የጋራ መኖሪያ ቤቶችን እና የንግድ ንብረቶችን ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ የወጣ መመሪያ ቁጥር 66/2013

Transfer of Condominiums and Commercial Properties to Consumers (Directive No. 66/2013)

የአዲስ አበባ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ
Addis Ababa Housing Development and Administration Bureau

ሰኔ 1፥ 2011 ዓ.ም

1. መግቢያ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በተለያየ የቤት ልማት ፕሮግራም የተገነቡ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን በተለያየ ጊዜ ለተጠቃሚዎች ሲያስተላልፍ መቆየቱ ይታወቃል፡፡ የቤት ልማት ፕሮግራሙን በተሻለ አሰራር ለማስቀጠል እንዲቻል የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚ አካላትን እንደገና ለማደራጀት የወጣ አዋጅ ቁጥር 64/2011 ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በተሰጠው ስልጣንና ተግባር መሰረት የአዲስ አበባ ቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕረይዝ እና የቤቶች ልማት ፕሮጀክት ጽ/ቤት እንዲዋሀዱ ተደርጎ የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን ሆነዉ በመቋቋሙ አዲስ የአሰራር መመሪያ ማዘጋጀት አስፈላጊ ሆኖ ተገኝቷል፡፡ በዚህም መሰረት ቀደም ሲል በነባሩ ተቋማት የተገነቡና ወደፊት በኮርፖሬሽኑ ተገንብተው ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉትን ቤቶች የማስተላለፍ ስርዓትንና የቤት እድለኞች በሚቀርቡበት ጊዜ ሊያሟሏቸው የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች አስቀድሞ ለማሳወቅና ከሕብረተሰቡ በቤት ማስተላለፍ ወቅት የሚነሱ ቅሬታዎችን በመፍታት ቤቶቹ የሚተላለፉበትን ስርዓት ግልጽ፣ ተአማኒነትና ተጠያቂነት እንዲኖረው ማድረግ አስፈልጓል፡፡

ከቤት ማስተላለፍ እስከ ቤት ርክክብና ብድር አመላለስ ድረስ ባለው ሂደት ባለድርሻ አካላትን የሚያሳትፍና ቅንጅታዊ አሰራር የሚጠይቅ በመሆኑ በዚህ ሂደት የሚሳተፉ አካላትን ተናበው እንዲሰሩና የተሻለ አሰራር በመፍጠር በቤት ማስተላለፍ ሂደት ውስጥ ተሳታፊ የሆኑ አስፈፃሚና ፈፃሚ አካላትን ኃላፊነት እና ተጠያቂነትን የሚያሰፍን አሰራር እንዲኖር ለማስቻል በአዲስ አበባ ከተማ የቤቶች ልማት አስተዳደር ቢሮ በአዋጅ ቁጥር 64/2011 መሰረት ይህን መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ የወጣ መመሪያ ቁጥር 66/2013 ዓ.ም ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አግባብ የተለየ ትርጉም እስካላሰጠው ድረስ

1. **"ከተማ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ማለት ነው፡፡
2. **"አስተዳደር"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ማለት ነው፡፡
3. **"ካቢኔ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ማለት ነው፡፡
4. **"ቦርድ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንገዶች ባለስልጣን፣ የውሀና ፍሳሽ ባለስልጣን እና ቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን የስራ አመራር ቦርድ ነው፡፡
5. **"ቢሮ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ማለት ነው፡፡
6. **"ኮርፖሬሽን"** ማለት የአዲስ አባበ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን ማለት ነው፡፡
7. **"የቤት ልማት ፕሮግራም"** ማለት የኮንዶሚኒየም ቤቶች ሆነው 10/90፣ 20/80፣ 40/60 እና ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞችን የሚያካትት ነው፡፡
8. **"ቤት"** ማለት ለአንድ ለተወሰነ አገልግሎት የተመደበ አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎች ያሉት የጋራ ህንጻው አካል ሆኖ ለመኖሪያ ወይም ለንግድ አገልግሎት የሚውል ማለት ነው፡፡
9. **"የጋራ መጠቀሚያ"** ማለት በተናጠል ከተያዙት ቤቶች ውጭ ያለ ለጋራ መገልገያ ተብሎ የተገነባ ህንፃ አካል እና ሕጋዊ የጋራ መጠቀሚያ ቦታዎችን ይጨምራል፡፡
10. **"ተደራሽ ቤት"** ማለት ከንግድ ቤት ውጭ ያለ በህንፃው የምድር ቤት ወይም በአንፃራዊነት ከሌሎች ወለሎች ከመሬት አነስተኛ ከፍታ ላይ የሚገኝ ወለል ያለው ሆኖ ለመኖሪያ የሚያገለግል ቤት ነው፡፡

11. “ንግድ ቤት” ማለት በ20/80፣ በ40/60 እና ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያ በሚገነቡ ህንጻዎች በታችኛው ወለሎች ላይ ለንግድ አገልግሎት የተገነቡና ኮረፖሬሽኑ ለጨረታ አቅርቦ የሚሸጣቸው ማለት ነው፡፡

12. “አዋጅ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚ አካላትን እንደገና ለማደራጀትና ስልጣንና ተግባራቸውን ለመወሰን የወጣ አዋጅ ቁጥር 64/2011 ነው፡፡

13. “አካል ጉዳተኛ” ማለት በተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ በሆነ አደጋ ምክንያት በከፊል ወይም ሙሉ በሙሉ የአካል ወይም በአእምሮ ጉዳት ምክንያት ማከናወን የሚገባውን መደበኛ ተግባር ማከናወን ሳይችል ቀርቶ በሌላ አካል ወይም ድጋፍ ሰጪ መሳሪያ የሚጠቀም ሰው ነው፡፡

14. “በተፈጥሮና በሰው ሰራሽ አደጋዎች የተፈናቀሉ” ማለት ከቤታቸው በጎርፍ፣ በእሳት፣ በመሬት መንቀጥቀጥና በሌሎች አደጋዎች ምክንያት ተፈናቅለው ቤት አልባ የሆኑ የከተማ ነዋሪዎች ናቸው፡፡

15. “ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶች” ማለት ግንባታቸዉ መጠናቀቁን ከሚመለከተዉ አካል የመጠቀሚያ ፈቃድ የወጣባቸዉ ቤቶች ማለት ነዉ፡፡

16. “ሰው” ማለት የተፈጥሮ ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

17. “ባንክ” ማለት የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማለት ነው፡፡

3. የጾታ አገላለጽን በተመለከተ

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተደነገገው አገላለጽ የሴትንም ፆታ ያካትታል፡፡

4. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በ10/90፣ በ20/80፣ በ40/60 እና በሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ የተገነቡ እና ወደፊትም በኮርፖሬሽኑ ተገንብተዉ አስተዳደሩ ለተጠቃሚዎች እንዲተላለፉ በሚወስናቸው የጋራ መኖሪያ ቤቶች ላይ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

5.መርሆዎች

የጋራ መኖሪያ እና ንግድ ቤቶች የሚተላለፉበትን ሁኔታና የአፈጻጸም ሥርዓት የሚከተሉትን መርሆዎች መሠረት ማድረግ ይኖርበታል፡-

1. ቤት ፈላጊው ስለ ዕጣ አወጣጥና አሰራር ግልፅ መረጃ እንዲደርሰው የማድረግ ሂደት መከተል፡፡
2. ለዕጣ የተዘጋጀው ቤት በዘመናዊ የመረጃ ስርዓት የተደራጀ በማድረግ ተአማኒነትና ፍትሐዊነት ያለው ዕጣ አወጣጥና የማስተላለፍ ስርዓት እንዲኖረው ማስቻል፡፡
3. የሚሰጡ ውሳኔዎች፤ ተግባርና ኃላፊነት እንዲሁም ተጠያቂነት የተሞላበት እንዲሆን ማድረግ፡፡
4. አሳታፊና ለህዝብ ታማኝ ሆኖ መስራት፡፡

6. ዓላማ

በተለያዩ መመሪያዎች የጋራ መኖሪያ ቤቶች ሲተላለፉ የነበሩ እና ለአሰራር ክፍተት ይፈጥሩ የነበሩትን ለማሻሻል እንዲሁም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ምክር ቤት በታህሳስ 26/2011 ዓ.ም በፀደቀው አዋጅ 64/2011 መሰረት ተቋሙን ወደ አንድ አሰራር በማምጣት ወጥ የሆነ መመሪያን በአዲስ መልኩ ማዘጋጀት አስፈልጓል፡፡ በመሆኑም በተለያየ የቤት ልማት ፕሮግራም ተገንብተዉ ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን ፍትሀዊና ግልጽ አሰራርን በመከተል የቤት ተጠቃሚ እንዲሆኑ ማድረግ፡፡

ክፍል ሁለት

የሚተላለፉ ቤቶች መረጃ ስለማጣራትና ማደራጀት

7. ቤቶችን ከመረከብ በፊት ስለማጣራት

1. ኮረፖሬሽኑ ለተጠቃሚዎች ለመተላለፍ ዝግጁ የሆኑ ቤቶችን መረጃ በሚመለከተው የስራ ክፍል አማካኝነት ከገንቢው አካል ላይ በመረከብ መረጃዎችን በሀርድ ኮፒ እና በሶፍት ኮፒ ተቀብሎ ያደራጃል፡፡
2. ኮረፖሬሽኑ ከገንቢው አካል የቀረበለትን መረጃ መሠረት በማድረግ፣ ግንባታው የደረሰበትን ደረጃ በመገምገም ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ ብቁ መሆናቸውን ማጣራት አለበት እንዲሁም ብቁ ናቸዉ ብሎ ያመነባቸዉን የጋራ መኖሪያ ቤቶች ከማስተላለፉ በፊት የመጠቀሚያ ፈቃድ ማውጣት ይኖርበታል፡፡
3. ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶች የሚወሰነዉ በቤቶቹ የአፈጻጸም ደረጃ እና በየዙሩ በቦርድ በሚወሰነዉ ዉሳኔ መሰረት የማስተላለፍ ስራ ይሰራል፡፡
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” የተጠቀሰዉ እንዳለ ሆኖ ዋና ዋና የመሠረተ ልማት ግንባታዎች ማለት ወደ ግንባታ ቦታ ወይም ሳይት የሚያስገባ ዋና መንገድ፣ የሳይት ወርክ ሥራ፣ የኤሌትሪክ መስመርና የቆጣሪ ገጠማ፣ የውሃ እና የፍሳሽ አገልግሎት አቅርቦት መኖሩን እና የተሟላ መሆኑን በቅድሚያ ያጣራል፡፡
5. ኮርፖሬሽኑ የተገነቡት ቤቶች ለማስተላለፍ የሚያበቃ ደረጃ ላይ አለመሆናቸውን ሲያረጋግጥ በቤቶቹ ላይ የታየው ጉድለት እንዲሟላ ያስደርጋል፡፡

