

**የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ**

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

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

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

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

**ክፍል አንድ**

**ጠቅላላ**

**1. አጭር ርዕስ**

ይህ አዋጅ “የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር 721/2003” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

**2. ትርጓሜ**

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፤

- 1/ “ሊዝ” ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በኪራይ ውል የሚገኝበት የመሬት ይዘታ ስሪት ነው፤
- 2/ “የከተማ ቦታ” ማለት በከተማ አስተዳደር ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፤
- 3/ “ከተማ” ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም ሁለት ሺህ ወይም ከዚያ በላይ የህዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ 50% የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ላይ የተሰማራ ሆኖ የሚገኝበት አካባቢ ነው፤
- 4/ “ክልል” ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 47(1) የተመለከተው ማንኛውም ክልል ነው፤
- 5/ “የከተማ አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ነው፤
- 6/ “አግባብ ያለው አካል” ማለት የከተማ ቦታን ለማስተዳደር ሥልጣን የተሰጠው የክልል ወይም የከተማ አስተዳደር አካል ነው፤

- 7/ “የሕዝብ ጥቅም” ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና ማሳበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማው ፕላን መሠረት የሕዝብ ጥቅም ብሎ የሚወሰነው የመሬት አጠቃቀም ነው፤
- 8/ “የከተማ ፕላን” ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤
- 9/ “ጨረታ” ማለት የከተማ የመሬት ይዘታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሰረት አሸናፊ ለሚሆነው ተጫራች የከተማ መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት ስልት ነው፤
- 10/ “ምደባ” ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፤
- 11/ “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮችን የመዘርጋያ ወጪን እና ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪ እንዲሁም ለተነሺዎች የሚከፈል ካሣን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው፤
- 12/ “የችሮታ ጊዜ” ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የመሬቱን የሊዝ ቅድመ ክፍያ ከከፈለ በኋላ በየአመቱ መክፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከክፍያ ነጻ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የእፎይታ ጊዜ ነው፤
- 13/ “ግንባታ መጀመር” ማለት በቦታው ላይ ለመስራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ መሥራትና የኮሎን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮሎን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው፤
- 14/ “የመሠረት ግንባታ ማጠናቀቅ” ማለት በፕላኑ መሰረት የዋናው ግንባታ መሬት ተቆፍሮ ሙሉ በሙሉ አርማታ የተሞላ፣ የወለል ሥራው የተጠናቀቀና የመጀመርያው ወለል ግድግዳ ግንባታው የተጀመረ ማለት ነው፤
- 15/ “ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ” ማለት፡
  - ሀ) ቪላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮሎኖችና ለጣሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፣
  - ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ 50% የሚሆኑትን ሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም
  - ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ፣
 ነው፤
- 16/ “ግንባታ ማጠናቀቅ” ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መሥራትና ዋና ዋና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው፤
- 17/ “ነባር ይዘታ” ማለት የከተማ ቦታ በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዘታ ተነሺ በምትክ የተሰጠ ቦታ ነው፤

- 18/ “የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ቦታ” ማለት በመሬት አጠቃቀም ፕላን መሰረት ለማንፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ አገልግሎት የተከለለ ወይም የተዘጋጀ ወይም የተሰጠ ቦታ ነው፤
- 19/ “ግዙፍ ሪል ስቴት” ማለት በከተሞች ውስጥ የሚታየውን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመቅረፍ ለሽያጭ ወይም ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ቢያንስ ከ1,000 ያላነሱ ቤቶችን የሚገነባ የቤቶች ልማት ነው፤
- 20/ “ሚኒስቴር” ማለት የከተማ ልማትና የኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ነው፤
- 21/ “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፤
- 22/ ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው አነጋገር ሴትንም ይጨምራል።

**ክፍል ሁለት**

**መሠረታዊ የሊዝ ድንጋጌዎች**

**3. ጠቅላላ**

- 1/ የከተማ ቦታን የመጠቀም መብት በሊዝ የሚፈቀደው ለህዝቡ የጋራ ጥቅምና ዕድገት እንዲውል ለማድረግ ይሆናል።
- 2/ የሊዝ ጨረታ አቅርቦትና የመሬት አሰጣጥ ስርዓቱ ግልጽነትና ተጠያቂነትን የተከተለ በማድረግ ሙስናንና ብልሹ አሰራርን በመከላከል ከአድሎ የጸዳ እንዲሆን መደረግ አለበት።
- 3/ ጨረታ የመሬትን የወቅቱን የልውውጥ ዋጋ የሚያስገኝ መሆን አለበት።
- 4/ የከተማ ቦታ አሰጣጥ ስርዓቱ የህዝቡንና የከተሞችን ጥቅም በቀዳሚነት በማስከበር የከተማ ልማትን በማፋጠንና ፍትሃዊ በሆነ መንገድ የዜጎችን ተጠቃሚነት በማረጋገጥ የሀገሪቱን ልማት ቀጣይነት የሚያረጋግጥ መሆን አለበት።

**4. ከሊዝ ሥሪት ውጪ ቦታ መያዝና መፍቀድ ስለመከለስ**

- 1/ የዚህ አዋጅ አንቀጽ 5 ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም ሰው የከተማ መሬትን በዚህ አዋጅ ከተደነገገው የሊዝ ሥርዓት ውጪ መያዝ አይችልም።
- 2/ ማንኛውም ሰው ስልጣን ከተሰጠው አካል ፈቃድ ሳያገኝ በህጋዊነት ከያዘው ይዞታ ጎን ያለን የከተማ ቦታ አስፋፍቶ መከለልና መጠቀም አይችልም።
- 3/ ማንኛውም ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ የከተማ መሬትን መፍቀድ ወይም ማስተላለፍ አይችልም።

