች፣ እና ደን የመጠበቅና የማልማት ኃላፊነት አለው።

2. የከተማ ቀበሌ አስተዳደር በዓመታዊ መረሃ ግብር መሰረት እንደ አስፈላጊነቱ በዘመቻ መልኩ የአፈር እና ውሃ ጥበቃ፣ ዳግም ደን ማልማት፣ ስነ አከባቢ ወዘተ የማካሄድ ኃላፊነት አለው።
3. የመሬት ልማት እና አስተዳደር በንዑስ አንቀጽ የተዘረዘሩ የጋራ ሃብት በሃርድ ኮፒና ከሳይት ፕላን ግር በማዋሃድ በጋራ የመያዝ ኃላፊነት አለው።
4. መሬት የማልማት እና አስተዳደር በጋራ ሃብት ላይ ህገወጥ ተግባራት እንዳይፈጸሙ የመከታተል እና ህገወጥ ተግባራት ሲፈጸም ከአስተዳደር ጋር በመሆን ተከታትሎ ወደ ህግ የማቅረብ ግዴታ አለበት።
5. የጋራ ሃብት መንግስት እስኪፈልገው ድረስ እንደአስፈላጊነቱ እየታየ በእንሰሳት ሃብት፣ መስኖ፣ ዶሮ እርባታ፣ የንብ እርባታ ወዘተ ለሚሰማሩ መሬት ለሌላቸው በጥቃቅን እና አነስተኛ ተደራጅተው የአከባቢ ነዋሪዎች በጊዜያዊነት እንዲጠቀሙበት ያድርጋል።
6. ጋራ ሃብት ወይም የግል ይዘታ ላይ የሚያጋጥሙ ግጭቶችን መፍታት በመኖሪያ ቤት፣ የሚታረስ መሬት ይሁን ሌሎች የጋራ ሃብቶች በነዋሪዎች መካከል መሳሰብ ሲገጥም አቤቱታው መጀመሪያ ከተማውን በሚያስተዳድር አካል ይፈታል። በዚህ አካል ስምምነት ላይ ካልተደረሰ በየደረጃው ባለ መዋቅር አቤቱታ ማቅረብ ይቻላል።
7. የመሰረተ ልማት አቅርቦትን በተመለከተ መሬቱን የሚያስተዳድር አካል ከመሰረተ ልማት ጋር የተያያዙ አገልግሎቶች ውሃ፣ መብራትና መንገድ ወዘተ. ከአመራርና ከሚመለከታቸው ባለድርሻዎች በመሆን በቅደም ተከተል በየደረጃው እንዲፈቱ ያደርጋል።
8. የተከለከሉ ተግባራት
  - ሀ. ደን መጨፍጨፍ፣ ድንጋይ መፈንቀል፣ የመሬት መውረር
  - ለ. የአከባቢ የተተከለ ውሃ መከላከያ በማፍረስ ለጎርፍ ማጋለጥ እና ሌሎች ህገወጥ ተግባራት መፈጸም
  - ሐ. መሬት መሸጥ
  - መ. በይዘታው መሬት ከባድ ውድመት ያደረሰ

ሠ. የአፈር ለምነትን የሚቃረኑ ሕፃናት መትከል እና አላስፈላጊ ኬሚካል መጠቀም የተከለከለ ሲሆን ይህንን መተላለፍ በሕግ ተጠያቂነትን ያስከትላል።