8. የቤቶችን መረጃ ስለማደራጀት

1. ኮረፖሬሽኑ በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7” መሰረት ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶችን ብዛት፣ በክፍለ ከተማ፣ በሳይት፣ በብሎክ፣ በወለል፣ በስፋት፣ በመኝታ አይነት እና በአገልግሎት አይነት ለይቶ መረጃዎችን ያደራጃል፡፡
2. በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7” መሰረት የተገነቡና ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶችን እያንዳንዱ ብሎክና ቤት ለራሱ ልዩ መለያ ቁጥር በማይለቅ ቀለምና ቅደም ተከተሉ ሳይዛባ በአግባቡ እንዲሰጥ ያደርጋል፡፡
3. በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7” በተገለጸው መሰረት የተጣሩ የቤትና ተያያዥ ግንባታዎችን እና የሳይት ፕላኑን መረጃ በሀርድና በሶፍት ኮፒ ያደራጃል፡፡

4. ኮርፖሬሽኑ ለማስተላለፍ የተረከባቸዉን ቤቶች ለሚመለከታቸው ባለመብቶች ወይም ገዥዎች እስኪተላለፉ ድረስ እንዲሁም በተለያየ ምክንያት ለተጠቃሚዎች ሳይተላለፉ የቀሩ ቤቶችን ባሉበት ሁኔታ ለሌሎች ተጠቃሚዎች እስከሚተላለፉ ድረስ የመጠበቅ ኃላፊነት አለበት፤ ሆኖም ኮርፖሬሽኑ ለሌሎች አካላት ውክልና በመስጠት ቤቶቹን ሊያስጠብቅ ይችላል፡፡

9. የቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ

1. ለማስተላለፍ ዝግጁ የሆኑ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ባሉበት ደረጃ የግንባታ ቀጥተኛና ቀጥተኛ ያልሆነ ወጪ በቴፖሎጂ፣ በብሎክና በቤት ዓይነት በባለሙያ ተሰልቶ ይቀርባል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” መሠረት የተዘጋጀው የመኖሪያ ቤቶች መነሻ ዋጋና የንግድ ቤቶችን የጨረታ መነሻ ዋጋ በኮርፖሬሽኑ በተጠናዉ ጥናት መሰረት ቢሮዉ ለቦርድ አቅርቦ እንዲፀድቅ ያደርጋል፡፡
3. ማስተላለፊያ ዋጋ ከፀደቀ በኋላ በየወቅቱ የሚኖር የባንክ ወለድ በአግባቡ እየተሰላ አዲስ የማስተላለፊያ ዋጋ እስከሚወሰን ድረስ የነበረው ዋጋ ተግባራዊ ይደረጋል፡፡

10. የቅድሚያ ክፍያ መጠን

የቅድሚያ ክፍያ አከፋፈል ስርዓት ዝቅተኛው ቤት ገዢው ውል ከመፈረሙ በፊት የሚከፍለው ከቤቱ ጠቅላላ የማስተላለፊያ ዋጋ፡-

1. 10/90 የቤት ልማት ፕሮግራም10 በመቶ፤
2. ለ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያ 20 በመቶ፤
3. ለ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያ 40 በመቶ፤
4. ለ20/80 እና 40/60 ንግድ ቤቶች 50 በመቶ፣ ቅድመ ክፍያ የሚከፈል ሲሆን እንደአስፈላጊነቱ ቦርዱ በሚሰጠው ውሳኔ ሊሻሻል ይችላል፤
5. ለሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች በየወቅቱ በቦርድ የሚወሰን ይሆናል፡፡

11. የቀሪ ክፍያና የችሮታ ጊዜ

የቤቱን ማስተላለፊያ ዋጋ በተከፋፈለ ተከታታይ የረጅም ጊዜ ክፍያ ለመክፈል የብድር ውል ከተዋዋለበት ቀን በኋላ በባንክ የተሰጠው የችሮታ ጊዜ ከሚያበቃበት ቀን የሚቀጥለውን የስራ ቀን መነሻ በማድረግ በሚከተለው የጊዜ ወሰን መሠረት ይከፈላል፡-

1. ለ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያና ንግድ ቤት
   1.1. ለ10/90፣ ስቱዲዮና ለባለአንድ መኝታ ቤት እስከ 20 ዓመት፣
   1.2. ለባለ ሁለት መኝታ ቤት እስከ 15 ዓመት፣
   1.3. ለባለ ሶስት መኝታ ቤት እስከ 10 ዓመት፣
   1.4. ለንግድ ቤት 5 ዓመት ይሆናል፡፡

2. ለ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያና ንግድ ቤት
   2.1. ለባለ አንድ መኝታ ቤት 10 ዓመት፣
   2.2. ለባለ ሁለት መኝታ ቤት እስከ 12 ዓመት፣
   2.3. ለባለ ሶስት መኝታ ቤት እስከ 17 ዓመት፣
   2.4. ለንግድ ቤት 5 ዓመት ይሆናል፡፡

12. የጋራ መኖሪያ ቤት የሚተላለፍበት ስርዓት

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7 እና 8” መሰረት ለመተላለፍ ዝግጁ የሆኑ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ዉስጥ ለልማት ተነሺ የሚሆኑትን በመቀነስ ቀሪ መኖሪያ ቤቶች በዕጣ እንዲሁም ንግድ ቤትን በተመለከተ በግልፅ ጨረታ ብቻ የሚተላለፍ ይሆናል፡፡
2. በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ “1” የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ አስተዳደሩ ካንቲባ ብቻ በልዩ ሁኔታ የጋራ መኖሪያ ቤት ለተጠቃሚዎች በሽያጭ ሊፈቅድ ይችላል፤ እንደአስፈላጊነቱም የጋራ መኖሪያ ንግድ ቤትን በወቅቱ የመነሻ ዋጋ እንዲተላለፍ ሊፈቅድ ይችላል፤ እንዲሁም ለተለያዩ መንግስታዊ ተቋማት እና በማህበር ለተደራጁ ስራ አጦች የጋራ መኖሪያ ንግድ ቤትን በወቅቱ የመነሻ ዋጋ እንዲተላለፍ ቦርድ በልዩ ሁኔታ ሊፈቅድ ይችላል፤ የጋራ መኖሪያ ንግድ ቤቶች በተለያየ ምክንያት በጨረታ ሳይተላለፉ የቆዩትን ኮረፖሬሽኑ በሚያቀርበው የኪራይ ተመን መሰረት በቦርድ ውሳኔ በኪራይ ሊቀርብ ይችላል ይህም ሆኖ ኮርፖሬሽኑ የኪራይ ተመኑን በጥናት አሻሽሎ ለቦርድ ውሳኔ ማቅረብ ይችላል፡፡

3. ለመተላለፍ ዝግጁ ከሆኑት ቤቶች ዉስጥ ቦርድ የከተማውን ልማት ለማፋጠን ሲባል የልማት ተነሺዎችን ቁጥር መነሻ ያደረገ የጋራ መኖሪያ ቤት በመጠባበቂያነት እንዲያዝ ውሳኔ ይሰጣል፤ ይሁን እንጂ የተነሺዎች ቁጥር ከመጠባበቂያ በላይ ከሆነ ቢሮው ቁጥሩን ከፍ እንዲል ማድረግ ይችላል፡፡

4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” መሰረት የተገለጸዉ እንደተጠበቀ ሆኖ የ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ለማከናወን ሲባል ከመኖሪያ ቤታቸዉ እንዲነሱ ለተደረጉ የልማት ተነሺዎች የምትክ ቤት አሰጣጡ በየጊዜዉ በሚወሰኑ የቦርድ ዉሳኔዎች መሰረት ተግባራዊ ይሆናል፡፡

5. በጋራ መኖሪያ ንግድ ቤትነት የተገነቡ ንግድ ቤቶችን አሳማኝ ምክንያት እና አስገዳጅ ሁኔታ ሲገኝ በወቅቱ የማስተላለፊያ ዋጋ ወደ መኖሪያ ቤት እንዲቀየር ኮርፖሬሽኑ ለቦርድ አቅርቦ ሊያስወስን ይችላል፡፡

ክፍል ሶስት

የመኖሪያ ቤት ተጠቃሚዎችን መረጃ ማጣራትና ለዕጣ ስለማዘጋጀት

13. ከምዝገባ መረጃ ቋት ለዕጣ ብቁ የሆኑትን ስለመለየት፣

1. ቢሮው በቤት ፈላጊነት ተመዝግበው በመጠባበቅ ላይ ያሉ አመልካቾች መረጃ በየፕሮግራሙና በመኝታ ቤት ዓይነት ለይቶ ያደራጃል፤ እንዲሁም ቢሮዉ የቤት ፈላጊው መረጃ ወደ ዕጣ ከመግባቱ በፊት የተሟላ መሆኑን በማረጋገጥ ብቁ የሆኑትን ለኮርፖሬሽኑ ያስረክባል፡፡
2. ቢሮዉ የቤት ፈላጊዎች በገቡት ግዴታ መሰረት የቁጠባ መጠን በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በትክክል ተቀማጭ ማድረጋቸውን ከዕጣ በፊት ያረጋግጣል፡፡
3. ኮርፖሬሽኑ ከቢሮው እጣ ላይ ለመሳተፍ ብቁ የሆኑትን የተመዝጋቢዎችን መረጃ በመረከብ በአግባቡ አደራጅቶ ይይዛል፤ መረጃውንም ለተረከበለት አላማ ብቻ ያውላል፡፡
4. ቢሮዉ የቆጣቢዎችን መረጃ ከባንክ በየጊዜዉ በመረከብ ወቅታዊ ያደርጋል፡፡

14. ልዩ ተጠቃሚዎችን መረጃ ስለመለየት

1. ቢሮዉ ለሴት ተመዝጋቢዎች ቅድሚያ 30% የተጠቃሚነት መረጃ በያታ የተደራጀና የተሟላ መሆኑን በማረጋገጥ መረጃ ይይዛል፡፡
2. ቢሮዉ በመንግስት ውሳኔ መሰረት ቅድሚያ 20% ተጠቃሚ ለማድረግ በመንግስት መስሪያ ቤት የሚሰሩና በቤት ፈላጊነት የተመዘገቡ ሰራተኞች የመንግስት ተቀጣሪ ስለመሆናቸው በሞሉት መረጃ መሠረት አደራጅቶ ይይዛል መረጃዉንም ወቅታዊ ያደርጋል፡፡
3. በከተማው አስተዳደር ልዩ ውሳኔ መሠረት ቢሮዉ 5% አካል ጉዳተኞችን ተጠቀሚ ለማድረግ የአካል ጉዳት ያለባቸው ተመዝጋቢዎችን መረጃ ያደራጃል፤ በመረጃ ቋቱ ይለያል፣ በትክክል የተሟላ መሆኑን ያረጋግጣል፤ ከምዝገባ በኋላ በተመዝጋቢው ላይ ያጋጠመ የአካል ጉዳት ካለ በሐኪም በሚቀርብ ሕጋዊ ማስረጃ መሠረት መረጃዎችን ወቅታዊ ያደርጋል ፡፡