**5. ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ሥሪት ስለሚቀየሩበት ሁኔታ**

- 1/ ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ ሥሪት የሚቀየሩበት ሁኔታ ሚኒስቴሩ በሚያቀርበው ዝርዝር ጥናት ላይ ተመሥርቶ በሚኒስትሮች ምክር ቤት ይወሰናል። ሆኖም የጥናቱ ሂደት የነባር ኪራይ ተመን መከለስን አይከለክልም።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ በሚቀየሩበት ወቅት በአገር አቀፍ ደረጃ ተፈጻሚ እንዲሆን በሚጸድቀው ስታንዳርድ መሠረት በሚደረግ ሽንሻኖ የሚቀነስ ወይም የሚጨመር የከተማ ቦታ ይዞታ ሲኖር፤

- ሀ) ከሚቀነሰው ይዘታ ላይ ለሚነሳ ንብረት አግባብ ባለው ሕግ መሠረት ካሳ ይከፈላል፤ ወይም
- ለ) ለሚጨመረው ይዘታ የሚፈጸመው ክፍያ በሊዝ አግባብ ይሰተናገዳል።
- 3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ቢኖርም በነባር ይዘታ ላይ የሰፈረ ንብረት ባለቤትነት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ለሌላ ሰው ከተላለፈ ንብረቱ የተላለፈለት ሰው የቦታው ባለይዘታ ሊሆን የሚችለው በሊዝ ሥሪት መሰረት ይሆናል።
- 4/ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ ይዘታዎችን ሥርዓት ለማስያዝ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች የሚያወጧቸውን ደንቦች ተከትሎ ከከተሞች ፕላን አንፃር ተቀባይነት የሚያገኙ ይዘታዎች በሊዝ ሥሪት ይተዳደራሉ።
- 5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች የማስተካከሉ ሂደት ተፈፃሚ የሚሆነው ይህ አዋጅ ከሚጸናበት ቀን ጀምሮ ባለው የአራት ዓመት ጊዜ ውስጥ ብቻ ይሆናል።
- 6/ ነባር ይዘታና የሊዝ ይዘታ እንዲቀላቀል ጥያቄ ቀርቦ ይዘታው እንዲቀላቀል ከተፈቀደ ነባሩም ይዘታ በሊዝ ሥሪት ይተዳደራል።
- 7/ በዚህ አንቀጽ መሰረት ወደ ሊዝ ሥሪት የሚገቡ ይዘታዎችን በተመለከተ ተፈጻሚ የሚሆነው የሊዝ ክፍያ መጠን በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናል።

**6. የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመፍቀድ**

የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲያዝ የሚፈቀደው፤

- 1/ ከተማው ፕላን ያለው ሲሆን የፕላኑን የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌ ወይም ከተማው ፕላን የሌለው ሲሆን ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ የሚያወጣውን ደንብ በመከተል፤ እና
  - 2/ በጨረታ ወይም በምደባ ስልት፤
- ይሆናል።

**7. ለጨረታ ስለሚዘጋጁ የከተማ ቦታዎች**

አግባብ ያለው አካል፤

- 1/ ለጨ[ታ የተዘጋጁ የከተማ ቦታዎች ለሕዝብ ይፋ ከመደረጋቸው በፊት
  - ሀ) ከማንኛውም የይገባኛል ጥያቄ ነጻ መሆናቸውን፤
  - ለ) የከተማውን ፕላን ተከትለው የተዘጋጁ መሆናቸውን፤
  - ሐ) መሠረታዊ የመሠረተ ልማት አውታሮች የተሟሉላቸው መሆኑን፤
  - መ) ተሽንሽነው የወሰን ድንጋይ የተተከላቸውና ልዩ የፓርስል መለያ ቁጥር የተሰጣቸው መሆናቸውን፤
  - ሠ) ሳይት ፕላንና ሌሎች አስፈላጊ ቅድመ ሁኔታዎች የተዘጋጁላቸው መሆናቸውን፤ እና
- 2/ የጨረታው አፈጻጸም ግልጽነትና ተጠያቂነት ባለበት አሠራር የመሬቱን ትክክለኛ ዋጋ በሚያስገኝ መልኩ መከናወኑን፤

ማረጋገጥ ላለበት።

**8. ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታ መረጃዎች**

- 1/ ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታን የሚመለከት መረጃ የቦታውን ደረጃና የሊዝ መነሻ ዋጋና አግባብነት ያላቸው ሌሎች ዝርዝር መረጃዎችን መያዝ አለበት።
- 2/ ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታ የተለየ የልማት መርህ ግብርና የአፈጻጸም ሰሌዳ የሚያስፈልገው ከሆነ የልማት መርህ ግብርና የአፈጻጸም ሰሌዳው በመረጃው ውስጥ እንዲካተት ይደረጋል።

**9. ለጨረታ የሚቀርቡ የከተማ ቦታዎች ዕቅድን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ**

- 1/ አግባብ ያላቸው አካላት፤
  - ሀ) የመሬት አቅርቦት ፍላጎትንና ትኩረት የሚደረግባቸውን የልማት መስኮች መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚያወጡትን የከተማ ቦታ መጠን በመለየት ዕቅዳቸውን ለህዝብ ይፋ ማድረግ፤ እና
  - ለ) በዚህ አዋጅ አንቀጽ 8 የተመለከቱትን መረጃዎች ሕዝቡ በቀላሉ ሊያገኛቸው እንዲችሉ ማድረግ፤

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

**10. የጨረታ ሂደት**

- 1/ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ጨረታ ለማካሄድ የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣትና የጨረታ ሰነድ መሸጥ አለበት።
- 2/ የጨረታ ሰነድ ሽያጭ በጨረታው ለመሳተፍ የሚፈልጉ ሁሉ በቀላሉ በሚያገኙበት አግባብ የሚፈጸም ይሆናል፤ ሆኖም አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሰነድ በላይ በመግዛት መወዳደር አይችልም።
- 3/ የጨረታ ማስከበርያ መጠን በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች የሚወሰን ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ከመሬቱ የሊዝ መነሻ ዋጋ ከአምስት በመቶ በታች ሊሆን አይችልም።
- 4/ ለመጀመርያ ጊዜ በወጣ የሊዝ ጨረታ ቢያንስ ሦስት ተወዳዳሪዎች ካልቀረቡ ጨረታው ይሰረዛል።
- 5/ በአቀረበው የጨረታ ዋጋና የቅድሚያ ክፍያ መጠን ላይ ተመሥርቶ ከፍተኛውን ነጥብ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል።
- 6/ የጨረታ አሸናፊዎች ዝርዝርና ያገኙት የውድድር ውጤት በማስታወቂያ ሰሌዳ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት።
- 7/ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች በግል ለሚካሄዱ የከፍተኛ ትምህርት ተቋሞች፣ ሆስፒታሎች፣ የጤና ምርምር ተቋማት፣ ባለ አራት ኮከብና ከዚያ በላይ ደረጃ ላላቸው ሆቴሎች እና ግዙፍ ሪል ኤስቴቶች የሚሆኑ ቦታዎችን በቅድሚያ በማዘጋጀት ቦታዎቹ በጨረታ አግባብ የሚሰተናገዱበትን ሁኔታ ያመቻቻሉ።

