# በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

# የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ

# የመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ

# ቁጥር 67/2013

## መግቢያ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ንብረት የሆኑትን የመንግስት የመኖሪያና የንግድ ቤቶች ትክክለኛ መረጃዎችን በማደራጀት በተገቢው በማስተዳደር ዝቅተኛ ገቢ ያለው የህብረተሰብ ክፍል፣ ወጣቶችን፣ ሴቶችንና ልዩ ድጋፍ የሚያስፈልጋቸውን የአካል ጉዳተኞችን ከቤት አስተዳደር ሥርዓቱ ይበልጥ ተጠቃሚነቱን የሚያረጋግጥ አሰራር መፍጠር በማስፈለጉ፤

የከተማው አስተዳደር ቤቶች እድሳት ሳያገኙ በመቆየታቸውና በከተማ ማደስ ፕሮግራም አማካይነት እየፈረሱ ያሉበት ሁኔታ በአግባቡ በመለየትና መረጃቸውን በመያዝ ቀጣይ የቤት ግንባታ ዕቅዶችና አቅጣጫዎችን ለመቀየስ የሚያስችል አቅም እንዲኖር ማድረግ በማስፈለጉ፤

የከተማው አስተዳደር ቤቶች የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ አያያዝና አጠባበቅ ሁኔታ ለክትትልና ቁጥጥር አመቺ እንዲሆን በማድረግ በየጊዜው እየጨመረ የመጣውን የመንግስት ቤቶችን ያለአግባብ መጠቀምና ወደ ግል ይዞታ የማዞር ሕገ ወጥ ተግባራትን በመግታት የሕግ የበላይነትን ማረጋገጥ በማስፈለጉ፤

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚ አካላትን እንደገና ለማደራጀት፣ ስልጣንና ተግባራቸውን ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 64/2011 አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ (3) (ሠ) በተሠጠው መሠረት ይህን መመሪያ አውጥቷል፡፡

# ክፍል አንድ

# ጠቅላላ ድንጋጌ

1. **አጭር ርዕስ**

ይህ መመሪያ "**የመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር** 67/2013" ተብሎ ይጠቀሳል፡፡

2. **ትርጓሜ**

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር 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 ነው፡፡
4. "**የክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት**" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በመካከለኛ እርከን የሚገኝ ሆኖ በክፍለ ከተማው ውስጥ ያሉትን የመንግስት ቤቶችንና ይዞታን ለማስተዳደር የተቋቋመ የመንግስት መዋቅር ነው፡፡
5. "**የወረዳ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት**" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አሰተዳደር 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 ቤት የመንግስት ንብረት ለማድረግ የወጣ አዋጅ ቁጥር 47/1967 ነው፡፡
7. "**ቤት**" ማለት በአዋጅ መሰረት የከተማው አስተዳደር የሚያስተዳድራቸው ቤቶች፣ የከተማው አስተዳደር የሰራቸው ወይም በህጋዊ መንገድ ያገኛቸው ሌሎች ቤቶች 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 በላይ ቤቶች እና በጋራ ባለቤትነት የሚያዙ የጋራ መጠቀሚያዎች ከመሬት ወደ ላይ

ወይም ጎን ለጎን የተሰራ ለመኖሪያ ወይም ለሌላ አገልግሎት 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 የቤቱ ባለቤት በተለያዩ ምክንያቶች ካለበት ከተማ/መንደር ወደ ሌላ ከተማ/መንደር በሄደበት ጊዜ በአደራ ለመንግስት አካል በርክክብ ሰነድ /በዉል/ ያስረከበው ቤት ነው፡፡
12. "**የቀበሌ ቤት**" ማለት በአዋጁ የተወረሰና የከተማው አስተዳደር የሚያስተዳድረው ቤት ነው፡፡
13. "**የማካካሻ ቤት**" ማለት በአዋጁ መሰረት አንድ ቤት ያለው ሰው የራሱን ቤት አከራይቶ እራሱ የሌላ ሰው ቤት ተከራይቶ ይኖር የነበረ ሰው ወይም ከአዋጅ በኋላ በተለያየ 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 ቢሮው ወይም በቢሮው ውክልና ተሰጥቶት ከተከራይ ጋር ውል ገብቶ ቤት የሚያከራይ የመንግስት አካል ነው።
16. "**ደባል**" ማለት ተከራይ ቤቱን መጀመሪያ ከመንግስት ሲከራይ በደባልነት የተመዘገበና በወቅቱም በቤቱ ውስጥ እየኖረ ያለ ወይም የቤት ችግራቸውን ከማቃለል አንፃር 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 የከተማው አስተዳደር ለሚያከራየው መኖሪያና ንግድ ቤቶች በሚያውጣው የኪራይ ተመን መሠረት በየወሩ ሊከፈል የሚገባ የገንዘብ መጠን ነው፡፡
18. "**ሰው**" ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

19. **"ተደራሽ ቤት"** ማለት ከንግድ ቤት ውጭ ያሉ በህንፃው የምድር ቤት ወይም በአንፃራዊነት ከሌሎች ወለሎች ከመሬት አነስተኛ ከፍታ ላይ የሚገኝ ወለል ያለው ሆኖ ለመኖሪያ የሚያገለግል እንዲሁም ለአካል ጉዳተኛዉ በአንጻራዊነት ካሉት ቤቶች መካከል የመግቢያና እና የመውጫ መንገዶቹ ምቹ የሆነ ቤት ማለት ነው፡፡

20. **"አካል ጉዳተኛ"** 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 ግለሰብ ነው፡፡

21. **"ቤተሰብ"** ማለት ባል፣ ሚስት፣ ልጆች እንዲሁም በህጋዊ ጉዲፈቻ ያደጉ ልጆችን ይጨምራል፡፡

22. **"በተፈጥሮ ወይም በሰው ሰራሽ አደጋዎች የተፈናቀሉ ነዋሪዎች"** ማለት ከቤታቸው በጐርፍ፣ በእሳት፣ በመሬት መንቀጥቀጥና በሌሎች አደጋዎች ቤት አልባ የሆኑ የከተማው ነዋሪዎች ናቸው፡፡

23. **"የቤት ኪራይ ዉል"** ማለት በአከራይ የመንግስት አካልና በተከራዩ ሰው መካከል ለተወሰነ ጊዜ ወይንም ውሉ ለጸናበት ዘመን ብቻ የሚያገለግል ሰነድ ነው፡፡

24. **"ንግድ ቤት"** ማለት ለንግድ አገልግሎት እየዋለ ያለ እና የጸና የንግድ ቤት የኪራይ ውል ያለው ቤት ነዉ፡፡

25. **"የጨረታ መነሻ ዋጋ"** ማለት በቢሮው የተመን ቀመር መሰረት ቤቱ በጨረታ ወይም በጨረታ መነሻ እንዲከራይ ሲወሰን የሚኖረው የመነሻ ወይንም የወለል ዋጋ ነዉ፡፡

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

27. **"የመንግስት ሥራ ኃላፊዎች"** ማለት በከተማ አስተዳደሩ ተሹመው የመንግስት ቤት እንዲሠጣቸው የተፈቀደላቸው የሥራ ኃላፊዎች ናቸው፡፡

3. <u>የጾታ አገላለጽ</u>

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ፆታ ያካትታል፡፡

4. <u>የተፈጻሚነት ወሰን</u>

በአዋጁ የተወረሱና የከተማው አስተዳደር የሚያስተዳድራቸው ቤቶች፤ የከተማው አስተዳደር የሰራቸውና የሚያስተዳድራቸው ቤቶች ወይም በህጋዊ መንገድ የተያዙ ሌሎች ቤቶች እና እነዚህ የሚገኙበት ይዞታ ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

5. <u>መርሆዎች</u>

1. ግልፅነት፣ ተጠያቂነት፣ ፍትሐዊ እና ደረጃውን የጠበቀ የቤት አስተዳደር ስርዓት መፍጠር፤
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. ዝቅተኛ ገቢ ያላቸው የህብረተሰብ ክፍል ከቤት አስተዳደር ሥርዓቱ ይበልጥ ተጠቃሚነቱን የሚያረጋግጥ አሰራር መፍጠር፤
5. የሴቶችንና ልዩ ድጋፍ የሚያስፈልጋቸውን የአካል ጉዳተኞችን ልዩ ተጠቃሚነት ማረጋገጥ፤
6. በየደረጃው የመረጃ ተደራሽነትን ማረጋገጥ፤
7. በመንግስት ቤቶች ላይ የሚፈጸሙ ህገ-ወጥ እንቅስቃሴዎችን በነዋሪው እና በባለድርሻ አካላት የተቀናጀ ተሳትፎ እና ጥረት ማስወገድ ፤
8. የከተማ አስተዳደሩን ሥራ አጥነትና ድህነት ቅነሳ እንቅስቃሴው ላይ አዎንታዊ አስተዋፅኦ የሚያደርግ የቤት አስተዳደር ስርዓት ማረጋገጥ፤
9. የመንግስት ቤቶችን ይዞታ አጠቃቀም ውጤታማነት በማሳደግ በዝቅተኛ ኪራይ የሚቀርቡ ቤቶችን ብዛት መጨመር፡፡

6. <u>የመመሪያው አላማ</u>

መመሪያው የሚከተሉት 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. ከአቅም በታች አገልግሎት እየሰጡ ያሉ የመንግስት ቤቶችን ቦታ በዳግም ልማት ወይም ጥገና ተጨማሪ የቤት አቅርቦት እንዲሰፋ ለማስቻል፡፡

