በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ

የመንግስት ቤቶች አስተዳደር
መመሪያቁጥር 5/2011

ነሐሴ 2011ዓ.ም.

አዲስ አበባ

መግቢያ

የአዲስአበባከተማአስተዳደርንብረትየሆኑትንየመኖሪያናየንግድቤቶችትክ ክለኛመረጃዎችንበማደራጀትበተገቢውበማስተዳደርዝቅተኛገቢያለውየህብ ረተሰብክፍል፣ወጣቶችን፣ሴቶችንናልዩድጋፍየሚያስፈልጋቸውንነአካልጉ ዳኞችንከቤትአስተዳደርስርዓቱይበልጥተጠቃሚነቱንየሚያረጋግጥአሰራር መፍጠርበማስፈለጉ፣

የከተማውአስተዳደርቤቶችእድሳትሳያገኙበመቆየታቸውናበከተማማደስፕ ሮግራምአማካይነትእየፈረሱያሉብትሁኔታበአግባቡበመለየትናመረጃቸውን በመያዝቀጣይየቤትግንባታተቅዶችናአቅጣጫዎችንለመቀየስየሚያስችል አቅምእንዲኖርማድረግበማስፈለጉ፣

የከተማውአስተዳደርቤቶችቸቸቸዞታማረጋገጫካርታኢያዝናአጠባበቅሁኔ ታለክትትልናቁጥጥርአመቺእንዲሆንበማድረግበየጊዜውእየጨመረየማጣ ውንየመንግስትቤቶችንያለአግባብመጠቀምናወደግልይዞታየማዞርህገወጥ ተግባራትንበመግታትተሕግየበላይነትንማረጋገጥበማስፈለጉ፣

የአዲስአበባከተማአስተዳደርየቤቶችልማትናአስተዳደርቢሮበአዲስአበባከ ተማአስታደደርአስፈፃሚአካላትንእንደገናለማደራጀት፣ስልጣንናተግባራቸ ውንለመወሰንበወጣውአዋጅቁጥር 64/2011 አንቀፅ 15/ንዑስአንቀፅ (3) (ሠ) በተሰጠውመሰረትይህንመመሪያአውጥቷል፡፡

<u>ክፍል አንድ</u>

<u>ጠቅላላ</u>

1. **አጭርርዕስ**

   ይህ መመሪያ **"የመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር** 5/2011"
   ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. **ትርጓሜ**

   በዚህ መመሪያ ውስጥ፡-

   1. **"ከተማ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፣
   2. **"አስተዳደር"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፣
   3. **"ቢሮ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ፣
   4. **"የክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት"**ማለት በአዲስ አባባ ቤቶች አስተዳደር የቤቶችልማትን አስተዳደር ቢሮ በመካከለኛ እርከን የሚገኝ ሆኖ በክ/ከተማው ውስጥ ያሉትን የመንግስት ቤቶችንና ይዞታን ለማስተዳደር የተቋቋመ የመንግስት መዋቅር ነው፡፡
   5. **"የወረዳ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማለት"**በአዲስ አባባ ቤቶች አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በታችኛው እርከን የሚገኝ ሆኖ በወረዳው ውስጥ ያሉትን የመንግስት ቤቶችንና ይዞታን ለማስተዳደር የተቋቋመ የመንግስት መዋቅር ነው፡፡
   6. **"አዋጅ"**ማለት የከተማን ቦታና ትርፍ ቤትን የመንግስት ለማድረግ የወጣ አዋጅ ቁጥር 47/1967 ነው፡፡
   7. **"ቤት"** ማለት የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግስት ንብረት ለማድረግ በወጣውአዋጅ ቁጥር 47/1967 የተወረሱ ሆነው ቀበሌ ሲያስተዳድራቸው የነበሩ፣ የከተማው አስተዳደር በራሱ ወጭ ያስገነባቸው እና እንደየሁኔታው የከተማው አስተዳደር በተለያዩ መንገዶች ማለትም በግዥ፣ በስጦታ፣በውርስ፣በለውጥ፣ባለቤት የሌላቸዉ፣በህብረተሰቡ የተገነቡ፣መንግስታዊ ባልሆኑ ድርጅቶች

ተገንብተዉ መንግስት የተረከባቸዉን ቤቶች፣በረንዳዎችና መደቦችን የሚያጠቃልል ነው፡፡

8. **"ደንብ"**ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንግስት ቤቶች አስተዳደር ደንብ ቁጥር 11/1996 ዓ.ም. ነው፡፡

9. **"ህንፃ"** ማለት በከተማው አስተዳደር ባለቤትነት የተያዙ ሁለትና ከሁለት በላይቤቶች እና በጋራ ባለቤትነት የሚያዙ የጋራ መጠቀሚያዎች ከመሬት ወደ ላይ ወይም ጎን ለጎን የተሰራ ለመኖሪያ ወይም ለሌላ አገልግት የሚውል ቤት ሲሆን ህንፃው ያረፈበትን የቦታ ይዞታ ይጨምራል፡፡

10. **"የጋራ መጠቀሚያ"** ማለት በተናጠል ከተያዙት ቤቶች ውጭ ያለ ማናቸውም የህንፃው አካል ነው፤ ወይም የጋራ መጠቀሚያ ህንፃንም ይጨምራል፡፡

11. **"የአደራ ቤት"** ማለት የቤት ባለቤት በተለያዩ ምክንያቶች ቤቱ ከአለበት ከተማ ወደ ሌላ አካባቢ በሄደበት ጊዜ በአደራ ለመንግስት አካል በርክክብ ሰነድ /በዉል/ ያስረከበው ቤት ነው፡፡

12. **"የቀበሌ ቤት"** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ስር የሚገኙ በተለምዶ የቀበሌ ቤት እየተባሉ የሚጠሩትን ለመኖሪያ፡ ለንግድ፣ ለቢሮ አገልግሎት ወይም ለልዩ ልዩ አገልግሎት የሚውል ቤት እና በአዋጅ 47/67 የተወረሰ ቤትነው፡፡

13. **"የማካካሻ ቤት"** ማለት በአዋጅ ቁጥር 47/1967መሰረት አንድ ቤት ያለው ሰው የራሱን ቤት አከራይቶ እራሱ የሌላ ሰው ቤት ተከራይቶ ይኖር የነበረ ሰው ወይም ከአዋጅ በኋላ በተለያ ምክንያት የራሱን ቤት ለመንግስት አስረክቦ ሌላ የመንግስት ቤት በምትክ ተረክቦ በነፃ ወይም በተነፃጻሪ ክፍያ ይኖርበት የነበረ በአዲስ አበባ ከተማና ከአዲስ አበባ ከተማ ውጭ የሚገኝ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ነው፡፡

14. **"ተከራይ"** ማለት የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ወይም ቢሮ የሚወክለው አካል በህጋዊ መንገድ ውል አስገብቶ ቤት የሚያከራየው ማንኛውም ሰው ነው::

15. **"አከራይ"** ማለት በቢሮዉ ወይም በተቋሙ ውክልና ተሰጥቶት ከተከራይ ጋር ውል ገብቶ ቤት የሚያከራይ የመንግስት አካል ነው::
16. **"ደባል"**ማለት ተከራይ ቤቱን መጀመሪያ ከመንግስት ሲከራይ በወረዳው ቅፅ ላይ በደባልነት የተመዘገበ ወይም በማንኛውም ጊዜ አብሮ በደባልነት እንደሚኖር የተመዘገበ እና በወቅቱም በቤቱ ውስጥ እየኖረ ያለ ወይም የቤት ችግራቸውን ከማቃለል አንፃር በወቅቱ በወረዳ አስተዳደር ትዕዛዝ በደባልነት ውሳኔ አግኝተው እስካሁን በቤቱ ውስጥ በመኖር ላይ ያሉ እና የቤት ኪራይ ዉሉ በደባሎቹ ስም የሆነ ማለት ነው፡፡
17. **"የኪራይ ተመን"**ማለት የከተማውን አስተዳደር ቤቶች በሚመለከት በአከራይናበተከራይ መካከል በሚደረግ ስምምነት በየወሩ ሊከፈል የሚገባ የገንዘብ መጠንነው፡፡
18. **"ሰው"**ማለት የተፈጥሮ ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡
19. **"ተደራሽ ቤት"**ማለት ከንግድ ቤት ውጭ ያሉ በህንፃው የምድር ቤት /በአንፃራዊነት ከሌሎች ወለሎች ከመሬት አነስተኛ ከፍታ ላይ የሚገኝ ወለል ያለው ሆኖ ለመኖሪያ የሚያገለግል እንዲሁም ለአካል ጉዳተኛው በአንፃራዊነት ካሉት ቤቶች መካከል የመግቢያ የመውጫ መንገዶቹ ምቹ የሆነ ቤት ማለት ነው፡፡
20. **"አካል ጉዳተኞች"** ማለት በተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ በሆነ አደጋ ምክንያት በከፊል ወይም ሙሉ በሙሉ የአካል፣የአእምሮ ወይም የስሜት ሕዋሳት ጉዳት ምክንያት ማከናወን የሚገባውን መደበኛ ተግባር ማከናወን ሳይችል ቀርቶ በሌላ አካል ወይም ድጋፍ ሰጪ መሳሪያ የሚጠቀም ሰው ነው፡፡
21. **"ቤተሰብ"**ማለትባል፣ ሚስት ፣ልጆች እንዲሁም በህጋዊ ጉዲፈቻ ያደጉ ልጆች ማለት ነዉ
22. **"በተፈጥሮና በሰው ሰራሽ አደጋዎችየተፈናቀሉ"** ማለት ከቤታቸው በጎርፍ፣ በእሳት፣ በመሬት መንቀጥቀጥና በሌሎች አደጋዎች ቤት አልባ የሆኑ የከተማው ነዋሪዎች ናቸው፡፡

23.**"የቤት ኪራይ ዉል"** ማለት ስልጣን በተሰጠዉ አከራይ የመንግስት አካልና በቀበሌ ወይም በመንግስት ቤት ተከራዩ ግለሰብ ወይም ድርጅት መካከል ለተወሰነ ጊዜ ወይንም ዉሉ ለጸናበት ዘመን ብቻ የሚያገለግል ሰነድ ነዉ፡፡

24.**"ንግድ ቤት"**ማለት ለንግድ አገልግሎት እየዋሉ ያሉ እና የንግድ ቤት የኪራይ ዉል ያላቸዉ ቤቶች ማለት ነዉ፡፡

25.**"የጨረታ መነሻ ዋጋ"**ማለት በቢሮዉ የተመን ቀመር መሰረት ቤቱ በጨረታ ወይም በጨረታ መነሻእንዲከራይ ሲወሰን የሚኖረዉ የመነሻ ወይንም የወለል ዋጋ ማለት ነዉ፡፡

26.**"የመንግስት ቤቶች ይዞታ"**ማለት በይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ መስተንግዶ ፕሮጀክት ጽ/ቤት መመሪያ መሰረት የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የወጣላቸው እና ወደፊት የሚወጣላቸው የመንግስት ቤቶች የሚደርሳቸው የቦታ ስፋት ነው፡፡

27.**"የመንግስት ስራ ሃላፊዎች"**ማለት በከተማ አስታደደሩ ተሹመው የመንግስት ቤት እንዲሰጣቸው የተፈቀደላቸው የስራ ኃለፊች ናቸው፡፡

3. የፆታ አገላለፅ

በዚህመመሪያውስጥበወንድፆታየተደነገገው የሴትንም ፆታ ያካትታል፡፡

4. የተፈጻሚነትወሰን

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ዉስጥ በአዋጅ 47/67 የተወረሱ የቀበሌ ቤቶች ፤የመንግስት ቤቶች፣ በነባር ተከራይነት በያዙና ወደፊትም በህጋዊ መንገድ ተከራይተው በሚኖሩ ግለሰቦች ወይም ድርጅቶች እንዲሁም በአስተዳደሩ ልዩ ልዩ አገልግሎት እየሰጡ ያሉ ሕንፃዎችላይ ተፈጻሚነት ይኖረዋል፡

5. መርሆዎች

1. ግልፅነት፣ተጠያቂነት፣ፍትሐዊእናደረጃውንየጠበቀየቤትአስተዳደርስርዓትመፍጠር፣
2. የቤት አስተዳደር ስርዓቱ የከተማውን የልማት እና የመልካም አስተዳደር እንቅስቃሴ በሚደግፍ መልኩ መምራት፣
3. የቤት አስተዳደሩ በዘመናዊ የመረጃ አያያዝ ሥርዓት የተደራጀ እና ለህብረተሰቡ ተስማሚነት እንዲኖረው ማድረግ፣
4. ዝቅተኛው የህብረተሰብ ክፍል ከቤት አስተዳደር ሥርዓቱ ይበልጥ ተጠቃሚነቱን የሚያረጋግጥ አሰራር መፍጠር፣
5. በየደረጃው የመረጃ ተደራሽነትን ማረጋገጥ፣
6. በመንግሰት ቤቶች ላይ የሚፈጸሙ ህገ-ወጥ እንቅስቃሴዎችን በነዋሪው እና በባለድርሻ አካላት የተቀናጀ ተሳትፎ እና ጥረት ማስወገድ፣

6. የመመሪያዉ ዓላማ

መመሪያዉ የሚከተሉትን ዓላማዎች ይኖሩታል፡-

1. በከተማ አስተዳደሩ ለነዋሪዎች የሚደረገውን የመኖሪያና መስሪያ ቦታ አቅርቦት ጥረት በቤት ኪራይ አማራጭ የሚደረገውን አበርክቶ ስርዓት አሻሽሎ ማስቀጠል፣
2. በቢሮዉ የቤት መረጃ አያያዝ፣ የማከራየት ሂደት ፣የቤት አሰጣጥ፣የቤት ቅያሬ ፣የቤት የኪራይ አከፋፈል፣የቤት ጥገና እና በሚወጡት አሰራሮች ላይ ግልጽነትና ተጠያቂነትን ለማስፈን፣
3. የሚለቀቁ ክፍት ቤቶችን ፍትሀዊ በሆነ መንገድ ለማከራየት የሚያስችል ስርዓት ለመዘርጋት፣
4. ቢሮዉ በቤቶች ላይ የሚፈጸሙትን ህገወጥ ተግባራት ለመከላከልና በህገወጦች ላይ ህጋዊ እርምጃ አወሳሰድ ስርዓት ለመዘርጋት፣
5. በተለያዩ ምክንያቶች መንግስት ሊያስተዳድራቸዉ ሲገባ በመንግስት እጅ ያልነበሩ ቤቶችን ወደ መንግስት አስተዳደር እንዲገቡ በማድረግ የቤት እሰተዳደር ስርዓቱን ለማዘመን

ክፍል ሁለት

መረጃ ስለማደራጀት

7. በአዋጅ ቁጥር 47/67 የተወረሱ ቤቶች መረጃ ማደራጀት

1. ቢሮው በአዋጁ የተወረሱ ቤቶችን ቆጠራ በማካሄድ ያሉና የፈረሱ ቤቶችን እንዲሁምለባለቤቶቹ የተመለሱትን በመለየት መረጃ በአግባቡ በመለየት ያደራጃል፣
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "1" መሠረት የተለዩ ቤቶችን የተከራይ መረጃን፣ የቤቱን ዓይነትና ደረጃእንዲሁም የጋራ መገልገያ ቤቶችን እና ክፍት ቤቶችን በቋሚ መዝገብ ይመዘግባል፤ ያደራጃል፣ የፈረሱቤቶችን ከቋሚ መዝግብ እንዲሰረዝ ያደርጋል፣
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "1" እና "2" የተለዩና የተደራጁ ቤቶችን በአድራሻና በቤት ቁጥርከለየ በኋላ በዘመናዊ መረጃ አደራጅቶ በሶፍትና በሀርድ ኮፒ እንዲሁም እንደሁኔታው የምስል መረጃ መያዝ ይኖርበታል፡፡
4. ቢሮውየቤቶችንመረጃበገፀ -ምድርመረጃ ጭምር በማደራጀትዘመናዊየመረጃአያያዝ ስርአት እንዲኖር ማድረግ ይኖርበታል
5. የመንግስት ቤት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰራላቸዉን ቤቶች እና ይዞታዎችን መረጃ በማደራጀት ለሚመለከተዉ አካል መረጃዉን በመላክ ካርታዉ ተሰርቶ ሲጠናቀቅ አስፈላጊዉን ርክክብ ያደርጋል፣
6. የቤቶች እና ይዞታዎች ካርታ እንዲሰራላቸው በማድረግ መረጃውን አደራጅቶ ያስቀምጣል፡፡