## ክፍል 15

### የተለያዩ ድንጋጌዎች

#### አንቀጽ 85

### በቆየው የሊዝ አዋጅ ተይዘው የግንባታ መገባደጃ ጊዜ ያለፈባቸውን

#### በተመለከተ

1. በመመሪያ ቁ. 2/2005 አንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ 2 የንግድ ድርጅት ይሁን የመኖሪያ ከአዋጁ በፊት በዓመታዊ ኪራይ ሆነ በሊዝ የሚተዳደሩ ከተሞች በኪራይ ደንብ ተደልድለው ግንባታውን ያላገባደዱ ህንጻዎች መመሪያ ቁ. 2/2005 ከወጣበት ጊዜ በፀደቀው ዲዛይን መሰረት ከጠቅላላ የግንባታ ዋጋ 2 በመቶ በመቅጣት በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ግንባታውን እንዲያገባድዱ ለተፈቀደላቸው ይዘታዎች ተጨማሪ ጊዜ አይሰጥም።
2. በመመሪያ ቁ. 2/2005 አንቀጽ 80 ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት በሊዝ አግባብ መሬት ወስደው 5 ዓመት አልፎባቸው በመውሰጃ ወቅት የነበሩ ይዘታዎች ላይ 6 ከመቶ ተቀጥተው መመሪያ ቁ. 2/2005 ከወጣ በአንድ ዓመት ውስጥ እንዲያገባድዱ ለተፈቀደላቸው ይዘታዎች ተጨማሪ የግንባታ ጊዜ አይሰጥም።
3. አዋጅ 721/2004 ከመውጣቱ በፊት በሊዝ ቦታ ወስደው ግንባታውን በውላቸው መሰረት ያላገባደዱ ይዘታዎችን በተመለከተ በመመሪያ ቁ. 2/2005 በሁለት ዓመት ውስጥ ሙሉ በሙሉ እንዲያገባድዱ ተሰጥቷቸው የነበረ ጊዜ መሰረት በማድረግ እስከ ጥር 30/2007 ግንባታውን እንዲያገባድዱ የሚፈቀድላቸው ሆኖ የአፈጻጸም አግባብ እንደሚከተለው ይሆናል። ጥር 30/2007 ዓ.ም ግንባታ እንዲያጠናቅቁ የሚፈቀድላቸው ሆኖ የአፈጻጸሙ ሁኔታ እንደሚከተለው ይሆናል።  
ሀ. እስከ 2 አመት ላለፈው ከጠቅላላ የሊዝ ዋጋ አንድ ከመቶ



ለ. ከ2-3 አመት ላለፈው ከጠቅላላ የሊዝ ዋጋ ከመቶ ተቀጥተው ግንባታ እንዲቀጥሉ ይደረጋል

ሐ. እስከ ጥር 30/2007 ዓ.ም ግንባታ ያላጠናቀቁ ይዘታቸው በሐራጅ ይያዛል ፣ ከጠቅላላ የግንባታው ዋጋ 10 ከመቶ ተቀጥተው፣ ግንባታው በሐራጅ ሲሸጥ የወጣው የጨረታ ወጪ እና ያልተከፈለ ውዝፍ እዳ ከተሸጠው ሕንጻ ተቀንሶ የሚቀር ገንዘብ ካለ ለባለይዘታው ይመለስለታል።

### አንቀጽ 86

#### የከተማ ሽንሽና እስታንዳርድ እና አከፋፈል

1. በአመታዊ የመሬት ኪራይ በሚተዳደር የከተማ ቦታ በውርስ ካልሆነ በስተቀር ሕንጻ የሌለበት አይካፈልም ፣ ወደ 3ኛ ወገንም አይተላለፍም
2. ሁሉም ትልልቅም ይሁን ትንንሽ ከተማዎች ከ200 ካ/ሜ ማካፈል አይቻልም እንዲሁም ሰፋቱ የተቀመጠው እስታንዳርድ ያሟላ ቢሆንም የፊት ተከፋይ ቦታ ከ5 ሜትር በታች ከሆነ ሊካፈል አይችል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተጠቀሰው እንዳለ ሆኖ እስታንዳርድ አሟልቶ የሚከፋፈል ቦታ በሁለቱ ተከፋይ ወገኖች ተከፋይ ቦታ ፖርሴል ቤት ሊኖረው ይገባል።
4. በልዩ የማበረታቻ ቦታ የተሰጠው ይሁን ያልተሰጠ ለማንበራዊ አገልግሎት እና ሌሎች በልዩ እስታንዳርድ የታደሉ የንግድ ድርጅቶች /የጤና ድርጅቶች የትመህርት፣ ሆቴል፣ ጋርጅ፣ ነዳጅ ማደያ፣ መጋዘን፣ ወዘተ / ተከፍሎ ሊተላለፉ አይችሉም።
5. እራሳቸውን ችለው ያለሙ ቦታዎች፣ ከእስታንዳርድ በታች ያሉ ቦታዎች ሽያጭ በሚመለከት

ሀ. ስፋታቸው ከ50 ካ/ሜ ሆኖ ወይም ደግሞ ስፋታቸው ግምት ውስጥ ሳይገባ የፊት ገጽታቸው ከ5 ሜትር በታች የሆኑ ቦታዎች በኪራይ ደንብ ይሁን በሊዝ እንዲሁም አገልግሎቱ ለመኖሪያ ይሁን በንግድ የሚገኙ ቦታዎች በትርፍ ማካተት የማይቻል ሆኖ የከተማው አስተዳደር የከተማ ኘላን በማይቃረን መልኩ እንደየሁኔታው እየወሰነ ለተለያዩ አገልግሎቶች ሊያውላቸው ይችላል

ለ. ማንኛውም የከተማ ቦታ ይዞታ ሕጋዊ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ካለው ከእስታንቦርድ ቦታች ይሁን /ስፋቱ ምንም አይነት ይሁን/ በሽያጭ በውርስ ይሁን በስጦታ ለ3ኛ ወገን ማስተላለፍ አይቻልም።