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

**11. በምደባ ስለሚሰጥ የከተማ ቦታ**

- 1/ የከተማ ቦታ በሚመለከተው ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር ካቢኔ እየተወሰነ ለሚከተሉት በምደባ እንዲያዝ ሊፈቀድ ይችላል፤
  - ሀ) ለባለቤቶች የመንግስት መሥርያ ቤቶች ለቢሮ አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤
  - ለ) በመንግሥት ወይም በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ለሚካሄዱ ማህበራዊ የአገልግሎት መስጫ ተቋማት የሚውሉ ቦታዎች፤
  - ሐ) በመንግስት ለሚታነጹ የጋራ መኖርያ ቤቶች ልማት ወይም በመንግስት እየተወሰነ ለሚካሄዱ ለራስ አገዝ የጋራ መኖርያ ቤት ግንባታ ፕሮግራም የሚውሉ ቦታዎች፤
  - መ) ለእምነት ተቋማት አምልኮ ማካሄጃ የሚውሉ ቦታዎች፤
  - ሠ) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪዎች ልማት የሚውሉ ቦታዎች፤
  - ረ) ሙሉ በሙሉ የውጭ ለሆነ ኢንቨስትመንት የሚውሉ ቦታዎች፤
  - ሰ) ከመንግሥት ጋር በተደረጉ ስምምነቶች መሠረት ለኤምባሲዎችና ለአለምአቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች።
- 2/ በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ የሚሆን የነባር ይዞታ ባለሙብት ምትክ ቦታ የማግኘት ሙብት ይኖረዋል።
- 3/ በክልል ወይም በድሬደዋ ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖርያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ የመኖርያ ቤት መስርያ የከተማ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ የማግኘት ሙብት ይኖረዋል። ሆኖም አግባብ ያለው አካል የሚወስነውን የአቅም ማሳያ ገንዘብ በዝግ የባንክ ሂሳብ ማስቀመጥ አለበት።
- 4/ በአዲስ አበባ ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖርያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖርያ ቤት በግዥ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻቸላታል።
- 5/ የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ በሚመለከተው ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በሚወስነው መሠረት ይስተናገዳል።

**12. የከተማ ቦታ ምደባ ጥያቄ አቀራረብ**

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

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

- 2/ በቦታው ላይ የሚከናወነው ፕሮጀክት ዝርዝር ጥናት፤
- 3/ ለፕሮጀክቱ ማስፈጸሚያ የተመደበለት በጀት ማስረጃ፤
- 4/ የእምነት ተቋም ማምለኪያ ቦታ ሲሆን፤ የቦታ ጥያቄው በቀረበበት አካባቢ ነዋሪ የሆኑ በማዕከላዊ እስታቲስቲክስ ኤጀንሲ በተደረገ የሕዝብ ቆጠራ የተረጋገጠ የምእመናን ብዛት።

**13. የከተማ ቦታ የሊዝ ዋጋ**

- 1/ ማንኛውም የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ይኖረዋል። የመነሻ ዋጋ ትመና ዘዴው በሚመለከታቸው ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች በወጡ ደንቦች መሠረት የየከተሞቹን ነባራዊ ሁኔታ መነሻ በማድረግ ይወሰናል።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ መዘጋጀት አለበት።
- 3/ የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱን ጠብቆ እንዲሄድ ቢያንስ በየሁለት ዓመቱ መከለስ አለበት።

**14. የችሮታ ጊዜ**

- 1/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት የችሮታ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል። ዝርዝሩ በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናል።
- 2/ የችሮታ ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማጠናቀቅያ ጊዜ መብለጥ የለበትም።

**ክፍል ሦስት**

**የከተማ ቦታ ሊዝ አስተዳደር**

**15. የሊዝ ውል**

- 1/ በዚህ አዋጅ መሠረት የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው አግባብ ካለው አካል ጋር የሊዝ ውል መፈራረም ይኖርበታል።
- 2/ የሊዝ ውሉ የግንባታ መጀመርያ፣ የግንባታ ማጠናቀቅያ፣ የክፍያ አፈፃፀም ሁኔታ፣ የችሮታ ጊዜ፣ የውል ሰጪና የውል ተቀባይ መብትና ግዴታዎች እንዲሁም ሌሎች አግባብነት ያላቸውን ዝርዝር ሁኔታዎች ማካተት አለበት።
- 3/ የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከመፈረሙ በፊት ስለውሉ ይዘት እንዲያውቅ ተደርጎ በቅድሚያ የሚከፈለውን የገንዘብ መጠን ገቢ የማድረግ ግዴታ አለበት።
- 4/ የሊዝ ውል የፈረመ ሰው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 16 በተገለፀው መሰረት በስሙ የተዘጋጀ የሊዝ ይዘታ የምስክር ወረቀትና ቦታውን በመስክ ተገኝቶ የሚረከብ ይሆናል።
- 5/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት ርክክብ የተፈፀመበት የከተማ ቦታ በሊዝ ውሉ መሠረት እንዲለማ መደረጉንና በየዓመቱ የሚከፈለው የሊዝ ክፍያ ወቅቱን ጠብቆ እየተፈጸመ ስለመሆኑ ክትትል የማድረግና የማረጋገጥ ኃላፊነት ይኖርበታል።