8. ከአዋጁበኋላበአስተዳደሩየተገነቡቤቶችን በተመለከተ

1. በከተማው አስተደዳር ውስጥ በተለያየ ጊዜ አስተዳደሩ የገነባቸውን ቤቶች ቆጠራ በማካሄድ ያሉና የፈረሱ ቤቶችን ይለያል፣
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” መሠረት የተለዩ ቤቶችን የተካራይ ማንነት ፣ የቤቱን ዓይነትና ደረጃ እንዲሁም የጋራ መገልገያ ቤቶችን በቋሚ መዝገብ ይመዘግባል፣ ያደራጃል፤ በልማት ወይም በእርጅና የፈረሱ ቤቶችን ከቋሚ መዝገብ እንዲሰረዝ ይደረጋል፣ የተሰረዙትን ቤቶች በቃለ ጉባኤ በመያዝ በወረዳዉ ካቢኔ ቤቶቹ በልማት ወይም በእርጅና የፈረሱ ስለመሆናቸዉ ተወስኖ መረጃውን ይይዛል ለበላይ አካላትም ሪፖርት ይደረጋል፡፡
3. አስተዳደሩ ገንብቷቸው ነገር ግን ቢሮው የማያስተዳደራቸው ቤቶችን ባለቤትን ለመወሰን የሚያስችሉ የመንግስት ቤቶችን መረጃ አደራጅቶ ለከተማ አስተዳደሩ ለውሳኔ ያቀርባል፣
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1”፣“2” እና “3” የተለዩና የተደራጁ ቤቶችን በአድራሻና በቤት ቁጥር ከለየ በኋላ በዘመናዊ መረጃ አደራጅቶ በሶፍትና በሀርድ ኮፒ ይይዛል፡፡
5. ከላይ በክፍል ሁለት አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ (6) የተደነገገው በዚህም አንቀጽ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

9. ከአዋጁ በኋላ በመንግስታዊ ድርጅት፣ መንግስታዊ ባልሆኑ እና በግል ድርጅቶች የተገነቡ ቤቶችን በተመለከተ

1. ቢሮው በከተማው አስተዳደር ውስጥ በተለያዩ ጊዜ መንግስታዊ ባልሆኑ፣ የግል እና የመንግስት ድርጅቶች የተገነቡ ቤቶችን ቢያንስ በሁለት አመት አንድ ጊዜ ቆጠራ ያካሂዳል፣
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” መሠረት ቆጠራው ሲከናወን በቤቱ ውስጥ እየኖሩ ያሉት ነዋሪዎች ቤቱን በምን አግባብ እንዳገኙት፣ ቤቱን ከመያዛቸው በፊት ይኖሩበት የነበረበት ሁኔታ እና በአሁኑ ጊዜ ቤቱ በማን ባለቤትነት እንደተያዘና ባለቤትነቱም በግለሰብ ከሆነ የተላለፈበትን በዘመናዊ መረጃ አደራጅቶ በሶፍትና በሀርድ ኮፒ መያዝ አለበት፣

3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “2” መሠረት የተለዩ ቤቶችን በቤት ዓይነትና ደረጃ እንዲሁም የጋራ መገልገያ ቤቶችን መረጃ መዝግቦ አደራጅቶ ይይዛል፣

4. በተለያየ ጊዜ መንግስታዊ ያልሆኑ እና የግል እንዲሁም የመንግስት ድርጅቶች ቤቶቹን ገንብተው ነገር ግን ቢሮው የማያስተዳደራቸውን ቤቶች ባለቤትን ለመወሰን የሚያስችሉ የቤቶቹን መረጃ አደራጅቶለከተማው አስተዳደር ለውሳኔ ያቀርባል፣

5.መንግስታዊ ባልሆኑ እና የግል እንዲሁም የመንግስት ድርጅቶች በወረዳዉ አስተዳደር ዉስጥ ተገንብተዉ ርክክብ የተደረገባቸዉ እንዲሁም ለወረዳዉ አስተዳደር በስጦታ ወይም በማናቸዉም ህጋዊ መንገድ የተላለፋለትን ቤቶች የወረዳዉ አስተዳደር ወዲያዉኑ በክፍለ ከተማዉ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት በኩል ለቢሮዉ የማሳወቅ ቅዴታ አለበት፣

6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት የመንግስት ቤት እንዲሆኑ የተወሰነባቸው ቤቶችና ይዞታዎች አንዲሁም በንዑስ (5) መሰረት ርክክብ የተፈፀመባቸውን ቤቶችና ይዞታዎች የመረጃ ማደራጀቱ ስራ ከላይ በአንቀፅ 7 ተደነገገው በእነዚህም አንቀጽ ተግባራዊ ይሆናል፡፡

ክፍል ሦስት

ስለቀበሌ መኖሪያ ቤቶች አስተዳደር

10. የቀበሌ መኖሪያ ቤት በኪራይ ስለሚሰጥበት ሁኔታ

1. ቢሮዉ እና ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል በክፍትነት የተያዙና ወደፊት የሚለቀቁ የቀበሌ መኖሪያ ቤቶችን ዝርዝር መረጃ አደራጅቶ ይይዛል፣
2. የወረዳዉ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ክፍት እና የተለቀቁ ቤቶችን ለክፍለ ከተማዉ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ቤቶቹ በተለቀቁ ሁለት ቀን ዉስጥ የማሳወቅ ግዴታ አለበት፡፡
3. ክፍት ቤትን መደበቅ ተጠያቂነት ያስከትላል፡፡ በዚህ መሰረት ከወረዳዉ የተላኩትን ክፍት እና የተለቀቁ ቤቶችን የክፍለ ከተማዉ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ከሁሉም ወረዳዎች የተላኩትን የክፍት ቤቶችን መረጃ በማደራጀት ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ ዝግጁ ያደርጋል፣
4. በንዑስ አንቀጽ (2) የተዘጋጁትን የቀበሌቤቶችለተጠቃሚዎችበኪራይ የማስተላለፍ ውሳኔ በክ/ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ውሳኔ የሚሆን ሆኖ ሂደቱም ከቀጠና ጀምሮ በሚደራጅ ኮሚቴ እየተጣራ ቤት ፈላጊ ለሆኑ ነዋሪዎች ቅድሚያ እንዲያገኙ የወረዳዉ ካቢኔ ወስኖ ለክፍለ ከተማዉ ካቢኔ ያሳወቃቸዉን የቤት ችግረኞች ብቻ ይሆናል፣ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በልዩ ሁኔታ የቀበሌ ቤት ተጠቃሚዎችን አገልግሎት እንዲያገኙ ክፍት ቤት ለሚገኝበት ክ/ከተማ እንዲመደብ ሊያደርግ ይችላል፣
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተደነገገው ቢኖርም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንግስት /ቀበሌ/ ቤቶች አሰጣጥን በተመለከተ ከዚህ በታች ባለው ቅደም ተከተል መሰረት መሰጠት አለበት፡-

ሀ) በመልሶ ማልማት ለሚነሱ ህጋዊ ተከራዮች እና በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ለደረሰባቸው፣

ለ) የማካካሻ ፣ አደራና በፍርድ ቤት ውሳኔ ቤታቸውን እንዲለቁ ለተደረጉ ህጋዊ ተከራዮች፣

ሐ) ለተፈቀደላቸው የመንግስት ኃላፊዎች፣

መ) ለህመምተኞች እንደየህመማቸው አስከፊነት ፣ ደሃ ደሃ ሆነው በእድሜ

ለገፉ፣ ደሃ ደሃ በመሆናቸው በአቅም ማነስ የከፋ የቤት ችግር ላለባቸው፣

ሠ) ከቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ለተፃፈላቸው፣

ረ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሀ እና ሠ የተገለፀው አሰጣጥ ለሴቶች 20% እና ለአካል ጉዳተኞች 5% ቅድሚያ ይሆናል፣

ሰ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሀ እና ሠ የተደነገገው እንደተተበቀ ሆኖ ቢሮው አሳማኝ ሁኔታ ሲያጋጥም በልዩ ቅድሚያ እንዲሰጥ ሊያደርግ ይችላል፣ የመንግስት መኖሪያ ቤት በኪራይ የሚሰጠዉ በከተማው ውስጥ ነዋሪ ለሆነ፣

6. የመንግስት መኖሪያ ቤት በኪራይ የሚሰጠው ኢትዮጵያዊ ዜግነት ላለው እና በከተማው ውስጥ ቋሚ ነዋሪ ለሆነ የኢትዮጵያ ተወላጅ ዜጎችን በትዉልድ አገራቸዉ የተለያዩ መብቶች ተጠቃሚ ለማድረግ የወጣ አዋጅ ቁጥር 270/1994 አንቀጽ 5 መሰረት የጻና የኢትዮጵያ ተወላጅነት መታወቂያ ካርድ ያለዉ ማኘኛዉም የዉጪ ሃገር ዜጋ ነዉ።

7. በአዋጅ ተወርሰው ለአንድ ጊዜም ቢሆን በመንግስት ቤትነት ኪራይ የተከፈለበት ቤት በመንግስት ቤትነት ይቀጥላል።

8. ማንኛውም የመንግስት (የቀበሌ) ቤት ህጋዊ ተከራይ የጋራ መኖሪያ ቤት ፣ ግል ቤት ወይም በምንኛውም ሁኔታ የመኖሪያ ቤትና የቤት መስሪያ ቦታ ያለው ወይም ያገኘ መሆኑ ከተረጋገጠ በእጁ ያለውን የመንግስት መኖሪያ ቤት በነበረበት ሁኔታ ለአካራይ የማስረከብ ግዴታ አለበት። ነገር ግን እድሜው ከ18 ዓመት በላይ ሆኖ ቤተሰብ መስርቶ ከቤተሰቦቹ ጋር ተጠግቶ ይኖር የነበረ ልጅ የቤት ችግር ካለበት ከታች ከተዘረዘሩት ንዑሳን አንቀጾች መሰረት እተመዘነ በአንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት ይስተናገዳሉ፡-

ሀ/ እድሜው ከ18 ዓመት በላይ ሆኖ ባለፉት 5 ዓመታት ቤተሰብ መስርቶ ከቤተሰቦቹ ጋር የሚኖር ችግረኛ ከሆነ፣

ለ/ ከቀጠና ጀምሮ በሚደራጅ ድሃ ድሃ ኮሚቴ ችግረኛነቱ ቅድሚያ የሚያሰጥ ሆኖ ሲገኝ ባለበት ቤት እንዲተች ተደርጎ በ15 የስራ ቀናት ውስጥ በወረዳው እና ክፍለ ከተማው ካቢ.ቢ ውሳኔ መሰረት ተግባራዊ ይሆናል።

ሐ/የቀጠናና የወረዳ ህዝብ አደረጃጀት እንዲሁም የወረዳው ካቢኔ ባፀደቀለት የድህነት /ችግረኛነት ደረጃ መሰረት ቀዳሚ ከሆነ በያዘው ቤት ይዋዋላል፤ነገር ግን የሚቀደም ከሆነ ለሌላ ለቆ በደረጃው መሰረት ይስተናገዳል፡፡

መ/ በዚህ አንቀጽ መሰረት በአንድ ቤተሰብ ውስጥ ተጠቃሚ ሊሆን የሚችለው ችግረኛ ቤተሰብ የመሰረተ ሰው ከአንድ መብለጥ የለበትም፣

11. በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት ጉዳት ለደረሰባቸው የከተማው ነዋሪዎች ቤት ስለመመደብ፣

1. በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት ጉዳት የደረሰባቸው የከተማ ነዋሪዎች ዝርዝር ቀደም ብሎ ይዘውት የነበረውን የመኖሪያ ቤት ክፍል ብዛት እና የቤተሰብ ብዛት መረጃ በወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት አደራጅቶ በላከለትና የሚመለከተው የእሳትና አደጋ ስጋት ስራ አነራር ኮሚሽን ባረጋገጠለት መሰረት የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት በክ/ከተማው ካቢኔ አስወስኖ ክፍት ቤት ካለ ያስመድባል፤ክፍ ቤት ከሌለው ለቢሮው ያሳውቃል፣
2. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ን/አንቀጽ “1” መሰረት የተላከለትን የድጋፍ ጥያቄ መነሻ በማድረግ ክፍት ቤት ባለበት ክፍለ ከተማ ቤት እንዲሰጥ ይወስናል፤
3. ቢሮውበወሰነው መሰረት በክፍትነት ከያዛቸው ቤቶች ጋር በማጣጣም በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት ጉዳት ለደረሰባቸው የከተማ ነዋሪዎች እንደሁኔታው ቤት ይመድባል፣
4. በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት ጉዳት ከደረሰባቸው የከተማ ነዋሪዎች መካከል በደባልነት እየኖሩ ለሚገኙ ተፈናቃዮች በቢሮው ወይም ቀደም ብሎ በወረዳ ቅጽ ላይ በደባልነት የተመዘገቡ ከሆኑ ለደባሎቹ በስማቸው የተፈቀደላቸዉን ምትክ ቤት እንዲያገኙ ይደረጋል፣

12.ለመንግስት ተሿሚዎች ቤት ስለመመደብ

1. ለከተማው አስተዳደር ስራ አስፈላጊ የሆኑ ኃላፊዎች ከክልል ፣ ከፌደራል መንግስት ወይም ከአስተዳደሩ የተለያዩ መስሪያ ቤቶች በቋሚነት በሹመት ወደ ከተማው አስተዳደር መመደቡን የሚያረጋግጥ የሹመት ደብዳቤ ሲደርሰው በስሙም ሆነ በትዳር አጋሩ ስም በከተማ አስተዳደሩ ዉስጥ የግልም ሆነ የመንግስት ቤት የሌለዉ መሆኑ ተረጋግጦ ካለው ክፍት የመኖሪያ ቤት በስሙ ውል በኪራይ እንዲፈፅም ይፈቅድለታል፤

2.በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም ለተሿሚዎች ቤት ለመስጠት ሲባል ነዋሪዎችን ማፈናቀል አይፈቀድም፡፡

3.የዚህ አንቀጽ ድንጋጌ ቢኖርም የመንግስት/የቀበሌ ቤት ሊሰጣቸው የሚችሉ የመንግስት ስራ ኃላፊዎች ደንብ ቁጥር 40/2001 መሰረት ያደረገ ይሆናል፡፡

13.የቀበሌ መኖሪያ ቤት የኪራይተመንአወሳሰንና ቤት ቁጥር አሰጣጥ

1. የቀበሌ መኖሪያ ቤት ኪራይ ተመን ጥናትን መሰረት አድርጎ አዲስ ማሻሻያ እስካልተደረገ ድረስ ቀደም ሲል በነበረው የኪራይ ተመን የሚቀጥል ይሆናል፣