ሐ. ይዞታው በኅላኑ መሠረት በከፊል ይሁን ሙሉ በሙሉ የሚነሳ ከሆነ ለማዘጋጃ ቤት በራሱ ምክንያት በወቅቱ ካሳ ከፍሎ እንዲያነሳው ካልቻለ በሽያጭ ይሁን በስጦታ ለ3ኛ ወገን ለማስተላለፍ የማይከለክል ሆኖ ገዢ ይሁን ስጦታ ሰጪ ይዞታው የሚፈርስ ቦታ በመመሪያው መሠረት ካሳ እና ተለዋጭ ቦታ ለመቀበል ዝግጁ መሆን አለበት

መ. በኅላን የሚፈርሱ ቦታዎች የከተማው አስተዳደር ካሳ ከፍሎ ማንሳት ካልቻለ ግንባታ ይሁን ጥገና ማካሄድ አይከለክልም።

**አንቀጽ 87**

**ካርታ መሰረዝ እና ካርታ መተካት መንገድ**

1. የመሬት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ በነዚህ በሚከተሉት ምክንያት ሊሰረዝ ይችላል
  - ሀ. ማንኛውም አካል በማንኛውም ጊዜ በማጭበርበር ያገኘ መሆኑ ከተረጋገጠ
  - ለ. በሠነድ እና በመሬት የስፋት ልዩነት ሲያጋጥም እና ማስተካከያ ሲደረግ የመጀመሪያው ካርታ ተሰርዞ በአዲስ እንዲተካ ይደረጋል
  - ሐ. ማንኛውም አካል የካርታ ማረጋገጫ ይዞታ እንደጠፋው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሁለት ማረጋገጫ ሲያመጣ የመጀመሪያው ካርታ ተሰርዞ በአዲስ እንዲተካ ይደረጋል።
2. ማንኛውም የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ሲጠፋው ከነዚህ የሚከተሉት መንገዶች አዲስ ካርታ ሊተካለት ይችላል
  - ሀ. ካርታ የጠፋበት አካል የማረጋገጫ ወረቀት ኃላፊነት የተሰጠው አካል ሪፖርት ማድረግ አለበት።
  - ለ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሀ የተቀመጠው እንዳለ ሆኖ አዲስ ካርታ እንዲተካለት የጠፋበት ምክንያት የማጎበራዊ ፍ/ቤት አስመስክሮ ማረጋገጫ ሲያቀርብ ይሆናል።

3. ቀደም ሲል በኪራይ ደንብ የታደሉ ቦታዎች ሆኖ ዲዛይን እና ውል የሌላቸው ሲሸጡ በሳይት ኘላን ማዘዋወር የሚቻል ሆኖ ዲዛይንና ውል የሌላቸው ሲሸጡ በሳይት ኘላን ማዘዋወር የሚቻል ሆኖ ካለ ፍላጎታቸው ዲዛይን እንዲያወጡ አይገደዱም ። ግንባታ ለማካሄድ ግን ኘላን ለማሰራት ይገደዳሉ።

**አንቀጽ 88**

**ከግለሰብ ወደ ማኅበር አክሲዮንን ማዘዋወር**

1. ማንኛውም ግለሰብ ወይም ማኅበር የመራት ይዘታ ወደ ኃላ.የተ.የግ.ማኅበር ሲያዘዋወር የሚዘዋወረው ንብረት ግምት ታሳቢ በማድረግ የሽያጭ አገልግሎት ክፍያ እንዲከፍል ይደረጋል።
2. በማኅበር ንብረት ስር ያለ የይዘታ ፣ የአባላት መጨመር ወይም መቀነስ ሲያጋጥም በሚጨመሩት ወይም በሚቀንሱት የአባሎች ብዛት ከንብረቱ የሚደርሳቸው የሚደርሳቸው መጠን ተሰልቶ በዛው መጠን የማዘዋወሪያ ክፍያ እንዲከፍሉ ይደረጋል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ የሚዘዋወር ንብረት፣ በአባሎች ስምምነት ግምት በመክፈል በስጦታ ሆኖ በሚዘዋወርበት አግባብ መንገድ መጠን ይሆናል።

**አንቀጽ 89**

**የመተባበር ግዴታ**

ማንኛውም ሰው ይህንን መመሪያ ለመፈጸም የመተባበር ግዴታ አለበት።

**አንቀጽ 90**

**ተጠያቂነትን በሚመለከት**

በዚህ መመሪያ የተቀመጠው ግዴታ የማይዋጣ መንግስታዊ ባለሥልጣን፣ ባለሙያ ወይም ሌላ አካል በአዋጅ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል።