**16. የሊዝ ይዘታ የምስክር ወረቀት**

- 1/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዘታ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።
- 2/ የሊዝ ይዘታ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን መግለጫዎች አካቶ መያዝ አለበት፤
  - ሀ) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም ከአነሳያት፤
  - ለ) የቦታውን ስፋትና አድራሻ፤
  - ሐ) የቦታውን የአገልግሎት ዓይነት፣ ደረጃና የጥሎት ቁጥር፤
  - መ) የቦታውን ጠቅላላ የሊዝ ዋጋና በቅድሚያ የተከፈለውን መጠን፤
  - ሠ) በየዓመቱ የሚፈጸመውን የሊዝ ክፍያ መጠንና ክፍያው የሚጠናቀቅበትን ጊዜ፤
  - ረ) የሊዝ ይዘታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን።

**17. የሊዝ ዘመን**

- 1/ የከተማ ቦታ ሊዝ ዘመን እንደየከተማው የዕድገት ደረጃና የልማት ሥራው ዘርፍ ወይም የአገልግሎቱ ዓይነት ሊለያይ የሚችል ሆኖ ጣሪያው እንደሚከተለው ይሆናል፤
  - ሀ) በማናቸውም ከተማ፤
    - (1) ለመኖሪያ ቤት፣ ለሳይንስና ቴክኖሎጂ፣ ለምርምርና ጥናት፣ ለመንግስት መሥሪያ ቤት፣ ለበጎ አድራጎት ድርጅትና ለሃይማኖት ተቋም 99 ዓመታት፤
    - (2) ለከተማ ግብርና 15 ዓመታት፤
    - (3) ለዲፕሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግሥት ስምምነት መሠረት ለሚወሰን ዓመት፤
  - ለ) በአዲስ አበባ ከተማ፤
    - (1) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት 90 ዓመታት፤
    - (2) ለኢንዱስትሪ 70 ዓመታት፤
    - (3) ለንግድ 60 ዓመታት፤
    - (4) ለሌሎች 60 ዓመታት፤
  - ሐ) በሌሎች ከተሞች፤
    - (1) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት 99 ዓመታት፤
    - (2) ለኢንዱስትሪ 80 ዓመታት፤
    - (3) ለንግድ 70 ዓመታት፤
    - (4) ለሌሎች 70 ዓመታት።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም፤
  - ሀ) በባሕሪው ረዘም ያለ የሊዝ ይዘታ ዘመን ለሚጠይቅ የልማት ሥራ ወይም አገልግሎት ከተወሰነው ዘመን ጣሪያ ከግማሽ ሳይበልጥ ሊጨመር ይችላል፤



ለ) ለጊዜው በልማት ሥራ ጥቅም ላይ በማይውሉ የከተማ ቦታዎች ላይ ለሚቀርቡ የአጭር ጊዜ የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተቋማት የቦታ ጥያቄዎች ከአምስት ዓመት ለማይበልጥ ጊዜ በሊዝ ይስተናገዳሉ። እንደአስፈላጊነቱ ለተመሳሳይ ጊዜ ሊታደስላቸው ይችላል።

**18. የሊዝ ዘመን ዕድሳት**

- 1/ የሊዝ ዘመን ሲያበቃ በወቅቱ የሚኖሩትን የቦታውን የሊዝ መነሻ ዋጋና ሌሎች መሥፈሪቶች መሠረት በማድረግ ሊታደስ ይችላል። ሆኖም የሊዝ ዘመኑ ሊታደስ በማይችልበት ሁኔታ ለሊዝ ባለይዘታው ካሳ አይከፈልም።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) በተመለከተው መሠረት ባለይዘታው የሊዝ ዘመኑ ሊታደስለት የሚችለው የሊዝ ዘመኑ ሊያበቃ ከ10 እስከ 2 ዓመት እስኪቀረው ድረስ ባለው ጊዜ ውስጥ እድሳት እንዲደረግለት መፈለጉን አግባብ ላለው አካል በጽሑፍ ካመለከተ ብቻ ይሆናል።
- 3/ አግባብ ያለው አካል ማመልከቻው በቀረበለት በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ውሳኔውን ለአመልካቹ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት። በዚህ ጊዜ ውስጥ ውሳኔውን ሳያሳውቅ ቢቀር በእድሳት ጥያቄው እንደተስማማ ተቆጥሮ በወቅቱ በሚኖረው የሊዝ መነሻ ዋጋና ለአገልግሎቱ በሚሰጠው የሊዝ ዘመን መሰረት የሊዝ ውሉ ይታደሳል።
- 4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት መልስ መስጠት የነበረበት የሥራ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዕድሳቱ ምክንያት ለሚደርሰው ጉዳት ተጠያቂ ይሆናል።

**19. የመክፈያ ጊዜና የገቢ አጠቃቀም**

- 1/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ወጪውን ለመመለስ የሚያስፈልገውን ጊዜ ግምት ውስጥ በማስገባት የሚወሰን የመክፈያ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል።
- 2/ የቅድሚያ ክፍያ እንደየክልሉና የከተማ አስተዳደሩ ሁኔታ የሚወሰን ሆኖ ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ክፍያ መጠን 10% ማነስ የለበትም።
- 3/ የቅድሚያ ክፍያው ከተከፈለ በኋላ የሚቀረው የሊዝ ዋጋ በመክፈያ ዘመኑ እኩል ዓመታዊ ክፍያ የሚፈጸም ይሆናል።
- 4/ በቀሪው ክፍያ ላይ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የማበደሪያ የወለድ ተመን መሠረት ወለድ ይከፈላል። የሚመለከተው አካል የየወቅቱን የማበደርያ ወለድ ተመን ተከታትሎ ወቅታዊ የማድረግ ኃላፊነት አለበት።
- 5/ ወቅቱን ጠብቆ በማይፈጸም ዓመታዊ ክፍያ ላይ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በዘገዩ የብድር ክፍያዎች ላይ በሚጥለው የቅጣት ተመን መሠረት መቀጫ ይከፍላል።
- 6/ የሊዝ ባለይዘታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለና የሦስት ዓመት ወዘፍ ካለበት አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የማዋል ሥልጣን ይኖረዋል።
- 7/ የዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (5) የተደነገገው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (1) ተራ ፊደል (ሀ) ወይም (መ) መሠረት ለባለበጃት የመንግሥት መሥሪያ ቤት ወይም ለሃይማኖታዊ ተቋም በምደባ በሚሰጥ የከተማ ቦታ ላይ ተፈጻሚ አይሆንም። ሆኖም ባለበጃት የመንግሥት መሥሪያ ቤት በምደባ ያገኘውን መሬት ለማስለቀቅ የተከፈለውን ካሳ የሚተካ ክፍያ ይከፍላል።