2. በከተማው አስተዳደር ውስጥ ቀደም ሲል ለመኖሪያ ቤትነት ተከራይተው አገልግሎት እየሰጡ የሚገኙ የቀበሌ መኖሪያ ቤቶች ወርሃዊ የኪራይ ተመን በነበረው የኪራይ ተመን መሠረት ይቀጥላል፡፡ ሆኖም የኪራይ ተመኑ በቢሮዉና በፋይናስና ቢሮ በሚያቀርቡት ጥናት ላይ ተመስርቶ በከተማው አስተዳደር ውሳኔ መሰረት ሊሻሻል ይችላል፣

3.የከተማ አስተዳደሩ ቤቶች ሆነው የቤት ቁጥር የሌላቸው ቤቶች መረጃን የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት በመለየት ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት የሚያሳውቅ ሲሆን ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤትእና የይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤትበጋራ ተጠንቶ በክ/ከተማው ካቢኔ ፀድቆ እንመዘገብ ያደርጋል ዝርዝሩን ለቢሮው ያሳውቃል፡፡

4. በተለያዩ ምክንያቶች ቀበሌ መኖሪያ ቤቶችን ይዘው ነገር ግን የቤት ኪራይ ተመን ያልወጣላቸውን ቤቶችየኪራይ ተመን አወሳሰን በተመለከተ በአካባቢ የኒገኙ የቀበሌ መኖሪያ ቤቶችን ማዕከል ያደረገ ሆኖ ቤቱ የሚገኝበትን አነራባች ግራና ቀኝ ወርሐዊ የቤት ኪራይ አማካኝ ዋጋመሰረት ያደረገ ይሆናል፡፡

14. የመኖሪያ ቤት የኪራይ ውል

1. ቀደም ሲል የቀበሌ መኖሪያ ቤት ተከራይተው የሚገኙና ወደፊትም አግባብ ባለው አካል እንዲከራይ የሚፈቀድለት ማንኛውም ሰው ከቢሮው እና ቢሮ ዉክልና ከሰጠዉ አካል ጋር የቤት ኪራይ ውል እንዲዋዋል ይደረጋል፡፡የኪራይ ዉል ያልፈጸመ ማንኛውምአካል ሕጋዊ ተከራይ ሆኖ አይቆጠርም፣የኪራይ ውል በሕጋዊ መንገድ ማደስ ሲገባቸዉ በወቅቱ ዉላቸዉን ያላደሱትን በተመለከተ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ዉል እንዲያድሱ ያደርጋል፡፡
2. ከዚህ በላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት በተሰጠው ማስጠንቀቂያ ቀርበው ውላቸውን በወቅቱ ያላደሱት ውልን በማቋረጥ ቤቱን አከራይ ይረከባል፡፡
3. የመንግስት ቤት ተከራዮች በየአመቱ ከሃምሌ 1 እስከ ታህሳስ 30 የቤት ኪራይ ዉላቸዉን ማደስ አለባቸዉ
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት የኪራይ ውል ያላደሱ ተከራዮች ከጥር 1 ጀምሮ እስከ ሰኔ 30 ድረስ ላለው እያንዳንዱ ወር የቤት ኪራይ 5 ፐርሰንት በወርሃዊ ክፍያዉ ላይ ተቀጥተዉ እንዲያድሱ ይደረጋል፡
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) እና (4) መሰረት ቀርቦ በበጀት አመቱ ዉሉን ማደስ ያልቻለ ተከራይ በገዛ ፈቃዱ ዉሉን እንዳፈረሰ ተቆጥሮ ቤቱን አስተዳደሩ ይረከበዋል፡፡
6. ቢሮዉ ከተከራይ ጋር የሚያደርጋቸው የመኖሪያ ቤት የኪራይ ውሎች ናሙና ከዚህ መመሪያ ጋር አባሪ ሆኖ እንዲያያዝ ይደረጋል፣
7. በዚህ ንዑስ አንቀጽ “6” መሰረት በተዘጋጀው የቤት ኪራይ ውል ፎርማት መሰረት ቢሮው ወይም በሚወክለው አካል ከተከራዮች ጋር ውል ይዋዋላል፤ ከነባር ተከራዮች ጋርም ውል ያድሳል፡፡

8. በየዓመቱ ተከራይ የኪራይ ዉል ባለማደሱ ምክንያት በሚሰጠው ማስጠንቀቂያ እና በሚወሰነው ጊዜ ውስጥ ቤቱን ለአከራይ ባለማስረከቡ ምክንያት በአከራይ ላይ ለሚያደርሰው ወጭና ጉዳት ሁሉ ኃላፊነቱን ራሱ ተከራዩ ይወስዳል፡፡

15.የኪራይ አሰባሰብ እናአከፋፈል

1. በዚህመመሪያክፍልሁለትመሰረትየተደራጀየቤቶችመረጃንመሰረትበማድረግአስ ተዳደሩበኪራይያስተላለፋቸውንናየሚያስተላልፋቸውንየመንግስትቤቶችኪራይ መረጃበቤትብዛት፣በኪራይተመን፣የከፈለውንናያልከፈለውንእንዲሁምአጠቃላይ ወርሃዊገቢበመለየትመረጃውንአደራጅቶመያዝይኖርበታል፣በክፍለ ከተማእናበወረዳበኩልየሚፈምይሆናል፣
2. ቢሮው ወይም ቢሮ የወከላቸዉ በዚህ አንቀጽን/አንቀጽ "ሀ" መሰረት የተሰበሰውን መረጃ በተከራይ ስም፣ ወርሃዊ የኪራይ ክፍያ እና ቅጣት መኖሩን አጣርቶ አጠቃላይ ክፍያውን አስልቶ ለወረዳ አነስተኛ ግብር ከፋዮች ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ኪራይ እንዲከፈል ያስተላልፋል፣ ተከራዩም ስለመክፈሉ የተሰጠውን ደረሰኝ ኮፒ ለቢሮዉወይም ቢሮ ለወከላቸዉ እንዲያቀርብ ተደርጎ ይመዘገባል፣
3. ተከራይ ውል ገብቶ በተከራየው ቤት የተወሰነውን ወርሃዊ ክፍያ ወር በገባ በአስር ቀናት ውስጥ በወረዳ አነስተኛ ግብር ከፋዮች ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤትየመክፈል ግዴታ አለበት፣
4. ከበቂ ምክንያት ጋር በሕመም፣ በመንግስት ግዳጅ፣ በሌሎች ከአቅም በላይ በሆኑ ጉዳዮች ሕጋዊ ማስረጃ ካላቀረበ በቀር ተከራይ በተከታታይ ለ6 ወራት ኪራይ ያልከፈለ እንደሆነ ቢሮው ቤቱን ይረከባል፡፡

16.የቀበሌ መኖሪያ ቤት ለሶስተኛ ወገን ስለማስተላለፍ

1. የቀበሌቤትንየተከራየማንኛውምሰውበሞትሲለይወይም ከአካባቢው በተለያየ ምክንየት ሲለቅ ቤቱን ለቢሮው እንዲመልስ ይደረጋል፡፡ ሆኖም ሚች በተከራየው ቤት ውስጥ የሚከተሉት፡-

   ሀ/የተከራይ ባል ወይም ሚስት ለመሆኑ ህጋዊ የጋብቻ ማስረጃ ሲቀርብ፣

   ለ/የተከራይልጆችና እና በህጋዊ መንገድ በጉዲፈቻ ያደጉ ልጆች ፣

   ሐ/እድሜያቸው ከ18 ኣመት በታች ሆነው በቤቱ ውስጥ መኖር የጀመሩና ሚች እስከሞተበት ቀን ድረስ በቤት ውስጥ ከወላጆቻቸው ተለይተዉ እንደልጅ በቤት ውስጥ መኖራቸው በወረዳዉ የቤተሰብ አባላት መመዝገቢያ ቅጽ ውስጥ መመዝገቡ ሲረጋገጥ እና የወረዳው አስተዳደርም እንደ ልጅ ቤት ውስጥ ማደጉን ማረጋገጫ ሲሰጥ የቤት ኪራይ ውል እንዲዋዋሉ ያደርጋል፤

   መ/በችግር ምክንያት ከተከራይ ጋር በጥገኝነት የሚኖሩ የባል ወይም የሚስት እናት ወይም አባት ለመሆናቸው በወረዳ ቤቶች አስተዳደር ሲረጋገጥ

   ሠ/ ከላይ ከተራ ቁጥር ሀ እና መ የተገለፁ ሁሉም ወራሾች ስለመሆናቸው እና በስማቸው /በትዳር አጋራቸው ስም የጋራ መኖሪያ ቤት፣የግል መኖሪያ ቤት/የቤት መስሪያ ቦ /ከመንድስት የተከራዩት ቤት የሌላቸው/ከ1997 ዓ/ም በኃላ በሽያጭ ወይንም በስጦታ ያላስተላለፉ መሆኑ በማስረጃ ሲረጋገጥ ቤቱን በቅሞ የኪራይ ተመን መሰረት በአዲስ ውል እንዲከራዩ ይፈቀድላቸዋል፡፡

   ረ/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ ከ (ሀ) እስከ (መ) ለሶስተኛ ወገን ቤትን ማስተላለፍን በተመለከተ ተፈጻሚነት የሚኖረዉ እንደ ቅደም ተከተላቸዉ ብቻ ይሆናል፣

2. ከዚህ በላይ የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በፍርድ ቤት ወይም በቢሮ ውሳኔ ሲሰጥበት ለሌላ ሶስተኛ ወገን ሊተላለፍ ይችላል፣
3. ተከራይ ለሚስት/ለባል፣ ለልጅ ፣ ለሞግዚት፣የኪራይ ዉል በስሙ እንድያድሱለት ህጋዊ ዉክልና መስጠት ይችላል፣

4. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) ከተጠቀሱት አካላት ዉጪ ለሌላ ወገን በውክልና ስም አስተላልፎ አምስት ዓመት እና ከዚያ በላይ በውጭ አገር ከኖረ የቤት ኪራይ ውሉ እንዲቋረጥ ይደረጋል፤መንግስት ቤቱን ይረከባል፡፡
5. የቀበሌ ቤት ተከራይ በሕግ ጥላ ስር በመሆኑ የቤት ክራይ ዉል ማደስ ያልቻለ ከሆነ ከማረሚያ ቤት በሚሰጥ ማስረጃ በህጋዊ ወኪሉ በውክልና የቤት ኪራይ ውል ማደስ ይችላል፤፤
6. በአእምሮ መዛባት ምክንያት ንብረቱን ማስተዳደር የማይችል ህጋዊ ተከራይ ከሚመለከተዉ አካል ማስረጃ ስያቀርብ በሞግዝቱ ወይም በአስተዳዳርዉ በኩል የቤት ኪራይ ዉሉ በስሙ ይታደሳል፡፡
7. የመንግስት ቤት ተከራይ ከሆኑት ባልና ሚስቶች አንደኛዉ ወገን በሞት ቢለይ ሚች በህይወት በነበሩበት ጊዜ የተመዘገበዉ የኮንዶምንዬም ቤት እጣ ደርሶት በህይወት ያለዉ ወገን የእድሉ ተጠቃሚ ከሆነ ወይም የግል ቤት በማናቸዉም መንገድ ካገኘ የሚች ልጆች ሚችን ተክቶ የመንግስትን ቤት የተከራይነት መብት ሊጠይቁ አይችሉም ፡፡

17.ስለ ደባልነት

1. ከደባሎቹ አንዱ በሞት ቢለይ የቤቱ ግማሽ መብቱወራሾች እንዲተላለፍ ይደረጋል፤ሆኖም የሚች ህጋዊ ወራሽ የሌለ መሆኑ ሲረጋገጥ ብቻ ቀሪዉ ደባል የቤቱ የሙሉ መብት ባለቤት ይሆናል፤
2. ከደባሎች መካከል የግል ቤቱን ሰርቶ፣ኮንዶሚኒየም ደርሶት ወይም በተለያየ ምክንያት ቤቱን ሲለቅ ቀሪዉ ደባል የቤቱ የሙሉ መብት ባለቤት ይሆናል፤

ክፍል አራት

ስለቀበሌ ንግድ ቤቶች አስተዳደር

18. የቀበሌ ንግድ ቤት በጨረታ ስለሚሰጥበት ሁኔታ

1. ቢሮውወይምቢሮውየሚወክለውህጋዊአካልበክፍትነት የተያዙና እና ወደፊት የሚለቀቁ የቀበሌ ንግድ ቤቶችን ዝርዝር መረጃ አደራጅቶ መያዝ ይኖርበታል፣
2. የቀበሌንግድ ቤት በኪራይ ሊሰጥ የሚችለው ጨረታን መሰረት በማድረግ ብቻ ይሆናል ሆኖም ግን የከተማ አስተዳደሩ እንዳስፈላጊነቱ በምደባ በአከባቢዉ የንግድ ቤት ጨረታ መነሻ ዋጋ ሊያስተላልፍ ይችላል፡፡
3. የቀበሌ ንግድ ቤትን በአካባቢው መነሻ ዋጋ በማህበር ለተደራጁ ስራ አጦች እንዲከራይ የክፍለ ከተማው ስራ ዕድል ፈጠራና በኢንተርፕራይዞች ልማት ጽ/በት ሲያቀርብ ክ/ከተማው ቢኔ ምቹነቱን አረጋግጦ ይወስናል፣ክ/ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ውል አዋውሎ ለቢሮው ያሳውቃል፣
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) በተገለፀው መሰረት ማህበራቱ በሚሰጣቸው ንግድ ቤት ላይ ከቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ቤት ጋር የንግድ ቤት ኪራይ ውል መፈፀም ይኖርባቸዋል፣
5. በጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዝ ተደራጅተው የመንግስት ንግድ ቤት ተከራዩ ማህበራት ቤቱን ሊገለገሉበት የሚችሉት ለ5 አመት ብቻ ሆኖ የቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ውል በማቋረጥ ቤቱን በመመሪያው መሰረት ያስተላልፋል፣

19. የጨረታ አወጣጥና ሂደት

- ቢሮው የሚወክለው ህጋዊ አካል የንግድ ቤቶችን ጨረታ ለማውጣት በቅድሚያ፡-

1. የጨረታ መነሻ ዋጋ ቀደም ሲል ቤቱ ለጨረታ ከመቅረቡ በፊት ይከፈል የነበረው የኪራይ ተመን ሲሆን ጨረታውን የሚያወጣው አካል ነባራዊ ሁኔታውን ግምት ውስጥ በማስገባት እንደ አስፈላጊነቱ ሊያሻሽለው ይችላል፣
2. የንግድ ቤቶች ሽያጭ የጨረታ ማስታወቂያና የተጫራቾች መመሪያ፣ የጨረታ /ሀሳብ/ መልስ ማቅረቢያ እና የንግድ ቤት ሽያጭ ውል ናሙና ሰነድ ማዘጋጀት፣
3. የጨረታ ኮሚቴ መሰየም፣
4. የጨረታ ሳጥን እና ሌሎች አስፈላጊ ቁሳቁሶች ማዘጋጀት፣
5. ጨረታውን ማሳወቅ ወይም ጥሪ ማድረግ፣
6. የጨረታ ሰነድ መሸጥ፣
7. የጨረታ ዋጋ ማቅረቢያ ሰነድ እና ሌሎች በጨረታ ማስታወቂያና መመሪያ መሠረት አስፈላጊ ሰነዶችን መቀበል፣
8. ጨረታውን ለማከሄድ የሚያስችል ቅድመ ዝግጅት ማድረግ ይኖርበታል፡፡
9. ከላይ የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ የጨረታ ሂደቱ የመንግስት ግዢ መመሪያን የተከተለ መሆን ይኖርበታል፣

20. የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ሰነድ ይዘት፣

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

1. ጨረታውን ያወጣው መስሪያ ቤት ስምና አድራሻ፣ከመያዙም በተጨማሪ በፋይናንስ ግዥ መመሪያ መሠረት ያደረገ ስለመሆኑና መደበኛ የጨረታ ሰነድ ይዘትን ያገናዘበ የጨረታ መርህ መከተል አለበት፡፡
2. ለጨረታ የሚቀርበው ንግድ ቤት ሙሉ አድራሻ እና የአከባቢው ልዩ ስምና ምልክት እንዲሁም የቤቱ ስፋት በካሬ ሜትር ፣
3. የዋጋ ማቅረቢያ ቅጽ፣
4. ለጨረታ የቀረቡ የንግድ ቤቶች ዝርዝር በክፍለ ከተማ፣ በወረዳ ወይም በቀበሌ እና በቤት ቁጥር እንዲሁም ሌሎች አስፈላጊ መረጃዎችን መያዝ ይኖርበታል፡፡

21.የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ኮሚቴ አሰያየም

➢ የቢሮው እና ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ኮሚቴ አምስት አባላት የሚኖሩት ሲሆን፡-

1. በወረዳ ዋና ሥራ አስፈጻሚ የሚሰየም ሰብሳቢ፣
2. በወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት የሚሰየም ሁለት አባላት
3. የወረዳው የፋይናንስ አስተባባሪ ኃላፊ/ተወካይ፣
4. የወረዳው የገቢዎች ጽ/ቤት አባል፣
5. የወረዳው የመንግስት ቤቶች አስተዳደር ባለሙያፀሀፊ ያለ ድምፅ ይሆናል፡፡

22.የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ኮሚቴ ተግባርና አሰራር

1. የጨረታ ኮሚቴ ሰብሳቢ የጨረታውን ዕቅድና የድርጊት መርሐ ግብር ያዘጋጃል፤ዕቅዱን ያስፈጽማል፣
2. በተዘጋጀውመርሐግብርመሠረትለጨረታውሂደትየሚያስፈልገውንየቢሮዝግጅት፣ ሰነድእናአስፈላጊየስራቁሳቁሶችናቦታእንዲዘጋጁያደርጋል፣
3. የጨረታው ሂደት ታአማኒነት እንዲኖረው የጨረታ ሳጥኖች በአግባቡ ተዘጋጅተውበጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ቦታዎች በወቅቱ የኮሚቴው አባላት በተገኙበት ታሽጎእንዲቀመጥ ያደርጋል፣
4. የጨረታው ሰነድ መመለሻ ቀንና ሰዓት ሲጠናቀቅ ሳጥኑን በማሸግ እንዲሁም ሳጥኑ የተቀመጠበትን ቢሮ እንዲታሸግ ያደርጋል፣
5. ተሳታፊዎች በተገኙበት የጨረታ ሳጥኑ እንዲከፈት በማድረግ ለእያንዳንዱ ቤት የተጫረተውን ዋጋ ዝርዝርና ሌሎች በመመሪያው የተገለጹትን መሟላቱን በማረጋገጥ መዝግቦ ያወዳድራል፣
6. ከተወዳደሪዎች ውስጥ አሸናፊውን ተጫራች በመለየት ታዛቢዎች በተገኙበት የአሸናፊዎች ዝርዝር በማዘጋጀት ሰነዱን በፊርማ ያረጋግጣል፣
7. የተዘጋጀውን የአሸናፊዎች ዝርዝር በወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት በኩል ጸድቆ ይፋ እንዲሆን ሰነዶቹን ያስረክባል፣
8. የኮሚቴው ፀሀፊ በዚህ አንቀጽ የተዘረዘሩትን ተግባራት ለማከናወን የሚያግዙ ሰነዶችና ቃለጉባኤዎችን አደራጅቶ ይይዛል፣
9. ኮሚቴው በሚወስነው ውሳኔ በጋራ እና በተናጠል ተጠያቂ ይሆናል፡፡

23. የንግድ ቤት የኪራይ ውል

1. ቀደምሲል የቀበሌ ንግድ ቤት ተከራይተው የሚገኙና ወደፊትም በዚህ መመሪያ አንቀጽ 18መሰረት የንግድ ቤት በኪራይ ያገኙ ተከራዮች

ከአስተዳደሩ ጋር የቤት ኪራይ ውል እንዲፈጽሙ ይደረጋል፡፡ ይህን ቅድመ ሁኔታ ያላሟላ ማንኛውም ተከራይ ሕጋዊ ተከራይ ሆኖ አይቆጠርም፣

2. ቢሮው ከተከራይ ጋር የሚያደርጋቸው የንግድ ቤት ኪራይ ውሎች ናሙና ከዚህ መመሪያ ጋር አባሪ ሆኖ እንዲያያዝ ይደረጋል፣
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “2” መሰረት በተዘጋጀው የቤት ኪራይ ውል ፎርማት መሰረት ከተከራዮች ጋር ውል ይዋዋላል፤ ከነባር ተከራዮች ጋር ውል ሊያድስ ይችላል፡፡
4. የመንግስት ንግድ ቤቶች ተከራዮች በየአመቱ ከሃምሌ 1 እስከ ታህሳስ 30 የቤት ኪራይ ውላቸውን ማደስ ይኖርባቸዋል፡፡.
5. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “4” መሰረት የኪራይ ውል እድሳት ያላደረጉ ተከራዮች ከጥር 1 ጀምሮ እስከ ሰኔ 30 ድረስ የእያንዳንዱን ውር የቤት ኪራይ 10% በወርሃዊ ክፍያው ላይ ተቀጥተወ የኪራይ ውል እንዲድሱ ይደረጋል፡፡
6. በተሰጠው የውል ጊዜ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ ቀርቦ ውል ያላደሰ ተከራይ ቤቱን በገዛ ፈቃዱ እንዳልፈለገው ተቆጥሮ ለአስተዳደሩ እንዲያስረክብ ይደረጋል፣
7. ተከራይበተከታታይለ6 ወራትኪራይያልከፈለእንደሆነ የተከራይ ዉል በማፈረስቢሮ/ቢሮ የሚወክለዉ አካልቤቱንይረከባል፣ውልሲፈርስተከራይቤቱንበነበረበትሁኔታለአከራይይመልሳል፡፡
8. በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ ከአንድ በላይ የመንግስት ንግድ ቤት የያዘ ሌሎቹን ለመንግስት መልሶ አንድ የመረጠውን ንግድ ቤት ብቻ ላይ ውሉን እንዲያድስ ይደረጋል፤

24.የኪራይአሰባሰብእና አከፋፈል

1. በዚህመመሪያክፍልሁለትመሰረትየተደራጀየቤቶችንመረጃመሰረትበማድረግአስ ተዳደሩበኪራይያስተላለፋቸውንእናወደፊትምየሚያስተላፋቸውንየመንግስትንግ ድቤቶችየከራይ መረጃበክፍለከተማ፣በወረዳ/ቀበሌ/ ፣በቤትናበተከራይብዛት፣የከፈለውንናያልከፈለውንእንዲሁምአጠቃላይወርሃዊገቢ በመለየትመረጃውን በቅድሚያ ለይቶ መያዝ ይኖርበታል፣
2. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "1" መሰረት የተሰበሰውን መረጃ በተከራይ ስም፣ ወርሃዊ የኪራይ ክፍያ እና ቅጣት መኖሩን አጣርቶ አጠቃላይ ክፍያውን አስልቶ ለወረዳ አነስተኛ ግብር ከፋዩች ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ኪራይ እንዲከፍል ያስተላልፋል፣ ተከራዩም ስለመክፈሉ የተሰጠውን ደረሰኝ ኮፒ ለቢሮው እና ቢሮዉ ለሚወክለዉ አካል እንዲያቀርብ ተደርጎ ይመዘገባል፡፡
3. ተከራይ ውል ገብቶ በተከራየው ቤት የተወሰነውን ወርሃዊ ክፍያ ወር በገባ በአስር ቀናት ውስጥ በወረዳ አነስተኛ ግብር ከፋዩች ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ቀርቦ የመክፈል ግዴታ አለበት፣
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "3" መሰረት የመክፈያ ጊዜ ካሳለፈ 10 በመቶ መቀጮ ተጨምሮ እንዲከፍል ይደረጋል፡
5. በተደጋጋሚ ጊዜ የቤት ኪራይ ክፍያቸውን የማይከፍሉትን ተከራዮችየንግድ ቤቱን ውል እስከ ማፍረስ የሚደርስ እርምጃ ቢሮው ይወስዳል፡፡

25. የቀበሌ ንግድ ቤት የኪራይ ተመን አወሳሰንና የቤት ቁጥር አሰጣጥ

1. በከተማውአስተዳደርውስጥቀደምሲልለንግድቤትነትተከራይተውአገልግሎትእየሰጡ የሚገኙየቀበሌንግድቤቶችወርሃዊየኪራይተመንበነበረውየኪራይተመንመሠረትይቀ

ጥላል፡፡ሆኖምየኪራይተመኑበቢሮዉ፣ናበፋይናስናቢሮበሚያቀርቡትጥናትላይተመስ ርቶበከተማውአስተዳደርውሳኔመሰረትሊሻሻልይችላል፣

2. የከተማአስተዳደሩቤቶችሆነውየቤትቁጥርየሌላቸውቤቶችመረጃንየወረዳውቤቶችአ ስተዳደርጽ/ቤትበመለየትለክፍለከተማውቤቶችአስተዳደርጽ/ቤትየሚያሳውቅሲሆን ለክፍለከተማውቤቶችአስተዳደርጽ/ቤት ያሣወቃል፡፡
3. የክፍለከተማውቤቶችአስተዳደርጽ/ቤትከክ/ከተማውየይዞታአስተዳደርጽ/ቤት ጋር በጋራተበማጥናት በክ/ከተማውካቢኔፀድቆእንመዘገብያደርጋልዝርዝሩንለቢሮውያሳውቃል፡፡
4. የቀበሌ ንግድ ቤቶችን ይዘው ነገር ግን የቤት ኪራይ ተመን ያልወጣላቸውና ኪራይ የማይከፈልባቸው ቤቶች የኪራይ ተመንበግራናቀኝ የሚገኙ ንግድ ቤቶች አማካይ ተመን እንዲከፈል ይደረጋል፤የከተማ አስተዳደሩ የንግድ ቤቶች ለአካባቢው በተቀመጠው የመንግስት ቤቶች የጨረታ መነሻ ዋጋ መሰረት ይተላለፍላቸዋል፣

26. የቀበሌ ንግድ ቤት ለሶስተኛ ወገን ስለማስተላለፍ

- የቀበሌንግድቤትንበኪራይየመጠቀምመብትለሌላሶስተኛወገንሊተላለፍየሚችለውከዚህ በታችበተቀመጠውአግባብብቻይሆናል፡-

1. ተከራይበሞትሲለይየተከራይ ባል ወይም ሚስት ለመሆኑ ህጋዊ የጋብቻ ማስረጃ ሲቀርብ እና እዳስፈላጊነቱ ከፍርድ ቤት ሚስት ወይም ባል መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ሲቀርብ፤
2. ተከራይ በሞት ሲለይ የተከራይልጆችና እና በህጋዊ መንገድ የጉዲፈቻልጅ ስለ መሆናቸው ከፍርድ ቤት ማስረጃ ሲያቀርቡ፤
3. ለሶስተኛው ወገን ማለትም የሚተላለፍለት አካል ምንም አይነት ሌላ የንግድ ቤት በስሙም ሆነ በትዳር አጋሩ ስም የሌለዉ ስለመሆኑ ተጣርቶ እና የግዴታ ዉል ገብቶ የስም ማዛወሪያ በመክፈል የስም ዝዉዉር ይደረግለታል፣
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 3 የተደነገገው ቢኖርም የንግድ ቤት እያለው በማሳሳት የመንግስት ንግድ ቤት ተላልፎለት የኪራይ ውል ከፈጸመ ስህተቱ በተደረሰበት በማናቸውም ጊዜ የፈጸመው የንግድ ቤቱ ኪራይ ውል እዲፈርስ ይደረጋል እዲሁም ለፈጸመው የማታለል ተግባር በህግ አግባብ ተጠያቂ ይሆናል፡፡
5. ከንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 4 ድረስ ያለዉን መሰረት በማድረግ የተላለፈለት ወገን የንግድ ቤቱ ቀድሞ በነበረዉ በንግድ ቤት ወርሃዊ የኪራይተመን መሰረት ኪራዩን የሚፈጽም ሲሆን የስም ማዘዋወሪያዉን በተመለከተ በተመኑ መሰረት በመክፈል የስም ዝውውር ይደረጋል፡፡
6. ተከራይየንግድ ቤቱን ለሚስት/ለባል፣ ለልጅ ፣ ለሞግዚት፣የክራይ ዉል በስሙ እንድያድሱለት ህጋዊ ዉክልና መስጠት ይችላል፣
7. በዚሁአንቀጽንዑስአንቀጽ6 ከተጠቀሱት አካላት ዉጪ ለሌላ ወገን በውክልና ስም አስተላልፎ አምስት ዓመት እና ከዚያ በላይ በውጭ አገር ከኖረ የንግድ ቤቱ የኪራይ ውል እንዲቋረጥ ይደረጋል፤መንግስትም ቤቱን ይረከባል፡፡
8. የቀበሌ ንግድ ቤቱ ተከራይ በሕግ ጥላ ስር በመሆኑ የቤት ክራይ ዉል ማደስ ያልቻለ ከሆነ ከማረሚያ ቤት በሚሰጥ ማስረጃ በህጋዊ ወኪሉ በውክልና የቤት ኪራይ ውል ማደስ ይችላል፤፤
9. በአእምሮመዛባትምክንያትንብረቱንማስተዳደርየማይችልህጋዊተከራይከሚመለከተዉ አካል ማስረጃ ሲያቀርብ በሞግዝቱ ወይም በአስተዳዳሪዉ በኩል የቤት ክራይ ዉሉ በስሙ ይታደሳል፡፡

<u>ክፍል አምስት</u>

<u>በአስተዳደሩ፣መንግስታዊ ባልሆኑ እና በግል ድርጅቶች</u>

የተገነቡ መኖሪያ ቤቶችን፣ ንግድ ቤቶችን እና ያልተላለፉ ቤቶችን ስለማስተዳደር

27. በአስተዳደሩ የተገነቡ መኖሪያ ቤቶችን ስለማስተዳደር፣

1. በዚህመመሪያአንቀጽ 5 የተለዩትንእናየተደራጁትንበአስተዳደሩየተገነቡቤቶችንካርታተዘጋጅቶለግለሰቦች ከተላለፉትውጭ ያሉ ቤቶችን ለይቶ መረጃ ይይዛል፣
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "1" መሠረት ኪራይ የሚከፈልባቸው የአስተዳደሩ ቤቶች በዚህ መመሪያ ክፍል ሶስት በተገለጸው አግባብ እንደማንኛውም የቀበሌ መኖሪያ ቤት በቢሮ ባለቤትነት እንዲተዳደሩ ይደረጋል፣
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "1" እና "2" ከተገለጸው ውጭ በአስተዳደሩ ተገንብተው ባለቤትነታቸው ያልተወሰኑ ቤቶችን በተመለከተ የተሰበሰበውን መረጃ መሠረት በማድረግ እና የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዶችን በመመርመርና በማጣራት የግል ቤቶችና የአስተዳደሩ ቤቶችን ባለቤትነት የሚለዩበት መነሻ ሀሳብ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ አቅርቦ በከተማ አስተዳደር ይወሰናል፣
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ "3" መሰረት ለአስተዳደሩ ባለቤትነት የተወሰኑ ቤቶችን አስተዳደር በተመለከተ በዚህ መመሪያ ክፍል ሶስት በተገለጸው አግባብ እንደማንኛውም የቀበሌ መኖሪያ ቤት በቢሮው ባለቤትነት እንዲተዳደሩ ይደረጋል፡፡
5. በአስተዳዳሩ በጀት የተገነቡ ህንፃዎች የግቢ አጠባበቅ፣የውኃ፣የመብራት እንዲሁም ሌሎች መሰል ወጪዎችን አጠቃቀምና ወጪ አከፋፈልን በተመለከተ ነዋሪዎች የሚሸፍኑት ይሆናል፡፡