## ክፍል ሁለት

## መረጃ ስለማደራጀት

### 7. በአዋጅ የተወረሱ ቤቶች መረጃ ማደራጀት

1. ቢሮው በአዋጁ የተወረሱ ቤቶችን ቆጠራ በማካሄድ ያሉና የፈረሱ ቤቶችን እንዲሁም ለባለቤቶቹ የተመለሱትን በመለየት መረጃ በአግባቡ ያደራጃል፣
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሠረት የተለዩ ቤቶችን የተከራይ መረጃን፣ የቤቱን ዓይነትና ደረጃ እንዲሁም የግልና የጋራ መገልገያ ቤቶችን እና ክፍት ቤቶችን በቋሚ መዝገብ ይመዘግባል፣ ያደራጃል፣ እንዲሁም የፈረሱ ቤቶችን መፍረሳቸውን በማረጋገጥ ከቋሚ መዝገብ እንዲሰረዝ ያደርጋል፣
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) እና (2) የተለዩና የተደራጁ ቤቶችን በአድራሻና በቤት ቁጥር ከለየ በኋላ በዘመናዊ መረጃ አደራጅቶ በሶፍትና በሀርድ ኮፒ እንዲሁም እንደሁኔታው የምስል መረጃ መያዝ ይኖርበታል፣
4. ቢሮው የቤቶችን መረጃ በገፀ-ምድር መረጃ ጭምር በማደራጀት ዘመናዊ የመረጃ አያያዝ ስርአት እንዲኖር ማድረግ ይኖርበታል፣
5. የቤት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰራላቸውን ቤቶች እና ይዞታዎችን መረጃ በማደራጀት ለሚመለከተው አካል መረጃውን በመላክ ካርታው ተሰርቶ ሲጠናቀቅ አስፈላጊውን ርክክብ ያደርጋል፣
6. የቤቶችና ይዞታዎች ካርታ እንዲሰራላቸው በማድረግ መረጃው አደራጅቶ ያስቀምጣል፡፡

### 8. ከአዋጁ በኋላ በአስተዳደሩ የተገነቡ ቤቶችን 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 የተከራይ ማንነት፣ የቤቱን ዓይነትና ደረጃ እንዲሁም የግልና የጋራ መገልገያ ቤቶችን በቋሚ መዝገብ ይመዘግባል፣ ያደራጃል፣ በልማት ወይም በእርጅና የፈረሱ ቤቶችን መፍረሳቸውን እያረጋገጠ ከቋሚ መዝገብ እንዲሰረዝ ይደረጋል፣ የተሰረዙትን ቤቶች በቃለ ጉባኤ በመያዝ በወረዳው ካቢኔ ቤቶቹ በልማት ወይም በእርጅና የፈረሱ ስለመሆናቸው ተወስኖ መረጃውን ይይዛል ለበላይ አካላትም ሪፖርት ይደረጋል፣

3. አስተዳደሩ ገንብቷቸው ነገር ግን ቢሮው የማያስተዳደራቸው ቤቶችን ባለቤትን ለመወሰን የሚያስችሉ ቤቶችን መረጃ አደራጅቶ ለሚመለከተው አካል 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 አንቀፅ (6) የተደነገገው በዚህም አንቀጽ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

9. <u>ከአዋጁ በኋላ በመንግስታዊ ድርጅት፣ መንግስታዊ ባልሆኑ እና በግል ድርጅቶች የተገነቡ እና መንግስት የሚያስተዳድራቸው እና ሊያስተዳድራቸው ስለሚገባ ቤቶችን በተመለከተ</u>

1. ቢሮው በከተማው አስተዳደር ውስጥ በተለያዩ ጊዜ መንግስታዊ ባልሆኑ፣ የግል እና የመንግስት ድርጅቶች የተገነቡና የከተማው አስተዳደር የሚያስተዳድራቸውና ሊያስተዳድራቸው የሚገባ 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 ሁኔታ በዘመናዊ መረጃ አደራጅቶ በሶፍትና በሀርድ ኮፒ መያዝ አለበት፤
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (2) መሠረት የተለዩ ቤቶችን በቤት ዓይነትና ደረጃ እንዲሁም የግልና የጋራ መገልገያ ቤቶችን መረጃ መዝግቦ አደራጅቶ ይይዛል፤
4. በተለያየ ጊዜ መንግስታዊ ያልሆኑ እና የግል እንዲሁም የመንግስት ድርጅቶች ቤቶቹን ገንብተው ነገር ግን ቢሮው የማያስተዳድራቸውን ቤቶች ባለቤትን ለመወሰን የሚያስችሉ የቤቶቹን መረጃ አደራጅቶ ለሚመለከተው አካል ለውሳኔ ያቀርባል፤
5. መንግስታዊ ባልሆኑ እና የግል እንዲሁም የመንግስት ድርጅቶች በወረዳው አስተዳደር ውስጥ ተገንብተው ርክክብ የተደረገባቸው እንዲሁም ለወረዳው አስተዳደር በስጦታ ወይም በማናቸውም ህጋዊ መንገድ የተላለፉለትን ቤቶች

የወረዳው አስተዳደር ወዲያውኑ በክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት በኩል ለቢሮው የማሳወቅ ግዴታ አለበት፤

6. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (4) መሰረት የመንግስት ቤት እንዲሆኑ የተወሰነባቸው ቤቶችና ይዞታዎች እንዲሁም በንዑስ አንቀፅ (5) መሰረት ርክክብ የተፈፀመባቸው ቤቶችና ይዞታዎች የመረጃ ማደራጀቱ ስራ ከላይ በአንቀፅ 7 የተደነገገው በእዚህም አንቀጽ ተግባራዊ ይሆናል፡፡

# ክፍል ሶስት

## ስለቀበሌ መኖሪያ ቤቶች አስተዳደር

10. የቀበሌ መኖሪያ ቤት በኪራይ ስለሚሰጥበት ሁኔታ

1. ቢሮው እና ቢሮው የሚወክለው አካል በክፍትነት የተያዙና ወደፊት የሚለቀቁ የቀበሌ መኖሪያ ቤቶችን ዝርዝር መረጃ አደራጅቶ ይይዛል፤
2. የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ክፍት እና የተለቀቁ ቤቶችን ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ቤቶቹ በተለቀቁ ሁለት ቀን ዉስጥ የማሳወቅ ግዴታ አለበት፤
3. ክፍት ቤትን መደበቅ ተጠያቂነት ያስከትላል፤ በዚህም መሰረት ከወረዳው የተላኩትን ክፍት እና የተለቀቁ ቤቶችን የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ከሁሉም ወረዳዎች የተላኩትን የክፍት ቤቶችን መረጃ በማደራጀት ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ ዝግጁ ያደርጋል፤
4. በንዑስ አንቀጽ (2) የተዘጋጁትን የቀበሌ ቤቶች ለተጠቃሚዎች በኪራይ የማስተላለፍ ውሳኔ በክፍለ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ውሳኔ ሲሆን 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 ክፍለ 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 ይኖርበታል፡-

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

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

   ሐ) ለተፈቀደላቸው የመንግስት ሥራ ኃላፊዎች፣

መ) ለህመምተኞች እንደየህመማቸው አስከፊነት፣ ደሀ ደሀ ሆነው በእድሜ ለገፉ፣ ደሃ ደሃ በመሆናቸው በአቅም ማነስ የከፋ የቤት ችግር ላለባቸው፣

ሠ) ከቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ለተፃፈላቸው፣

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

ሰ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሀ እስከ ሠ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ቢሮው አሳማኝ ሁኔታ ሲያጋጥም በልዩ ሁኔታ ቅድሚያ እንዲሰጥ ሊያደርግ ይችላል፣

6. የመንግስት መኖሪያ ቤት በኪራይ የሚሰጠዉ ኢትዮጵያዊ ዜግነት ላለው ወይም በከተማው ውስጥ በቋሚነት ነዋሪ ለሆነ የኢትዮጵያ ተወላጅ ዜጎችን በትውልድ አገራቸዉ የተለያዩ መብቶች ተጠቃሚ ለማድረግ የወጣ አዋጅ ቁጥር 270/1994 አንቀጽ 5 መሰረት የጸና የኢትዮጵያ ተወላጅነት መታወቂያ ካርድ ያለዉ ማንኛውም የውጪ ሃገር ዜጋ ነው፤

7. በአዋጁ ተወርሰው ለአንድ ጊዜም ቢሆን በመንግስት ቤትነት ኪራይ የተከፈለበት ቤት በመንግስት ቤትነት ይቀጥላል፤

8. ማንኛውም የመንግስት (የቀበሌ) ቤት ህጋዊ ተከራይ የጋራ መኖሪያ ቤት፣ የግል ቤት ወይም በማንኛውም ሁኔታ የመኖሪያ ቤትና የቤት መስሪያ ቦታ ያለው ወይም ያገኘ መሆኑ ከተረጋገጠ በእጁ ያለውን የመንግስት መኖሪያ ቤት በነበረበት ሁኔታ ለአከራይ የማስረከብ ግዴታ አለበት፡፡ ነገር ግን እድሜዉ **ከ18 ዓመት** በላይ ሆኖ ቤተሰብ መስርቶ ከቤተሰቦቹ ጋር ተጠግቶ ይኖር የነበረ ልጅ የቤት ችግር ካለበት ከታች በተዘረዘሩት ንዑሳን አንቀፆች መሰረት እየተመዘነ በአንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ይስተናገዳል፡-

ሀ/ እድሜው ከ18 አመት በላይ ሆኖ ባለፉት 5 አመታት ቤተሰብ መስርቶ ከቤተሰቦቹ ጋር የሚኖር ችግረኛ ከሆነ፤

ለ/ ከቀጠና ጀምሮ በሚደራጅ የድሀ ድሀ ኮሚቴ ችግረኛነቱ ቅድሚያ የሚያሰጥ ሆኖ ሲገኝ ባለበት ቤት እንዲቶች ተደርጎ በ15 የስራ ቀናት ውስጥ በወረዳው እና ክፍለ ከተማው ካቢኔ 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 አካል ለቆ በደረጃው መሰረት ይስተናገዳል፤