8/ እያንዳንዱ ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በዚህ አንቀጽ መሠረት ከሚሰበሰበው የከተማ ቦታ የሊዝ ክፍያ ቢያንስ 90 በመቶ የሚሆነውን ገቢ ለመሰረተ ልማት ማስፋፊያ ማዋል አለበት።

**20. የሊዝ ይዘታ አጠቃቀም**

- 1/ የከተማ ቦታ ሊዝ ባለይዘታ በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቦታውን ለተፈቀደለት አገልግሎት ጥቅም ላይ ማዋል አለበት።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም የሊዝ ባለይዘታው የቦታውን አጠቃቀም ለመለወጥ አግባብ ላለው አካል ሊያመለክት ይችላል።
- 3/ አግባብ ያለው ባለሥልጣን የታቀደው የቦታ አጠቃቀም ከከተማው የመሬት አጠቃቀም ፕላን ጋር የማይጋጭ መሆኑን ሲያረጋግጥ ለውጡን ሊፈቅድ ይችላል።

**21. ግንባታ ስለመጀመር**

- 1/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ በሊዝ ውል በተመለከተው የጊዜ ገደብ መሠረት ግንባታ መጀመር አለበት።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም እንደ ግንባታ ዓይነቱ ውስብስብነት እየታየ ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ በሚያወጣው ደንብ መሠረት የግንባታ መጀመርያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል።
- 3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ካልጀመረ ቦታውን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን የሊዝ ክፍያና የጠቅላላውን የሊዝ ዋጋ ሰባት በመቶ መቀጮ እንዲከፍል ተደርጎ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።
- 4/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የከተማ ቦታ ይዘታ የተፈቀደለት ሰው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ካልጀመረ በዝግ ሂሳብ ካስያዘው ጠቅላላ ገንዘብ ሦስት በመቶ ተቀጥቶ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።
- 5/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (1) ተራ ፊደል (ሀ)፣ (ለ)፣ (ሐ)፣ (መ) ወይም (ሰ) መሠረት ቦታ የተፈቀደለት የሊዝ ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ካልጀመረ የሊዝ ውሉ ተቋርጦ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።

**22. ግንባታ ስለማጠናቀቅ**

- 1/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ የዚህን አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3) ድንጋጌዎች ተከትሎ በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ መሠረት ግንባታውን ማጠናቀቅ አለበት።
- 2/ የግንባታ ማጠናቀቅያ የጊዜ ገደብ እንደሚከተለው ይሆናል፤
  - ሀ) ለአነስተኛ ግንባታ 24 ወራት፤
  - ለ) ለመካከለኛ ግንባታ 36 ወራት፤
  - ሐ) ለከፍተኛ ግንባታ 48 ወራት።
- 3/ የግንባታ ደረጃዎች በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናሉ።

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

- ሀ) ለአነስተኛ ግንባታ ከሁለት ዓመት ከስድስት ወር፤
- ለ) ለመካከለኛ ግንባታ ከአራት ዓመት፤ እና
- ሐ) ለከፍተኛ ግንባታ ከአምስት ዓመት፤

መብለጥ አይችልም።

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

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

7/ የሊዝ ባለይዘታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) መሠረት ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል፤

- ሀ) ጅምር ግንባታው በፕላኑ መሰረት የተገነባ መሆኑን አረጋግጦ ግንባታውን ማጠናቀቅና መጠቀም ለሚችል ሰው በግልፅ ጨረታ ንብረቱን በመሸጥ ማስተላለፍ፤ ወይም
- ለ) ንብረቱን በራሱ ወይም በማንሳት ከሊዝ ቅድሚያ ክፍያው ወይም በዚህ አዋጅ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት በምደባ የከተማ ቦታ ይዘታ የተፈቀደለትን ሰው የሚመለከት ሲሆን ለአቅም ማሳያ በዝግ የባንክ ከተያዘው ገንዘብ ላይ ተሰልቶ ወጪውን ማስመለስ፤ ይችላል።

8/ አግባብ ያለው ባለሥልጣን በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7(ሀ) መሠረት ከሚገኝ የሽያጭ ገቢ ላይ ሽያጩን ለማስፈጸም የወጡ ወጪዎችን ቀንሶ ተራፊ ገንዘብ ካለ ለባለሙብቱ ተመላሽ ያደርጋል።

**23. የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍና በዋስትና ስለማስያዝ**

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

2/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ የሊዝ መብቱን፤

- ሀ) ግንባታ ከመጀመሩ በፊት ካስተላለፈና የሊዝ መብቱ እስከተላለፈበት ቀን የነበረው የአካባቢው ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በሊዝ ውሉ ከተወሰነው የሊዝ ዋጋ የሚበልጥ ከሆነ፤ የክፈለው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ በባንክ ቢቀመጥ ሊያስገኝ ይችል የነበረው ወለድ ጭምር ታስቦለት፤ የልዩነቱን 95% የሚያካክስ ተጨማሪ የሊዝ ክፍያ የመፈጸም ግዴታ ይኖርበታል፤
- ለ) የግንባታውን ቢያንስ በግማሽ ሳይጠናቅ ካስተላለፈና የሊዝ መብቱን እስከተላለፈበት ቀን የነበረው የአካባቢው ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በሊዝ ውሉ ከተወሰነው የሊዝ ዋጋ የሚበልጥ ከሆነ፤ የክፈለው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ በባንክ ቢቀመጥ ሊያስገኝ ይችል