28. በኪራይየሚተዳደሩ መንግስታዊ ባልሆኑና በግል ድርጅቶች የተገነቡ ቤቶችን ስለማስተዳደር

1. በመንግስታዊባልሆኑናበግልድርጅቶችየተገነቡ ቤቶች ውስጥ ኪራይ የሚከፈልባቸው ቤቶች በዚህ መመሪያ ክፍል ሶስት በተገለጸው አግባብ እንደማንኛውም የቀበሌ መኖሪያ ቤት በቢሮው ባለቤትነት እንዲተዳደሩ ይደረጋል፣
2. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 9 የተለዩትንና የተደራጁትን እንዲሁም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” ከተገለጹት ውጭ በመንግስታዊ ባልሆኑና በግል ድርጅቶች የተገነቡ ቤቶች ባለቤትነትን ለመወሰን ቀድሞ ይኖሩበት የነበረው ቤት የግል ወይም የመንግስት ይዞታ መሆኑን ወረዳው ቤ/አስ/ጽ/ቤትና የክ/ከተማው በቤ/አስ/ጽ/ቤት እንዲለዩ ይደረጋል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “2” መሰረት ባለቤትነታቸው ያልተወሰኑ ቤቶችን በተመለከተ የተሰበሰበውን መረጃ መሠረት በማድረግ እና የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዶችን በመመርመርና በማጣራት የግል ቤቶችና የመንግስት ቤቶችን ባለቤትነት የሚለዩበት መነሻ ሀሳብ በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ቀርቦ በከተማ አስተዳዳሩ ያስወስናል፣
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “3” መሰረት ለአስተዳደሩ በባለቤትነት የተወሰኑ ቤቶችን አስተዳደር በተመለከተ በዚህ መመሪያ ክፍል ሶስት በተገለጸው አግባብ እንደማንኛውም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ተቆጥረዉ በቢሮው ባለቤትነት እንዲተዳደሩ ይደረጋል፡፡
5. በፍርድ ቤት ትእዛዝ አስተዳደሩ እንዲረከባቸው የተወሰኑ ቤቶች ቢሮው ተረክቦ ያስተዳድራል፡

29. ህጋዊ የቤት ባለቤትነት ሰነድ የሌላቸው እና በግብረ ሰናይ ድርጅቶች የተገነቡመንግስት ሊያስተዳድራቸው የሚገቡ ንግድ ቤቶችን ስለማስተዳደር

1. ህጋዊ የቤት ባለቤትነት ሰነድ የሌላቸውን የንግድ መደብሮች ተረክቦ ያስተዳድራል፡፡
2. በግብረሰናይድርጅቶችየተገነቡለንግድመደብርየዋሉቤቶችንተረክቦያስተዳድራል ፡፡
3. ባለቤትየሌላቸውየንግድመደብሮችይህመመሪያከፀደቀበትቀንበፊትየተገነቡ የንግድ መደብሮችን ብቻ ይመለከታል፡፡
4. ከላይበተራቁጥር1እና2የተጠቀሱንግድቤቶችወደቤቶች ልማትናአስተዳደርቢሮየሚተላለፉትንየንግድመደብሮችለማስተላለፍናውልለማዋዋልበወረዳደረጃ5 አባላት ያሉት ከተለያየ ሴክተር መስሪያ ቤቶች የተውጣጣ ኮሚቴ ይቋቋማል፡
5. የኮሚቴውአባላትን በተመለከተ፣

   ሀ. የወረዳውዋናስራአስፈፃሚ -------------------- የኮሚቴውሰብሳቢ

   ለ. የወረዳውቤቶችአስተዳደርፅ/ቤት ኃላፊ ------------ፀሀፊ

   ሐ. የወረዳውፍትህፅ/ቤትኃላፊ -------------------------------------ዓባል

   መ. የወረዳውየግንባታ ፍቃድና ቁጥጥርፅ/ቤትኃላፊ-----------ዓባል

   ሠ. የወረዳውንግድ እና ኢንዱስተሪፅ/ቤትኃላፊ --------------ዓባል

6. የኮሚቴ ሃላፊነት፡-

   ሀ. በወረዳውየሚገኙ ህጋዊ የባለቤትነት ወይም የኪራይ ውል የሌላቸውንግድ መደብሮች ዝርዝር ይለያል ፡፡

   ለ. የተለዩ መረጃዎችን ትክክለኛነቱን ያጣራል፡፡

   ሐ. በአካል በቦታው በመገኘት የንግድ መደብሮቹ መኖራቸውን ያረጋግጣል፡፡

   መ. ከላይ በተገለጸው መሰረት የንግድ መደብር የኪራይ ውልየሌላቸውንና የቤቶቹን ሁኔታ መረጃዎችን ይመዘግባል፡፡

   ሠ. የኪራይ ውል የሌላቸውንና ወደ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮሊካተቱ የሚገባቸውን የንግድ መደብሮች ይለያል፡፡

ረ. የንግድ መደብሮቹን የልኬት ስራ ይሰራል፡፡

ሰ. በመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ መሰረት በአካባቢው የመንግስት ንግድ ቤት መነሻ ዋጋ ወርሃዊ የቤት ኪራይ ተመን ያወጣል፡፡

ሸ. ከላይ የተገለጹትን የኮሚቴው ተግባራትን በቃለ ጉባኤ በማስደገፍ መረጃውን ያደራጃል፣

ቀ. የተደራጀውን መረጃ ለውሳኔ ለክፍለ ከተማው አስተዳደር ያስተላልፋል፡፡

በ. የክፍለ ከተማ አስተዳደር በወረዳ የተቋቋመው ኮሚቴ ያቀረበውን መረጃ መርምሮ ሲያፀድቀው ለወረዳው ቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽ/ቤት የኪራይ ውል እንዲያዋውሉ ያስተላልፋሉ፡፡

30.ባለቤትየሌላቸውቤቶችንስለማስተዳደር

1. በወረዳውአስተዳደርህብረተሰቡንበማስተባበርወይምበመንግስትይዞታላይበግለሰቦችየተገነቡቤቶችእንዲሁምመንግስትበአደራ፣በውርስናበስጦታያገኛቸውቤቶችን መረጃ እንዲሰበሰብ ይደረጋል፣
2. ቢሮው ወይንም ቢሮዉ የሚወክለዉ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” ከተለዩት ቤቶች ውስጥ ህብረተሰቡን በማስተባበር ወይም በመንግስት ይዞታ ላይ በግለሰቦች የተገነቡ ቤቶችን እንዲሁም በውርስና በስጦታ የተገኙ ቤቶችን በመለየትና በመረከብ በከተማ አስተዳደሩ ውሳኔ መሰረት በባለቤትነት አዲስ ውል በማዋዋልና ቁጥር ተሰጥቷቸው ቢሮው ያስተዳድራል፣
3. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ “1” መሠረት በአደራ የተረከባቸውን ቤቶች መዝግቦ ያስተዳድራል፣
4. በአስተዳደሩ ውስጥ ወራሽ ሳይኖራቸው በግለሰብ እጅ የሚገኙ ቤቶችን በመለየት በፍትሐ ብሔር ሕግ መሠረት የመንግስት ወራሽነት መብት እንዲረጋገጥ ይደረጋል፣
5. በፍርድ ቤት ውሳኔ መሰረት ለአስተዳደሩ የተላለፉ ቤቶችን በመረከብ በባለቤትነት ያስተዳድራል፣
6. በዚህ አንቀጽ መሰረት ለአስተዳደሩ በባለቤትነትና በአደራ እንዲያስተዳድራቸው የተረከባቸው ቤቶችን አስተዳደር እና የኪራይ ተመንና አሰባሰብ በተመለከተ በዚህ መመሪያ ክፍል ሶስትና እና አራት በተገለጸው

አግባብ እንደማንኛውም የቀበሌ መኖሪያ ወይም ንግድ ቤት በቢሮው እንዲተዳደሩ ይደረጋል፡፡

31. የአከራይመብት፣

1. ተከራይ ቤቱን በዚህ ውል መሠረት መጠቀሙን ወይም መያዙን ለማረጋገጥ ለአከራዩና ለተከራዩ ምቹ በሆነ ጊዜ ቁጥጥር ማድረግ ይችላል፡፡
2. አከራይየቁጥጥሩንሥራማካሄድ ሲኖርበት ተከራይ ወይም ወኪሉ ቤቱን ከፍቶ እንዲጠብቀው ለተከራዩ የሶስት ቀን ቅድሚያ ማስታወቂያ በጽሑፍ ይሰጣል፡፡
3. የማስታወቂያውጊዜውመቆጠርየሚጀምረውማስታወቂያውለተከራይከደረሰበትጊዜ ጀምሮይሆናል፡፡
4. የዚህአንቀጽንዑስአንቀጽ2እንደተጠበቀ ሆኖ አከራዩ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው በተለየ ሁኔታ በመገናኛ ብዙሃን ማስታወቂያ ካስነገረ በማንኛውም ጊዜ የቤት አስተዳደር ስራዎችን ሊያከናውን ይችላል፡፡

32.የተከራይ መብት፣

1. በገባው ውል መሰረት የመጠቀም ሙሉ መብት አለው፣
2. መንግስት የቀበሌ መሪያ ቤቱን ለልማት በሚፈልግበት ወቅት ለ30 ቀናት ሚቆይ የቅድሚያ ማስጠንቀቂያ የማግኘት መብት አለው፣
3. መንግስት የቀበሌ መሪያ ቤቱን ለልማትየሚፈልገው ከሆነ ተከራይ ምትክ ሌላ የቀበሌ መኖሪያ ቤት የማግኘት መብት አለው፣
4. ቅጥጥሩን የሚያደርገው የቢሮው/ቢሮ የሚወክለው አካል ሰራተኛ ማንነቱን የሚገልፅ መታወቂያ መያዙን ተከራይ ማረጋገጥ ይኖርበታል፣

ክፍል ስድስት

የቤት አበል እና የማካካሻ ቤት

33. ስለአበል አከፋፈል

1. በአዋጅ 47/67 አንቀጽ 20 እና 21 መሰረትመኖሪያቤታቸውንወይምድርጅታቸውንወይምሁለቱንምበትርፍነትወደ

መንግስት ይዞታ ተዘዋውሮባቸው ከቤት ኪራይ በስተቀር ሌላ ገቢ የሌላቸው እና ከብር 100 በታች ኪራይ የነበረው ን ቤት አሰረክበው አበል ሲከፈል ባቸው የነበሩ ቤቶችን መረጃ አደራጅቶ ይይዛል፣

2. ቢሮው ወይም ቢሮዉ የሚወክለዉ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” መሠረት አበል የተፈቀደላቸውን ግለሰቦች ዝርዝር፣ የቤቱ ሁኔታና የአበል መጠን የሚገልጽ መረጃ በማዘጋጀት አበል እንዲከፈል ለፋይናስ ቢሮ ያስተላልፋል፣
3. የቀበሌ ቤቶቹ በቢሮው አስተዳደር ወይም ባለቤትነት ስር ሆነው ነገር ግን የአበል ክፍያው በፌደራል የመንግስት ቤቶች ኮርፖሬሽን እየተከፈላቸው ቆይቶ የአበል ክፍያ የተቋረጠባቸውን ግለሰቦች ጥያቄ ተቀብሎ በማጥራት እና ከፌደራል የመንግስት ቤቶች ኮርፖሬሽን ይከፈላቸው የነበረውን ክፍያ እና ክፍያው የተቋረጠበትን ቀን በጽሁፍ ጠይቆ መረጃውን በማደራጀት ውሳኔ እንዲሰጥበት ለቢሮው ያቀርባል፣
4. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “2” መሠረት አበል ሊከፈለው የሚገባው ቀደም ብሎ አዋጁ ሲታወጅ ጀምሮ አበል የሚቀበል መሆኑ በቅድሚያ መረጋገጥ ይኖርበታል፣
5. ትርፍ ቤት አስረክበው ቅድሚያ አበል ይቀበሉ የነበሩ ባልና ሚስት ከሁለቱ አንዱ በሞት ሲለዩ ለአካለ መጠን ያልደረሱ ልጆች በሚያቀርቡት የወራሽነት ማረጋገጫ መሠረት ቀድሞ ይከፈል ከነበረው አበል 50 በመቶ ወይም ግማሽ ይከፈላቸዋል፡፡ ሆኖም ተከራዩ እና የትዳር ጓደኛው ሁለቱም በሞት ቢለዩ ለአካለ መጠን ላልደረሱ ልጆች ብቻ ቀድሞ ሲከፈል የነበረው አበል ይከፈላቸዋል፣
6. አበል የሚከፈለው አበል የሚከፈልበት ቤት በቦታው እስካለና ከተከራየ ብቻ ሆኖ ቤቱ አርጅቶ ወይም በልማት ከፈረሰ ወይም አበል ተቀባዩ በተለያየ መንገድ የራሱን ገቢ ማግኘቱ ከተረጋገጠ አበሉ እንዲቋረጥ ይደረጋል፣
7. በዚህ አንቀጽ መሠረት የተከፈለዉ የአበል ክፍያ ለቤቱ ከሚከፈለው ካሳ ተቀናሽ ይሆናል፡፡ ጠቅላላ ክፍያው ለቤቱ ከሚሰጠው ካሳ መብለጥ የለበትም፤ስለ ካሳ ግምት፣ውዝፍ ክፍያ ሌሎች ከአበል ክፍያ ጋር ተያይዞ

የሚቀርብ ጥያቄን ቢሮው መረጃዎችን በማሰባሰብ እና በማጥናትለከተማው አስተዳደር ካቢኔ አቅርቦ ያስወስናል፤ ሲወሰንም ተግባራዊ ያደርጋል፡፡

8. የአበል ክፍያ መጠኑ ከቤቱ ወርሐዊ ኪራይ ዋጋ መብለጥ የለበትም፡፡

34. በአደራ የተያዙ ቤቶችን ለመመለስ መሟላት የሚገባቸዉ መስፈርቶች፤

1. በአደራ ያስረከበዉ ቤት በአዋጁ ያልተወረሰ መሆኑ በደብዳቤ/በሰነድ ተረጋግጦ ከሚመለከተዉ አካል ሲቀርብ፣
2. የቀድሞ የግል ቤቱን የመንግስት ቤቶችን ለማስተዳደር ስልጣን ለተሰጠዉ አካል በአደራ ማስረከቡን የሚገልጽ ቅጽ ወይም ሰነድ ተረጋግጦ ሲቀርብ፣
3. በአደራ ያስረከበው ቤት ፈርሶ ከሆነ ቤቱ በሚፈርስበት ጊዜ አስቀድሞ በመንግስት የተሰጡ መፍትሔዎች እንደሚኖሩ ይታመናል፣ሆኖም ግን ገና ያልተስተናገዱ ሆነው ከተገኙ በቀድሞ አሰራር መሰረት የሚስተናገዱ ይሆናል፣
4. ከላይ የተጠቀሰዉ እንደተጠበቀ ሆኖ አመልካቹ በቀድሞዉ ቤት ላይ የይገባኛል ጥያቄ የሚያነሱ ባለመብቶች ያለመኖራቸዉን ከቤቱ ማህደር በማጣራት ወይም የይገባኛል ጥያቄ የሚያነሱ ካሉም በይዞታ አስተዳደር መመሪያ መሰረት የሚፈፀም ይሆናል፡፡