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

9. ከላይ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (7) የተቀመጡት መስፈርቶች ሲሟሉ አንድና ከዚያ በላይ ተቀፅላ ፊደሎችን ሸንሽኖ በመስጠት የተወሰነለት ሰው የሚኖርበትን ቤት ብቻ እንዲዋዋል ተደርጎ ቀሪው ለሌላ የሚገባው አካል በኪራይ ይሰጣል፤

10. በመንግስት ቤቶች ቦታ ውስጥ ከዋናው ቤት ተቀጥለው የተሰሩ ቤቶች የዋናው ቤት አካል ተደርገው ስለሚቆጠሩ ዋናው ቤት ሲለቀቅ አብረው ለመንግስት ተመላሽ ይደረጋል፡፡

## 11. <u>በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት ጉዳት ለደረሰባቸው የከተማው ነዋሪዎች ቤት ስለመመደብ</u>

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 ጽህፈት ቤት አደራጅቶ በላከለትና የሚመለከተው የእሳትና አደጋ ስጋት ስራ አመራር ኮሚሽን ባረጋገጠለት መሠረት የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት በክፍለ ከተማው ካቢኔ አስወስኖ ክፍት ቤት ካለ ያስመድባል፤ ክፍት ቤት ከሌለው ለቢሮ ያሳውቃል፤

2. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” መሠረት ከክፍለ ከተማ የተላከለትን የድጋፍ ጥያቄ መነሻ በማድረግ ክፍት ቤት ባለበት ክፍለ ከተማ ቤት እንዲሰጥ ይወስናል፤

3. ቢሮው በወሰነው መሠረት ክፍለ ከተማው 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 የወረዳው ቤቶች አስተዳዳር ጽህፈት ቤት በደባልነት የመዘገባቸውና የቤት ኪራይ ውል ያላቸው ከሆኑ ለደባሎቹ በየስማቸው የተፈቀደላቸውን ምትክ ቤት እንዲያገኙ ይደረጋል፡፡

12. <u>ለመንግስት የስራ ኃላፊዎች ቤት ስለመመደብ</u>

1. ለከተማው አስተዳደር ስራ አስፈላጊ የሆኑ ኃላፊዎች ከክልል፣ ከፌደራል መንግስት ወይም ከአስተዳደሩ የተለያዩ መስሪያ ቤቶች በቋሚነት በኃላፊነት ወደ ከተማው አስተዳደር መመደቡን የሚያረጋግጥ የሹመት ደብዳቤ ሲደርሰው በስሙም ሆነ በትዳር አጋሩ ስም በከተማ አስተዳደሩ ውስጥ የግልም ሆነ የመንግስት ቤት የሌለዉ መሆኑ ተረጋግጦ ካለው ክፍት የመኖሪያ ቤት በስሙ ውል እንዲፈፅም ይፈቅድለታል፤
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) የተደነገገው ቢኖርም ለተሿሚዎች ቤት ለመስጠት ሲባል ነዋሪዎችን ማፈናቀል አይፈቀድም፤
3. የዚህ አንቀጽ ድንጋጌ ቢኖርም የመንግስት/የቀበሌ ቤት በኪራይ ሊሰጣቸው የሚችሉ የመንግስት ስራ ኃላፊዎች ደንብ ቁጥር 40/2001 መሠረት ይሆናል፡፡

13. <u>የቀበሌ መኖሪያ ቤት የኪራይ ተመን አወሳሰን እና የቤት ቁጥር አሰጣጥ</u>

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 በቢሮውና 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 ጽህበት ቤት በመለየት ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት የሚያሳውቅ ሲሆን የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤትና የይዞታ አስተዳደር ጽህፈት ቤት በጋራ ተጠንቶ በክፍለ ከተማው ካቢኔ ፀድቆ እንዲመዘገብ ያደርጋል ዝርዝሩን ለቢሮው ያሳውቃል፤

4. በተለያዩ ምክንያት የቀበሌ መኖሪያ ቤቶችን ይዘው ነገር ግን የቤት ኪራይ ተመን ያልወጣላቸውና ኪራይ የማይከፈልባቸውን ቤቶች የኪራይ ተመን አወሳሰን በተመለከተ በአካባቢ የሚገኙ የቀበሌ መኖሪያ ቤቶችን ማእከል ያደረገ ሆኖ ቤቱ የሚገኝበትን አጎራባች ግራና ቀኝ ወርሃዊ የቤት ኪራይ አማካኝ ዋጋ መሰረት ያደረገ ይሆናል፡፡

14. <u>የመኖሪያ ቤት የኪራይ ውል</u>

1. ቀደም ሲል የቀበሌ መኖሪያ ቤት ተከራይተው የሚገኙና ወደፊትም አግባብ ባለው አካል እንዲከራይ የሚፈቀድለት ማንኛውም ሰው ከቢሮው እና ቢሮ ውክልና ከሰጠው አካል ጋር የቤት ኪራይ ውል እንዲዋዋል ይደረጋል፤ የኪራይ ውል ያልፈጸመ ማንኛውም አካል ሕጋዊ ተከራይ ሆኖ አይቆጠርም፤ የኪራይ ውል በሕጋዊ መንገድ ማደስ ሲገባቸው በወቅቱ ውላቸውን ያላደሱትን በተመለከተ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ውል እንዲያድሱ ይደረጋል፡፡
2. ከዚህ በላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት በተሰጠዉ ማስጠንቀቂያ ቀርበው ውላቸውን በወቅቱ ያላደሱት ውሉን በማቋረጥ ቤቱን አከራይ ቤቱን ይረከባል፡፡
3. የመንግስት መኖሪያ ቤት ተከራዮች በየአመቱ ከሃምሌ 1 እስከ ታህሳስ 30 የቤት ኪራይ ውላቸውን ማደስ አለባቸው፡፡
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 ክፍያው ላይ ተቀጥተው እንዲያድሱ ይደረጋል፤
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) እና (4) መሰረት ቀርቦ በበጀት አመቱ ውሉን ማደስ ያልቻለ ተከራይ በገዛ ፈቃዱ ውሉን እንዳፈረሰ ተቆጥሮ ቤቱን አስተዳደሩ ይረከበዋል፤
6. ቢሮው ከተከራይ ጋር የሚያደርጋቸው የመኖሪያ ቤት የኪራይ ውሎች ናሙና ከዚህ መመሪያ ጋር አባሪ ሆኖ እንዲያያዝ ይደረጋል፤
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) መሰረት በተዘጋጀው የቤት ኪራይ ውል ፎርማት መሰረት ቢሮው ወይም በሚወክለው አካል ከተከራዮች ጋር ውል ይዋዋላል፤ ከነባር ተከራዮች ጋርም ያለውን ውል ያድሳል፤

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

15. <u>የኪራይ አሰባሰብ እና አከፋፈል</u>

1. በዚህ መመሪያ ክፍል ሁለት መሰረት የተደራጀ የቤቶች መረጃን መሰረት በማድረግ አስተዳደሩ በኪራይ ያስተላለፋቸውንና የሚያስተላልፋቸውን የመንግስት መኖሪያ ቤቶች ኪራይ መረጃ በቤት ብዛት፣ በኪራይ ተመን፣ የከፈለውንና ያልከፈለውን እንዲሁም አጠቃላይ ወርሃዊ ገቢ በመለየት መረጃውን አደራጅቶ መያዝ ይኖርበታል፣ መረጃውን የማደራጀት ስራው በክፍለ ከተማ እና በወረዳ በኩል የሚፈጸም ይሆናል፤
2. ቢሮው ወይም ቢሮ የወከላቸው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) 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 ለቢሮው ወይም ቢሮ ለወከላቸው እንዲያቀርብ ተደርጎ ይመዘገባል፤
3. ተከራይ ውል ገብቶ በተከራየው ቤት የተወሰነውን ወርሃዊ ክፍያ ወር በገባ በአስር የስራ ቀናት ውስጥ በወረዳ አነስተኛ ግብር ከፋዮች ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት የመክፈል 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. <u>የቀበሌ መኖሪያ ቤት ለሶስተኛ ወገን ስለማስተላለፍ</u>

1. የቀበሌ ቤትን የተከራየ ማንኛውም ሰው በሞት ሲለይ ወይም ከአካባቢው በተለያየ ምክንያት ሲለቅ ቤቱን ለቢሮው እንዲመልስ ይደረጋል፤ ሆኖም ሟች በተከራየው ቤት ውስጥ የሚከተሉት፡-

   ሀ) የተከራይ ባል ወይም ሚስት ለመሆኑ ህጋዊ የጋብቻ ማስረጃ ሲቀርብ፤
   ለ) የተከራይ ልጆችና በህጋዊ መንገድ በጉዲፈቻ ያደጉ ልጆች በቤት ውስጥ እየኖሩ መሆናቸው በወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ሲረጋገጥ፤

ሐ) እድሜያቸው ከ18 ዓመት በታች ሆነው በቤቱ ውስጥ መኖር የጀመሩና ሚች እስከሞተበት ቀን ድረስ በቤት ውስጥ ከወላጆቻቸዉ ተለይተው እንደ ልጅ መኖራቸው በወረዳው የቤተሰብ አባላት መመዝገቢያ ቅጽ ዉስጥ መመዝገቡ ሲረጋገጥ እና የወረዳው አስተዳደርም እንደ ልጅ ቤት ውስጥ ማደጉን ማረጋገጫ ሲሰጥ የቤት ኪራይ ውል እንዲዋዋሉ ይደረጋል፤