**አንቀጽ 91**

**ቅጣት**

**በወንጀል ሕግ የሚያስቀጣ ሆኖ ካልተገኘ**

- 1. በዚህ ደንብ እና በመሠረት በዚህ ደንብ ለመፈጸም የወጡ መመሪያዎች እንዲፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሠራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይም ለሌላ ሰው ለመጥቀም በማሰብ
  - ሀ. በዚህ ደንብ ከተደነገገው ውጪ የከተማ ቦታ ከ7-15 አመት ጽኑ እሥራት ከብር 400000 እስከ 200000 ብር ያስቀጣል
  - ለ. የግልጽ ጨረታ ማስረጃዎች ያላደረገ፣ የጨረታ ሂደት ያዛባ ፣ የጨረታ ውጤት የለወጠ ከ5-12 አመት ጽኑ እስራት እና ከብር 30000 ሺህ እስከ 150000 ብር ያስቀጣል።
  - ሐ. በዚህ ደንብ ከተደነገገው ውጪ ፈጸሞ የተገኘ ወይም በዚህ ደንብ መወሰድ የሚገባውን እርምጃ ያልወሰደ በአንቀጽ ፊደል ለ በተደነገገው መሠረት ይቀጣል።
- 2. የማንኛውም ሰው በዚህ ደንብ ወይም ደግሞ በዚህ ደንብ የወጣ መመሪያ በመተላለፍ የከተማ ቦታ አጥር ከያዘ ፣ ግንባታ ካከናወነ ወይም ከአዋሳኝ ይዞታውን ከጨመረከ7-15 አመት ጽኑ እስራት እና ከብር 40000 እስከ 200000 የሚደርስ የገንዘብ ቅጣት ይቀጣል።
- 3. ማንኛውም ሰው በከተማ ቦታ የጨረታ ሊዝ የሚወዳደር የተጭበረበረ ማስረጃ ካቀረበ ፣ መግለጽ ማስረጃ ከደበቀ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ በመመሳጠር ሃሰተኛ ውድድር ካደረገ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1/ለ በተደነገገው መሠረት ይቀጣል።

**አንቀጽ 92**

**በቤት ሽያጭ እና የስጦታ የስም ማዘዋወሪያ ክፍያ**

- ሀ. ለመኖሪያ ይሁን ለድርጅት አገልግሎት የሚውል ይዞታ ከውርስ ውጭ በሽያጭ ወይም ደግሞ በስጦታ ወደ ሌላ አካል ሲተላለፍ ከጠቅላላ የሕንጻው ሽያጭ ዋጋ 5 በመቶ የአገልግሎት ክፍያ፣ ለማዘጋጃ ቤት ገቢ ያደርጋል
- ለ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ሀ የተጠቀሰው ለማዘጋጃ ቤት ገቢ የሚሆን አከፋፈል የተሸጠው ሕንጻ ስም ማዘዋወሪያ ክፍያ በግዢ እና በሽያጭ ወይም በስጦታ ሰጪ ተቀባይነት

ስምምነት በውል ክፍል ቀርበው የሚፀድቅ ወቅታዊ ትክክለኛ የገበያ ዋጋ ተደርጎ በተስማሙት የዋጋ መጠን ይፈጸማል።

ሐ. ገዢ እና ሻጭ ወይም ስጦታ ሰጪ እና ተቀባይ ከከተማው የአካባቢ ወቅታዊ የገበያ ዋጋ በታች ውል ፈጽመው ከተገኙ በማጭበርበር ወንጀል ተጠያቂ ይሆናሉ።

**አንቀጽ 93**

**የተሻሩ እና ተፈጻሚነት የሌላቸው ሕጎች**

1. የከተማ ቦታ በሊዝ ለመያዝ ይህ መመሪያ ከዚህ በፊት ተሻሽሎ ወጥቶ የነበረው በመመሪያ 2/2005 ተሻሯል።
2. ተሻሽሎ የወጣ የኪራይ መመሪያ በዚህ መመሪያ ተሻሯል።
3. ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን መመሪያ፣ ልማዳዊ አሠራር በዚህ መመሪያ ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም።

**አንቀጽ 94**

**መመሪያውን ስለማሻሻል**

ይህ መመሪያ በከተማ ልማት ንግድ እና ኢንዱስትሪ ቢሮ ሊሻሻል ይችላል።

**አንቀጽ 95**

**ይህ መመሪያ የሚቆይበት ጊዜ**

ይህ መመሪያ ከሰኔ 23/2006 ዓ.ም ጀምሮ ተፈጻሚ ይሆናል።

**በየጎ ምክሩ ሳሙኤል**

**ምክትል ርእሰ መስተዳድር እና የትግራይ ብሄራዊ ክልላዊ መንግስት የከተማ ልማት ንግድና ኢንዱስትሪ ቢሮ ኃላፊ**