35. በማካካሻነት የተያዘ ቤትን ለመመለስ መሟላት የሚገባቸዉ መስፈርቶች፤-

1. በማካካሻነት ያስረከበው ቤት በአዋጁ ያልወረሰ መሆኑ በደብዳቤ/በሰነድ ተረጋግጦ ከሚመለከተው አካል ሲቀርብ፣

2. የቀድሞ የግል ቤቱንየመንግስት ቤቶችን ለማስተዳደር ስልጣን ለተሰጠዉ አካል በማካካሻ መስረከቡን የሚገልጥ ቅፅ/ሰነድ ተረጋግጦ ሲቀርብ፣
3. በማካካሻ የተሰጠውን ቤት የመንግስት ቤቶችን ለማስተዳደር ስልጣን ከተሰጠዉ አካል መረከቡን የሚያረጋግጥ ደብዳቤ ሲቀርብ፣
4. በማካካሻ የተሰጠው ቤት በአሁኑ ወቅትም በእጁ የሚገኝና እተገለገሉበት ያሉ መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ቤቱን ከሚያስተዳድረው አካል ሲቀርብ፣
5. የቀድሞ ቤቱ በልማት ምክንያት ከፈረሰ/ለህዝብ አገልግሎት የተላለፈ ከሆነ ይህንኑ የሚያስረዳ የማረጋገጫ ደብዳቤ ቤቱን ለማስተዳደር ስልጣን ከተሰጠው አካል በማካካሻ ቤት የራሱ ይዞታ እንዲሆን የጠየቀበት የጽሁፍ ማስረጃ መቅረብ አለበት፣
6. ከላይ የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አመልካች በወድሞው ቤት ላይ የይገባኛል ጥያቄ የሚያነሱ ባለመብቶች ያለመኖራቸውን ከቤቱ ማህደር በማጣራት/የይገባኛል ጥያቄ የሚያነሱ ካሉም በይዞታ አስተዳደር መመሪያ መሰረት የሚፈፀም ይሆናል፣

36. የማካካሻ ቤት መስተንግዶን በተመለከተ፡-

1. የማካካሻ ቤት አሰጣጥ የተከናወነዉ በከተማዉ ከአንድ መንደር ወደ ሌላ መንደር ከሆነ እና ነባር ቤታቸዉ ያልፈረሰ ወይም በመንግስት እጅ የሚገኝ

ከሆነ አመልካቾች በመረጡት በአንድ ቤት ላይ የባለቤትነት መብት የሚያገኙበት ሁኔታ መመቻቸት አለበት፡፡ይህንንም ለማድረግ የአመልከቾች የመጀመሪያ ምርጫ ሊጠበቅላቸዉ ይገባል፡፡ይህም አማራጭ ከአዲስ አበባ ወደ ሌላ ከተሞች ወይም ከሌሎች ከተሞች ወደ አዲስ አበባ በመሄድ ለተገኙ የማካካሻ ቤቶችም በተመሳሳይ ሁኔታ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

2. ማካካሻዉ በከተማዉ ከአንድ መንደር ወደ ሌላ መንደር ሆኖ የአመልካቾች የቀድሞ ቤት የፈረሰ እና በመንግስት እጅ የማይገኝ ከሆነ የቀድሞ ቤት ይመለስልኝ በሚል የሚቀርቡ ጥያቄዎችን ለመመለስ የሚያስችል ነባራዊ ሁኔታ የሌለ በመሆኑ በምትክነት ይዘዉት በሚገኘዉ የመንግስት ቤት ላይ የባለቤትነት መብት እንዲፈጠርላቸዉ ለይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት ደብዳቤ ይፃፍላቸዋል፣
3. በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ/ከአዲስ አበባ ከተማ ውጭ የራሱን ቤት በማካካሻነት ለመንግስት አስረክቦ በአዲስ አበባ የማካካሻ ቤት ተሰጥቶት እየኖረ ይህ የማካካሻ ቤት በልማት/በመልሶ ማልማት ይህ መመሪያ ከመውጣቱ ቀድሞ የፈረሰ ከሆነ እየኖረበት የነበረው የማካካሻ ቤት እንደማንኛውም የግል ቤት ባለቤት የቤት ካሳ ፣ የምትክ ቦታ እና ሌሎች መብቶች አግባብ ባላቸው ሕጎችና መመሪያዎች መሰረት ይከበሩለታል፣
4. ለመንግስት ያስረከበው ቤትም ሆነ በማካካሻ የያዘው ቤት ሁለቱም ቤቶች አስቀድሞ የፈረሱ ከሆነ ውሳኔ የአገኘ በመሆኑ ወደ ኋላ ሂደት ማየት ለአፈፃፀም የሚያስቸግር ቢሆንም የቤቱ ባለቤት መብት ግምት ውስጥ መግባት ያለበት ስለሆነ በአለው ህግና መመሪያ መሰረት አነስተኛ የቤት ካሳ እንዲከፈለው ይደረጋል፣
5. የአደራና ማካካሻ ቤት ይመለስልኝ ጥያቄ ለክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ቀርቦ መረጃዉ ከላይ በአንቀጽ 34 እና 35 መሰረት መሟላቱ ሲረጋገጥ ብቻ እና በወረዳ ደረጃ ተደራጅቶ ለክፍለ ከተማ ሲላክ የመጨረሻ ዉሳኔ በክፍለ ከተማ ደረጃ ይሰጣል፡፡

ክፍል ሰባት

ጥገናና ዕድሳት

37. ስለቤት ዕድሳትና ጥገና

1. ማንኛውምዕድሳትሆነጥገናሊካሄድየሚችለውየከተማውንማስተርፕላን፣መዋቅራዊፕላንናአካባቢያዊፕላንበጠበቀመልኩበከተማውየግንባታፈቃድእናቁጥጥርባለሥልጣንመመሪያመሰረትየሚፈጸምይሆናል፣
2. ማንኛውም የቀበሌ ቤት ዕድሳት ወይም ጥገና ጥያቄ ለቢሮው እና ቢሮዉ ለሚወክለዉ አካል የሚያቀርብ ተከራይ ጥያቄው በጽሁፍ ሆኖ የሚከተሉትን ማሟላት ይኖርበታል፡-
   - ሀ. የዘመኑን የቤት ዉል ያደሰ እና የቤትኪራይመክፈሉንየሚያረጋግጥሰነድወይምኪራይያልከፈለከሆነውዝፍየኪራይ ዕዳስለመክፈሉ፣
   - ለ.ተከራዩየሚያደርገው ጥገና የቤቱን ቅርጽም ሆነ ስፋት የማይለውጥ እንዲሁም እድሳቱ ወይም ጥገናው የአጎራባቹን መብት የማይነካ መሆኑን ሲረጋገጥ እና ግዴታ ሲገባ፣
   - ሐ.ለእድሳት ወይም ለጥገና ያወጣውን ወጪ ቤቱን በራሱም ሆነ በተለያየ ምክንያት በሚለቅበት ወቅት ከአስተዳደሩ እንደማይጠይቅ፣
   - መ.ግንባታዉ በመልሶ ማልማት የማይፈርስ መሆኑ ተረጋግጦ ወይም ተከራይ ቢፈርስም ይህንን አዉቆ ቅሬታ እንደማያቀርብ ግዴታ ሲገባ፤
   - ሠ. ቤቱ በቅርስነት ያልተመዘገበ መሆኑ ሲረጋገጥ፤
   - ረ.ተከራይ የግንባታ ቁስ መቀየር የሚፈልግ ከሆነ የግንባታ ፍቃዱን ጨምሮ የሚቀይሩበትን የግንባታ ቁስ አይነት ማሳወቅ ይገባዋል፤
   - ሰ. የሚታደሰዉ (የግንባታ ቁስ የሚቀየረዉ) ህጋዊ የቀበሌ ቤት መሆኑን ከወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማረጋገጫ ደብዳቤ አያይዞ ሲቀርብ
3. በዚህአንቀጽንዑስ አንቀጽ "2" በተገለጸውአግባብ የጥገና ወይም የእድሳት ጥያቄ የቀረበለት ቢሮው ወይም ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል የተከራዩን ጥያቄ በየደረጃው ላለው የግንበታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን ወይም ጽህፈት ቤት ጥያቄውን አቅርቦ ማስፈቀድ ይኖርበታል፣
4. በዚህ አንቀጽ ከተገለጸው ውጭ በእድሳት ስም የንግድ ወይም መኖሪያ ቤቱን ቅርጽና ስፋት ለውጥ አድርጎ ከተገኘ እንዳደረሰው ጉዳት መጠን በህግ እንዲጠየቅ ይደረጋል፡፡
5. የዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 4 እንደተጠበቀ ሆኖ እድሳት ሲደረግ የቁሳቁስ ለውጥ ይፈቀዳል፤ ነገር ግን ውሉ በማንኛውም መልኩ ቢቋረጥ መንግስት ግለሰቡ ላወጣው

ወጪ ካሳ የመክፈል ግዴታ የለበትም እንዲሁም ቤቱን የሚለቀዉ ግለሰብ ቤቱን በነበረበት ይዞት የማስረከብ ግዴታ አለበት ፡፡ይህ ሳይሆን ቀርቶ የቤቱን የተለያዩ አካላቶች በማፍረስ ወይም በቤቱ ላይ ጉዳት ካደረሰ እንዳደረሰው ጉዳት መጠን በህግ እንዲጠየቅ ይደረጋል፡፡

6. እንደአስፈላጊነቱ ቢሮዉ ወይንም ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል የመንግስት ቤቶችን በራሱ ወጪ ሊያድስ የሚችለዉ ፡-

ሀ/ለኪራይ የሚዘጋጁ ጥገና የሚያስፈልጋቸዉ ባዶ ቤቶች ሲኖሩ፣

ለ/ በተፈጥሮ እንዲሁም ሰዉ ሰራሽ አደጋ(ጎርፍ፣መሬት መንቀጥቀጥ ፣ ንፋስ፣መሬት መንሸራተት፣እሳት አዳጋ፣የመኪና አደጋ) የደረሰባቸዉ ቤቶችን የደረሰዉን ጉዳት በዝርዝር በማጥናት ጥገናዉን አከናዉኖ ቤቱን ለአገልግሎት ዝግጁ ያደርጋል፡፡

ሐ/ በተፈጥሮ ወይም ሰዉ ሰራሽ አደጋ ምክንያት በተፈጠረዉ ችግር የተጎዳዉ ቤት የአደጋዉ መንስኤ መረጃ በሚመለከተዉ አካል ከተሰበሰበ በኋላ ጥገናዉ ያለምንም ቅድመ ሁኔታ ተከናዉኖ የቤቱ አገልግሎት እንዲቀጥል ይደረጋል፤

መ/ አደጋዉን የሚያጣራ አካል ንብረቱ ለጉዳት የተዳረገዉ በተከራይ ወይም በሶስተኛ ወገን ቸልተኝነት ከሆነ ቢሮዉ ጉዳቱን በመገመት የሚመለከተዉ አካል እዲያሰራ ወይንም ክፍያዉን እንዲፈጽም ይደረጋል፡፡ ይህ ካልሆነ ጉዳዩን ለሚመለከተዉ የፍትህ አካል በማቅረብ ወጪዉን ያስመልሳል፡፡

7. በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ (1) እና ንኡስ አንቀጽ (6) የተደነገገው ቢኖርም የቤቶችን ብዛት ከመጨመር አንፃር የቅርፅና ስፋት ለውጥ በማድረግ ቢሮው ከሚመለከታቸው ተቋማት ጋር በመሞከር ቤቶችን ለማስተዳደር ውክልና የተሰጠው የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/በት ማሰራት ይችላል፣ውጤቱ ተጨማሪ አንድና ከዚያ በላይ በላይ ቤቶችን ማስገኘት ይኖርበታል፣

38. ስለቤቱአያያዝ

1. ተከራይየተከራየውንቤት፣ይዞታ፣ግቢናንብረትበጥንቃቄመያዝናየመንከባከብግዴ ታአለበት፡፡
2. ተከራይከቢሮውና የግንባታ ፍቃድ ከሚሰጠው አካል ዕውቅና ውጭ ሕገ ወጥ ግንባታ ማካሄድ አይችልም፣
3. በአዋሳኝ አጥሮች ዙሪያና በአካባቢዉ የሚደረጉ ግንባታዎች ሲኖሩ ተከራይ ለአከራይ የማሳወቅ ግዴታ አለበት፡፡
4. ተከራይሕገወጥ ግንባታ ገንብቶ ከተገኘ አከራይ በተከራይ ወጪ ያስፈርሳል ውሉንም ሊያቋርጥ ይችላል፡፡
5. ተከራይ የገነባው ማንኛውም የማሻሻያ ወይም ተጨማሪ ግንባታ አከራይ ካላፈረሰው በስተቀር የተከራየው ቤት የማሻሻያ ለውጥና የቤቱ አካል አድርጐ ይመዘግባል፣ ተከራይ ያወጣው ወጭ ካለም አከራይ አይጠየቅም፣ ለኪራይም አያስብም፡፡

39. ማብሰያ ወይም ማእድቤት እና የመፀዳጃ ቤት ግንባታ ጥያቄን መተመለከተ ፣

1. በቀበሌቤት ይዞታውስጥየማብሰያወይምማድቤትእናየመፀዳጃቤትየሌላቸውየቀበሌ ቤቶችንችግርለመቅረፍበቅድሚያየከተማውንማስተርፕላን፣መዋቅራዊ ፕላንና አካባቢያዊ ፕላን ሳይጣስ በከተማው የግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ባለሥልጣን መመሪያ መሰረት ጊዜያዊ ማብሰያና የመጸዳጃ ቤት ግንባታ ፈቃድ ከግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ባለሥልጣን ጋር በመሆን ሊፈቀድ ይችላል፤ ሆኖም ፈቃድ ከማግኘቱ በፊት ከዚህ በታች በተዘረዘረው መሰረት ሊሟላ ይገባል፡-

   ሀ/በይዞታውስጥጊዜያዊማብሰያናየመጸዳጃቤትግንባታየሚውልባዶቦታመኖሩ ሲረጋገጥ ቦታው ለዚህ ስራ መዋል የሚችል መሆኑ በመሬት አስተዳደር ሲወሰን፣

   ለ/በሌሎችአጎራባችነዋሪዎችላይጉዳትየማያደርስመሆኑን በማየት፣

   ሐ/የዘመኑን የቤት ዉል ያደሰ እና የቤትኪራይመክፈሉንየሚያረጋግጥሰነድወይምኪራይያልከፈለከሆነውዝፍየኪራይ ዕዳስለመክፈሉ፡፡

2. በዚህአንቀጽንዑስ አንቀጽ “1” መሰረትየሚገነቡመጸዳጃወይምማብሰያቤቶችበርካታቤተሰቦች ወይም ግለሰብ የሚገለገሉበት ሲሆን የነዋሪዎቹ ስምምነት ወይም በይዞታ ውስጥ ያለው ተከራይ በቅድሚያ መስማማታቸው ወይም መስማማቱ መረጋገጥ ይኖርበታል፣
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” እና “2” በተገለጸው አግባብ ጊዜያዊ ማብሰያና የመጸዳጃ ቤት ግንባታ ጥያቄ የቀረበለት ቢሮ ወይም ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል የተከራዩን ጥያቄ በየደራጃው ላለው የግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ባለስልጣን ወይም ጽህፈት ቤት ጥያቄውን አቅርቦ ማስፈቀድ ይኖርበታል፣
4. በዚህ አንቀጽ ከተገለጸው ውጭ ማብሰያና የመጸዳጃ ቤት ግንባታ ገንብቶ ከተገኘ በራሱ ወጪ እንዲያፈርስ ይደረጋል፡፡