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

ሠ) ከላይ ከተራ ቁጥር (ሀ) እስከ (መ) የተገለፁ ሁሉም ወራሾች ስለመሆናቸው እና በስማቸው ወይም በትዳር አጋራቸው ስም የጋራ መኖሪያ ቤት፣ የግል መኖሪያ ቤት ወይም የቤት መስሪያ ቦታ ወይም ከመንግስት የተከራዩት ቤት የሌላቸው ወይም ከ1997 ዓ/ም በኋላ በሽያጭ ወይንም በስጦታ ያላስተላለፉ መሆኑ በማስረጃ ሲረጋገጥ ቤቱን በቀድሞ የኪራይ ተመን መሰረት በአዲስ ውል እንዲከራዩ ይፈቀድላቸዋል፤

ረ/ በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ (ሀ) እስከ (መ) ለሶስተኛ ወገን ቤትን ማስተላለፍን በተመለከተ ተፈጻሚነት የሚኖረዉ እንደቅደም ተከተላቸው 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 ውል በስሙ እንድያድሱለት ህጋዊ ውክልና 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 በማድረግ መንግስት ቤቱን ይረከባል፤
5. የቀበሌ ቤት ተከራይ በሕግ ጥላ ስር በመሆኑ የቤት ክራይ ውል 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 ሲያቀርብ በሞግዝቱ ወይም በአስተዳዳሪዉ በኩል የቤት ኪራይ ዉሉ በስሙ ይታደሳል፤
7. የመንግስት ቤት ተከራይ ከሆኑት ባልና ሚስት አንደኛዉ ወገን በሞት ቢለይ ሟች በህይወት በነበሩበት ጊዜ የተመዘገበዉ የኮንዶሚንየም ቤት እጣ ደርሶት በህይወት ያለው ወገን የእድሉ ተጠቃሚ ከሆነ ወይም የግል ቤት በማናቸውም መንገድ ካገኘ የሟች ልጆች ሟችን ተክቶ የመንግስትን ቤት የተከራይነት መብት ሊጠይቁ አይችሉም፡፡

17. <u>ስለ ደባልነት</u>

1. ከደባሎች አንዱ በሞት ቢለይ የቤቱ ግማሽ ለወራሾች እንዲተላለፍ ይደረጋል፤ ሆኖም የሟች ህጋዊ ወራሽ የሌሉ መሆኑ ሲረጋገጥ ብቻ ቀሪዉ ደባል የቤቱ የሙሉ መብት ተከራይ ይሆናል፤
2. ከደባሎች መካከል አንዱ የግል ቤቱን ሰርቶ፣ ኮንዶሚኒየም ደርሶት ወይም በተለያየ ምክንያት ቤቱን ሲለቅ ቀሪዉ ደባል የቤቱ የሙሉ መብት ተከራይ ይሆናል፡፡

## ክፍል አራት

## ስለ መንግስት/ቀበሌ ንግድ ቤቶች አስተዳደር፣ ለተጠቃሚው ስለሚሰጡበት ሁኔታና የኪራይ ውል

### 18. የመንግስት/ቀበሌ ንግድ ቤት ስለሚሰጥበት ሁኔታ

1. ቢሮው ወይም ቢሮው የሚወክለው ህጋዊ አካል በክፍትነት የተያዙና እና ወደፊት የሚለቀቁ የቀበሌ ንግድ ቤቶችን ዝርዝር መረጃ አደራጅቶ መያዝ ይኖርበታል፤
2. የቀበሌ ንግድ ቤት በኪራይ ሊሰጥ የሚችለው ጨረታን መሰረት በማድረግ ብቻ ይሆናል፤ ሆኖም ግን ከንቲባው እንዳስፈላጊነቱ በምደባ በአከባቢዉ የንግድ ቤት ጨረታ መነሻ ዋጋ እንዲተላለፍ ሊያደርግ ይችላል፤
3. የቀበሌ ንግድ ቤትን በአካባቢው መነሻ ዋጋ በማህበር ለተደራጁ ስራ አጦች እንዲከራይ የክፍለ ከተማው ስራ እድል ፈጠራና በኢንተርፕራይዝ ልማት ጽ/ቤት ጥያቄ ሲያቀርብ የክፍለ ከተማው ካቢኔ ምቹነቱን አረጋግጦ ይወስናል፤ የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ውል አዋውሎ ለቢሮው ያሳውቃል፤
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) በተገለፀው መሠረት ማህበራቱ በሚሰጣቸው ንግድ ቤት ላይ ከቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ጋር የንግድ ቤት ኪራይ ውል መፈፀም ይኖርባቸዋል፤
5. በጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዝ ተደራጅተው የመንግስት ንግድ ቤት የተከራዩ ማህበራት ቤቱን ሊገለገሉበት የሚችሉት ለአምስት አመታት ብቻ ሆኖ የቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ውል በማቋረጥ ቤቱን ተረክቦ በመመሪያው መሰረት ያስተላልፋል፡፡

### 19. የጨረታ አወጣጥ 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 እንደአስፈላጊነቱ 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 የግዥ መመሪያን የተከተለ መሆን ይኖርበታል፡፡

20. <u>የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ሰነድ ይዘት</u>

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. <u>የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ኮሚቴ አሰያየም</u>

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 ጽህፈትቤት ኃላፊ/ተወካይ፤
4. የወረዳው የገቢዎች ጽህፈት ቤት አባል፤

5. የወረዳው የመንግስት ቤቶች አስተዳደር ባለሙያ ፀሀፊ ያለ ድምፅ ይሆናል፡፡

22. <u>የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ኮሚቴ ተግባርና ኃላፊነት</u>

1. የጨረታ ኮሚቴ ሰብሳቢ የጨረታውን ዕቅድና የድርጊት መርሐ ግብር ያዘጋጃል፤ ዕቅዱን ያስፈጽማል፤
2. በተዘጋጀው መርሐ ግብር መሠረት ለጨረታው ሂደት የሚያስፈልገውን የቢሮ ዝግጅት፣ ሰነድ እና አስፈላጊ የስራ ቁሳቁሶችና ቦታ እንዲዘጋጁ ያደርጋል፤
3. የጨረታው ሂደት ታአማኒነት እንዲኖረው የጨረታ ሳጥኖች በአግባቡ ተዘጋጅተው በጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ቦታዎች በወቅቱ የኮሚቴው አባላት በተገኙበት ታሽጎ እንዲቀመጥ 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. <u>የንግድ ቤት የኪራይ ውል</u>

1. ቀደም ሲል የቀበሌ ንግድ ቤት ተከራይተው የሚገኙና ወደፊትም በዚህ መመሪያ አንቀጽ 18 መሰረት 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 ያድሳል፤
4. የመንግስት ንግድ ቤቶች ተከራዮች በየአመቱ ከሃምሌ 1 እስከ ታህሳስ 30 የቤት ኪራይ ውላቸውን ማደስ ይኖርባቸዋል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት የኪራይ ውል እድሳት ያላደረጉ ተከራዮች ከጥር 1 ጀምሮ እስከ ሰኔ 30 ድረስ የእያንዳንዱን ወር የቤት ኪራይ 10 ፐርሰንት በወርሃዊ ክፍያዉ ላይ ተቀጥተዉ የኪራይ ውል እንዲያድሱ ይደረጋል፤
6. በተሰጠው የውል ጊዜ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ ቀርቦ ውል ያላደሰ ተከራይ ቤቱን በገዛ ፈቃዱ ውል እንዳቋረጠ ተቆጥሮ አስተዳደሩ ንግድ ቤቱን ይረከባል፤
7. ተከራይ በተከታታይ ለ6 ወራት ኪራይ ያልከፈለ እንደሆነ የተከራይን ዉል በማፍረስ ቢሮ/ቢሮ የሚወክለዉ አካል ቤቱን ይረከባል፣ ውል ሲፈርስ ተከራይ ቤቱን በነበረበት ሁኔታ ለአከራይ ያስረክባል፡፡
8. በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ ከአንድ በላይ የመንግስት ንግድ ቤት የያዘ ሌሎቹን ለመንግስት መልሶ አንድ የመረጠው ንግድ ቤት ብቻ ላይ ውሉን እንዲያድስ ይደረጋል፡፡

## 24. የኪራይ አሰባሰብ እና አከፋፈል

1. በዚህ መመሪያ ክፍል ሁለት መሰረት የተደራጀ የቤቶችን መረጃ መሰረት በማድረግ አስተዳደሩ በኪራይ ያስተላለፋቸውን እና ወደፊትም የሚያስተላልፋቸውን የመንግስት ንግድ ቤቶች የኪራይ መረጃ በክፍለ ከተማ፣ በወረዳ፣ በቀድሞ ቀበሌ፣ በቤት ቁጥርና በተከራይ ብዛት፣ የከፈለውንና ያልከፈለውን እንዲሁም አጠቃላይ ወርሃዊ ገቢ በመለየት መረጃውን 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 ከፋዮች 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 ከፋዮች 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 ተከራዮች የንግድ ቤቱን ውል እስከ ማቋረጥ የሚደርስ እርምጃ ቢሮው ይወስዳል፡፡