15. የእጣ አወጣጥ አፈጻጸም

በዚህ መመሪያ አንቀጽ 13 እና 14 መሠረት የተለየውን መረጃ በማረጋገጥና ለዕጣ ዝግጁ መሆናቸውን በመለየት፣

1) የ20/80 ፕሮግራም ነባር ተመዝጋቢዎች እስከሚጠናቀቅ ድረስ የእጣ ቅድሚያ ተጠቃሚነት መብት ይኖራቸዋል፤ አዲስ ተመዝጋቢዎች ከነባር ተመዝጋቢዎች በመቀጠል ተጠቃሚ የሚሆኑ ሲሆን የመንግስት ሰራተኞችም ነባሩ ከነባር ተመዝጋቢዎች ጋር እንዲሁም አዲስ የተመዘገቡትም ከአዲስ ተመዝጋቢዎች ጋር እንደ ቅደም ተከተላቸው የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡
2) የ40/60 ፕሮግራም ተመዝጋቢዎች ለእጣ ብቁ የሚሆኑት 40% እና ከዚያ በላይ የቆጠቡ የዕጣው ተሳታፊ ይሆናሉ፡፡

ክፍል አራት

የቅድሚያ አወሳሰንና የዕጣ አወጣጥ ሥነ-ሥርዓት

16. ቅድመ ዕጣ አወጣጥ እና ዕጣ የማውጣት ሥነ-ሥርዓት

1. ኮረፖሬሽኑ በየትኛውም የግንባታ አፈጻጸም ደረጃ ላይ የሚገኙ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን እጣ ሊያወጣ ይችላል፤ ሆኖም የጋራ መኖሪያ ቤት ተጠቃሚዎች የሽያጭ ውል የሚፈጽሙት በአንቀጽ 7 እና 8 የተደነገጉት ቅድመ ሁኔታዎች ተሟልተው ሲገኙ ይሆናል፤
2. ኮርፖሬሽኑ የዕጣ ማውጫ ሲስተም ላይ ዕውቀት እና ክህሎት ካላቸው ተቋማት እና ከኮርፖሬሽኑ የተወጣጡ የቴክኒክ ኮሚቴ እንዲዋቀር ያደርጋል፤
3. የተቋቋመው የቴክኒክ ኮሚቴ ከዕጣ ማውጫ ቀን በፊት ለዕጣው ብቁ የሆኑ የተመዝጋቢዎች መረጃ ወደ ዕጣ ማውጫው ሶፍትዌር እንዲጫን ይደረጋል፤
4. ለዕጣ ብቁ የሆኑት የተመዝጋቢዎች መረጃ እና ለእጣዉ ዝግጁ መሆናቸዉ የተረጋገጡ የጋራ መኖሪያ ቤቶች መረጃ በትክክል ወደ ዕጣ ማውጫው ሶፍትዌር መጫናቸዉ በቴክኒክ ኮሚቴው ይረጋገጣል፤
5. የዕጣው ማውጫ ሶፍትዌር በትክክል ስለመስራቱ በኮሚቴው ፊት ቢያንስ ሶስት ጊዜ የሙከራ ዕጣ እንዲወጣ ይደረጋል፤ የወጣው የሙከራ ዕጣም ትክክለኛ መሆኑ በቴክኒክ ኮሚቴው እንዲረጋገጥ ይደረጋል፣ ትክክለኛ የሶፍት ኮፒ ቅጂም መቀመጥ ይኖርበታል፤ ሥራውም በተሟላ ግልጽነት እና ተጠያቂነት ባለው መልኩ እንዲፈጸም ይደረጋል፤
6. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “5” መሰረት የሙከራ ዕጣ በአግባቡ መውጣቱ ከተረጋገጠ በኃላ ይህን የእጣ ማውጫ መረጃ የያዘ ኮምፒዩተር ተዛማጅ ዕቃዎች ለዋናው ዕጣ ማውጫ ፕሮግራም ዝግጁ እንዲሆን የዕጣ አወጣጥ የቴክኒክ ኮሚቴው በተገኙበት ፊርማ መደበኛ የዕጣ አወጣጥ ሥነ-ሥርዓት እስኪጀመር ድረስ በአንድ ክፍል ውስጥ ታሽጎ መቀመጥ አለበት፤
7. የዕጣ ማውጫው ቀን፣ ሰዓት እና ቦታ ዕጣው ከመውጣቱ ቢያንስ 2 ቀን አስቀድሞ በመገናኛ ብዙኃን ስለ ቤቱ ብዛት እና አይነት እንዲሁም የማስተላለፊያ ዋጋ ለሕዝብ እንዲተዋወቅ ይደረጋል፤ በዕለቱም በዕጣ አወጣጡ ሥነ-ሥርዓት ላይ ለተለያዩ አካላትና የህብረተሰብ ተወካዮች እንዲገኙ መልዕክት ይተላለፋል፤

8. የዕጣው ማውጫ ዕለት ያሸጉ አካላት በተገኙበት እሽጉ እንዲከፈት ይደረጋል፤

9. ሥራውም በተሟላ ግልጽነት እና ተጠያቂነት ባለው መልኩ እንዲፈጸም ይደረጋል፤ ዕጣውም ለሕዝብ ግልጽ በሆነ መንገድ በቀጥታ የመገናኛ ብዙኃን ሽፋን ተሰጥቶት እንዲወጣ መደረግ አለበት፤

10. በእጣ የተለዩ የቤት እድለኞች ዝርዝር የያዘው ሰነድ በተመረጡት ታዛቢዎች እየተጣራ እንዲፈረም ይደረጋል፤

11. በታዛቢዎች የተፈረመው የባለዕድለኞች ሰነድ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ እና ለኮርፖሬሽኑ በኮርፖሬሽኑ አማካኝነት በጋዜጣ ታትሞ እንዲወጣ እንዲሁም ለሌሎች አግባብ ላላቸው አካላት ወዲያዉ በሶፍት እና እንደየአስፈላጊነቱ በሃርድ ኮፒ እንዲሰራጭ ይደረጋል፤ ኮርፖሬሽኑ ዕጣ የወጣላቸውም ሆነ ያልወጣላቸውን ተመዝጋቢዎች መረጃ ትክክለኛ ቅጂ (ባክአፕ) መያዝ አለበት፡፡

17. ለዕጣ ከተዘጋጁ ቤቶች ውስጥ ለተጠቃሚዎች የተሰጠ የቅድሚያ መብት፡-

1. ለሴቶች 30%፤
2. መንግሥት ሠራተኞች 20%፤
3. አካልጉዳተኞች 5%፤
4. በመጨረሻም በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ ከ“1” እስከ “3” ተወዳድረው እጣ ያልወጣላቸውና መስፈርቱን አሟልተው እጣ ውስጥ ከተካተቱ ተመዝጋቢዎች ጋር በቀሪ 45% ቤቶች እጣ ሂደት እንዲሳተፉ ይደረጋል፤
5. በአካል ጉዳት ምክንያት የጤና መታወክ ላለባቸዉ ተመዝጋቢዎች የቤት ሽያጭ ውል ከተዋዋሉ በኋላ ከባንክ ጋር የብድር ውል ከመዋዋላቸው በፊት ከታወቀ ሆስፒታል በሚያቀርቡት ህጋዊ የህክምና ቦርድ ውሳኔ መሰረት እየተጣራ ተደራሽ ቤት እንዲያገኙ ይደረጋል፣ ይህ ተደራሽ ቤት የማግኘት መብት ባል/ሚስት እና አካል ጉዳተኛ ልጅ ያላቸውን ይጨምራል፤
6. የተደራሽ ቤት ጥያቄ የሽያጭ ውል በተዋዋሉበት ወቅት የውል ጊዜው ሳይጠናቀቅ ከማስረጃ ጋር መቅረብ ይኖርበታል፤ ከዚህ ቀን ውጭ የሚቀርብ ማናቸውም የተደራሽ ቤት ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡ ነገር ግን በተለያዩ አሳማኝ ምክንያቶች ያልቀረቡ የተደራሽ ቤት ጥያቄዎች የባንክ ብድር ውል ከመዋዋላቸው በፊት መቅረብ አለበት፤ ከዚህ ውጭ የሚቀርቡ ጥያቄዎች ተቀባይነት የላቸውም፤ የተደራሽ ቤት ጥያቄ

አመልካቹ እጣ በወጣለት ሳይት ካልተገኘ ኮርፖሬሽኑ ክፍት ቤት በተገኘባቸው ሌሎች ሳይቶች ምትክ ቤት ሊመድብለት ይችላል፡፡

18. ለቤት እድለኞች ጥሪ ስለማስተላለፍ፣

1. ዕጣ የወጣላቸው ዕድለኞች ዝርዝር ሊያሟሉ የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎችና ስለ ውል መዋዋል ቀነ ገደብ መረጃ በተለያዩ የመገናኛ ብዙሃን እና በቢሮው፤ በኮረፖሬሽኑ እና በተለያዩ ድረ-ገጾች እንዲገለፅ ይደረጋል፤
2. ዕጣ የወጣላቸው ዕድለኞች ዝርዝር በክፍለ ከተማ፣ በሳይት፣ በብሎክና በቤት አይነት በመለየት በየክፍለ ከተማው የቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት እና በየወረዳው የቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት እንዲገለፅ ይደረጋል፡፡
3. የጋራ መኖሪያ ቤት በዕጣ የደረሰው ግለሰብ ከደረሰው ሳይት ውጭ የሚቀርብ ማንኛውም የሳይት ለውጥ ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም፤ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ በአካል ጉዳቱ ወይም በአቅመ ደካማነት ምክንያት ተደራሽ ቤት የተወሰነለት እድለኛ እጣ በወጣለት ሳይት ተደራሽ ቤት የማይገኝ ከሆነ ወደ ሌላ ሳይት ሊቀየርለት ይችላል፡፡

ክፍል አምስት

እጣ የወጣባቸዉ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን ስለማስተላለፍ

19. ዕጣ ለወጣባቸው የጋራ መኖሪያ ቤቶች አስፈላጊ ቅጾችን ስለማዘጋጀት

በዚህ አንቀጽ መሠረት የሚዘጋጁት ቅጾች ይዘትን በተመለከተ በዚህ መመሪያ አባሪ ሆነው የሚወጡ ሲሆን፡-

ቅጾቹም ፡-

1. ዕጣ ለወጣለት ቤት በወቅቱ የማስተላለፊያ ዋጋ መሠረት ሙሉ ክፍያውን የከፈለ እንዲሁም ከሙሉ ክፍያ (ቁጠባውን) በማቀናነስና ከቅድመ ክፍያ በላይ ከሆነም ከቀሪ 80% ወይም 60% ክፍያ የሚቀነስ መሆኑን ለባንክ ማሳወቂያ የክፍያ ማዘዣ ቅፅ (ቅጽ 03)፤

2. የቤት ሽያጭ ውል፣ ቤቱ ባለዕጣ ወይም እድለኛ በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም በአዲስ አበባ ከተማ ስተዳደር ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ስለመሆኑ ወይም በከተማ አስተዳደሩ የቤት ልማት ፕሮግራም ከተጀመረበት ከ1997 ዓ.ም በኃላ በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፈ መሆኑን ግዴታ የሚገባበት ቅጽ(ቅጽ 09)፤
3. የቤት ዕጣ ዕድለኞች የጋራ መኖሪያ ቤቱን ቁልፍ ስለመረከባቸው ማሳወቂያ ፎርም ናቸው፡፡