ክፍል ስምንት
የቤት ክፍፍልና ልዉዉጥ ስለማድረግ

40. የቀበሌመኖሪያእና ንግድ ቤትንስለማካፈል

1. በባልናሚስትመካከልአለመግባባትተፈጥሮበፍርድቤትውሳኔፍቺከተፈፀመእናቤ ቱን ተካፍሎ ለመኖር በአንዳቸው አቤቱታ ሲቀርብ ቢሮው ወይም ቢሮዉ የወከለዉ አካል ቤቱን “ሀ” እና “ለ” በሚል ቁጥር በመስጠት ቤቱን በእጣ ወይም በስምምነት ያካፍላል፣
2. የቤቱን ኪራይ ተመን በተመለከተ ቀደም ሲል ሲከፈልበት የነበረውን ክፍያ ለሁለት በመክፍል የቤት ኪራይ ውል በየስማቸው እንደአዲስ እንዲዋዋሉ ይደረጋል፣
3. ባልና ሚስት ፍቻቸው በፍ/ቤት ውሳኔ ካገኘበት ቀን ጀምሮ በሚቆጠር በሶስት ወራት ጊዜ ውስጥ ፍች የፈፀሙበትን የፍርድ ቤት ውሳኔ ለወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማሰወቅ ይኖርባቸዋል፤ ነገር ግን በተገለፀው የጊዜ ገደብ ውስጥ የማያሳውቅ ከሆነ የቤት ይካፈልልኝ መብት መጠየቅ አይችልም፣
4. ፍች የፈፀሙ ባልና ሚስት የሚከፈለውን ቤት ድርሻ አንዳቸው ለአንዳቸው መልቀቅ ይችላሉ፤ነገር ግን ድርሻውን የለቀቀው ወገን በማንኛውም ሁኔታ ተመልሶ ድርሻን መጠየቅ አይችልም፤
5. ቢሮውበዚህአንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2መሠረትለሁለትየተከፈለውንቤትበቋሚንብረትመዝገብእንዲመዘገብያደርጋል፣
6. ከአንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ (8)፤ከአንቀጽ 37 ንዑስ አንቀጽ (7)እና ከአንቀጽ 40 ንዑስ አንቀጽ (1) ዉጪ የመንግስት ቤቶችን መሸንሸንም ሆነ ማካፈል አይቻልም፡፡

41. የቤት ቅያሬ እና የልዉዉጥ ጥያቄን በተመለከተ

1. ማንኛውም ተከራይለመኖሪያቤትነትየተከራየውንቤትከሌላተከራይጋራለመለዋወጥከፈለገለ መለወጥምክንያትየሆነውንጥያቄበወራዳና በክፍለ ከተማ ዉስጥ ከሆነ መለወጥ የሚችለዉ የክፍለከተማዉ ቤቶች አስዳደር ጽ/ቤት ይሆናል፡፡ እንዲሁም ከክ/ከተማ ክ/ከተማ ከሆነ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በማቅረብ ፈቃድ ማግኘት ይኖርበታል፣
2. የመኖሪያ ቤት ለመለወጥ የሚፈለጉ ተከራዮች ስምምነታቸውን የሚገልጽ የፍላጎት ማሳወቂያ ማመልከቻ ለቢሮው ወይም ቢሮዉ ለሚወክለዉ አካል በጽሁፍ ማቅረብ አለባቸው፤በዚሁ መሠረት ውሳኔ ካገኘ ልውውጡ መከናወን አለበት፣
3. የቤት ልውውጡ ከመከናወኑ በፊትም የቤት ኪራይ ውዝፍ እና ሌሎች ከቢሮው ወይም ቢሮዉ ከሚወክለዉ አካል ጋር የገባቸው ግዴታዎች መሟላቱን በማረጋገጥ የቤት ኪራይ ውሉ በተለዋወጡት ቤት ተከራይ ስም ውል እንዲዋዋሉ በማድረግ ቤቱን እንዲረከቡ ይደረጋል፡፡
4. ልውውጡን የሚያደርጉት ሌላ መኖሪያ ቤት፣ ቦታ የሌላቸው መሆኑንና የቁልፍ ሽያጭ አለመሆኑ ተረጋግጦና የግዴታ ዉል ገብቶ ይፈጸማል፡፡
5. ቤት ሊቀየር የሚችለዉ በጎርፍ አደጋ፣በእሳት አደጋ እና በሌሎች ድንደተኛ ተፈጥሮአዊ አደጋዎች ሲሆን ከዚህ ዉጪ በልዩ ሁኔታ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ካመነበት ሊፈቅድ ይችላል፣
6. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ቅያሬ ጥያቄዎች ቀርበዉ ሊሰተናገዱ የሚችሉት የወረዳዉ አስተዳደር የዉሳኔ ሃሳብ ለክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ሲያቀርብ እና የክፍለ ከተማዉ የቤቶች እተዳደርጽ/ቤት ሲወስን ተፈጻሚ ይሆናል፣

42.በህገወጥ የተያዙ የመንግስት ቤቶችን ማስለቀቅን በተመለከተ

1. በህገወጥ መንገድ የመግስት ቤት የያዙ፤ኮንዶሚኒየም ቤት ደርሶአቸው ወይም በተለያየ ምክኒያት ሌላ ቤት ኖሯቸው የቀበሌ ቤቱን ያለቀቁ ግለሰቦችን ለማስለቀቅ የሚቋቋመው ግብረ ሃይል አባላት፡-

ሀ/የወረዳው ዋና ስራ አስፈፃሚ............ ሰብሳቢ

ለ/የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ኃላፊ......ፀኃፊ

ሐ/የወረዳው ሰላምና ጸጥታ አስተዳደር ጽ/ቤት ኃላፊ.........አባል

መ/ወረዳው ግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽ/ቤት ኃላፊ....አባል

ሠ/የወረዳው ፍትህ ጽ/ቤት ኃላፊ............አባል

ሰ/ወረዳው ንግድ እና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት.......አባል

2.የግብረ ሃይሉ ተግባርና ኃላፊነታቸው

ሀ/ በህገወጥ ተይዘዉ በግብረሃይል መለቀቅ ያለባቸዉን ቤቶች መረጃ ከቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽ/ቤት ተቀብሎ ያደራጃል፤

ለ/በቀረበለት መረጃ መሰረት ፕሮግራም በማዉጣት በህገወጦች የተያዙ ቤቶችን ያስለቅቃል፣ቤቱንም ያሽጋልእንዲሁም ሂደቱንም በቃለ ጉባኤ ይይዛል፤

ሐ/ በህገወጥ የተያዙ ቤቶችን ለማሸግ ቤቱ ዉስጥ ያለዉን ንብረት በቅድሚያ ግለሰቡ በራሱ ከቤቱ እና ከግቢ ዉስጥ እንዲያወጣ ያደርጋል ነገር ግን ፈቃደኛ ካልሆነ ንብረቶቹን በመመዝገብ የወረዳዉ አስተዳደር በሚያዘጋጀዉ ቦታ ንብረቱ እንዲቀመጥ በማድረግ ቤቱን ያሽጋል፣

መ/ ግለሰቡ ንብረቱ እንዲመለስለት በጽሁፍ ሲጠይቅ አስተዳደሩ የተረከበዉን ንብረት ከመመለሱ በፊት አስተዳደሩ ያወጣዉን ወጪ ግለሰቡ እንዲሸፍን በማድረግ ንብረቱ ይመለስለታል፤

ሠ/በግብረ ሃይሉ የተለቀቁትን ቤቶች ዝርዝር ለወረዳዉ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽ/ቤት ሪፖርት ያደርጋል፣

ረ/በህገወጥ የተያዙ ቤቶችን በማስለቀቅ ሂደት ዉስጥ ለሚደርሰዉ ማንኛዉም ጉዳትና ኪሳራ ግብረ ሃይሉ ተጠያቂ አይሆኑም፣

43. የመንግስት ቤት አገልግሎት ለውጥ ስለማድረግ

1. የንግድ ቤትን በከፊልም ይሁን በሙሉ ወደ መኖሪያ ቤት አገልግሎት መለወጥ አይፈቀድም፣
2. ተከራይ ሙሉ በሙሉ በኪራይ የተሰጠውን የመንግስት መኖሪያ ቤት ወደ ንግድ ቤት መቀየር አይችልም፣
3. ከላይ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (2) የተደነገገው ቢኖርም ቢሮው በጥናት ላይ በመመርኮዝ መኖሪያ ቤቱ ለመኖሪያነት ምቹ አለመሆኑን ሲያረጋግጥ ለተከራይ ምትክ ቤት በመስጠት ቤቱን ወደ ንግድ ቤት ቀይሮ የንግድ ቤትን ስለመስጠት በተደነገገው አግባብ ያስተላልፋል፤
4. ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተደነገገው እንደተተበቀ ሆኖ ስራ ፈጠራን ከማበረታት አንፃር የሚከተሉት ጉዳዮች ሲሟሉ በከፊል የመኖሪያ ቤትን ወደ ንግድ ቤት መቀየር ይቻላል፡-

ሀ/ የመኖሪያ ቤቱ በከፊል ወደ ንግድ አገልግሎት ለመለወጥ ፍላጎት ያለው ተከራይ ፍላጎቱን እና ሊሰራበት ስላሰበው የንግድ ስራ ዘርፍ በጽሁፍ ለወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማቅረብ ይኖርበታል፣

ለ/ ማንኛውም ተከራይ ለመኖሪያ ቤትነት የተከራየውን ቤት ከፊሉን ወደ ንግድ ለመቀየር በቅድሚያ ለወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማመልከቻ አቅርቦ ጽ/ቤቱ ለወረዳው ካቢኔ በማቅረብ ማስወሰን ይጠበቅበታል፣

ሐ/ ወረዳው የቀረበለትን ከፊል የቤት አገልግሎት ለውጥ ጥያቄ መነሻ በማድረግ ለንግድ የታሰበው ቦታ ቤት ለተጠየቀው ንግድ ዘርፍ አመቺ መሆኑንና የአካባቢውን ነዋሪ ፀጥታ የማይረብሽ መሆኑን በየደረጃው ካሉ ንግድና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት በቅድሚያ ስምምነቱን ማግኘት ይኖርበታል፣

መ/ መኖሪያና ንግድ ቤት በሚል የሚከፈለው ቤት ሁለቱም ቤቶች የየራሳቸው ወደ ውጭ መውጫና መግቢያ በር ሊኖራቸው ይገባል፣

ሠ/ በክፍፍሉ ወቅት የመኖሪያ ቤቱ ድርሻ ለመኖሪያነት ምቹ ለማድረግ ሲባል የንግድ ቤት የሚሆነው ቤት ስፋት ከአጠቃላይ የቤቱ ስፋት ከ40% በላይ መሆን የለበትም፣

ረ/ ለሶስተኛ ወገን ተላልፎ ቢገኝ ይቀማል፣

ሰ/ የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ ቤት ወቅታዊ መረጃ ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ሪፖርት ያደርጋል፣

5. በባል ስም ነበረውን መኖሪያ ቤት ለመኖሪያና ለንግድ ቤት እንዲውል ከተፈቀደ በኋላ በባልና ሚስት ስምምነት በከፊል ወደ ንግድ የተቀየረው ቤት የንግድ ቤት ኪራይ ውል በሚስት ስም መፈፀም ይቻላል፣

ክፍል ዘጠኝ
የመንግስት ቤቶችን ይዞታ ስለማስተዳደር
44. የመንግስት ቤቶች ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ስለማውጣት

1. ቢሮው/ቢሮው የሚወክለው የሚያስተዳድራቸውንና በቀጣይ በተለያየ መንገድ ወደ ቢሮው የሚገቡ ቤቶችን ይዞታ በሙሉ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ እንዲወጣላቸው መረጃ አደራጅቶ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ለሚሰጠው አካል ያቀርባል፣

2. ቢሮው/ቢሮው የሚወክለው የመንግስት ቤቶችን እና ይዞታውን ካርታ ለማውጣት የሚያስፈልጉ ሰነዶችን ያሰባስባል፣የተሰበሰበውን መረጃ በመያዝ ቤቶቹ በሙሉ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ እንዲኖራቸው ከክፍለ ከተሞች ጋር በመገናኘት ካርታዎቹ እንዲዘጋጁ ያደርጋል፣ተከታትሎም ይረከባል፣

3. የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ካርታ የወጣላቸው ቤቶች የካርታውን ኮፒ በእያንዳንዱ ሚመለከታቸው ቤቶች ማህደር ውስጥ እንዲገዝ ያደርጋል፣

4. ቢሮው ወይም ቢሮው የሚወክለው አካል ካርታ የተዘጋጀላቸውን ቤቶች የመሬት ምዝገባ ማረጋገጫ ሰርተፊኬት እንዲዘጋጅ ክትትል ያደርጋል፣

45. ስለ መንግስት ቤቶች ይዞታ መረጃ አደረጃጀትና አያያዝ በተመለከተ

1. የተዘጋጀውን ኦርጂናል መንግስት ቤት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ቤቱ በሚገኝበት ወረዳ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ተደራጅቶ መቀመጥ ይኖርበታል፤አንድ ኮፒ በክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤትና አንድ ኮፒ በቢሮው ይቀመጣል፣

2. የቤት ቁጥር መረጃ ችግር ያለባቸውን እና የቤት ቁጥር የሌላቸውን ቤቶች እንዲሁም የአድራሻ ችግር ያለባቸውን ይዞታዎች የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ለይቶ ለሚመለከተው አካል መረጃው እንዲስተካከል ያደርጋል፣

46.የመንግስት ቤቶችን ይዞታ ስለማስተዳደር

1. በእድሜ ብዛት እና በተለያዩ አደጋዎች የፈረሱ ቤቶችን ወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ቤቶቹን በመለየት ወደ አገልግሎት መመለስ የሚችሉትን በመጠገን ለአገልግሎት ማዋል አለበት፤ ነገር ግን ወደ አገልግሎት መመለስ ማይችሉ ቤቶችን ቦታውን በማጽዳት መረጃውን አጠናቅሮ ለክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ያስተላልፋል፣
2. የክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ከቢሮው ጋር በመነጋገር የግንባታ ፈቃድ በማውጣት ቤቶችን ዳግም በማስገባት ወደ ኪራይ አስገብቶ ያስተዳድራል፣
3. ካርታ ወጥቶላቸው በመልሶ ማልማት ሙሉ በሙሉና በከፊል የፈረሱ ቤቶች ለይቶ መረጃውን ይይዛል፤ በየደረጃው ሪፖርት ያደርጋል፣
4. ቢሮው ወይም ቢሮው የሚወክለው አካል ከተለያዩ አካላት ለሚቀርቡ የይገባኛል ጥያቄዎች ፣ የድንበር ክርክር እና መሰል ጥያቄዎች ባገኘው ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መሰረት እንዲከበር ያደርጋል፣
5. በመንግስት ቤቶች ይዞታና ለሌሎች አጎራባቾች መካከል የወሰን ይከበርልኝ ጥያቄ ሲኖር የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት መረጃውን አደራጅቶ ለከ/ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ይልካል፣ አፈፃፀሙን ይከታተላል፣ ሲወሰንም ተግባራዊ ያደርጋል፣
6. ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 በተደነገገው መሰረት ክ/ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ ቤት የቀረበለትን መረጃ መሰረት በማድረግ የቢሮውን መብት ያስጠብቃል፣ውሳኔውንም ለወረዳውና ለቢሮው ያሳውቃል፣
7. በመሬት አስተዳደር ህግ መሰረት የይዞታ ይከፈልልኝ ጥያቄ እና የግንባታ/እድሳት/ ፈቃድ ጥያቄ ሲኖር የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ቢሮውን ወክሎ ያገኛል፣የቢሮው መብት መከበሩን ያረጋግጣል፣
8. ቢሮው/ቢሮው የሚወክለው አካ ኩታ ገጠም የመንግስት ቤት ይዞታዎች ላይ የሚገኙ ቤቶችን ለጥገና /ዳግም ልማት ሲፈለግ የይዞታ ይቀላቀልልኝ ጥያቄ ያቀርባል አፈጻጸሙን ይከታተላል፣