25. <u>የቀበሌ ንግድ ቤት የኪራይ ተመን አወሳሰን እና የቤት ቁጥር አሰጣጥ</u>

1. በከተማው አስተዳደር ውስጥ ቀደም ሲል ለንግድ ቤትነት ተከራይተው አገልግሎት እየሰጡ የሚገኙ የቀበሌ ንግድ ቤቶች ወርሃዊ የኪራይ ተመን ጥናትን መሰረት አድርጎ አዲስ ማሻሻያ እስካልተደረገ ድረስ በነበረው የኪራይ ተመን መሠረት ይቀጥላል፤ ሆኖም የኪራይ ተመኑ በቢሮውና በፋይናስና ቢሮ በሚያቀርቡት ጥናት ላይ ተመስርቶ በከተማው አስተዳደር ውሳኔ መሰረት ሊሻሻል ይችላል፤
2. የከተማ አስተዳደሩ ንግድ ቤቶች ሆነው የቤት ቁጥር የሌላቸው ቤቶች መረጃን የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት በመለየት ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ያሳውቃል፤
3. የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ከክልለ ከተማው ይዞታ አስተዳደር ጽህፈት ቤት ጋር በጋራ በማጥናት በክፍለ ከተማው ካቢኔ ፀድቆ እንዲመዘገብ ያደርጋል፤ ዝርዝሩንም ለቢሮው ያሳውቃል፤
4. የቀበሌ ንግድ ቤቶችን ይዘው ነገር ግን የቤት ኪራይ ተመን ያልወጣላቸውና ኪራይ የማይከፈልባቸውን ቤቶች የኪራይ ተመን በግራና በቀኝ የሚገኙ ንግድ ቤቶች አማካይ ተመን እንዲከፍል ይደረጋል፤ የከተማ አስተዳደሩ የንግድ ቤቶች ለአካባቢው በተቀመጠው የመንግስት ቤቶች የጨረታ መነሻ ዋጋ መሠረት ይተላለፍላቸዋል፡፡

26. <u>የቀበሌ ንግድ ቤት ለሶስተኛ ወገን ስለማስተላለፍ</u>

የቀበሌ ንግድ ቤትን በኪራይ የመጠቀም መብት ለሌላ ሶስተኛ ወገን ሊተላለፍ የሚችለው ከዚህ በታች በተቀመጠው አግባብ ብቻ ይሆናል፡-

1. ተከራይ በሞት ሲለይ የተከራይ ባል ወይም ሚስት ለመሆኑ ህጋዊ የጋብቻ ማስረጃ ሲቀርብ እና እንደስፈላጊነቱ ከፍርድ ቤት ሚስት ወይም ባል መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ሲቀርብ፤
2. ተከራይ በሞት ሲለይ የተከራይ ልጆችና እና በህጋዊ መንገድ የጉዲፈቻ ልጅ ስለመሆናቸው ከፍርድ ቤት ማስረጃ ሲያቀርቡ፤
3. ለሶስተኛው ወገን የሚተላለፍለት አካል ምንም አይነት የግልም ሆነ የመንግስት ሌላ የንግድ ቤት በስሙም ሆነ በትዳር አጋሩ ስም የሌለዉ ስለመሆኑ ተጣርቶ እና የግዴታ ውል ገብቶ የስም ዝውውር ይደረግለታል፤
4. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 3 የተደነገገው ቢኖርም የንግድ ቤት እያለው በማሳሳት የመንግስት ንግድ ቤት ተላልፎለት የኪራይ ውል ከፈጸመ ስህተቱ በተደረሰበት በማናቸውም ጊዜ የፈጸመው የንግድ ቤቱ ኪራይ ውል እንዲፈርስ ይደረጋል፤ 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 የኪራይ ተመን መሰረት ኪራዩን የሚፈጽም ሲሆን የስም ማዘዋወሪያውን በተመለከተ በተመኑ መሰረት ሙሉ ክፍያ በመክፈል የስም ዝውውር ይደረጋል፤
6. ተከራይ የንግድ ቤቱን ለሚስት/ለባል፣ ለልጅ፣ ለሞግዚት፣ የኪራይ ውል በስሙ እንዲያድሱለት ህጋዊ ውክልና መስጠት ይችላል፤
7. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 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. በአእምሮ መዛባት ምክንያት ንብረቱን ማስተዳደር የማይችል ህጋዊ ተከራይ ከሚመለከተዉ አካል ማስረጃ ሲያቀርብ በሞግዝቱ ወይም በአስተዳዳሪዉ በኩል የቤት ኪራይ ውሉ በስሙ ይታደሳል፡፡

# ክፍል አምስት

# በአስተዳደሩ፣ መንግስታዊ ባልሆኑ እና በግል ድርጅቶች የተገነቡ መኖሪያ ቤቶችንና ንግድ ቤቶችን ስለማስተዳደር

27. **በአስተዳደሩ የተገነቡ መኖሪያ ቤቶችን ስለማስተዳደር፣**

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 የተለዩትን እና የተደራጁትን በአስተዳደሩ የተገነቡ ቤቶችን ካርታ ተዘጋጅቶ ለግለሰቦች ከተላለፉት ውጭ 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 በቢሮው 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. **በኪራይ የሚተዳደሩ መንግስታዊ ባልሆኑና በግል ድርጅቶች የተገነቡ ቤቶችን ስለማስተዳደር**

1. መንግስታዊ ባልሆኑና በግል ድርጅቶች የተገነቡ 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 መንግስታዊ ባልሆኑና በግል ድርጅቶች የተገነቡ ቤቶች ባለቤትነትን ለመወሰን ቀድሞ ይኖሩበት የነበረው ቤት የግል ወይም የመንግስት ይዞታ መሆኑን ወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤትና ክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት 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 ተቆጥረው በቢሮው ባለቤትነት እንዲተዳደሩ ይደረጋል፤
5. በፍርድ ቤት ትእዛዝ አስተዳደሩ እንዲረከባቸው የተወሰኑ ቤቶች ቢሮው ተረክቦ ያስተዳድራል።

29. <u>ህጋዊ የቤት ባለቤትነት ሰነድ የሌላቸው እና በግብረ ሰናይ ድርጅቶች የተገነቡ መንግስት ሊያስተዳድራቸው የሚገባ የመንግስት ንግድ ቤቶችን ስለማስተዳደር</u>

1. ህጋዊ የቤት ባለቤትነት ሰነድ የሌላቸውን የንግድ መደብሮች ተረክቦ ያስተዳድራል፤
2. በግብረሰናይ ድርጅቶች የተገነቡ ለንግድ መደብር የዋሉ ቤቶችን ተረክቦ ያስተዳድራል፤
3. ባለቤት የሌላቸው የንግድ መደብሮች ይህ መመሪያ ከፀደቀበት ቀን በፊት የተገነቡ የንግድ መደብሮችን ብቻ ይመለከታል፤
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) የተጠቀሱ ንግድ ቤቶች ወደ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የሚተላለፉትን የንግድ መደብሮች ለማስተላለፍና ውል ለማዋዋል በወረዳ ደረጃ አምስት አባላት ያሉት ከተለያየ ሴክተር መስሪያ ቤቶች የተውጣጣ ኮሚቴ ይቋቋማል፡፡

5. የኮሚቴው አባላትን በተመለከተ፣

   1. የወረዳው ዋና ስራ አስፈፃሚ ------------------------ የኮሚቴው ሰብሳቢ፣
   2. የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ኃላፊ ----------- ፀሀፊ፣
   3. የወረዳው አነስተኛ ግብር ከፋዮች ጽህፈት ቤት ኃላፊ ------------- አባል፣
   4. የወረዳው የግንባታ ፍቃድና ቁጥጥር ጽህፈት ቤት ኃላፊ----------- አባል፣
   5. የወረዳው ንግድ እና ኢንዱስተሪ ልማት ጽህፈት ቤት ኃላፊ --------- አባል፡፡

6. የኮሚቴ ሃላፊነት፡-

   ሀ) በወረዳው የሚገኙ ህጋዊ የባለቤትነት ወይም የኪራይ ውል የሌላቸው ንግድ መደብሮች ዝርዝር ይለያል፤

   ለ) የተለዩ መረጃዎችን ትክክለኛነቱን ያጣራል፤

   ሐ) በአካል በቦታው በመገኘት የንግድ መደብሮቹ መኖራቸውን ያረጋግጣል፤

   መ) ከላይ በተገለጸው መሰረት የንግድ መደብር የኪራይ ውል የሌላቸውንና የቤቶቹን ሁኔታ መረጃዎችን ይመዘግባል፤

   ሠ) የኪራይ ውል የሌላቸውንና ወደ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ሊካተቱ የሚገባቸውን የንግድ መደብሮች ይለያል፤

   ረ) የንግድ መደብሮቹን የልኬት ስራ ይሰራል፤

   ሰ) በመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ መሰረት በአካባቢው የመንግስት ንግድ ቤቶች ጨረታ መነሻ ዋጋ መሠረት 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 አስተዳደር ጽህፈት ቤት የኪራይ ውል እንዲያዋውሉ ያስተላልፋል፡፡

30. <u>መንግስት በተለያየ መንገድ ያገኛቸውን ቤቶችና ሊያስተዳድራቸው የሚገባ ቤቶችን ስለማስተዳደር</u>

1. በወረዳው አስተዳደር ህብረተሰቡን በማስተባበር ወይም በመንግስት ይዞታ ላይ በግለሰቦች የተገነቡ ቤቶች እንዲሁም መንግስት በአደራ የተረከበውን፣ በውርስና በስጦታ ያገኛቸው ቤቶችን 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. <u>የአከራይ መብት</u>

1. ተከራይ ቤቱን በዚህ ውል መሠረት መጠቀሙን ወይም መያዙን ለማረጋገጥ ለአከራዩና ለተከራዩ ምቹ በሆነ ጊዜ ቁጥጥር ማድረግ ይችላል፤