20. የቤት ዕድለኞች ሊያሟሉት የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች

1. የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ማረጋገጫ ካርድ እና ፕሪንት አውት ወይም ሰነዶቹ የጠፋባቸው ከሆነ ከፖሊስ ስለመጥፋቱ ማረጋገጫ ደብዳቤ ማቅረብ አለባቸው፤
2. 40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢዎች ከሆኑ ከባንክ ተመዝጋቢ እና ቆጣቢ ስለመሆናቸዉ ደብዳቤ ማቅረብ አለባቸዉ፤
3. ወቅታዊ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ ካርድ ማቅረብ አለበት፤
4. ያገባ ወይም ያላገባ የጋብቻ ሁኔታ ማረጋገጫ ሰርተፍኬት ማስረጃ ማቅረብ አለበት፤
5. በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ወይም ከ1997 ዓም በኃላ ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለ3ኛ ወገን ያላስተላለ፤ በተጨማሪም የመንግስት ቤት ተከራይቶ እየኖረ ያለ ከሆነ በዕጣ የደረሰውን ቤት ሲረከብ ቤቱን ለአስተዳደሩ እንደሚያስረክብ ግዴታ የገባበትን ማስረጃ ማቅረብ ይኖርበታል፡፡
6. በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ “5” ላይ ያለው እንደተጠበቀ ሆኖ ከዚህ ቀደም የግል መኖሪያ ቤት ኖሮት በዋስትና ምክንያት ቤቱ በአበዳሪ ድርጅት ስም ተሸጦ ገንዘቡ ሙሉ በሙሉ በዋስትና ለተያዘው የገንዘብ ተቋም ገቢ ከሆነና የቤት ምዝገባው ከቤቱ ሽያጭ በኋላ ከሆነ ከተሸጠው ቤት ላይ ያገኘው ጥቅም ባለመኖሩ ምክንያት የኮንደሚኒየም ቤቱ ተጠቃሚ ሊሆን ይችላል፡፡
7. በቤት ውል ወቅት የተነሳቸው አራት ፓስፖርት መጠን ያላቸው ጉርድ ፎቶ ግራፍ ማቅረብ አለበት፡፡
8. ተወካይ ከሆነ ሕጋዊና የታደሰ የውክልና ማረጋገጫ ሰነድ፣ ማንነቱን የሚገልጽ የታደሰ መታወቂያ እና የወካዩን ማንነትና ነዋሪነት የሚገልፅ ማስረጃ ከሚኖርበት ወረዳ ይዞ

መቅረብ ይኖርበታል፤ እንዲሁም ሞግዚት ከሆነ በፍርድ ቤት የሚሰጥ የሞግዚትነት ማረጋገጫ ማቅረብ አለበት፡፡

9. በ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝግበው በተለያየ ምክንያት በውጭ ሀገር የሚኖሩ ኢትዮጵያዊያን የቤት ዕድለኞች ዜግነታቸውን አለመቀየራቸው ከሚኖሩበት ሃገር የኢትዮጵያ ኤምባሲ እየተረጋገጠ በታደሰ ፖስፖርት እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡

10.ተ በ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝግበው በውጭ ሀገር የሚኖሩ ኢትዮጵያዊያን ወይም የውጭ ዜግነት ያላቸው ትውልደ ኢትዮጵያዊያን በሚያቀርቡት የታደሰ ፓስፖርትና ተያያዥነት ባላቸው ማስረጃ መሰረት መስተናገድ ይችላሉ፡፡

11. በ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ምዝገባ ወቅት ባልና ሚስት በጋራ ተመዝግበው የተመዝጋቢው የትዳር አጋር ዜግነት የቀየረ ከሆነ የዕጣው ዕድለኛ እንዲስተናገድ ይደረጋል፤ በተጨማሪም በምዝገባ ወቅት ባልና ሚስት በጋራ ተመዝግበው ዋና ተመዝጋቢው ዜግነት የቀየረ ቢሆንና የትዳር አጋሩ ዜግነት ባይቀይር ዜግነት ባልቀየረው የትዳር ጓደኛ ስም እንዲስተናገድ ይደረጋል፡፡

12. ዕጣው የደረሰው የመንግስት ሰራተኛ በምዝገባዉ ወቅት በመንግስት ተቋም ቋሚ ሰራተኛ ሆነው ሲሰራ የነበረ ስለመሆኑ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፡፡

13. ዕጣው የደረሰው በምዝገባዉ ወቅት የመንግስት ሰራተኛ ላልነበረና ከዛ በኋላ ወደ መንግስት ስራ የገባ የመንግስት ሰራተኛ ከሆነ መረጃዉን ካለበት የመንግስት መስሪያ ቤት ሰራተኛ ስለመሆኑ በሚያቀርበዉ ማስረጃ መሰረት እንዲስተናገድ ይደረጋል፡፡

14. በምዝገባ ጊዜ የመንግስት ሰራተኛ ሆነው ዕጣው በወጣላቸው ወቅት በጡረታና ከሰራዊት በክብርና በጉዳት የተሰናበቱ ሰራተኞች መሆናቸውን የሚገልጽና የተሟላ ማስረጃ ከነበሩበት ተቋም ሲያቀርቡ እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡

15. በምዝገባ ወቅት የመንግስት ተቋም ሰራተኛ የነበሩና በመንግስት ውሳኔ ወደ መንግስት የልማት ድርጅት የተዛወሩ ተቋሚት ሰራተኞች ከተቋሙ በሚያቀርቡት ማስረጃ መሰረት እንደ ማንኛውም የመንግስት ሰራተኛ እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡

16. እጣ የወጣለት ተጠቃሚ ቀደም ሲል በዉርስ ወይም በስጦታ በተገኘ በእነ ስም የጋራ ንብረት ተጠቃሚ ከሆነ ንብረቱ የአንድ ሰዉ ባለቤትነትን ስለማያሳይ እና ንብረትነቱ የጋራ ሃብት በመሆኑ የእጣዉ ተጠቃሚ መሆን ይችላል፡፡ ሆኖም የቤት ዉርሱ እጣ የወጣለት ሰዉ ብቸኛ ወራሽ ከሆነ የጋራ መኖሪያ ቤት እጣዉ ተጠቃሚ መሆን አይችልም፡፡

21. የቤት ሽያጭ ውል ለመፈፀም የሚከናወኑ ተግባራት

1. ኮርፖሬሽኑ የሽያጭ ውል ከመፈፀሙ በፊት ዕጣ የወጣባቸውን ቤቶች የህንፃዎቹ ወለል ፕላን፣ የእያንዳንዱ ቤት ፕሮፖርሽን ስፋት፣ የሳይቱን ፕላን ሀርድና ሶፍት ኮፒ ለመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት መላክ አለበት፡፡
2. ኮርፖሬሽኑ የቤት ሽያጭ ውል ከመፈጸሙ በፊት የቤት ዕድለኛው የቅድሚያ ክፍያ ለ10/90 የቤት ልማት ፕሮግራም 10%፣ ለ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም 20%፣ ለ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም 40%፣ ለሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች በወቅቱ ውሳኔ መሰረት እና ከዚያ በላይ ወይም ሙሉ ክፍያ በተዘጋጀው ቅጽ መሠረት እንዲከፍል ለባንክ መላክ ይኖርበታል፤
3. የቤቱ ዕድለኛም በተላከው ቅጽ መሠረት ቅድመ ክፍያ ወይም ሙሉ ክፍያ ስለመክፈሉ ከባንክ ማረጋገጫ ወይም የክፍያ ደረሰኝ ማቅረብ አለበት፤
4. ኮርፖሬሽኑ በአንቀጽ 19 እና 20 የተጠቀሱት መስፈርቶች መሟላታቸውን በማረጋገጥ የቤት ሽያጭ ውል በመፈጸም ለመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት ካርታ እንዲዘጋጅ፡-

    4.1. የዕድለኛውን የቤት ሽያጭ ውል ኮፒ፣
    4.2. የነዋሪነት የታደሰ መታወቂያ ካርድ ኮፒ፣
    4.3. የጋብቻ ሁኔታ ሰርተፍኬት ኮፒ መላክ ይኖርበታል፡፡

22.የቤት ሽያጭ ውል የጊዜ ገደብ

1. ቤት የደረሰው ዕድለኛ ሙሉ ስም በጋዜጣ ታትሞ ከወጣ በኋላ ኮርፖሬሽኑ ውል እንዲፈፅም በተለያዩ መገናኛ ብዙኃን ጥሪ ካስተላለፈበት ጊዜ ጀምሮ በተከታታይ 60 (ስልሳ) የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ መዋዋል ይኖርበታል፤ የመጨረሻው ወይም ስልሳኛው ቀን በበዓል ቀን የሚውል ከሆነ የሚቀጥለው የስራ ቀን እንደመጨረሻ ቀን ይወሰዳል፤ ሆኖም የቤት እድለኛው የገንዘብ መክፈያ ቅፅ የወሰደው በመጨረሻው ቀን ከሆነ ሂደቱን ለማጠናቀቅ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ 5 የስራ ቀናት ይጨመርለታል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” የተጠቀሰው ቢኖርም በግዳጅ ላይ ያለ፣ በወሊድ፣ በከባድ ህመም ምክንያት የጊዜ ገደብ ያለፈባቸው ዕድለኞች ተጨባጭ ማስረጃ ከሚመለከተዉ አካል ሲያቀርቡ በኮርፖሬሽኑ 30 የሥራ ቀናት ተጨማሪ ጊዜ ገደብ ሊፈቅድ ይችላል፡፡

3. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ “1” እና “2” ላይ ያለው እንደተጠበቀ ሆኖ በግዳጅ ላይ ያሉ የመከላከያ ሠራዊት አባላት በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ በግዳጅ ላይ ስለመኖሩ ከመከላከያ ሚኒስቴር ወይም ከፖሊስ ኮሚሽን በሚያቀርበው ማስረጃ መሰረት ቤቱ በሌላ ዙር ወይም ለልማት ተነሺ ያልተላለፈ ከሆነ እጣ የወጣለት ቤት ላይ ዉል እንዲፈጽም ይደረጋል፤ ነገር ግን ቤቱ ለሌላ ተጠቃሚ ተላላፎ ከሆነ ምትክ ቤት ይመደብለታል፡፡

4. በፍ/ቤት የተያዙ ጉዳዮች እጣ በሚወጣበት ወቅት ሊስተናገዱ ካልቻሉ በፍርድ ሂደት ላይ ለመሆናቸው ማስረጃ አቅርበው የፍርድ ሂደቱ ሲጠናቀቅና ውሳኔ ሲያገኝ በኮርፖሬሽኑ የበላይ ሀላፊ ተረጋግጦ ቤቱ በሌላ ዙር ወይም ለልማት ተነሺ ያልተላለፈ ከሆነ በፍርድ ቤቱ ዉሳኔ መሰረት እጣ የወጣለት ቤት ላይ ዉል እንዲፈጽም ይደረጋል፤ ነገር ግን ቤቱ ለሌላ ተጠቃሚ ተላላፎ ከሆነ ምትክ ቤት ይመደብለታል፡፡

5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ በ“1” እና “2” በተገለፀው መሰረት ቀርቦ ያልተዋዋለ የቤት እድለኛ በራሱ ፈቃድ የኮንደሚኒየም ቤት የተጠቃሚነት እድሉን እንደተወ ይቆጠራል፤ ቤቱም ዳግም እጣ እንዲወጣበት ይደረጋል፤ ወይም ለልማት ተነሺ ይተላለፋሉ፡፡