የነበረው ወለድ ጭምር ታስቦለት፣ የልዩነቱን 85% የሚያካክስ ተጨማሪ የሊዝ ክፍያ የመፈጸም ግዴታ ይኖርበታል።

- 3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ላይ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 21 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስቦው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ይሆናል።
- 4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በዋስትና መያዣው ላይ የፍርድ አፈጻጸም የተላለፈበት የእዳ ጥያቄ ከቀረበ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ውሉን በማቋረጥ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 21 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የሚደረጉ ተቀናሾችን አስቀርቶ ቀሪውን ለዋስትና ባለመብቱ ይከፍላል። ተራፊ ገንዘብ ካለም ለሊዝ ባለመብቱ ይመልስለታል።
- 5/ **በሌላ አኳኋን ስምምነት ካልተደረገ በስተቀር፣ በመሬት የመጠቀም መብት በዋስትና ሲያዝ ወይም ሲተላለፍ በመሬቱ ላይ የተገነባው ህንፃና ከህንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች መብት አብሮ ይያዛል ወይም ይተላለፋል፤ እንዲሁም ሕንፃና ከሕንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች በዋስትና ሲያዝ ወይም ሲተላለፉ በመሬት የመጠቀም መብቱም አብሮ ይያዛል ወይም ይተላለፋል።**
- 6/ ማንኛውም ሰው በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት በማሰብ በተደጋጋሚ ጊዜ ግንባታ ሳያጠናቅቅ የሊዝ መብቱን የሚያስተላልፍ ከሆነ የሚመለከተው አካል በማንኛውም የሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ሊከለከለው ይችላል።
- 7/ በዚህ አንቀጽ መሠረት የሊዝ መብት በማናቸውም ሁኔታ ሲተላለፍ በሊዝ ውሉ የተመለከቱት የሊዝ ባለይዘታው ግዴታዎች በሙሉ ያለ ቅድመ ሁኔታ መብቱ ለተላለፈለት ሦስተኛ ወገን ይተላለፋሉ።

**24. የሊዝ ይዘታ መቋረጥና የካሳ አከፋፈል**

- 1/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ፡
  - ሀ) ባለይዘታው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ቦታውን ጥቅም ላይ ካላዋለ፤
  - ለ) ቦታው ለሕዝብ ጥቅም ተብሎ ለሌላ አገልግሎት እንዲውል ሲወሰን፣ ወይም
  - ሐ) የሊዝ ይዘታ ዘመኑ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ካልታደሰ፣ ሲቋረጥ ይችላል።
- 2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ሀ) ድንጋጌ ቢኖርም ቦታው ጥቅም ላይ ያልዋለው በፍትሁብጠር ሕግ ቁጥር 1793 በተደነገገው መሠረት ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑ ከተረጋገጠ አግባብ ያለው አካል ከአቅም በላይ በሆነው ምክንያት የባከነውን ጊዜ የሚያካክስ ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቅድ ይችላል።
- 3/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለመብቱ ተመላሽ ይሆናል።
- 4/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዘታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈለዋል።

- 5/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት በማንሳት ቦታውን አግባብ ላለው አካል መልሶ ማስረከብ አለበት።
- 6/ ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ ንብረቱን ካላነሳ የሚመለከተው አካል ቦታውን ከነንብረቱ ያለምንም ክፍያ ሊወስደው ይችላል። ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል።
- 7/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ለ) መሠረት የሊዝ ውል ሲቋረጥ የቦታው ርክክብ የሚፈፀመው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 30 በተደነገገው መሠረት ይሆናል።

**ክፍል አራት**

**የከተማ ቦታ ስለማስለቀቅ**

**25. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ሥልጣን**

- 1/ አግባብ ያለው አካል ከቦታው ለሚነሳው ንብረት ተመጣጣኝ ካሳ በቅድሚያ እንዲከፈል በማድረግ የከተማ ቦታ ይዞታን ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የማስለቀቅና የመረከብ ሥልጣን ይኖረዋል።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት በሚወሰድ እርምጃ ምክንያት ተነሿ ለሚሆነው ሰው መጠኑ በክልሉ ወይም በከተማው አስተዳደር የሚወሰን ምትክ ቦታ ይሰጠዋል።
- 3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም የከተማ ቦታ በሊዝ የያዘ ሰው የሊዝ ውሉን ባለማክበሩ፣ የቦታ አጠቃቀሙ ከከተማው ፕላን ጋር ሊጣጣም የሚችል ባለመሆኑ ወይም ቦታው መንግሥት ለሚያካሄደው የልማት ሥራ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ ምክንያት ካልሆነ በስተቀር የሊዝ ዘመኑ ከማለቁ በፊት ይዞታውን እንዲለቅ አይደረግም።
- 4/ አግባብ ያለው አካል በሕገ ወጥ መንገድ የተያዘን የከተማ ቦታ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 26 መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ መስጠትና ካሳ መክፈል ሳያስፈልግ የሰባት የሥራ ቀናት የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ብቻ ለባለይዞታው በአካል በመስጠት ወይም በቦታው በሠፈረው ንብረት ላይ በመለጠፍ የማስለቀቅ ሥልጣን ይኖረዋል።

**26. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ**

- 1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የከተማ ቦታ ይዞታ እንዲለቀቅ ሲወሰን ይዞታው የሚለቀቅበት ጊዜ፣ ሊከፈል የሚገባው የካሳ መጠን እና ሊሰጥ የሚችለው የምትክ ቦታ ስፋትና አካባቢ ተጠቅሶ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው በጽሁፍ ይሰጣል።
- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የሚሰጠው የማስጠንቀቂያ ጊዜ በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናል፤ ሆኖም በማንኛውም ሁኔታ ከ90 ቀናት ያነሰ ሊሆን አይችልም።
- 3/ የሚለቀቀው የከተማ ቦታ ይዞታ የመንግሥት ቤት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትዕዛዙ የሚደርሰው ቤቱን ለሚያስተዳድረው አካል ይሆናል።