2. አከራይ የቁጥጥሩን ሥራ ማካሄድ ሲኖርበት ተከራይ ወይም ወኪሉ ቤቱን ከፍቶ እንዲጠብቀው ለተከራዩ የሶስት ቀን ቅድሚያ ማስታወቂያ በጽሑፍ ይሰጣል፤
3. የማስታወቂያው ጊዜው መቆጠር የሚጀምረው ማስታወቂያው ለተከራይ ከደረሰበት ጊዜ ጀምሮ ይሆናል፤
4. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) እንደተጠበቀ ሆኖ አከራዩ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው በተለየ ሁኔታ በመገናኛ ብዙሃን ማስታወቂያ ካስነገረ በማንኛውም ጊዜ የቤት አስተዳደር ስራዎችን ሊያከናውን ይችላል፡፡

32. <u>የተከራይ መብት</u>

1. በገባው ውል መሠረት የመጠቀም ሙሉ መብት አለው፤
2. መንግስት የቀበሌ መኖሪያ ቤቱን ለልማት በሚፈልግበት ወቅት ለ30 ቀናት የሚቆይ የቅድሚያ ማስጠንቀቂያ የማግኘት መብት አለው፤
3. መንግስት የቀበሌ መኖሪያ ቤቱን ለልማት የሚፈልገው ከሆነ ተከራይ ምትክ ሌላ የቀበሌ መኖሪያ ቤት የማግኘት መብት አለው፤
4. ቁጥጥሩን የሚያደርገው የቢሮው ወይም ቢሮ የሚወክለዉ አካል ሠራተኛ ማንነቱን የሚገልጽ መታወቂያ መያዙን ተከራይ ማረጋገጥ ይኖርበታል፡፡

## <u>ክፍል ስድስት</u>
## <u>የቤት አበል እና የማካካሻ ቤት</u>

### 33. ስለ አበል አከፋፈል

1. በአዋጁ 47/67 አንቀጽ 20 እና 21 መሰረት መኖሪያ ቤታቸውን ወይም ድርጅታቸውን ወይም ሁለቱንም በትርፍነት ወደ መንግስት ይዞታ ተዘዋውሮባቸው ከቤት ኪራይ በስተቀር ሌላ ገቢ የሌላቸው እና ከብር 100 በታች ኪራይ የነበረውን ቤት አስረክበው አበል ሲከፈልባቸው 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 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 የክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት 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 በማጥናት ለከተማው አስተዳደር ካቢኔ አቅርቦ በማስወሰን ተግባራዊ ያደርጋል፤
8. የአበል ክፍያ መጠኑ ከቤቱ ወርሐዊ ኪራይ ዋጋ መብለጥ የለበትም፡፡

34. <u>በአደራ የተያዙ ቤቶችን ለመመለስ መሟላት የሚገባቸው መስፈርቶች</u>

1. በአደራ ያስረከበዉ ቤት በአዋጁ ያልተወረሰ መሆኑ በደብዳቤ ወይም 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 በሚፈርሱበት ጊዜ አስቀድሞ በመንግስት የተሰጡ መፍትሄዎች 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 የሚፈጸም ይሆናል፡፡

35. <u>በማካካሻነት የተያዘ ቤትን ለመመለስ መሟላት የሚገባቸዉ መስፈርቶች</u>

1. በማካካሻ ያስረከበዉ ቤት በአዋጁ ያልተወረሰ መሆኑ በደብዳቤ ወይም በሰነድ ተረጋግጦ ከሚመለከተዉ አካል ሲቀርብ፤
2. የቀድሞ የግል ቤቱን የመንግስት ቤቶችን ለማስተዳደር ስልጣን ለተሰጠዉ አካል በማካካሻ ማስረከቡን የሚገልጽ ቅጽ ወይም ሰነድ ተረጋግጦ ሲቀርብ፤
3. በማካካሻ የተሰጠዉ ቤት የመንግስት ቤቶችን ለማስተዳደር ስልጣን ከተሰጠው አካል መረከቡን የሚያረጋግጥ ደብዳቤ ሲቀርብ፤
4. በማካካሻ የተሰጠው ቤት በአሁኑ ወቅትም በእጁ የሚገኝና እየተገለገሉበት ያሉ መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ቤቱን ከሚያስተዳድረዉ አካል ሲቀርብ፤

5. የቀድሞ ቤቱ በልማት ምክንያት ከፈረሰ ወይም ለህዝብ አገልግሎት የተላለፈ ከሆነ ይህንኑ የሚያስረዳ የማረጋገጫ ደብዳቤ ቤቱን ለማስተዳደር ስልጣን ከተሰጠዉ አካል እንዲሁም በማካካሻ የተሰጠዉን ቤት የራሱ ይዞታ እንዲሆን የጠየቀበት የጽሁፍ ማስረጃ መቅረብ አለበት፤
6. 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 የሚፈጸም ይሆናል፡፡

36. <u>የማካካሻ ቤት መስተንግዶን በተመለከተ</u>

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 እንዲፈጠርላቸው ለይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት ደብዳቤ ይፃፍላቸዋል፤
3. በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ ወይም ከአዲስ አበባ ከተማ ውጭ የራሱን ቤት በማካካሻነት ለመንግስት አስረክቦ በአዲስ አበባ ከተማ የማካካሻ ቤት ተሰጥቶት እየኖረ ይህ የማካካሻ ቤት በልማት ወይም በመልሶ ማልማት ይህ መመሪያ ከመውጣቱ ቀድሞ የፈረሰ ከሆነ እየኖረበት የነበረው የማካካሻ ቤት እንደማንኛውም የግል ቤት ባለቤት የቤት ካሣ፣ የምትክ ቦታ እና ሌሎች መብቶች አግባብ ባላቸው ሕጎችና መመሪያዎች መሠረት ይከበሩለታል፤

4. ለመንግስት ያስረከበው ቤትም ሆነ በማካካሻ የያዘው ቤት ሁለቱም ቤቶች አስ ቀድሞ የፈረሱ ከሆኑ ቀድሞ ውሳኔ የአገኘ በመሆኑ ወደ ኋላ ሂደው ማየት ለአፈፃፀም የሚያስቸግር ቢሆንም የቤቱ ባለቤት መብት ግምት ውስጥ መግባት ያለበት ስለሆነ በአለው ሕግና መመሪያ መሠረት አነስተኛው የቤት ካሣ እንዲከፈለው ይደረጋል፤
5. የአደራና ማካካሻ ቤት ይመለስልኝ ጥያቄ ለክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ቀርቦ መረጃዉ ከላይ በአንቀጽ 34 እና 35 መሰረት መሟላቱ ሲረጋገጥ ብቻ እና በወረዳ ደረጃ ተደራጅቶ ለክፍለ ከተማ ሲላክ የመጨረሻ ዉሳኔ በክፍል ከተማ ደረጃ ይሰጣል፡፡

## ክፍል ሰባት

## ጥገናና ዕድሳት

37. **ስለቤት ዕድሳትና ጥገና**

1. ማንኛውም ዕድሳት ሆነ ጥገና ሊካሄድ የሚችለው የከተማውን ማስተር ፕላን፣ መዋቅራዊ ፕላንና አካባቢያዊ ፕላን በጠበቀ መልኩ በከተማው የግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ባለሥልጣን መመሪያ መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፤
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 የቤት ኪራይ መክፈሉን የሚያረጋግጥ ሰነድ ወይም ኪራይ ያልከፈለ ከሆነ ውዝፍ የኪራይ ዕዳ ስለመክፈሉ፤
   - ለ/ ተከራዩ የሚያደርገው 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/ ግንባታው 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 በህንጻ ሕግ መሰረት የሚያስፈልገውን መስፈርት ማሟላት ይኖርበታል፡፡
   - ሰ/ የሚታደሰዉ (የግንባታ ቁስ የሚቀየረዉ) ህጋዊ የቀበሌ ቤት መሆኑን ከወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማረጋገጫ ደብዳቤ አያይዞ ሲቀርብ፤
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በተገለጸው አግባብ 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፤ ቤቱን የሚለቀው ግለሰብ ቤቱን በነበረበት ይዘት 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፣ ነፋስ፣ መሬት መንሸራተት፣ እሳት አዳጋ፣ የመኪና አደጋ) የደረሰባቸዉ ቤቶችን የደረሰዉን ጉዳት በዝርዝር በማጥናት ጥገናዉን አከናውኖ 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) አደጋውን የሚያጣራ አካል ንብረቱ ለጉዳት የተዳረገው በተከራይ ወይም በሶስተኛ ወገን ቸልተኝነት ከሆነ ቢሮው ጉዳቱን በመገመት የሚመለከተው አካል እንዲያሰራ ወይንም ክፍያውን እንዲፈጽም ይደረጋል፤ ይህ ካልሆነ ጉዳዩን ለሚመለከተው የፍትህ አካል በማቅረብ ወጪውን ያስመልሳል፡፡
7. በዚህ በአንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እና ንዑስ አንቀፅ (6) የተደነገገው ቢኖርም የቤቶችን ብዛት ከመጨመር አንፃር የቅርፅና ስፋት ለውጥ በማድረግ ቢሮው ከሚመለከታቸው ተቋማት ጋር በመምከር ቤቶችን ለማስተዳደር ውክልና የተሰጠው የክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማሰራት ይችላል፤ ውጤቱ ተጨማሪ አንድና ከዚያ በላይ ቤቶችን ማስገኘት ይኖርበታል፡፡

38. <u>ስለቤቱ አያያዝ</u>

1. ተከራይ የተከራየውን ቤት፣ ይዞታ፣ ግቢና ንብረት በጥንቃቄ መያዝና የመንከባከብ ግዴታ አለበት፤
2. ተከራይ ከቢሮውና የግንባታ ፍቃድ ከሚሰጠው አካል ዕውቅና ውጭ ሕገ ወጥ ግንባታ ማካሄድ አይችልም፣
3. በአዋሳኝ አጥሮች ዙሪያና በአካባቢው የሚደረጉ ግንባታዎች ሲኖሩ ተከራይ ለአከራይ የማሳወቅ ግዴታ አለበት፤
4. ተከራይ ሕገወጥ 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 ይመዘገባል፣ ተከራይ ያወጣው ወጭ ካለም አከራይ አይጠየቅም፣ ለኪራይም አያስብም፡፡