6. ዕጣ ከወጣ በኋላ ለባለዕድለኞች ያልተላለፉ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች እስከሚተላለፍ ድረስ ቤቶቹን በአግባቡ የመጠበቅ የኮርፖሬሽኑ ወይም ኮርፖሬሽኑ የሚወክለው ህጋዊ አካል ኃላፊነት ይሆናል፡፡

ክፍል ስድስት

በከተማ መልሶ ማልማት ምክንያት ለሚነሱ፣ በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ወይም በሌሎች ምክንያት ጉዳት ለደረሰባቸው እና በልዩ ሁኔታ ምትክ የመኖሪያ ቤት ስለመመደብ

23. የጋራ መኖሪያ ቤት ስለመመደብ

1. ከግል ይዞታቸው እና ህጋዊ የቀበሌ (የወረዳ ቤት) በልማት ምክንያት ለሚነሱ ነዋሪዎች ከመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ተጣርቶ እና ተረጋግጦ በሚቀርብ የምትክ ቤት ጥያቄ መሰረት በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በኩል ለኮረፖሬሽኑ ተላልፎ የቤት ምደባ ሥራው ይከናወናል፤ ለሁሉም የልማት ተነሺዎች ምትክ ቤት ምደባ የሚካሄደው

የቤት አቅርቦት ችግር ከሌለ በምርጫቸው መሰረት በዕጣ ይስተናገዳሉ ነገር ግን የቤት አቅርቦት ዕጥረት ካጋጠመ ባለው የቤት አቅርቦት መሰረት የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡

2. ኮርፖሬሽኑ በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ወይም በሌሎች ምክንያት ጉዳት የደረሰባቸው የተጎጂዎችን ዝርዝር እና የቤት አይነት መረጃ በቢሮው ተወስኖ ዝርዝር ሲደርሰው በውሳኔው መሰረት የኮንዶሚኒየም ቤት ይመድባል፡፡
3. ቀደም ሲል በጋራ መኖሪያ ቤቶች የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ተመዝግቦ የነበረ የጋራ መኖሪያ ቤት ተከራይ እና በልዩ ሁኔታ በኪራይ እየኖረ እያለ የጋራ መኖሪያ ቤት በዕጣ ተመሳሳይ የክፍል ብዛት ያለው ቤት ቢደርሰው እና በኪራይ የያዘውን ቤት ከመረጠ በዕጣ የደረሰውን ቤት እንዲለቅ ሆኖ ቀደም ብሎ በኪራይ የያዘው ቤት በወቅቱ የቤት ማስተላለፊያ ዋጋ ሊተላለፍ ይችላል፡፡ የቤት ሽያጭ ውልን በተመለከተ ግን በዚህ መመሪያ አንቀጽ 19 እና 20 መሠረት በተዘረዘሩት ድንጋጌዎች መሠረት እንዲፈጸም ይደረጋል፡፡
4. ቀደም ሲል በጋራ መኖሪያ ቤቶች የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ተመዝግቦ የነበረ ተከራይ በኪራይ እየኖረ እንዳለ የጋራ መኖሪያ ቤት በዕጣ ተመሳሳይ የክፍል ብዛት ያለው ቤት ቢደርሰው እና በእጣ የደረሰዉን ቤት ከመረጠ በኪራይ የያዘዉን ቤት ዉል ከፈጸመበት ቀን ጀምሮ ባለዉ 30 ቀናት ዉስጥ ለተቋሙ ያስረክባል፡፡
5. በአንቀጽ 3 እና 4 ከተገለጸዉ ዉጪ የተለያየ የቤት አይነትን በማቀያየር የሽያጭ ዉል ማዋዋል አይቻልም፡፡

ክፍል ሰባት

ከጋራ መኖሪያ ህንፃ ጋር የተገነቡ ንግድ ቤቶችን ስለማስተላለፍ

24. የጋራ ህንፃ ንግድ ቤቶች የሚተላለፉበት አሰራር

1. በጋራ መኖሪያ ህንፃ ውስጥ በተለያዩ ወለሎች የተገነቡና ለንግድ አገልግሎት ተብለው የተለዩ ቤቶች ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉት በዚህ መመሪያ አንቀፅ 12 ንዑስ አንቀጽ “1” እና “2” መሰረት ይሆናል፡፡

25. በጨረታ የሚሸጡ ንግድ ቤቶች ስለሚተላለፉበት ሁኔታ

1. ኮርፖሬሽኑ ከዚህ በፊት ጨረታ ወጥቶባቸው ሳይተላለፉ የቀሩ እና አዲስ የተገነቡ የንግድ ቤቶችን በሳይት፣ በብሎክ፣ በቤት ቁጥር እና በካሬ ሜትር ለይቶ ያደራጃል፤
2. ኮርፖሬሽኑ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” መሠረት ከተለዩት ንግድ ቤቶች ውስጥ በሚያዘጋጀው የጨረታ መመሪያ መሰረት ጨረታ እንዲወጣ ያደርጋል፤
3. የጨረታ ሂደቱ የፋይናንስ የጨረታ መመሪያን የተከተለ መሆን ይገባዋል፡፡

26. ለጨረታ ቅድመ ዝግጅት ስለማድረግ

ኮርፖሬሽኑ የጋራ መኖሪያ ህንፃ ንግድ ቤቶችን ጨረታ ለማውጣት በቅድሚያ፡-

1. ጨረታ የሚወጣባቸውን ንግድ ቤቶች መረጃ በአግባቡ ያደራጃል፤
2. የጨረታ ኮሚቴ እንዲሁም የጨረታ ቅሬታ ሰሚ ኮሚቴ ያቋቁማል፤
3. አስፈላጊ ሲሆን የተዋቀረው የጨረታ ኮሚቴ ንግድ ቤቶችን በአካል ወርዶ ያረጋግጣል፤
4. በቦርድ የፀደቀ የጨረታ መነሻ ዋጋ መዘጋጀቱን ያረጋግጣል፤
5. የንግድ ቤቶች ሽያጭ የጨረታ ማስታወቂያና የተጫራቾች መመሪያ ሰነድ ያዘጋጃል፤
6. የጨረታ ሳጥን እና ሌሎች አስፈላጊ ቁሳቁሶች ያዘጋጃል፤
7. ጨረታውን በተለያዩ የብዙሀን መገናኛ ዘዴዎች አማካኝነት ለሕዝብ ይፋ ያደርጋል፤
8. የጨረታ ሰነድ ተደራሽ በሆኑ ማዕከላት እንዲሸጥ ያደርጋል፤
9. የጨረታ ዋጋ ማቅረቢያ ሰነድ እና ሌሎች በጨረታ ማስታወቂያና መመሪያ መሠረት አስፈላጊ ሰነዶችን ከተጫራቾች ይቀበላል፤
10. ጨረታውን ለማካሄድ የሚያስችል ቅድመ ዝግጅት ማድረግ ይኖርበታል፡፡

27. የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ሰነድ ይዘት

ኮርፖሬሽኑ የጨረታ ሰነዱን በሚያዘጋጅበት ወቅት ይዘቱን በተመለከተ በዚህ መመሪያ አባሪ ሆነው የሚወጡ ሲሆን በዋናነት ፡-

1. የጨረታ ማስታወቂያ ቁጥር፣
2. የተጫራቾች መመሪያ፣
3. የዋጋ ማቅረቢያ ቅጽ፣
4. የንግድ ቤት ሽያጭ ውል ናሙና፣

5. ለጨረታ የቀረቡ የንግድ ቤቶች ዝርዝር በሳይት፣ በህንፃ ቁጥር፣ በስፋት፣ በቤት ቁጥር እንዲሁም ሌሎች አስፈላጊ መረጃዎችን መያዝ ይኖርበታል፡፡

28. የንግድ ቤቶች ሽያጭ የጨረታ ኮሚቴ አሰያየም

1. ለጋራ መኖሪያ ህንጻ ንግድ ቤቶች ሽያጭ 7/ሰባት/ ዓባላት ያሉት የጨረታ ኮሚቴ ከሚመለከታቸው የስራ ክፍሎች የሚመረጡ ሆነው በኮርፖሬሽኑ የበላይ ኃላፊ ይዋቀራል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ "1" የተገለጸው ቢኖርም ከስራው ስፋት አንጻር አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የኮርፖሬሽኑ የበላይ ኃላፊ የኮሚቴ አባላትን ቁጥር ሊጨምር ይችላል፡፡

29. የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ኮሚቴ ተግባርና ሀላፊነት

1. የጨረታ ኮሚቴዉ በሰብሳቢዉ አማካኝነት የጨረታውን አፈፃፀም የድርጊት መርሐ ግብርና ለሥራው የሚያስፈልገውን ተጨማሪ የሰው ኃይልና ሌሎች ወጪዎችን ያካተተ የሥራ ዕቅድ በማውጣት ለኮርፖሬሽኑ የበላይ ሃላፊ አቅርቦ ያፀድቃል፤
2. በተዘጋጀው መርሐ ግብር መሠረት ለጨረታው ሂደት የሚያስፈልገውን የቢሮ ዝግጅት፣ ሰነድ እና አስፈላጊ የስራ ቁሳቁሶች እንዲዘጋጁ ያደርጋል፤
3. ለጨረታ የሚወጡትን ንግድ ቤቶች የጨረታ መወዳደሪያ ሰነድ ናሙና እንዲሁም በጋዜጣ ታትሞ የወጣውን የጨረታ ማስታወቂያ ከሚመለከተው የስራ ክፍል በመረከብ ዝግጅት ያደርጋል፤
4. ለጨረታ ዝግጁ የሆኑ የንግድ ቤቶችን እንደአስፈላጊነቱ በአካል ወርዶ ያጣራል፣ ማስተካከያ እንዲደረግበት ያደርጋል፤
5. የጨረታውን ሂደት ተአማኒነት እንዲኖረው የጨረታ ሳጥኖች በአግባቡ ተዘጋጅተው በጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ቦታዎች በወቅቱ አባላቱ በተገኙበት ታሽጎ እንዲቀመጥ ያደርጋል፤
6. የጨረታው ሰነድ መመለሻ ቀንና ሰዓት ሲጠናቀቅ ሳጥኑን እንዲሁም ሳጥኑ የተቀመጠበትን ቢሮ እንዲታሸግ ያደርጋል፤
7. የጨረታውን ሳጥኖች ለመክፈት ተወዳዳሪዎች ያቀረቡትን ዋጋ ለተጫራቾች ለማሳወቅ የአዳራሽ ዝግጅት ያደርጋል፤