ክፍል አስር
የአስተዳደሩን ቤት ስለማስረከብ ፣ ክልከላ ፣ውል ስለማቋረጥ ፣ተጠያቂነትና አቤቱታ አቀራረብ

47.የቀበሌመኖሪያወይምንግድቤትወይምየአስተዳደሩንቤትስለማስረከብ

ሀ.የቀበሌ መኖሪያ ወይም ንግድ ቤት ወይም የአስተዳደሩን ቤት ከቢሮው የተከራየ ሰው በስሙም ሆነ በትዳር አጋሩ ስም የራሱን ቤት ከገነባ ወይም የጋራ ህንፃ ቤት ከገዛ ወይም የመንግስት ቤቶች ኮርፖሬሽን ቤት ካገኘ ወይም በሌላ ማናቸውም ምክንያት ቤቱን የለቀቀ ከሆነ ቤቱን ባለበት ሁኔታ ለቢሮው ወይም ቢሮዉ ለሚወክለዉ አካል ማስረከብ ይኖርበታል፣

ለ. ቢሮው ወይም ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “ሀ” መሰረት ቤቱን ሲረከብ ተከራይ መሸኛ ወይም ማስረጃ እንዲሰጠው ሲጠይቅ ውዝፍ ዕዳ የሌለበት መሆኑ እና ቤቱ ጉዳት ሳያደርስ በነበረበት ሁኔታ ማስረከቡ ተረጋግጦ መሸኛ እንዲሰጠው ይደረጋል፡፡

48. የተከለከሉ ድርጊቶች

ማንኛውም ተከራይ ወይም ይህን መመሪያ የሚያስፈጽም አካል ከዚህ በታች የተዘረዘሩትን ተግባሮች ማከናወን የተከለከለ ነው፡፡

1. ማንኛውምሰውበህጋዊመንገድበተከራየውቤትውስጥባለክፍትቦታምሆነበቤቱአካል ላይካለአስተዳደደሩፈቃድግንባታመገንባትክልክልነው፣
2. በዚህ መመሪያ ከተፈቀደው አግባብ ካልሆነ በቀር ከኪራይ ውሉ ውጭ የቤቱን አገልግሎት መለወጥ የተከለከለ ነው፣
3. ከቢሮው ወይም ቢሮዉ ከሚወክለዉ አካል የተከራየውን የመንግስት ቤት በዚህ መመሪያ ዉስጥ ከተጠቀሰዉ አሰራር ዉጪ ለሶስተኛ ወገን አሳልፎ መስጠት የተከለከለ ነው፣
4. ተከራይ ከአስተዳደሩ የተከራየውን ቤት ለሌላ ሶስተኛ ወገን ማከራየት የተከለከለ ነው፣
5. ማንኛውም ተከራይ ከተሰጠው የእድሳት ወይም ጥገና ፈቃድ ውጭ የቤቱን ቅርጽ፣ እናስፋት መቀየር አይችልም፣
6. በሕገወጥ መንገድ የተያዙ መኖሪያና ንግድ ቤቶች ላይ የወረዳዉ አስተዳደርእርምጃ ሳይወስድ ማስቀመጥ የተከለከለ ነዉ፣

7. የመንግስት ቤትን በህገወጥ መንገድ ያለውል መያዝ የተከለከለ ነው፣

8. ከቢሮው ወይም ቢሮዉ ከሚወክለዉ አካል የተከራየውን የቀበሌ ወይም የመንግስት ቤት ወይም ህንፃ ዲዛይን መቀየር የተከለከለ ነው፣

9. የቢሮው ሠራተኞች በማንኛውም ወቅት ስለቤቱ ቁጥጥርና መረጃ ለመጠየቅ ለስራ ጉዳይ ሲንቀሳቀሱ ተከራዩ የመተባበርና ስለቤቱ ትክክለኛ መረጃ የመስጠት ግዴታ አለበት፡፡

10. ተከራይ የተከራየውን ቤት ኪራይ ሳይከፍሉና ውል ሳያሳድስ መገልገል የተከለከለ ነው፤

11. ቢሮው የመንግስት ቤተቶችን ምዝገባ ለማካሄድ ለሚያደርገው ጥረት መረጃ አለመስጠት ወይም መደበቅ የተከለከለ ድርጊት ነው፣

12. ማንኛውም ሰው በዚህ መመሪያ ከሚፈቀደው ውጭ የመንግስት ቤትን ማከራየት፣ መጠቀም፣ ማስተላለፍ፣ ኪራይ መሰብሰብ ክልክል ነው፡፡ቤቱ በኪራይ ከተላለፈ በኋላ ተከራዩ ከ2 ወር በላይ ዘግቶ ማስቀመጥ አይፈቀድም፡፡

13. ተከራይ ቤቱን ሲለቅ የውኃ፣ የመብራትና የስልክ የተጠቀሙበትን ለየተቋሙ በመክፈል የከፈለበትን የመጨረሻ ወር ደረሰኝ ለወረዳዉ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ሳያስረክብ መሄድ የተከለከለ ነዉ፡፡

14. አንድን የመንግስት ቤት መመሪያዉ ላይ ከተፈቀደዉ ዉጪ መሸንሸንም ሀነ የቤት ቁጠር መስጠት የተከለከለ ነዉ፡፡

15. ማንኛዉም የመንግስት ቤት ተከራይ የቤት ኪራይ ዉል ሳይኖረዉ ወይም ሳያድስ ኪራይ መክፈል የተከለከለ ነዉ፣

16. በቂ መረጃ ባልተገኘበት አንድን የመንግስት ቤት የመንግስት ቤት አይደለም ብሎ ምላሽ መስጠት የተከለከለ ነዉ፣

17. የመንግስት መኖሪያ ቤትን ወደ ንግድ ቤትነት ሙሉ በሙሉ መቀየር የተከለከለ ነው፣

18. የቀበሌ ንግድ ቤትን ወደ መኖሪያ ቤት መቀየር የተከለከለ ነው፣

49. ውል ስለማቋረጥ

1. ተከራይበዚህ መመሪያ ከተገለፀው ውጭቤቱንለሶሶስተኛወገንያስተላለፈእንደሆነ፣ ህገወጥ ግንባታ ከገነባ፣ ቢሮዉን ሳያስፈቅድ የአገልግሎትና የዘርፍ ለውጥ ካደረገ እና በዚህ መመሪያ ከተፈቀደው ውጪ የህብረተሰቡን ደህንነትና ጤንነት የሚጎዳ ተግባር ማከናወኑ ሲረጋገጥ ውሉ ሊቋረጥ ይችላል፣
2. ማንኛውምተከራይለተከታታይ6 ወራት የቤት ኪራዩን ባይከፍል ቢሮው ወይም ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል ውሉን ያቋርጣል፡፡ ሆኖም ውል ከመቋረጡ በፊት ለተከራይ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ሊደርሰው ይገባል
3. ማንኛውም ተከራይ ለ3ኛ ወገን ካስተላለፈ ፣የውል ዕድሳት ያላደረገ፣ ሁለት የመንግስት ቤት የያዘ፣ በስሙ ወይም በትዳር አጋሩ ስም የግል ቤት እያለው የመንግስት ቤት የያዘና በመንግስት ቤት/ቦታ/ ካርታ ያወጣ፣ የመንግስት ቤቶችን ያለ አገልግሎት ዘግቶ ያስቀመጠ፣ የውል ዘመን ሲፈጸም፣ ቤቱሲፈርስ፣ ከሃገር ውጭ የወጣና እንደማይመጣ ሲረጋገጥና ሌሎች የውል ግዴታዎችን አለመወጣት ሲያጋጥም የኪራይ ውሉ ይቋረጣል፣ ቤቱንም ይረከባል፡፡
4. ተከራይ ከባል፣ከሚስት፣ከልጅ፣ከሞግዚት ውጭ ለሌላ ወገን በውክልና ስም አስተላልፎ አምስት አመት እና ከዚያ በላይ ውጭ አገር ከኖረ የቤት ኪራይ ውሉ ይቋረጣል፤መንግስትም ቤቱን ይረከባል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) እና (4) መሰረት ውል የተቋረጠበትን ተከራይ ውዝፍ የቤት ኪራይ ዕዳ እና ሌሎች ቢሮው ያወጣቸውን ወጪዎች በሕግ ጠይቆ እንዲከፈለው ያደርጋል፤ ሆኖም ቢሮው ወይም ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል የውል ማቋረጥ ውሳኔ ከማስተላለፉ በፊት ተከራይ ያለበትን መሰረታዊ ችግሮች ግንዛቤ ውስጥ በማስገባት የተከራይን ውል ማቋረጥ ከህብረተሰብ ሞራል ጋር ተቃራኒ ሆኖ ካገኘው እና ተከራይን ለከባድ ችግር የሚያጋልጥ ከሆነ ውዝፍ እዳውን ከስድስት ወር በማይበልጥ ጊዜ ውስጥ እንዲከፍል ጊዜ ሊሰጠው ይችላል፡፡
6. የመንግስት መኖሪያ ቤትን መንግስት ሲፈልግ ምትክ መኖሪያ ቤት በመስጠት የቤት ኪራይ ውሉን ያቋርጣል፤ በተመሳሳይ መልኩ የንግድ ቤትን መንግስት ሲፈልግ ባለው አሰራር መሰረት ምትክ በመስጠት ቤቱን ይረከባል፣
7. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ1 እስከ 6 ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት አከራይ ለተከራይ የ30 ቀናት ቅድሚያ ማስጠንቀቂያ በመስጠት የቤት ኪራይ ውልን በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፣

50. ተጠያቂነት

1. ማንኛውም ሰው የዚህን መመሪያ ድንጋጌ ተላልፎ ቢገኝ በወንጀልም ሆነ በፍትሐ ብሔር ሕግ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፣
2. ከመንግስትቤቶችአስተዳደርናተያያዥስራዎችንየሚሰራማንኛውምአስፈፃሚናፈ ፃሚሠራተኛወይምየስራኃላፊበዚህመመሪያ የተደነገጉ ግዴታዎችና ክልከላዎችን ተላልፎ ከተገኘ በወንጀልና በፍትሐብሔር ሕግ መሠረት ተጠያቂነቱ እንደተጠበቀ ሆኖ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንግስት ሠራተኞች አዋጅ ቁጥር 56/2010መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

51.አቤቱታ ስለማቅረብ

ማንኛውም ተከራይ ከመንግስት ቤት አስተዳደር በጨረታም ሆነ በልዩ ሁኔታ ቤት ሊተላለፍልኝ ሲገባ መብቴን አላግባብ እንዳጣ ተደርጌአለሁ ወይም በደልም ደርሶብኛል ወይም በንግድ ቤት ጨረታ ውጤት ላይ ቅሬታ አለኝ ወይም ውል ያለአግባብ ፈርሶብኛል ወይም ከቤቶች አስተዳደር ጋር ቅሬታ አለኝ የሚል ከሆነ አቤቱታውን ለአቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ የማቅረብ መብት አለው፡፡

52.የአቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ አደረጃጀት እና አፈጻጸም

በየደረጃዉ ለተሰየመዉ የአቤቱታ እና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ በዚህ መመሪያ መሠረት የሚቀርቡ አቤቱታዎችን የሚመለከት ይሆናል፡፡

53.ስለአቤቱታና ቅሬታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

1. አቤቱታወይምቅሬታያለውባለጉዳይአቤቱታውንወይም ቅሬታውን ራሱ ወይም በህጋዊ ወኪሉ አማካኝነት በፅሁፍ በየደረጃዉ ላሉ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽ/ቤት ሊያቀርብ ይችላል፣
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” አቤቱታው ወይም ቅሬታው የቀረበለት አካል አቤቱታውን ወይም ቅሬታውን ለአጣሪው ኮሚቴ እንዲታይ ወዲያውኑ ይመራል፣
3. የቅሬታ ወይም አቤቱታ አቀራረብ በጽሑፍ ሆኖ ሲቀርብም ቅሬታው ወይም አቤቱታዉ የቀረበበትን ዋና ጉዳይ፣ ባለጉዳዩ እንዲሰጠው የሚፈለገውን መፍትሄ፣ ደጋፊ ማስረጃዎች ካሉ፣ የባለጉዳይ ሙሉ ስምና አድራሻ እና መንስኤ የሆነው ድርጊት የተፈፀመበትን ቀን መያዝ ይኖርበታል፡፡

54. ስለአቤቱታና ቅሬታ መልስ አሰጣጥ

1. ኮሚቴው አቤቱታ ወይም ቅሬታ ያቀረበው ተገልጋይ ደረሰብኝ ያለውን በደል ባለው አሰራር መሰረት በመመርመር የተደረሰበትን ግኝትና ውሳኔ በአስር ቀናት ውስጥ ለባለጉዳዩ ምላሽ መስጠት ይኖርበታል፣
2. አቤቱታው ወይም ቅሬታው ተገቢነት ከሌለው ያቀረበው ሀሳብ ትክክለኛ አለመሆኑን ካረጋገጠ በሰብሳቢው በኩል ለባለጉዳዩ በጽሁፍ ያስታውቃል፤ በግልባጭም እንደአግባብነቱ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮወይም ለክፍለ ከተማው ቤቶችአስተዳደር ጽህፈት ቤት እንዲያውቀው ያደርጋል፣
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሰረት አቤቱታ አቅራቢው ኮሚቴው በሰጠው መልስ ወይም በተሰጠው ማብራሪያ ካልረካ ቅሬታውን እንደአግባብነቱ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ወይም ለክፍለ ከተማው ቤቶችአስተዳደር ጽህፈት ቤት በሰባት የስራ ቀን ውስጥ ማቅረብ ይኖርበታል፡፡
4. የቀረበው አቤቱታ ከኮሚቴው አቅም በላይ ከሆነ የውሳኔ ሀሳቡን በከተማ ደረጃ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ሃላፊ ወይም ጉዳዩ የሚታየው በክፍለ ከተማው ደረጃ ከሆነ ቤቶችአስተዳደር ጽህፈት ቤት በጽሁፍ ያስውቃል፤ የክፍለ ከተማ ቤቶችአስተዳደር ጽህፈት ቤትም ጉዳዩን አይቶ ከአቅም በላይ ከሆነ ለቢሮው ሃላፊ በጽሁፍ ያሳውቃል፣
5. በዚህ አንቀጽ ከ (1) እስከ (4)በተዘረዘሩት መሰረት የቀረበ የውሳኔ ሀሳብ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ሃላፊ የመጨረሻ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

55.ይግባኝ ወይም ክስ ስለማቅረብ

ቢሮው በሚሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ሰው የይግባኝ አቤቱታውን ለከተማው የሕዝብ ቅሬታና አቤቱታ ጽሕፈት ቤት በማቅረብ የመጨረሻዉን ዉሳኔ ያገኝኛል፡፡

<u>ክፍል አስራ አንድ</u>

<u>ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች</u>

56.ውክልና ስለመስጠት

ቢሮው ይህን መመሪያ ለማስፈጸም ለክፍለ ከተማና ወረዳ የቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት እንዲሁም ለሌሎች አስፈላጊ ተቋማት ውክልና ሊሰጥ ይችላል፡፡

57.የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ከማስፈጸም አኳያ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

58.መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህንመመሪያማሻሻልሲያስፈልግበቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮሊሻሻል ይችላል፡፡

59.የተሻሩና ተፈፃሚነት ስለማይኖራቸው መመሪያዎች

1. የመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 4/2009 በዚህ መመሪያ ተሽሯል፡፡
2. ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያበተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

60.መመሪያውየሚፀናበትጊዜ

ይህ መመሪያ ከነሐሴ 10/2011ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

ሰናይት ዳምጠዉ /ኢ/ር/

የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ኃላፊ