39. <u>ማብሰያ ወይም ማእድ ቤት እና የመፀዳጃ ቤት ግንባታ ጥያቄን መተመለከተ</u>

1. በቀበሌ ቤት ይዞታ ውስጥ የማብሰያ ወይም ማዕድ ቤት እና የመፀዳጃ ቤት የሌላቸው የቀበሌ ቤቶችን ችግር ለመቅረፍ በቅድሚያ የከተማውን ማስተር ፕላን፣ መዋቅራዊ ፕላንና አካባቢያዊ ፕላን ሳይጣስ በከተማው የመሰረተ ልማት ቅንጅት፣ ግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ባለሥልጣን መመሪያ መሰረት ጊዜያዊ ማብሰያና የመጸዳጃ ቤት ግንባታ ፈቃድ የመሰረተ ልማት ቅንጅት፣ ግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ባለሥልጣን ጋር በመሆን ሊፈቀድ ይችላል፤ ሆኖም ፈቃድ ከማግኘቱ በፊት ከዚህ በታች በተዘረዘረው መሰረት ሊሟላ ይገባል፡-
   ሀ) በይዞታ ውስጥ ጊዜያዊ ማብሰያና የመጸዳጃ ቤት ግንባታ የሚውል ባዶ ቦታ መኖሩ ሲረጋገጥ ቦታው ለዚህ ስራ መዋል የሚችል መሆኑ በወረዳው የመሰረተ ልማት ቅንጅት፣ግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ጽ/ቤት ሲወሰን፤
   ለ) በሌሎች አጎራባች ነዋሪዎች ላይ ጉዳት የማያደርስ መሆኑን በማየት፤
   ሐ) የዘመኑን የቤት ዉል ያደሰ እና የቤት ኪራይ መክፈሉን የሚያረጋግጥ ሰነድ ወይም ኪራይ ያልከፈለ ከሆነ ውዝፍ የኪራይ ዕዳ ሰስለመክፈሉ፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የሚገነቡ መጸዳጃ ወይም ማብሰያ ቤቶች በርካታ ቤተሰቦች 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 በየደረጃው ላለው የመሰረተ ልማት ቅንጅት፣ግንባታ ፈቃድ እና ቁጥጥር ባለሥልጣን 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 ክፍፍል፣ ልዉዉጥ እና የአገልግሎት ለውጥ ስለማድረግ

### 40. የቀበሌ መኖሪያ እና ንግድ ቤትን ስለማካፈል

1. በባልና ሚስት መካከል አለመግባባት ተፈጥሮ በፍርድ ቤት ውሳኔ ፍቺ ከተፈፀመ እና ቤቱን ተካፍሎ ለመኖር በአንዳቸው አቤቱታ ሲቀርብ እና ቤቱ ሊካፈል የሚችል ሲሆን 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 እንደ አዲስ እንዲዋዋሉ ይደረጋል፤
3. ባልና ሚስት ፍቻቸው በፍርድ ቤት ውሳኔ ካገኘበት ቀን ጀምሮ በሚቆጠር በሶስት ወራት ጊዜ ውስጥ ፍች የፈፅሙበትን የፍርድ ቤት ውሳኔ ለወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ማሳወቅ ይኖርባቸዋል፤ ነገር ግን በተገለፅው የጊዜ ገደብ ውስጥ የማያሳውቁ ከሆነ የቤት ይካፈልልኝ መብት መጠየቅ አይችሉም፤
4. ፍች የፈፅሙ ባልና ሚስት የሚከፈለውን ቤት ድርሻ አንዳቸው ለአንዳቸው መልቀቅ ይችላሉ፤ ነግር ግን ድርሻውን የለቀቀው ወገን በማንኛውም ሁኔታ ተመልሶ ድርሻቸውን መጠየቅ አይችልም፤
5. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሠረት ለሁለት የተከፈለውን ቤት በቋሚ ንብረት መዝገብ እንዲመዘገብ ያደርጋል፤
6. ከአንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ (8) ፣ ከአንቀጽ 37 ንዑስ አንቀጽ (7) እና አንቀጽ 40 ንዑስ አንቀጽ (1) ዉጪ የመንግስት ቤቶችን መሸንሸንም ሆነ ማካፈል አይቻልም፡፡

### 41. የቤት ቅያሬ እና የልዉዉጥ ጥያቄን በተመለከተ

1. ማንኛውም ተከራይ ለመኖሪያ ቤትነት የተከራየውን ቤት ከሌላ ተከራይ ጋራ ለመለዋወጥ ከፈለገ ለመለወጥ ምክንያት የሆነውን ጥያቄ በወረዳና በክፍለ ከተማ ዉስጥ ከሆነ መለወጥ የሚችለዉ የክፍለ ከተማዉ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ይሆናል፤ ከክፍለ 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 ይችላል፤
3. የቤት ልውውጡ ከመከናወኑ በፊትም የቤት ኪራይ ውዝፍ እና ሌሎች ከቢሮው ወይም ቢሮው ከሚወክለው 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 መሆኑን፣ ቤታቸው በአንፃራዊ ተመጣጣኝ መሆኑና የቁልፍ ሽያጭ አለመሆኑ ተረጋግጦና የግዴታ ዉል ገብቶ ይፈጸማል፤
5. ቤት ሊቀየር የሚችለዉ በጎርፍ አደጋ፣ በእሳት አደጋ እና በሌሎች ድንደተኛ ተፈጥሮአዊ አደጋዎች ክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ሲሆን ከዚህ ዉጪ በልዩ ሁኔታ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ካመነበት ሊፈቅድ ይችላል፤
6. በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ቅያሬ ጥያቄዎች ቀርበዉ ሊስተናገዱ የሚችሉት የወረዳዉ አስተዳደር የዉሳኔ ሃሳብ ለክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ሲያቀርብ እና የክፍለ ከተማዉ የቤቶች አሰተዳደር ጽ/ቤት ሲወስን ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

42. <u>በህገ-ወጥ የተያዙ የመንግስት ቤቶችን ማስለቀቅን በተመለከተ</u>

1. በህገወጥ መንገድ የመግስት ቤት የያዙ፤ ኮንዶሚኒየም ቤት ደርሶአቸው ወይም በተለያየ ምክንያት ሌላ ቤት ኖሯቸው የቀበሌ ቤቱን ያለቀቁ ግለሰቦችን ለማስለቀቅ የሚቋቋመው ግብረ ሃይል አባላት፡-
   1. የወረዳው ዋና ስራ አስፈፃሚ………… ሰብሳቢ፣
   2. የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ኃላፊ……ፀኃፊ፣
   3. የወረዳው ሰላምና ጸጥታ አስተዳደር ጽህፈት ቤት ኃላፊ………አባል፣
   4. የወረዳው የመሰረተ ልማት ቅንጅት፣ግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽህፈት ቤት ኃላፊ….አባል፣
   5. የወረዳው ንግድ እና ኢንዱስትሪ ጽህፈት ቤት…….አባል፣
   6. እንደአስፈላጊነቱ በወረዳው ዋና ስራ አስፈፃሚ የሚሰየሙ አካላት ….አባል፡፡

2. የግብረ ሃይሉ ተግባርና ኃላፊነታቸው

ሀ/ በህገወጥ ተይዘዉ በግብረሃይል መለቀቅ ያለባቸውን ቤቶች መረጃ ከቤቶች ልማትና አስተዳደር ጽህፈት ቤት ተቀብሎ ያደራጃል፤

ለ/ በቀረበለት መረጃ መሰረት ፕሮግራም በማዉጣት በህገወጦች የተያዙ ቤቶችን ያስለቅቃል፣ ቤቱንም ያሽጋል እንዲሁም 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 በሚያዘጋጀው ቦታ ንብረቱ እንዲቀመጥ በማድረግ ቤቱን ያሽጋል፤

መ/ ግለሰቡ ንብረቱ እንዲመለስለት በጽሁፍ ሲጠይቅ አስተዳደሩ የመዘገበውና የያዘውን ንብረት ከመመለሱ በፊት አስተዳደሩ ያወጣውን ወጪ ግለሰቡ እንዲሸፍን በማድረግ ንብረቱ ይመለስለታል፤

ሠ/ በግብረ ሃይሉ የተለቀቁትን ቤቶች ዝርዝር ለወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ወዲያውኑ ሪፖርት ያደርጋል፤

ረ/ ህገ ወጥ ቤት በማስለቀቅ ሂደቱ የህግ የበላይነት ከማስከበር አንፃር የፖሊስ ኃይልን ማሳተፍ ይችላል፡፡

## 43. <u>የመንግስት ቤት አገልግሎት ለውጥ ስለማድረግ</u>

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 አይቻልም፤
3. ከላይ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (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 አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (2) የተደነገገው እንደተጠበቀ 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 ሊሠራበት ስላሰበው የንግድ ሥራ ዘርፍ በጽሁፍ ለወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ማቅረብ ይኖርበታል፤

   ለ) ማንኛውም ተከራይ ለመኖሪያ ቤትነት የተከራየውን ቤት ከፊሉን ወደ ንግድ ቤት ለመቀየር በቅድሚያ ለወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ማመልከቻ አቅርቦ ጽህፈት ቤቱ ለወረዳው ካቢኔ በማቅረብ ማስወሰን ይጠበቅበታል፤