8. ጨረታውን ለመሳተፍ ከመጡት ተወዳዳሪዎች መካከል በታዛቢነት 5 አባላት በይፋ እንዲመረጡ በማድረግ በጨረታው ሂደት እንዲሳተፉ እና ፊርማቸውን እንዲያኖሩ ያደርጋል፤
9. ተሳታፊዎች በተገኙበት የጨረታ ሳጥኑ እንዲከፈት በማድረግ ለእያንዳንዱ ቤት የተጫረተውን ዋጋ ዝርዝርና ሌሎች በመመሪያው የተገለፁትን መሟላቱን በማረጋገጥ መዝግቦ ያወዳድራል፤
10.ከተወዳደሪዎች ውስጥ አሸናፊውን ተጫራች በመለየት የአሸናፊዎች ዝርዝር በማዘጋጀት ሰነዱን በፊርማ ያረጋግጣል፣ የተዘጋጀውን የአሸናፊዎች ዝርዝር ለኮርፖሬሽኑ የበላይ ሀላፊ በማቅረብ ያፀድቃል፤ በጋዜጣ ታትሞ እንዲወጣ ያደርጋል፤
11. ተጫራቾች ያስያዙትን የጨረታ ማስከበሪያ ቦንድ (ሲ.ፒ. ኦ) የጨረታ ውጤቱ በጋዜጣ በይፋ ከተገለፀበት ቀን ጀምሮ በሁለት ወር ጊዜ ውስጥ ቀርበው ከተቋሙ ሊወስዱ ይገባል፣ ወይም ተቋሙ ያሲያዙትን የጨረታ ማስከበሪያ ቦንድ (ሲ.ፒ.ኦ) በግለሰቡ አካውንት ሊያስገባለት ይችላል፡፡

ክፍል ስምንት

30. በሽያጭ የሚተላለፉ ቤቶችን የይዞታ ማረጋገጫ፣ ዕዳና ዕገዳ እንዲሁም ገቢ ክትትልና ብድር አመላለስ ስለመከታተል

1. ኮርፖሬሽኑ የቤት ሽያጭ ውል ለመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት ካርታ እንዲዘጋጅለት በማስተላለፍ ካርታ መዘጋጀቱን ይከታተላል፤
2. ኮርፖሬሽኑ ያልተጠናቀቁ የካርታ ስራዎችን ያልተጠናቀቁበትን ምክንያት ያጣራል፤ ያልተሟላ መረጃ ካለም የጎደሉትን መረጃዎች በመለየት እንዲሟሉ ያደርጋል፤

3. ኮርፖሬሽኑ የተጠናቀቁ ካርታዎችን ከተላከው ዝርዝር መረጃ ጋር በማገናዘብ ለባንክ መላኩን ያረጋግጣል፤ ሆኖም ሙሉ ክፍያ ለከፈሉና የባንክ እዳቸውን ከፍለው ለአጠናቀቁ ከይዞታ አስተዳደር ካርታ መረከባቸዉን በማረጋገጥ መረጃ ይይዛል፤
4. ኮርፖሬሽኑ የቅድሚያ ክፍያ ብቻ የከፈሉ ዕድለኞችን በተመለከተ የተዘጋጀላቸውን ካርታና ዝርዝር መረጃዎች ማለትም የቤት ዓይነትና የቤቱ መለያ ቁጥር፣ የቤቱ ዋጋ፣ የተከፈለ ቅድሚያ ክፍያ፣ የጋብቻ ሁኔታ እና መሰል ሰነዶችን በማያያዝ ተጠቃሚው የብድር አገልግሎት እንዲያገኝ ይዞታ አስተዳደር ለባንክ መላኩን ያረጋግጣል፤
5. ኮርፖሬሽኑ ይዞታ አስተዳደሩ የብድር ውል እንዲፈፅሙ በላከው ማስረጃ መሰረት ከባንክ ጋር የብድር ውል መፈፀሙን ያረጋግጣል፤
6. ኮርፖሬሽኑ ከቅድሚያ ክፍያም ሆነ ከሙሉ ክፍያ ከተጠቃሚዎች በባንክ በኩል የተሰበሰበው ገንዘብ ወደ ከተማ አስተዳደሩ ዝግ አካውንት መተላለፉን ያረጋግጣል፤
7. ኮርፖሬሽኑ ከባንክ ጋር የብድር ውል የፈፀሙት የቤት ተጠቃሚዎች እዳና እገዳ እንዲደረግበት ለይዞታ አስተዳደር መላኩን፣ እዳና እገዳ ተደርጎበት ለባንክ መመለሱን እንዲሁም ባንኩ በተላከለት ማስረጃ መሰረት ብድር መልቀቁን በማረጋገጥ ማስረጃውን ከባንክ ይቀበላል፤
8. ኮርፖሬሽኑ የተለቀቀው ገንዘብ (ብድር) ከዋናው የከተማ አስተዳደሩ ብድር ላይ መቀናነሱን በማረጋገጥ ቦንዱ እንዲመለስ በማድረግ መረጃዉን አደራጅቶ ይይዛል፤
9. ኮርፖሬሽኑ ከባንክ ጋር የብድር ውል ፈርመው ብድራቸውን በወቅቱ ያልመለሱ ተጠቃሚዎች ዝርዝር መሠረት በማድረግ በብድር አመላለሱ ሂደት ለባንክ ተገቢውን ድጋፍ ያደርጋል፤

10. ከባንክ ጋር የብድር ትስስር የተፈጠረላቸው ተጠቃሚዎች ብድራቸውን ባለመክፈላቸው ምክንያት ባንኩ ማስረጃቸውን ለኮርፖሬሽኑ ሲልክ በተላከው ማስረጃ መሰረት የቤት እድለኞቹ እንዲከፍሉ ለመጨረሻ ጊዜ እንዲያውቁ ተደርጎ መክፈል ካልቻሉ ባንኩና ከተማ አሰተዳደሩ በተስማሙበት የጋራ መግባቢያ ሰነድ እና አሰራር መሰረት ካርታው እንዲመክን ተደርጎ ቤቱ ያለበትን እዳ ወይም ቀደም ብሎ በቤቱ ላይ የተለቀቀ ብድር /ዲስፐርስመንት/ ካለ የቤቶች ልማትና ስተዳደር ቢሮ ከአስተዳዳሩ ዝግ አካውንት ተቀንሶ ሒሳቡ እንዲዘጋ ለፋይናንስ ቢሮ በደብዳቤ ያሳውቃል፡፡

ብድሩም ለባንክ እንዲመለስ ተደርጎ ባንኩ ብድሩ መዘጋቱን ለኮርፖሬሽኑ በደብዳቤ ሲያሳውቅ ቤቱ በክፍትነት እንዲያዝ ይደረጋል፤

11. የቤት እድለኛው የከፈለው ገንዘብ እንዲመለስለት ጥያቄ ሲያቀርብ ተቋሙ በወቅቱ በየመኝታ አይነቱ ባወጣው የቤት ኪራይ ተመን ቁልፉን ከተረከበበት ቀን ጀምሮ ኪራዩንና የቆጠረውን ወለድ ታሳቢ ተደርጎ በንብረት ላይ የደረሰ ጉዳት ካለም ተገቢው የምህንድስና ግምት ተሰልቶ ቀሪው ሊመለስ ይችላል፤ ሆኖም የቤቱ ባለቤት የሚመለስለት ገንዘብ በቂ ባይሆንና እዳ የሚኖርበት ከሆነ በህግ አግባብ ሊጠየቅ ይችላል፡፡

ክፍል ዘጠኝ

31. የተላለፉ ቤቶችን ለባለመብቶች ስለማስረከብ

1. በዚህ መመሪያ ከክፍል አምስት እስከ ስምንት የተደነገጉ ግዴታዎችን አሟልተው ቤቱን እንዲረከቡ በመገናኛ ብዙኃን ወይም በሌሎች ማስታወቂያ ዘዴዎች ከአስር ቀን በፊት ለተጠቃሚዎች ጥሪ ያስተላልፋል፤
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” መሰረት ጥሪ የተደረገላቸው ተጠቃሚዎች ቤቱን ለመረከብ ሲቀርቡ የሚከተለውን ማሟላት ይኖርባቸዋል፡-
    2.1. የቤትሽያጭውል፣
    2.2. ከባንክ ጋር የገቡት የብድር ውል ወይም ሙሉ ክፍያ የተከፈለበት ማስረጃ፣

2.3. የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ ወይም ተወካይ ከሆነ ህጋዊ የውክልና እና የተወካይ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ እንዲሁም ሞግዚት ከሆነ የሞግዚትነት ማረጋገጫ ሰነድ፤

3. የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን በሽያጭ የተላለፉትን ቤቶች እንደአግባብነታቸው በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "1" እስከ "2" ባለዉ መሠረት የተገለጹትን መሟላታቸውን በማረጋገጥ ቤቱን ያስረክባል፤

4. ኮርፖሬሽኑ ለቤት ተጠቃሚዎች ያስረከበውን ቤት በሳይት፣ በብሎክ፣ በቤት ዓይነት፣ በገዥዎች ስም እና ተያያዥ መረጃዎችን በሀርድና ሶፍት ኮፒ አደራጅቶ መያዝ ይኖርበታል፡፡

32. ቤቱን ለተጠቃሚዎች የማስረከቢያ ጊዜ ገደብ

1. ቤት የደረሰው ተጠቃሚ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 30 ንኡስ አንቀጽ "1" መሰረት ቤቱን እንዲረከብ ጥሪ ከተደረገለት ቀን ጀምሮ በተከታታይ 10 ቀናት ወይም በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ በአካል ቀርቦ ቤቱን መረከብ ይኖርበታል፤

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ "1" በተጠቀሰው ጊዜ ገደብ ውስጥ ቀርቦ ቤቱን መረከብ ያልቻለ ቤቱን ባለመረከቡ ምክንያት በቤቱ ላይ ለሚደርስ ጉዳትም ሆነ ኪሳራ ኃላፊነቱ የባለመብቱ ይሆናል፡፡

ክፍል አስር

ቤቶችን ለሶስተኛ ወገን ስለማስተላለፍ

33. ዕጣ የማይወረስ ስለመሆኑ

1. ማንኛውም ሰው በዕጣ ተጠቃሚ መሆን የሚችለው በህይወት እስካለ ድረስ ብቻ ነው፤

2. የቤት ዕድለኛው ምዝገባ በባል ወይም በሚስት ስም ሲሆንና ባለዕድሉ በሞት ቢለይ ወይም ቢጠፋ በህይወት ያለው ባል ወይም ሚስት በምዝገባ ቅፁ አማካኝነት ወይም ከፍርድ ቤት በሚያቀርበው ማስረጃ መሰረት ተጠቃሚ የመሆን መብት አለው፤

3. የዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ “1” ቢኖርም በምዝገባ ወቅት ዕድሜያቸው 18 ዓመት ያልሞላቸው የሚች ልጆች ወራሽነታቸውን በመደበኛ ፍ/ቤት አረጋግጠው ሲመጡ ብቻ የዕጣው ተጠቃሚ መሆን ይችላሉ፤
4. በፍ/ቤት የወራሽነት መብት የተረጋገጠላቸው ግለሰቦች ተጠቃሚ የሚሆኑት በዚህ መመሪያ የተዘረዘሩ ድንጋጌዎች የሚያሟሉ ሆነው ሲገኙ ብቻ ነው፤
5. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “3” መሰረት ዕድሜያቸው ከ 18 ዓመት በታች የሆኑ የሟች ልጅ (ልጆች) የዕጣውን ውርስ ተጠቃሚ መሆናቸው እንደተጠበቀ ሆኖ የቀበሌ ቤት ውስጥ የሚኖሩ ከሆነ በምዝገባው ወቅት ከ18 ዓመት በላይ የሆኑ የሟች ልጆች ዕጣውን መውረስ ስለማይችሉ በመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 5/2011 መሰረት ቤቱን እንዲያዙ ይቀያሉ፤
6. ባልና ሚስት በጋራ ምዝገባ አካሂደው ቤቱ ሳይደርስ (እጣ ሳይወጣላቸው) በፍቺ ቢለያዩ በፍ/ቤት ውሳኔ መሰረት የተወሰነለት አካል ቁጠባው እንዲቀጥል ተደርጎ ቤቱ በዕጣ ሲደርስ በውሳኔው መሰረት ተፈፃሚ ይሆናል፣ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ በተቀመጠው ጊዜ ገደብ ቅድመ ሁኔታውን አሟልተው ቤቱን ካልተረከቡ ዕጣው ይሰረዛል፤
7. በፍርድ ቤት ክርክር ምክንያት መደበኛው የቤት ሽያጭ የውል ጊዜው ካለፈ በኋላ ዘግይተው ለሚመጡ ዕድለኞች ጉዳዩ በፍርድ ቤት የተያዘ መሆኑን በቤት ማስተላለፍ ውል ጊዜ ገደብ ውስጥ ለኮርፖሬሽኑ አስቀድሞ ማሳወቅ ይኖርባቸዋል፤ በተጨማሪም ጉዳዩ በፍ/ቤት ውሳኔ እንዳገኘ በ10 ተከታታይ የሥራ ቀን ውስጥ በአካል ቀርበው ሊስተናገዱ ይችላል፤ ከዚህ ውሳኔ በኋላ የሚቀርቡ ጥያቄዎች ተቀባይነት የላቸውም፡፡

34. የተሸጠ ቤት በውርስ ስለማስተላለፍ

1. የቤት ሽያጭ ውል ከተፈጸመ በኋላ የውርስ ጥያቄ ሊስተናገድ የሚችለው ከፍርድ ቤት በሚቀርብ የወራሽነት ማረጋገጫ ብቻ ይሆናል፤
2. በዚህ አንቀጽ “1” መሰረት የወራሽነት ማረጋገጫ ይዞ የሚቀርብ ወራሽ መብትና ግዴታው በስሙ ይተላለፍለታል፤ ሆኖም ወራሾቹ ከአንድ በላይ ከሆኑ እና የቤት ሽያጭና የብድር ውሉን በፍርድ ቤቱ ውሳኔ መሰረት ተግባራዊ ይደረጋል፤
3. የቤት እድለኛው ቅድመ ክፍያ እንደከፈለ ወይም የሽያጭ ውል እንደተዋዋለ በሞት ቢለይ ወራሾች በተወሰነላቸው በፍርድ ቤት ውሳኔ መሰረት የሚፈፀም ይሆናል፤

4. የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ስም ዝውውርን በተመለከተ በመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት አሰራር መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፤ የስም ዝውውር የእዳና እገዳ ሂደት አፈጻጸም የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን ይከታተላል፡፡

35. ቤትን በስጦታ ወይም በሽያጭ ስለማስተላለፍ

1. የቤት ሽያጭ ውል ከተፈጸመ በኋላ በስጦታ ወይም በሽያጭ እንዲተላለፍ የሚቀርብ ጥያቄ ሊስተናገድ የሚችለው የአስተዳደሩን የቤት ሽያጭ ውል ከፈጸሙበት ዕለት ጀምሮ ከአምስት ዓመት በኋላ ይሆናል፤ ነገር ግን ይህ ተፈጻሚ የሚሆነው የቤቱ ዋጋ ሙሉ በሙሉ ተከፍሎ መጠናቀቁ በባንክ ሲረጋገጥ ብቻ ነው፤
2. የዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ "1" እንደተጠበቀ ሆኖ የቤቱ የማስተላለፊያ ዋጋ ሙሉ በሙሉ ተከፍሎ አምስት ዓመት የሞላው የጋራ መኖሪያ ቤት ባለቤት የስጦታ ወይም የሽያጭ ውሉን ይዞ ሲቀርብ መብትና ግዴታው ለሶስተኛ ወገን ይተላለፍለታል፤
3. የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ስም ዝውውርን በተመለከተ በመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት አሰራር መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡

ክፍል አስራ አንድ

መረጃን ስለማስተካከል

36. የፊደል ግድፈትን ስለማረም

1. የጋራ መኖሪያ ቤት ዕጣ የደረሰው ዕድለኛ ስሙ በጋዜጣ ታትሞ ሲወጣ በምዝገባ ወቅት ከነበረው መረጃ ጋር የስም ግድፈት ቢኖር በመረጃ ቋት ዋናው ሰርቨር ከሚገኘው መረጃ ጋር በማናበብ የፊደል ግድፈቱን አስተካክሎ ውል እንዲዋዋል ይደረጋል፤
2. የቤቱ ዕድለኛ ከፊደል ግድፈት በተጨማሪ የአባት ሰም፣ የአያት ሰም፣ የእናት ስም፣ የትዳር ጓደኛ ስም፣ የቤት ዓይነት ምርጫ አንዱ ወይም ከአንድ በላይ የመረጃ ልዩነት ቢኖር እንደ ትክክለኛ መረጃ ተወስዶ የሚስተካከለው በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ተደራጅቶ በተያዘው የተመዝጋቢዎች ባህር መዝገብ መረጃ ሲሆን እንደ አስፈላጊነቱ በክፍለ ከተማና ወረዳ ያሉ መረጃዎችንም ለማመሳከሪያነት መጠቀም ይቻላል፡፡

37. የስም ለውጥ ስለማድረግ

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 36 ንኡስ አንቀጽ “1” እና “2” የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ዕጣ ሲደርሰው የተጠቃሚውም ሆነ የወላጅ ስም ለውጥን በተመለከተ በፍ/ቤት በሚቀርብ ማረጋገጫ መሠረት የሚፈጸም ይሆናል፤
2. በውርስ፣ በሽያጭና በስጦታ ምክንያት የስም ለውጥ ሊስተናገድ የሚችለው በዚህ መመሪያ አንቀጽ 33 የተዘረዘሩት መሟላታቸው ሲረጋገጥ ብቻ ይሆናል፡፡

ክፍል አስራ ሁለት

ክልከላ፣ ውል ስለማቋረጥና የገንዘብ አመላለስ ሁኔታ

38. የተከለከሉድርጊቶች

1. በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ያለው ወይም ከ1997 ዓ.ም በኋላ በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያስተላለፈ ከሆነ ወይም ከአንድ በላይ የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ የተመዘገበ መሆኑ ከተረጋገጠ የእጣው ተጠቃሚ መሆን የተከለከለ ነዉ፤
2. በምዝገባ መመሪያው መሰረት ለተከታታይ 6 ወራት ቁጠባ ያቋረጠና ቅድመ ክፍያውን ያላሟላ ከሆነ የእጣው ተጠቃሚ አይሆንም፣ ነገር ግን የ6 ወሩን ቁጠባ በአንድ ጊዜ አጠቃሎ ከፍሎ ካጠናቀቀ ይህ ድንጋጌ ተፈፃሚ አይሆንም፤
3. በነባር 20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ የተመዘገቡት ቤት ፈላጊዎች ዕጣ ሳይጠናቀቅ የአዲስ ተመዝጋቢዎችን ዕጣ ማውጣት የተከለከለ ነው፤
4. ተጠቃሚው በዕጣ የደረሰውን ቤት የቤት ሽያጭ ውሉን ከፈረመበት ዕለት አንስቶ እስከ 5 ዓመት በሚሆን ጊዜ በሽያጭም ሆነ በስጦታ ለሌላ ወገን ማስተላለፍ የተከለከለ ነው፤
5. የዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ “4” እንደተጠበቀ ሆኖ ከተላለፈ 5 አመት የሞላቸው ቤቶች ለ3ኛ ወገን በሽያጭም ሆነ በስጦታ ሊተላለፉ የሚችሉት የቤቱን ዋጋ ሙሉ በሙሉ ከፍለው ማጠናቀቃቸው በባንክ ሳይረጋገጥ ማስተላለፍ ክልክል ነው፡፡

6. በልማት ተነሺም ሆነ በዕጣ ቤት የደረሰውና የባንክ ብድር ውል ከተዋዋለ በኋላ ቤት መቀየር ክልክል ነው፤
7. በዕጣ አወጣጥና ቤት ርክክብ ወቅት አንድ ቤት ከአንድ ጊዜ በላይ ማስተላለፍ ክልክል ነው፤
8. በዚህ መመሪያ ከተደነገገው ውጪ በዕጣ የተላለፈን ቤት መቀየር የተከለከለ ነው፤ ሆኖም የቢሮው ማኔጅመንት እንደአስፈላጊነቱ አይቶ ሊወስን ይችላል፤
9. ከዚህ መመሪያ አሰራር ውጭ ቤት ማስተላለፍ የተከለከለ ነው፤
10. የጋራ መኖሪያ ቤትን ወደ ንግድ ቤት መቀየር የተከለከለ ነው፡፡

39. የጋራ መኖሪያ ቤት ሽያጭ ውል ስለማፍረስ (ስለመሰረዝ)

1. በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም በከተማው ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እያለው ወይም ከ1997 ዓም በኋላ ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን መብቱን ያስተላለፈ ወይም ከዚህ ቀደም የጋራ መኖሪያ ቤት ዕጣ ተጠቃሚ የሆነ ወይም በልማት ተነሺ ሆኖ የጋራ መኖሪያ ቤት የገዛ መሆኑ ከተረጋገጠ፤
2. ከኮርፖሬሽኑ በሚሰጠው የማስተካከያ መሠረት የተጠቆሙ ግድፈቶችን ወይም ጉድለቶችን ለማስተካከል ፈቃደኛ ሆኖ ካልተገኘ፤
3. በራሱ ፈቃድ ውሉ እንዲሰረዝ ወይም እንዲቋረጥ ከጠየቀ፤
4. በዕጣ የወጣለትን የቤት ዓይነት እና የቦታው ስፋት ልኬት ላይ ቅሬታ ካለውና በተሰጠው ማስተካከያና በተቀመጠው የርክክብ ጊዜ ገደብ ቀርቦ ቤቱን ለመረከብ ፈቃደኛ ካልሆነ፤
5. ተጠቃሚው በቤቱ ላይ ካርታ ተዘጋጅቶ ከባንክ ጋር የብድር ውል በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ ካልፈረመ፤
6. ወርሃዊ የብድር ክፍያውን ለሶስት ተከታታይ ወራት ወይም በአንድ ዓመት ውስጥ በድምሩ ለስድስት ጊዜ ወርሃዊ ክፍያ ካልፈጸመ፤
7. የገዛውን መኖሪያ ቤት አምስት ዓመት ሳይሞላው እና ሙሉ ክፍያውን ሳያጠናቅቅ በሽያጭ ወይም በስጦታ ካስተላለፈ፤
8. የገዛውን መኖሪያ ቤት በተረከበ በ60 የስራ ቀን ውስጥ የተከራየውን የመንግስት ቤት ለሚያስተዳድረው አካል በወቅቱ ካላስረከበ፤