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

**27. የማስለቀቂያ ትዕዛዝን ወይም ማስጠንቀቂያን የሚመለከቱ አቤቱታዎች**

- 1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 26 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ወይም ትዕዛዝ በተሰጠበት ንብረት ላይ ያለ ሙብቴ ወይም ጥቅሜ ይነካብኛል የሚል ማንኛውም ሰው ትዕዛዙ በደረሰ በ15 የሥራ ቀናት ውስጥ ያለውን አቤቱታ ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር አግባብ ላለው አካል ማቅረብ ይችላል።
- 2/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ማስጠንቀቂያ የደረሰው ሰው ማስጠንቀቂያው በደረሰው በሰባት የሥራ ቀናት ውስጥ አቤቱታውን ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር አግባብ ላለው አካል ማቅረብ ይችላል።
- 3/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ወይም (2) መሠረት የቀረበለትን አቤቱታ በአግባቡ በማጣራት ውሳኔ መስጠትና ውሳኔውን ለአቤቱታ አቅራቢው በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት። የቀረበው አቤቱታ ተቀባይነት ያላገኘ ከሆነ ምክንያቱ በግልጽ በውሳኔው ውስጥ መገለጽ ይኖርበታል።

**28. አግባብ ባለው አካል ውሳኔ ላይ ስለሚቀርብ ይግባኝ**

- 1/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቅራቢ ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ይግባኙን በዚህ አዋጅ አንቀጽ 29 መሠረት ለተቋቋመው ይግባኝ ሰሚ ጉባዔ ማቅረብ ይችላል።
- 2/ ጉባዔው የቀረበለትን ይግባኝ በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ መርምሮ ውሳኔ መስጠት አለበት። የሰጠውን ውሳኔም ለተከራካሪ ወገኖች በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት።
- 3/ በካሣ ክርክር ላይ ካልሆነ በስተቀር ምትክ ቦታን ጨምሮ በሌሎች በሕግም ሆነ በፍሬ ነገር ክርክሮች ላይ ጉባዔው የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።
- 4/ ጉባዔው ካሣን በሚመለከት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ተከራካሪ ወገን ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ለሚመለከተው የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ወይም የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በሌለበት ለሚመለከተው መደበኛ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል።
- 5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ይግባኝ መቅረብ የሚችለው ይግባኝ ባዩ እንዲለቀቅ ትዕዛዝ የተሰጠበትን የከተማ ቦታ አግባብ ላለው አካል ካስረከበና ያስረከበበትን ሰነድ ከይግባኝ አቤቱታው ጋር አያያዞ ካቀረበ ብቻ ይሆናል።
- 6/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ይግባኝ የቀረበለት ፍርድ ቤት ይግባኙ በቀረበለት በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት። የፍርድ ቤቱ ውሳኔም የመጨረሻ ይሆናል።

**29. ስለይግባኝ ሰሚ ጉባኤ**

- 1/ የከተማ ቦታ ማስለቀቅና የካሣ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ጉባኤዎች በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች ይቋቋማሉ።

- 2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የተቋቋመ ጉባዔ የቀረበለትን ይግባኝ መርምሮ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (3/) መሠረት የተሰጠ ውሳኔን የማጽናት፣ የማሻሻል ወይም የመሻር እና የሰጠውን ውሳኔ የማስፈጸም ሥልጣን ይኖረዋል።
- 3/ የጉባኤው ተጠሪነት እንደ አግባቡ ለክልሉ ወይም ለከተማው አስተዳደር ምክር ቤት ይሆናል።
- 4/ ጉባኤው አግባብ ካላቸው አካላት የተውጣጡ ከ5 የማያንሱ አባላት ይኖሩታል።
- 5/ ጉባኤው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው አግባብነት ያላቸውን አካላት በማዘዝ ሙያዊ አስተያየት መቀበል ወይም ማስረጃ እንዲቀርብለት ማድረግ ይችላል።
- 6/ ጉባኤው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ኃይል በማዘዝ የሚሰጣቸውን ውሳኔዎችና ትእዛዞች ማስፈጸም ይችላል።
- 7/ ጉባኤው ከሕግ በቀር ከማናቸውም ተጽዕኖ ነፃ ይሆናል።
- 8/ ጉባኤው ስራውን በሚያከናውንበት ጊዜ በመደበኛው የፍትሐ-ብሔር ስነ ሥርዓት ሕግ አይመራም። ሆኖም በክልሉ ወይም በከተማ አስተዳደሩ በሚወሰን የተቀላጠፈ ስነ ሥርዓት ይመራል።
- 9/ የጉባኤው አባላት የስራ ዘመን በክልሉ ወይም በከተማ አስተዳደሩ ይወሰናል።

**30. ቦታ ስለመረከብ**

- 1/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ አግባብ ያለው አካል ማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ቦታ የሚረከበው የከተማ ቦታ ባለ ይዘታው ካህ ከተከፈለው ቀን ወይም ካህውን ለመቀበል ፈቃደኛ ካልሆነ ደግሞ ካህው አግባብ ባለው አካል ስም በዝግ የባንክ ሂሳብ ከተቀመጠበት ቀን ጀምሮ በ90 ቀናት ውስጥ ይሆናል። ሆኖም የተወሰነለትን ካህ ያልተቀበለው ሰው ለመቀበል በፈለገ ጊዜ አግባብ ያለው አካል በባንክ የተቀመጠውን ገንዘብ መስጠት አለበት።
- 2/ አግባብ ያለው አካል የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ የተሰጠበትን መሬት የሚረከበው፣
  - ሀ) ትዕዛዙ ወይም ማስጠንቀቂያው የደረሰው ሰው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (1) ወይም (2) መሠረት አቤቱታ ሳይቀርብ ሲቀር፣
  - ለ) አቤቱታ ቀርቦ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት አቤቱታውን ውድቅ የሚያደርግ ውሳኔ ሲሰጥ እና በውሳኔው ላይ ይግባኝ ሳይቀርብ ሲቀር፣ ወይም
  - ሐ) በአንቀጽ 28 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ይግባኝ ቀርቦ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 29 ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ይግባኙን ውድቅ በማድረግ ውሳኔ ሲሰጥ፣
 ይሆናል።
- 3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም በሚለቀቀው መሬት ላይ ሰብል፣ ቋሚ ተክል ወይም ሌላ ንብረት ከሌለ የከተማ ቦታ ባለይዘታው የማስለቀቅ ትዕዛዝ በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ የከተማ ቦታ ይዘታውን አግባብ ላለው አካል ማስረከብ አለበት።
- 4/ አግባብ ያለው አካል ቦታውን በሚረከብበት ጊዜ ኃይል መጠቀም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ሃይል ማዘዝ ይችላል።
- 5/ በሕገ ወጥ መንገድ የተያዘ የከተማ ቦታ እንዲለቀቅ በሚደረግበት ጊዜ በቦታው ላይ ላለ ንብረት አግባብ ያለው አካል ተጠያቂ አይሆንም።