   ሐ) ወረዳው የቀረበለትን ከፊል የቤት አገልግሎት ለውጥ ጥያቄ መነሻ በማድረግ ለንግድ የታሰበው ቤት ለተጠየቀው ንግድ ዘርፍ አመቺ መሆኑንና የአካባቢውን ነዋሪ ጸጥታ የማይረብሽ መሆኑን በየደረጃው ካሉ ንግድና ኢንዱስትሪ ጽህፈት ቤት በቅድሚያ ስምምነቱን ማግኘት ይኖርበታል፤

   መ) መኖሪያና ንግድ ቤት በሚል የሚከፈለው ቤት ሁለቱም ቤቶች የየራሳቸው ወደ ውጭ መዉጫና 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 ተላፎ ቢገኝ ይቀማል፤

   ሰ/ የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ወቅታዊ መረጃ ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ሪፖርት ያደርጋል፤

5. በባል ስም የነበረው 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 ወይም ቢሮው የሚወክለው የሚያስተዳድራቸውን እና በቀጣይ በተለያየ መንገድ ወደ ቢሮው የሚገቡ ቤቶችን ይዞታ በሙሉ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ እንዲወጣላቸው መረጃ አደራጅቶ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ለሚሰጠው አካል ያቀርባል፤

2. ቢሮው ወይም 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 እንዲዘጋጅ ያደርጋል፤ ተከታትሎም ይረከባል፤

3. የወረዳው የቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ካርታ የወጣላቸው ቤቶች የካርታውን ኮፒ በየአንዳንዱ የሚመለከታቸው ቤቶች ማህደር ውስጥ እንዲያዝ 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. የተዘጋጀው ኦርጅናል የመንግስት ቤት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ቤቱ በሚገኝበት ወረዳ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ተደራጅቶ መቀመጥ ይኖርበታል፤ አንድ ኮፒ በክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት እና አንድ ኮፒ በቢሮው ይቀመጣል፤
2. የቤት ቁጥር መረጃ ችግር ያለባቸውን እና የቤት ቁጥር የሌላቸውን ቤቶች እንዲሁም የአድራሻ ችግር ያለባቸውን ይዞታዎች የወረዳው የቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ለይቶ ለሚመለከተው አካል በማቅረብ መረጃው እንዲስተካከል ያደርጋል፡፡

### 46. የመንግስት ቤቶችን ይዞታ ስለማስተዳደር

1. በእድሜ ብዛት እና በለተያዩ አደጋዎች የፈረሱ ቤቶችን የወረዳዉ ቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት ቤቶቹን በመለየት ወደ አገልግሎት መመለስ የሚችሉትን

በመጠገን ለአገልግሎት ማዋል አለበት፣ ነገር ግን ወደ አገልግሎት መመለስ የማይችሉ ቤቶችን ቦታዉን በማጽዳት መረጃውን አጠናቅሮ ለክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት ያስተላፋል፤

2. የክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ከቢሮው ጋር በመነጋገር የግንባታ ፈቃድ በማውጣት ቤቶችን ዳግም በማስገንባት 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 የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መሰረት እንዲከበር ያደርጋል፤ በየደረጃው ሪፖርት ያደርጋል፤
5. በመንግስት ቤቶች ይዞታና ለሌሎች አጎራባቾች መካከል የወሰን ይከበርልኝ ጥያቄ ሲኖር የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት መረጃውን አደራጅቶ ለክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደርጽህፈት ቤት ይልካል፤ አፈፃፀሙን ይከታላል፣ ሲወሰንም ተግባራዊ ያደርጋል፤
6. ከላይ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 5 በተደነገገው መሰረት የክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት  ቤት የቀረበለትን መረጃ መሰረት በማደረግ የቢሮውን መብት ያስጠብቃል፤ ውሳኔውንም ለወረዳውና ለቢሮው ያሳውቃል፤
7. በመሬት አስተዳደር ህግ መሰረት የይዞታ ይከፈለልኝ ጥያቄ እና የግንባታ/የእድሳት/ ፈቃድ ጥያቄ ሲኖር የወረዳው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት  ቤት ቢሮውን ወክሎ ይገኛል፤ የቢሮው መብት መከበሩን ያረጋግጣል፤
8. ቢሮው ወይም ቢሮው የሚወክለው አካል ኩታ ገጠም የመንግስት ቤት ይዞታዎች ላይ የሚገኙ ቤቶችን ለጥገና ወይም ዳግም ልማት ሲፈልግ የይዞታ ይቀላቀልልኝ ጥያቄ ያቀርባል አፈፃፀሙን ይከታተላል፡፡

## ክፍል አስር
## የአስተዳደሩን ቤት ስለማስረከብ፣ ክልከላ፣ ውል ስለማቋረጥ፣ ተጠያቂነት እና አቤቱታ አቀራረብ

47. የቀበሌ መኖሪያ ወይም ንግድ ቤት ወይም የአስተዳደሩን ቤት ስለማስረከብ

1. 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፤
2. ቢሮው ወይም ቢሮዉ የሚወክለዉ አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” 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. ማንኛውም ሰው በህጋዊ መንገድ በተከራየው ቤት ውስጥ ባለ ክፍት ቦታም ሆነ በቤቱ አካል ላይ ካለ አስተዳደደሩ ፈቃድ ግንባታ መገንባት ክልክል ነው፤
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፣ እና ስፋት መቀየር አይችልም፣
6. በሕገወጥ መንገድ የተያዙ መኖሪያና ንግድ ቤቶች ላይ የወረዳዉ አስተዳደር እርምጃ ሳይወስድ ማስቀመጥ የተከለከለ ነዉ፣

7. የመንግስት ቤትን በህገወጥ መንገድ ያለኪራይ ውል 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 የኪራይ ውል ሳያሳድስ መገልገል የተከለከለ ነው፤
11. ቢሮው የመንግስት ቤቶችን 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 ሆነ የቤት ቁጥር 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/ይዞታ የመንግስት ቤት/ይዞታ 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. <u>ውል ስለማቋረጥ</u>

1. ተከራይ በዚህ መመሪያ ከተገለፀው ውጭ ቤቱን ለሶሶስተኛ ወገን ያስተላለፈ እንደሆነ፣ 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. ማንኛውም ተከራይ ለተከታታይ 6 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፣ ቤቱ ሲፈርስ፣ 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 ቢሮው የሚወክለው 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 ሲፈለግ ምትክ መኖሪያ ቤት በመስጠት የቤት ኪራይ ውሉን ያቋርጣል፤ በተመሳሳይ መልኩ የንግድ ቤትን መንግስት ሲፈልግ ባለው አሠራር መሠረት ምትክ በመስጠት ቤቱን ይረከባል፤

7. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ1 እስከ 6 ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት አከራይ ለተከራይ የ30 ቀናት ቅድሚያ ማስጠንቀቂያ በመስጠት የቤት ኪራይ ውሉን በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፡፡

50. <u>ተጠያቂነት</u>

1. ማንኛውም ሰው የዚህን መመሪያ ድንጋጌ ተላልፎ ቢገኝ በወንጀልም ሆነ በፍትሐ ብሔር ሕግ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፤
2. ከመንግስት ቤቶች አስተዳደርና ተያያዥ ስራዎችን የሚሰራ ማንኛውም አስፈፃሚና ፈፃሚ ሠራተኛ ወይም የስራኃላፊ በዚህ መመሪያ የተደነገጉ ግዴታዎችና ክልከላዎችን ተላልፎ ከተገኘ በወንጀልና በፍትሐብሔር ሕግ መሠረት ተጠያቂነቱ እንደተጠበቀ ሆኖ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንግስት ሠራተኞች አዋጅ ቁጥር 56/2010 መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

51. <u>አቤቱታ ስለማቅረብ</u>

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 በየደረጃው ለሚገኘው አቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ የማቅረብ መብት አለው፡፡

52. <u>የአቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ አደረጃጀት እና አፈጻጸም</u>

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

53. <u>ስለአቤቱታና ቅሬታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት</u>

1. አቤቱታ ወይም ቅሬታ ያለው ባለጉዳይ አቤቱታውን ወይም ቅሬታውን ራሱ ወይም በህጋዊ ወኪሉ አማካኝነት በፅሁፍ በየደረጃዉ ላሉ የቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት እና ለቢሮው 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 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 በአምስት ቀናት ውስጥ ለባለጉዳዩ ምላሽ መስጠት ይኖርበታል፤
2. አቤቱታው ወይም ቅሬታው ተገቢነት ከሌለው ያቀረበው ሀሳብ ትክክለኛ አለመሆኑን ካረጋገጠ በሰብሳቢው በኩል ለባለጉዳዩ በጽሁፍ ያስታውቃል፤ በግልባጭም እንደ አግባብነቱ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ወይም ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት እንዲያውቀው ያደርጋል፤
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) መሰረት አቤቱታ አቅራቢው ኮሚቴው በሰጠው መልስ ወይም በተሰጠው ማብራሪያ ካልረካ ቅሬታውን እንደ አግባብነቱ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ወይም ለክፍለ ከተማው ቤቶች አስተዳደር 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 ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤት በጽሁፍ ያሳውቃል፤ የክፍለ ከተማ ቤቶች አስተዳደር ጽህፈት ቤትም ጉዳዩን አይቶ ከአቅም በላይ ከሆነ ለቢሮው ሃላፊ በጽሁፍ ያሳውቃል፤
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (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 ማስተናገጃ ጽሕፈት ቤት በማቅረብ የመጨረሻዉን ዉሳኔ ያገኛል፡፡

# ክፍል አስራ አንድ

## ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

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

ይህን መመሪያ ማሻሻል አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ሊሻሻል 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 መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

60. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

**ይህ መመሪያ ከነሐሴ ወር ቀን 10/ 2011 ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡**

**ሰናይት ዳምጠዉ /ኢ/ር/**

**የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ኃላፊ**