9. ከኮርፖሬሽኑ የገዛው ቤት ከተፈቀደው ዓላማ ወይም አገልግሎት ውጭ እየተጠቀመ ከሆነ፣ የነዋሪዎችን የጋራ ሰላምና ደህንነት እንዲሁም የጋራ አኗኗርን የሚያውክ ተግባር ከፈጸመ፤

10. በዚህ መመሪያ መሰረት የተቀመጠውን ግዴታና ክልከላ በመተላለፍ ሀሰተኛ ማስረጃ አቅርቦ የቤት ሽያጭ ውል የተዋዋለ ከሆነ ውሉ ይፈርሳል፤ ቤቱም ተመላሽ ይደረጋል እንዲሁም አግባብ ባለዉ ህግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

40. ገንዘብ ስለመመለስ

የቤት እጣ ዕድለኛው ቅድሚያ ክፍያ ወይም የቤቱን ሙሉ ክፍያ ከፍሎ ገንዘብ ይመለስልኝ ጥያቄ ቢያቀርብ በውሉ መሠረት የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፡-

1. በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም በከተማው ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እያለው ወይም ከ1997 ዓ.ም በኋላ ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን መብቱን ያስተላለፈ ወይም ከዚህ ቀደም የጋራ መኖሪያ ቤት ዕጣ ተጠቃሚ የሆነ ወይም በልማት ተነሺ ሆኖ የጋራ መኖሪያ ቤት የገዛ እንዲሁም በዚህ መመሪያ የተከለከሉ ድርጊቶችን መፈጸሙ ተረጋግጦ የቤት ሽያጭ ውሉ የፈረሰበት ከሆነ፣ ቀሪው ገንዘብ ይመለስለታል፤
2. የቤት ሽያጭና የብድር ውል ከተዋዋለ ወይም ቤቱን ከተረከበ በኃላ ቤቱን አለመፈለጉን ገልጾ በቤቱ ላይ የከፈለውን ክፍያ እንዲመለስለት ሲጠይቅ የቆጠረው የባንክ ወለድ ተሰልቶ እዳው ከተከፈለ በኋላ ሊመለስለት ይችላል፤
3. በውርስ ምክንያት የኮንደሚኒየም ቤት ዕጣ ተጠቃሚ የሆኑ ወራሾች በመካከላቸው ያለመግባባት ተፈጥሮ የጋራ መኖሪያ ቤቱን በጋራ በስማቸው ሆኖ መጠቀም ካልፈለጉና ካልተስማሙ ፍርድ ቤት በወሰነው መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፤
4. በቤት ሽያጭ ውል እና በርክክብ ወቅት የቤት ልኬት ወይም ስፋት ልዩነት ከተፈጠረና በኮርፖሬሽኑ ከተረጋገጠ የልኬት ማነስ ከሆነ ለገዢው ልዩነቱ ተሰልቶ ገንዘቡ እንዲመለስ ይደረጋል፤ የልኬት ብልጫ ካለ ገዢው ተጨማሪውን ክፍያ በሽያጭ ዉሉ ላይ በተገለጸዉ መሰረት መክፈል ይኖርበታል፤ በተሳሳተው ካሬ ሜትር የተለቀቀ ብድር ካለ ብድሩ ከነእዳው እነዲዘጋ ተደርጎ የሽያጭ ውል፣የይዞታ ማረጋገጫ ካርታና የባንክ ብድር ውል እንደገና ተሻሽሎና ተካቶ መሰራት ይኖርበታል፤

5. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” እስከ “3” በተገለጸው መሠረት ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ከተረከበ ገንዘቡ ተመላሽ የሚደረገው በቅድሚያ የባንክ ዕዳ ካለበት ብድርና ወለዱን፣ ለቤቱ እድሳት የሚያስፈልገው ወጪ፣ በቤቱ ለቆየበት ጊዜ በየወሩ ቢሮው ባወጣው የኪራይ ተመን መሰረት ኪራዩ ታስቦ ከከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ወይም የቤቱ ሙሉ ክፍያ ላይ ተቀንሶ ቀሪው ያለ ወለድ ባንክ ባለው አሰራር መሰረት እንዲመለስለት ይደረጋል፣ የቤት ሽያጭ ውል ቢፈጽምም የብድር ውል በወቅቱ ቀርቦ ካልፈረመ የከፈለው ገንዘብ በሙሉ ተመለሽ ይሆናል፤ የብድር ውል ከፈረመ ግን የባንክ ብድርና ወለድ ተቀንሶ ቀሪው ያለ ወለድ ባንክ ባለው አሰራር መሰረት በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ እንዲመለስለት ይደረጋል::

ክፍል አስራ ሶስት

አቤቱታ አቀራረብና ውሳኔ አሰጣጥ ስርዓት

41. አቤቱታ ስለማቅረብ

ማንኛውም በዕጣ ወይም በጨረታም ሆነ በልዩ ሁኔታ ቤት ሊተላለፍልኝ ሲገባ መብቴን አላግባብ እንዳጣ ተደርጌአለሁ፣ በደልም ደርሶብኛል ወይም ያገኘሁትን እድል እንዳጣ ተደርጌአለሁ ወይም በንግድ ቤት ጨረታ ውጤት ላይ ቅሬታ ካለው ወይም ውል ያለአግባብ ፈርሶብኛል ወይም ከኮርፖሬሽኑ ጋር ቅሬታ አለኝ የሚል ከሆነ አቤቱታውን ከላይ የተጠቀሱት ተግባራት የመከናወኛ ጊዜዉ በተጠናቀቀ በ10 የስራ ቀናት ጊዜ ውስጥ ለአቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ የማቅረብ መብት አለው፤ ከዚህ ጊዜ ውጪ የሚቀርቡ ቅሬታዎች ተቀባይነት የላቸውም፤

42. የአቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ አደረጃጀት

ኮርፖሬሽኑ አቤቱታ እና ቅሬታ ያላቸውን ቅሬታ አቅራቢዎች እየተቀበለ በማጣራት የውሳኔ ሀሳብ የሚያቀርብ የቅሬታ ኮሚቴ ያደራጃል፡፡

43. ስለአቤቱታና ቅሬታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

1. አቤቱታ ወይም ቅሬታ ያለው ባለጉዳይ አቤቱታውን ወይም ቅሬታውን ራሱ፣ በህጋዊ ወኪሉ ወይም በሞግዚቱ አማካኝነት በፅሁፍ ለኮርፖሬሽኑ ጉዳዩ በተፈጸመ በ7 የሥራ ቀናት ዉስጥ ሊያቀርብ ይችላል፣ እንዲሁም ኮሚቴዉ የቀረበዉን አቤቱታና ቅሬታ እስከ 10ኛዉ ቀን ድረስ በማጣራት የዉሳኔ ሃሳብ ለበላይ ሃላፊ ያቀርባል፤

2. ቅሬታው የቀረበለት የበላይ ሃላፊ አቤቱታውን ወይም ቅሬታውን ለአጣሪው ኮሚቴ እንዲታይ ወዲያውኑ ይመራል፤

3. የቅሬታ ወይም አቤቱታ አቀራረብ በጹሑፍ ሆኖ ሲቀርብም ቅሬታው ወይም አቤቱታዉ የቀረበበትን ዋና ጉዳይ፣ ባለጉዳዩ እንዲሰጠው የሚፈለገውን መፍትሄ፣ ደጋፊ ማስረጃዎች ካሉ፣ የባለጉዳይ ሙሉ ስምና አድራሻ እና መንስዔ የሆነው ድርጊት የተፈፀመበትን ቀን መያዝ ይኖርበታል፡፡

44. ስለአቤቱታና ቅሬታ መልስ አሰጣጥ

1. የበላይ ሃላፊዉ አቤቱታ ወይም ቅሬታ ያቀረበው ተገልጋይ ደረሰብኝ ያለውን በደል ባለው አሰራር መሰረት በመመርመር የተደረሰበትን ግኝትና ውሳኔ በ15 የስራ ቀናት ውስጥ ለባለጉዳዩ በጽሁፍ ምላሽ መስጠት ይኖርበታል፤

2. ኮርፖሬሽኑ አቤቱታው ወይም ቅሬታው ተገቢነት ከሌለው ያቀረበው ሀሳብ ትክክለኛ አለመሆኑን ካረጋገጠ ለባለጉዳዩ በጽሁፍ ያስታውቃል፤

3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "1" እና "2" መሰረት አቤቱታ አቅራቢው ኮርፖሮሽኑ በሰጠው መልስ ወይም በተሰጠው ማብራሪያ ካልረካ ቅሬታውን እንደአግባብነቱ ለቢሮ ኃላፊ በአምስት የስራ ቀን ውስጥ ማቅረብ ይኖርበታል፤ ከዚህ ጊዜ ገደብ ውጪ የሚቀርቡ ጥያቄዎች ተቀባይነት የላቸውም፤

4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ ከ "1" እስከ "3" በተዘረዘሩት መሰረት የቀረበ የውሳኔ ሀሳብ ለኮርፖሬሽኑ የመጨረሻ ውሳኔ ይሆናል፡፡

45. ይግባኝ ስለማቅረብ

1. በቢሮም ሆነ በኮርፖሬሽኑ በሚሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቅራቢ ይግባኝ የማቅረብ መብቱ የተጠበቀ ነው፤

2. ይግባኙን ለከተማው መደበኛ ፍ/ቤት ማቅረብ ይችላል፡፡

ክፍል አስራ አራት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

46. ውክልና ስለመስጠት

ኮርፖሬሽኑ ይህን መመሪያ ለማስፈጸም ለሌሎች አስፈላጊ ናቸዉ ብሎ ላመነባቸዉ ተቋማት ውክልና ሊሰጥ ይችላል፡፡

47. የመተባበርግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ከማስፈጸም አኳያ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

48. ተጠያቂነት

1. ማንኛውም ሰው የዚህን መመሪያ ድንጋጌ ተላልፎ ቢገኝ አግባብ ባላቸዉ ህጎች መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፤
2. ከቤቶች ማስተላለፍና ተያያዥ ስራዎችን የሚሰራ ማንኛውም ፈፃሚ ሠራተኛ ወይም የስራ ኃላፊ በዚህ መመሪያ የተደነገጉ ግዴታዎችና ክልከላዎችን ተላልፎ ከተገኘ አግባብ ባላቸዉ ህጎች መሠረት ተጠያቂነቱ እንደተጠበቀ ሆኖ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንግስት ሠራተኞች አዋጅና በአቤቱታ ቅሬታ አፈታት ሥርዓቱ አግባብነት ባላቸው ሕጎች መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

49. መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህን መመሪያ ማሻሻል አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ሊሻሻል ይችላል፡፡

50. ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው መመሪያዎች

1. የአዲስ አበባ ከተማ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የቤት ማስተላለፍና አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 1/2008 እና የተሻሻለው መመሪያ ቁጥር 2/2009 በዚህ መመሪያ ተሽሯል፡፡
2. ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

51. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ኃላፊ ተፈርሞ ከወጣበት ከሰኔ 13/2011 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

ሰናይት ዳምጠው ታደሰ (ኢ/ር)
የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ኃላፊ