**ክፍል አምስት**  
**ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች**

**31. የሚኒስቴሩ ሥልጣንና ተግባር**

የሚኒስቴሩ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፤

- 1/ ይህ አዋጅ በሁሉም ክልሎች በሚገባ መፈጸሙን ይከታተላል፤
- 2/ ለክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች የቴክኒክና የአቅም ግንባታ ድጋፍ ያደርጋል፤
- 3/ በሀገር አቀፍ ደረጃ የመሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በቴክኖሎጂ የማዘመንና የማናበብ ሥራዎች ይሰራል፤
- 4/ ሀገር አቀፍ የመሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በተመለከተ ስታንዳርዶች ያወጣል፤ ተፈጻሚነታቸውን ይከታተላል፤
- 5/ የዚህን አዋጅ ማስፈጸሚያ ሞዴል ደንቦች፣ መመሪያዎችና ማንዋሎች ያዘጋጃል፡፡

**32. የክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች ሥልጣንና ተግባር**

ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች፤

- 1/ በሁሉም ከተሞች ውስጥ የሚገኘውን መሬት በዚህ አዋጅ መሠረት ያስተዳድራሉ፤
- 2/ ይህን አዋጅ በሚገባ ለማስፈጸም የሚያስፈልጉ ደንቦችና መመሪያዎች ያወጣሉ፡፡

**33. የመተባበር ግዴታ**

ማንኛውም ሰው ይህንን አዋጅ በማስፈጸም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

**34. ቅጣት**

1/ የወንጀል ህጉ የበለጠ የሚስቀጣ ካልሆነ በስተቀር፤

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

- (1) በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ የከተማ ቦታን የፈቀደ እንደሆነ ከ7 ዓመት በማያንስና ከ15 ዓመት በማይበልጥ ጽኑ እሥራት እና ከብር 20,000 በማያንስና ከብር 100,000 በማይበልጥ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤
- (2) የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፣ በጨረታ ሰነድ ሽያጭ ላይ ገደብ ቢጥል፣ የጨረታ ሂደቱን ቢያዛባ ወይም የጨረታ ውጤቱን ቢለውጥ ከ3 ዓመት በማያንስና ከ10 ዓመት በማይበልጥ ጽኑ እሥራት እና ከብር 20,000 በማያንስና ከብር 75,000 በማይበልጥ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤
- (3) በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ ፈፅሞ ከተገኘ ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት መውሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ ከ3 ዓመት በማያንስና ከ10 ዓመት በማይበልጥ ጽኑ እሥራት እና ከብር 20,000 በማያንስና ከብር 75,000 በማይበልጥ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤



- ለ) ማንኛውም ሰው ይህን አዋጅ ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችን ወይም መመሪያዎችን በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፣ ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዘታው ጋር ከቀላቀለ ከ3 ዓመት በማያንስና ከ10 ዓመት በማይበልጥ ጽኑ እሥራት እና ከብር 20,000 በማያንስና ከብር 100,000 በማይበልጥ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤
- ሐ) ማንኛውም በከተማ ቦታ ሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ሰው የሐሰት ማስረጃ ካቀረበ፣ መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሐሰት ውድድር ካደረገ ከ3 ዓመት በማያንስና ከ10 ዓመት በማይበልጥ ጽኑ እስራት እና ከብር 20,000 በማያንስና ከብር 50,000 በማይበልጥ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፡፡
- 2/ ማንኛውም ይህን አዋጅና በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችና መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (i) የተመለከቱትን የጥፋቶች ድርጊቶች በቸልተኝነት ከፈጸመ ከ3 ዓመት በማይበልጥ እሥራትና ከብር 10,000 በማይበልጥ መቀጮ ይቀጣል፡፡
- 3/ ማንኛውም በዚህ አንቀጽ የተመለከተን የወንጀል ድርጊት በመፈጸም የተገኘ ሀብት በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ተወርሶ አግባብ ያለው አካል እንዲረከበው ይደረጋል፡፡

**35. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ሕጎች**

- 1/ የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝን እንደገና ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 272/1994 በዚህ አዋጅ ተሸራፊ፡፡
- 2/ ከዚህ አዋጅ ጋር የማይጣጣም ማንኛውም ሕግ ወይም የአሠራር ልምድ በዚህ አዋጅ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

**36. የመሸጋገር ድንጋጌ**

- 1/ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች ቀደም ሲል ቀርበው በእንጥልጥል ላይ ያሉ የከተማ ቦታ ጥያቄዎችን በሚመለከት ይህ አዋጅ ከፀናበት ቀን ጀምሮ ባሉት ሦስት ወራት ጊዜ ውስጥ በቀድሞው ህግ መሠረት ውሳኔ መስጠት አለባቸው፡፡
- 2/ ይህ አዋጅ ከመጽናቱ በፊት አግባብ ባለው አካል የተፈረሙ የሊዝ ውሎችና በነዚህ መሠረት የተከናወኑ ሥራዎች ህጋዊነታቸው ተጠብቆ ተፈጻሚነታቸው ይቀጥላል፡፡

**37. አዋጁ የሚጸናበት ጊዜ**

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

አዲስ አበባ ..... ቀን 2003 ዓ.ም

ግርማ ወልደጊዮርጊስ  
የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ  
ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት