በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

የይዞታ አስተዳደር አገልግሎት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 93/2014 ዓ.ም

16/09/2004 ዓ.ም
አዲስ አበባ

ማውጫ

ርዕስ **ገጽ**

I.መግቢያ 1
II. መርሆዎች....... 2
ክፍል አንድ ጠቅላላ 3
1. አጭር ርዕስ....... 3
2. ትርጓሜ 3
3. የተፈጻሚነት ወሰን 7

ክፍል ሁለት፡ ስለይዞታ ማረጋገጥ 8
4. ነባር መመሪያዎች ተጥሰው የተስተናገዱ ይዞታዎችን....... 8
5. የአርሶ አደሮች የመኖርያ ቤት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስተንግዶ....... 8

ክፍል ሶስት የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ አሰጣጥ 10
6. የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ይዘት 10
7. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለማግኘት....... 12
8. በግል የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለሚፈልጉ የሕብረት ቤት ሥራ የማህበር አባላት የካርታ አሰጣጥ 18
9. በግድግዳ የተያያዙ የማህበራት ካርታ 21
10. በተናጠል ካርታ ያወጡ የጋራ መጠቀምያ ያላቸው ማህበራት 21
11. ስለክፍያ ግዴታ 21
12. የጋራ ህንፃ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለመስጠት፣....... 21
13. ተከፍሎ/ተቆርጦ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት ሳይቻል ሲቀር የተነጻጻሪ/ፕሮፖርሽን ባለይዞታነት/ባለቤትነት ምስክር ወረቀት የሚሰጠው 22
14. ለሪል ስቴት አልሚዎች ወይንም ከሪል እስቴት አልሚዎች ቤት የተላለፈላቸው ወገኖች ስለሚሰጥ የተናጠል ካርታ 23

15. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ላይ የሚፈርሙ ባለሙያዎችና ኮፒ ብዛት 24
16. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለማምከን 26
17. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ለጠፋባቸው ምትክ ማስረጃ አሰጣጥ 29

ክፍል አራት ሕጋዊ ይዞታን ስለመቀላቀል ወይም ስለመክፈል 30

18. ይዞታን ስለ መቀላቀልና አገልግሎት ለውጥ 30
19. ይዞታን ስለመክፈል 35

ክፍል አምስት ስለይዞታ እና ወይም የባለቤትነት ስም ዝውውር 38

20. በሽያጭ ወይም በስጦታ የሚተላለፍ የመሬት ይዞታ እና ወይም የቤት ስም ዝውውርን ለመፈፀም 38
21. በባንክ ሐራጅ የሚሸጥ ወይንም የሚወረስ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም 40
22. በፍርድ አፈፃፀም የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም.... 41
23. በፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ የተላለፈ ይዞታ የስም ዝውውር ለመፈፀም ...42
24. ነባር የመኖሪያ ቤት የሕብረት ስራ ማህበራት አባላትን ለመተካት የሚፈፀም የባለቤትነት ስም ዝውውር 42
25. በሊዝ ዕጣ ለመኖሪያ ቤት መገንቢያ በነፃ በተመደበ ይዞታ ላይ የተገነባ ቤት በግል ባለይዞታ ከውርስ ውጭ ሲተላለፍ የባለቤትነት ስም ዝውውር የሚፈጸመው 44
26. ለጋራ ህንጻ/ኮንደሚኒየም/ ስም ዝውውርን በተመለከተ 44
27. በውርስ የተገኘ ይዞታ የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም 45
28. ከግለሰብ ወደ ንግድ ማህበራት ወይንም ከንግድ ማህበር ወደግለሰብ ይዞታ የስም ዝውውር አፈፃፀም 48
29. ለባለቤትነት ስም ዝውውር ስለሚከፈል ታክስና የአገልግሎት ክፍያዎች...48
30. ከውርስ ውጭ ስለሚተላለፍ ይዞታ/ባለቤትነት የሚፈጸም ታክስና የአገልግሎት ክፍያ 49
31. በውርስ ስለሚተላለፍ ይዞታ/ባለቤትነት የሚፈጸም ታክስና የአገልግሎት ክፍያ 51
32. ከግለሰብ ወደ ንግድ ማህበራት ወይንም ከማህበር ወደ ግለሰብ ይዞታ የስም ዝውውር ሲፈፀም ሰለሚከናወን የታክስና የአገልግሎት ክፍያ....52

ክፍል ስድስት ፤ዋስትናና እገዳን መመዝገብና መሰረዝ 54
33. ዋስትናና ዕገዳ ምዝገባ 54
34. ዋስትናና እገዳ ስረዛ 57

ክፍል ሰባት የይዞታ መረጃ ማህደራት አያያዝና አጠቃቀም፣ 59
35. ስለ ይዞታ ማህደር አከፋፈት 59
36. ስለማህደር ኮድ አሰጣጥ 59
37. ስለማህደር አጠባበቅና አያያዝ 60
38. ስለ ይዞታ ማስረጃ ቁጥር አሰጣጥ 61
39. ስለማህደር እንቅስቃሴ 63
40. ደብዳቤ/ሰነድ ወጪ/ገቢ ስለማድረግ 65
41. የማስረጃ ኮፒ ጥያቄን ስለማስተናገድ 66
42. የማህደር አደረጃጀት 67
43. ማህደር አፈላለግና ጊዜያዊ ማህደር አከፋፈት 69
44. የይዞታ ማኀደርን አስመልክቶ ሌሎች ድንጋጌዎች 74

ክፍል ስምንት፤ የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ፣ ሕትመት፣ ሥርጭትና አጠቃቀም 77
45. የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ሕትመት 77
46. የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ሥርጭት 77
47. ስለሚሰጡት የመሬት ባለይዞታነት ወይም/እና የቤት ባለቤትነት የምሥክር ወረቀት/ካርታ መልክ፣ ምንነት፣ አገልግሎት ጊዜ፣ 79
48. በሥራ ላይ ያሉ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ፎርማቶች በአዲስ የካርታ ፎርማት በሚተኩበት ወቅት VOID የተደረጉና አገልግሎት ላይ ያልዋሉ ካርታዎች አሰባሰብና አወጋገድ 81

ክፍል ዘጠኝ፤ ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች 82
49. ስለተጠያቂነት 82
50. ተቋሚዊ ኃላፊነት 82
51. የመተባበር ግዴታ 83
52. ተፈፃሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች 83
53. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች 83
54. መመሪያውን ስለማሻሻል 84
55. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ 84

I. መግቢያ

በአዲስ አበባ ከተማ ያለውን የመሬት ይዞታና አስተዳደር በተሻለና ቀልጣፋ አገልግሎት እንዲሁም ውስን የሆነውን የመሬት ሀብት አጠቃቀም በተገቢው ሁኔታ ለማስተዳደር፤ ህገወጥነትን ለመከላከል እንዲያስችል የከተማው አስተዳደር ልዩ ትኩረት ሰጥቶበት በ2002ዓ.ም መመሪያ ቁጥር 2/2002ዓ.ም ማውጣቱ ይታወሳል፡፡ በዚህም መሠረት መመሪያው ከወጣበት ቀን ጀምሮ የመሬት ይዞታ አገልግሎቶችን በመመሪያዉ መሰረት ሲሰጥ ከመቆየቱም በላይ የተሟላ የይዞታ ባለመብትነት ሰነድ የሌላቸዉን ባለይዞታዎችን የሬጉላራይዜሽን መስተንግዶ እየሰጠ ይገኛል፡፡ ይህ በእንዲህ እያለ አዲስ የሊዝ አዋጅ በመውጣቱና የመዋቅር ለውጥ በመደረጉ እንዲሁም በነባሩ መመርያ ላይ በትግበራ ወቅት አንዳንድ ክፍተቶች በመታየታቸው እና በመመሪያው ያልተዳሰሱ ጉዳዮች በመገኘታቸው መመርያውን እንደአዲስ ማስተካከልና ማውጣት አስፈላጊ ሆኗል፡፡ የከተማ ቦታ በህግ ለሚፈቀድላቸዉ ሰዎች እና ሰነድ ያላቸው ህጋዊ ባለይዞታዎች የሚጠይቁአቸውን የተለያዩ መስተንግዶዎች ከሊዝ አዋጁና አዋጁን ለማስፈጸም ከወጣው ደንብ ጋር በተጣጣመ መልኩ ምላሽ ለመስጠት እንዲቻል መመሪያውን ለማሻሻል በማሰብ የከተማው አስተዳደር በተሰጠው ስልጣንና ኃላፊነት መሰረት ይህ መመሪያ ለከተማው አስተዳደር ካቢኔ ቀርቦ ይህ የይዞታ አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 12/2004 ዓ.ም ወጥቷል፡፡

II. መርሆዎች

1. በከተማው ለዘመናት ሲንከባለል ለቆየው የመሬት መጠቀሚያ ባለይዞታነት እና የቤት ባለቤትነት መብት ጥያቄ ደረጃ በደረጃ ምላሽ ለመስጠት፣
2. ውሳኔ አሰጣጣችን ከአድሎአዊነት አሰራርና ከሙስና የፀዳ፣ በህግ ተቀባይነት ባላቸው የተሟሉ መረጃዎች ላይ የተመሠረተ፣ ህግን የተከተለ፣ የህዝብንና የመንግሥትን ጥቅምና ፍላጎትን ያስቀደመ እንዲሆን፣
3. አገልግሎት አሰጣጣችን ቀልጣፋ፣ ፈጣን፣ ጥራት ያለው፣ የከተማዋን ተገልጋዮችን የሚያረካ እና ውጤታማ እንዲሆን፣
4. ስለሰጠነው አገልግሎትና ውሳኔ መረጃ ኃላፊነት በተሞላበት ሁኔታ ሥራችንን ለመገምገም ለቀጣይ አገልግሎትና ውሳኔ አሰጣጣችን በዘላቂነት በሚያገለግል ሥርዓትና ደረጃ መያዝና ማደራጀት ለድርድር የሚቀርብ ተግባር አለመሆኑን ተረድቶ ተግባራዊ ማድረግ የሁሉም ፈጻሚ አካላት ግዴታ ማድረግ፣
5. በዚህ መመሪያ ሊፈቱ ያልቻሉት ጉዳዮች በየደረጃው እየተለዩ በግልጽና በተሟላ መረጃ ተደግፎ ለውሳኔ ሰጭ የከተማው የበላይ አመራር ተደራጅቶ ከውሳኔ ሐሳብ ጋር እየቀረበ መፍትሔ እየተሰጠው እንዲሄድ፣
6. በዚህ መመሪያ መሰረት የሚሰጠው ውሳኔ እና አገልግሎት የዜጐችን እኩልነት፣ የንብረት ባለቤትነት መብትን ያልተጋፋ መሆኑን ማረጋገጥ ናቸው፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ ፤

ይህ መመሪያ "በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የይዞታ አስተዳደር አገልግሎት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 93/2014 ዓ.ም" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ ፤

በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር

2.1 “የከተማ ክልል” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተደደር ክልል ነው፡፡

2.2 “የከተማ አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፡፡

2.3 “የሊዝ አዋጅ” ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው፡፡

2.4 “ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ” ማለት በከተማው አስተዳደር መሬትን በይዞታነት እንዲያስተላልፍ ስልጣን ከተሰጠዉ አካል የይዞታዉን አድራሻ፣ አቀማመጥ፣ ስፋትና ሌሎች መረጃዎችን የያዘ፣ ለዚሁ የተደነገገዉን ህጋዊ አሰራርን ተከትሎ የተዘጋጀ፣ በቋሚ ንብረት መመዝገቢያ መዝገብ ላይ ተመዝግቦና

ተረጋግጦ የተሰጠ የመሬት ባለይዞታነት መብት ማረጋገጫ ሰነድ ወይም ሰርተፊኬት ነዉ፡፡

2.5 "የከተማ ፕላን" ማለት የተከለሰዉና በከተማዉ አስተዳደር የጸደቀዉ የአዲስ አበባ ከተማ መሪ ፕላን እና የአከባቢ ልማት ፕላን ወይም መሰረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የጽሁፍ ማብራርያዎችን ይጨምራል፡፡

2.6 "ባለስልጣን" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 15/2001ዓ.ምን እንደገና ለማሻሻል በወጣዉ አዋጅ ቁጥር 28/2004 ዓ.ም በከተማ ደረጃና በክፍለ ከተሞች የተቋቋመዉ የግንባታ ፈቃድ አሰጣጥና ቁጥጥር ባለስልጣን ነዉ፡፡

2.7 "ቢሮ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣዉ ህግ መሰረት በከተማዉ አስተዳደር ስር የመሬትና መሬት ነክ ጉዳይን በበላይነት እንዲያስተባብርና እንዲመራ ስልጣን የተሰጠዉና የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ነዉ፡፡

2.8 "ኤጀንሲ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣዉ ህግ መሰረት መሬት ለህዝብ ጥቅም እንዲያስለቅቅ፣ እንዲያለማና የከተማዋን ዕድሳት እንዲያከናዉን ስልጣን የተሰጠዉና የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነዉ፡፡

2.9 "ጽህፈት ቤት" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣዉ ህግ መሰረት መሬትን ቆጥሮ እንዲጠብቅ ወይም እንዲያስጠብቅ፣ ባንክ እንዲያደርግና ለተጠቃሚ እንዲያስተላልፍ ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመዉ የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ነው፡፡

2.10"ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣዉ ህግ መሰረት የይዞታ አስተዳደር ነክ ዉዝፍ ስራን እንዲያጠናቅቅና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ ስራዉን በሙሉ እስኪረከብ በሽግግር ጊዜዉ ዉስጥ የይዞታ አስተዳደር አገልግሎት እንዲሰጥ ስልጣን የተሰጠዉና የተቋቋመዉ የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ነዉ፡፡

2.11 "ድርጅት" ማለት ከመኖሪያ እና ከእምነት ተቋም ውጭ ለማምረቻ፣ ለማከማቻ፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለንግድና ለልዩ ልዩ አገልግሎት የዋለ የመሬት ይዞታና ህንጻ ነው፡፡

2.12 "ሌሎች የድርጅት አገልግሎት" ማለት ለኢንዱስትሪና ለማህበራዊ አገልግሎት (ለትምህርት፣ ለጤና እና ለመሳሰሉት) መስጫነት ከተያዙት ዉጭ የሆኑት የድርጅት ይዞታዎች ነዉ፡፡

2.13 "ሰው" ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

2.14 “መኖሪያ ቤት” ማለት የተሰራው ህንጻ ከ70% በላይ ከንግድና ምርት አገልግሎት ውጪ ለመኖሪያነት ብቻ አገልግሎት የሚሰጥ ነው፡፡

2.15 “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሺዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መሥፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት ሊዝ ዋጋ ነው፡፡

2.16 “ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ” ማለት በአከባቢዉ ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካይ ስሌት ነዉ፡፡

2.17 "ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለመኖሪያ አገልግሎት)" ማለት ከ75 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ 4ሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው፣በአራት ማእዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ጎን ከ7ሜትር በታች የሆነ እና የፕሎቱ ሸንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው፡፡ ሆኖም ለመኖሪያ ቤት የህብረት ስራ ማህበራት ከዚህ ባነሰና በተመሳሳይ የቦታ ስፋት የተሸነሸኑትን ይዞታዎች አይመለከትም፡፡

2.18 "ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለድርጅት አገልግሎት)" ማለት ከ150 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ በከተማ ፕላን ከተወሰነው

የአከባቢው የህንጻ ከፍታ ዝቅተኛውን የማያሰራ፣ ዝቅተኛውን ስታንዳርድ የማያሟላ፣ 7ሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው፣ ከአራቱ ማእዘን አንዱ ከ7ሜትር በታች የሆነ እና የፕሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው፡፡

2.19 "የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ" ማለት በአንድ ግቢ ውስጥ የሚገኙ የመሬት ባለይዞታዎች የግል የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ሲጠይቁ ይዞታቸውን ከፍሎ ካርታ ለመስጠት የማይቻል ሲሆን ይዞታው ሳይከፋፈል ባለበት ሁኔታ የድርሻቸውን መጠን በመጥቀስ የመሬት ይዞታ ካርታ መስጠት ወይንም ይዞታው በከፊል ነባርና ከፊሉ ሊዝ ሲሆን በነባር እና በሊዝ የተነፃፃሪ/ፕሮፖርሽን ካርታ አዘጋጅቶ መስጠት ማለት ነው፡፡

2.20 "ልኬት" ማለት የአንድ ግለሰብ ወይም ድርጅት የመሬት ይዞታ በአካል ቦታዉ ላይ በመገኘት ወይም በሳይንሳዊ ቴክኖሎጂ በመጠቀም የመሬቱ ስፋት ተለክቶ አጠቃላይ በይዞታው ውስጥ የሚገኘው የስፍር ውጤት ነው፡፡

3. የተፈጻሚነት ወሰን ፣

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በሚገኙ ሁሉም የአስተዳደር እርከኖች ላይ በሚገኙ ማናቸውም የመሬት ይዞታዎች ላይ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

ክፍል ሁለት

ስለይዞታ ማረጋገጥ

4. ነባር መመሪያዎች ተጥሰው የተስተናገዱ ይዞታዎች፤

4.1 በወቅቱ ስራ ላይ የነበረው መመሪያ የሚፈቅድላቸውን ያህል የቦታ ስፋት እንዲፀድቅላቸው ይደረጋል፣

4.2 ከመመሪያው ውጪ ይዞታው ወይንም ግንባታው በ1988 ዓ.ም በተነሳው የአየር ካርታ ወይም ኖርቴክ ማፕ ላይ የሌሉ ባለይዞታዎች የተሰጣቸው የባለይዞታነት ማረጋገጫ ካርታ እንዲመክን ተደርጎ ከ1988 ወዲህ ግንባታ አርፎ የተያዙ ቦታዎች መስተንግዶ በሚወሰነው አግባብ የሚታይ ይሆናል፡፡

5. የአርሶ አደሮች የመኖሪያ ቤት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስተንግዶ ፤

5.1 የመኖሪያ ይዞታቸው ወደ ከተማ ክልል ገብቶ መስተንግዶ እንዲሰጣቸው የሚጠይቁ አርሶ አደሮችን በተመለከተ

5.1.1 ግንባታው በ1994 ወይንም በ1997 ላይን ማፕ የሚታይ ከሆነ፣

5.1.2 ባለይዞታው ነባር አርሶ አደር ስለመሆኑ አሁን ከሚኖርበት ወረዳ አስተዳደር ማረጋገጫ በፅሁፍ ሲያቀርብ፤

5.1.3 አርሶ አደሩ በስሙ ከ1997 በፊት የግብርና ገቢ ግብርና የመሬት መጠቀምያ ክፍያ ያከናወነበት ሁለትና በላይ ግብር ደረሰኝ፣

5.1.4 የአርሶ አደር ልጆች ከሆኑ

ሀ. ልጆች ስለመሆናቸው የተረጋገጠ የልደት ሰርተፍኬት ወይም የነዋሪው ምስክርነትና የወረዳው አስተዳደር

ማረጋገጫ እና መሬቱን ከወላጆቻቸው ስለማግኘታቸው ከወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ፣

ለ. በሀገሪቱ ህጎች ተቀባይነት ባላቸው የጋብቻ ዓይነቶች ያገባ/ች ለመሆኑ ማረጋገጫ፣

ሐ. ራሳቸውን ችለው እየኖሩ ያለ ከሆነ በወረዳው ውስጥ በተጠቀሰው የመኖሪያ ይዞታ በቋሚነት ስለመኖሩ/ሯ የወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ፣

መ. በከተማው ውስጥ በስሙ/ሟ ወይም በትዳር አጋሩ/ሯ ሌላ የመኖሪያ ይዞታ የሌለው/የሌላት ለመሆኑ ማረጋገጫ ወይም በህግ ፊት ተቀባይነት ያለው የግዴታ ውል ሲፈርሙ ፣

5.2 ከላይ በንዑስ አንቀጽ 5.1.1 እስከ 5.1.3 የተዘረዘሩትን መስፈርቶች አሟልተው እስከቀረቡ ድረስ ለአርሶ አደሮች በነባር የኪራይ ደንብ ለያዙት ለመኖሪያ ይዞታ እስከ 500 ካ.ሜ ድረስ የአገልግሎት ክፍያ ብቻ ከፍለው የባለይዞታነት ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣል፡፡

5.3 የአርሶ አደር ልጆች ሆነው ከላይ በንዑስ አንቀጽ 5.1.1 እና 5.1.4 ከሀ እስከ መ የተጠቀሱትን መስፈርቶች ለሚያሟሉት ለያዙት ለመኖሪያ ይዞታ እስከ 150 ካ.ሜ ድረስ በነባር ይዞታነት የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው ይስተናገዳሉ

5.4 ከላይ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5.2 እና 5.3 መሰረት የሚሰጠው የቦታ አገልግሎት በካርታው ላይ መጠቀስ አለበት፡፡ የቦታው አገልግሎት መኖሪያ ካልሆነ እንደቦታው አገልግሎት የይዞታ ማስረጃው ላይ የመብት ገደብ ሊደረግ ይችላል፤ ለምሳሌ አረንጓዴ ቦታ ከሆነ ከእድሳት ያለፈ ግንባታ ክልከላ ይደረጋል፡፡

ክፍል ሶስት

የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ አሰጣጥ

6. የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ይዘት፣

6.1 የጋራ ሕንፃ ላልሆኑ እና የተነጻጻሪ የቦታ ድርሻ ካርታ ለማይሰጣቸዉ ይዞታዎች እና ቤቶች የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታው ፣

- ሀ. የባለይዞታው/የቤቱ ባለቤት ስም ከነአያት እና ፎቶ፣
- ለ. የይዞታው ዓይነት(ነባር፣ሊዝ)
- ሐ. የካርታ ቁጥርና ሴሪ ቁጥር፣
- መ. የይዞታው/ቤቱ አድራሻ (ክ/ከተማ፣ ቀበሌ፣ ብሎክ ቁጥር፣ የፓርሴል ቁጥር)፣
- ሠ. ግንባታው ያረፈበት ቦታ ስፋት (BUILT UP AREA)፣
- ረ. የቦታው ስፋት፣
- ሰ. X እና Y ኮርድኔት፣
- ሸ. የቦታው የዋጋ ደረጃ፣
- ቀ. የቤዝ ማፕ ቁጥር፣
- በ. የተሰጠበት ቀን፣
- ተ. ሚዛን፣
- ቸ. የቦታው አገልግሎት፣
- ኀ. አዋሳኞች፣
- ነ. የአዘጋጅና የቴክኒክ ጉዳዮች አጣሪ፣ የህግ ጉዳዮች አጣሪ ባለሙያ እና ያረጋገጠውና ያፀደቀው ኃላፊ ስምና ፊርማ፣
- ኘ. የመዝገብ ቁጥርና የመዝገብ ተራ ቁጥርን ይይዛል፡፡

6.2 የጋራ ሕንፃ እና የተነጻጻሪ የቦታ ድርሻ ካርታ ለሚሰጣቸዉ ይዞታዎች የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6.1 ላይ ከተዘረዘሩት በተጨማሪ እንደአግባብነቱ፡-

ሀ. የሕንፃው ቁጥር፣

ለ. የወለል ብዛትና ቁጥር፣

ሐ. የቤት ቁጥር፣

መ. ከጋራው ሕንፃ አንፃር ቤቱ የሚገኝበትን የተለየ ቦታ፣ የቤዝመንት፣ የወለል ወይም የፎቅ ቁጥር፣

ሠ. የቤቱን ክፍሎች ብዛት፣የወለል ስፋት እና ከጋራ መጠቀሚያ ላይ ያለውን የመደበኛ የጥቅም ድርሻ፣

ረ. በሕንፃ ማሳወቂያ ላይ ለቤቱ አገልግሎት ብቻ እንዲውል ተለይቶ የተሰጠውን የጋራ መጠቀሚያ እና ሌሎች ተጨማሪ መረጃዎች፣

መ. የቦታው ስፋት በጠቅላላና የባለይዞታው ድርሻ በፕሮፖርሽን፣

ሰ. የሕንፃ ምዝገባ ቁጥር

ሸ. የህንጻው አቀማመጥና ስፋት በጠቅላላና ከጋራ መጠቀምያ የባለይዞታው ድርሻ በፕሮፖርሽን፣

ቀ. ባለቤቱ በግል ድርሻውና በጋራ መጠቀምያ ህንጻና ቦታ ያለው መብትና ግዴታ ፣ ይይዛል፡፡

6.3 በተናጠል የይዞታና/ወይም የባለቤትነት ማስረጃ ሊሰጥበት የሚችል የጋራ ይዞታ/ቤት (ለሪል እስቴት አልሚዎች፣ ለኮንዶሚኒየምና የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት) በጥቅል የሚሰጥ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6.1 ላይ ከተዘረዘሩት በተጨማሪ፡-

ሀ. የሕንፃ ቁጥሮች፣

ለ. የቤትና ወለል ብዛት ቁጥር፣

ሐ. የቦታው ስፋት በጠቅላላና የጋራ መጠቀምያው ድርሻ በፕሮፖርሽን፣
መ. የህንጻዎቹ አቀማመጥና ስፋት በጠቅላላና የጋራ መጠቀምያ ድርሻ በፕሮፖርሽን፣
ሠ. የሕንፃዎች ምዝገባ ቁጥር፣
ረ. የጋራ ማህበሩና የግል ባለቤቶች በግል ድርሻውና በጋራ መጠቀምያ ህንጻና ቦታ ያላቸው መብትና ግዴታ ይይዛል፡፡
ሠ. በኮንዶሚኒየም ስርአት የሚተዳደር ይዞታና ህንጻ ከሆነ ከይዞታው ማስረጃ በተጨማሪ የህንጻ መግለጫና የማህበሩ መተዳደርያ ደንብ ጭብጥ አጭር መግለጫ የያዘ የምዝገባ ምስክር ወረቀት መሰጠት ይኖርበታል፡፡

7. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለማግኘት፣

7.1 በህጋዊ መንገድ መሬት ወይም/እና ቤት የተፈቀደለት ወይም ያገኘ ሰው ለመሬቱ እና/ወይም ለቤቱ የባለይዞታነት ወይም/እና የባለቤትነት ማረጋገጫ የምሥክር ወረቀት/ካርታ ይሰጠዋል፡፡

7.2 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (7.1) መሰረት የሚሰጠው የምስክር ወረቀት/ካርታ በህጋዊ መንገድ ያገኘ ሰው በካርታው ላይ በተመለከተው ይዞታ እና/ወይም ቤትን በሚመለከት የሚኖረው መብትና ግዴታ በይዞታው ስሪት፣ ጊዜ፣ የቤቱ ዓይነትና የተገኘበት ሁኔታ የሚወሰን ይሆናል፡፡

7.3 በካርታው ላይ ሰፍሮ በግልጽ እስካልተከለከለ እና በሌሎች ህጎች እስካልተገደበ ድረስ በህጋዊ መንገድ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት የባለቤትነት ማረጋገጫ የምሥክር ወረቀት /ካርታ/ ከህጋዊ የአስተዳደሩ አካል ያገኘ ማንኛውም ሰው

በካርታው ላይ በተመለከተው ይዞታ ላይ የሰፈረውን ቤት የመጠቀም፣ በዋስትና የማስያዝ፣ የመስጠት ወይም የማውረስ፣ የመሸጥ መብቶች ይኖሩታል፤

7.4 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.3 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ካርታ ያለው ሰው፣

7.4.1 ይዞታው በሊዝ የተፈቀደ የተናጠል ይዞታ ከሆነ፡-

ሀ. ለሊዝ ዘመኑ በአዋጁ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተደነገጉት መብቶች፣

ለ. የሊዝ ዘመኑ እንዲታደስለት የመጠየቅ፣

ሐ. ቦታው ላይ አዲስ ግንባታ ለማካሄድ ወይም የተገነባውን ለማሻሻል ወይም ለማደስ የግንባታ ፈቃድ የመጠየቅና ሲፈቀድም በተፈቀደው መሠረት የመገንባት፣

መ. የመጠቀሚያ ፈቃድ ሲያገኝ ቤቱን የመጠቀም፣

ሠ. ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሊዝ ውሉ ሲቋረጥ በህጋዊ መንገድ በቦታው ላይ ለሰፈረው ንብረት ካሳ እና/ወይም ተመጣጣኝ የምትክ ቦታ እንዲሰጠው የመጠየቅና የማግኘት መብት፣ እና

ረ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች የአገሪቱ ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል፡፡

7.4.2 ይዞታዉ በነባር የኪራይ ደንብ የሚተዳደር የተናጠል ይዞታ ከሆነ፡-

ሀ. በይዞታው ላይ ያለውን ቤት የከተማው ፕላንና ሌሎች ህጎች በሚፈቅደው መሠረት አፍርሶ በአዲስ መልክ ለመገንባት ወይም ለማደስ ወይም ለማሻሻል የግንባታ ፈቃድ ለመጠየቅ፣

ለ. ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ በህጋዊ መንገድ ለሰፈረዉ ንብረት ካሳ የመጠየቅና በሌሎች አግባብነት ባላቸው ህጎች መሠረት በሚወሰነው መሠረት ብቻ የሚፈቀድለትን ምትክ ቦታ የማግኘት እና

ሐ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች የአገሪቱ ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል፡፡

7.4.3 በተናጠል የይዞታና ባለቤትነት ማስረጃ ሊሰጥበት የሚችል የጋራ ይዞታ/ቤት (ለሪል እስቴት አልሚዎች፣ ለኮንዶሚኒየምና ለመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት) በጥቅል የሚሰጥ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ከሆነ፡-

ሀ. ክፍፍል ተደርጎ ወይንም የባለቤትነት ዝውውር ተከናውኖ የተናጠል ይዞታ ማስረጃ መሰጠት ከመጀመሩ በፊት ከሆነ እንደይዞታው ስሪት በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 7.4.1 እና 7.4.2 የተደነገጉት መብቶች በጋራ ይኖሩታል፡፡

ለ. ክፍፍል ተደርጎ ወይንም የባለቤትነት ዝውውር ተከናውኖ የተናጠል ይዞታ ማስረጃ መሰጠት ከተጀመረ በኋላ ከሆነ እንደይዞታው ስሪት በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 7.4.1 እና 7.4.2 የተደነገጉት መብቶች በጋራ የሚኖሩት የግል/የተናጠል መብት ባልተሰጠበት ድርሻ ላይ ብቻ ይሆናል፡፡

ሐ. ክፍፍል ተደርጎ ወይንም የባለቤትነት ዝውውር ተከናውኖ የተናጠል ይዞታ ማስረጃ ከተሰጠ በኋላ በጋራ ጥቅል ይዞታነት የሚቀር ድርሻ ከሌለ በጥቅል የተሰጠው የይዞታ ማስረጃው ተመላሽ መደረግ አለበት፡፡

7.4.4 በሊዝ የተፈቀደ መሬት ላይ በሪል እስቴት አልሚዎች ተገንብቶ ለተጠቃሚዎች ለተላለፉት ቤቶች የሚሰጥ የተናጠል የቤት ባለቤትነት የምስክር ወረቀት ከሆነ መብቶቹ የሚሸፍኑት ጊዜ ለአልሚው ከተፈቀደው ቀሪ የሊዝ ዘመን ሆኖ፡-

ሀ. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 7.4.1 የተደነገጉትን መብቶች ይኖሩታል፤

ለ. ሆኖም በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 7.4.1 ከተደነገጉት መብቶች ውስጥ በፊደል ተራ ሐ ላይ የተዘረዘሩት መብቶች ተፈጻሚነት የሚኖራቸው ቤቱ የራሱ ግቢና የተናጠል ግድግዳ ያለው ከሆነ ብቻ ሆኖ ከዚህ ውጭ ከሆነ ግን መብቶቹ ከቤቱ ጋር የተገናኘ የጋራ ንብረት ያላቸው ባለመብቶች (ማህበር ካላቸው በማህበሩ ስም ከሌላቸው ደግሞ በተናጠል በሙሉ) ሥምምነት ሲኖር ብቻ ተፈፃሚነት ይኖረዋል፤

7.4.5 ለጋራ መኖሪያ ቤቶች /ኮንዶሚኒየም ቤቶች የሚሰጥ የቤት ባለቤትነት የምሥክር ወረቀት ከሆነ መብቶቹ ለቦታው የተፈቀደ የሊዝ ዘመን ሆኖ፡-

ሀ. ቤቱን በካፒታል መዋጮነት የመጠቀም ፣

ለ. የሊዝ ዘመኑ እንዲታደስለት የመጠየቅ፣

ሐ. የጋራ ህንጻውን ለማሻሻል ወይም ለማደስ የጋራ ህንጻዉ ተጠቃሚዎች (ማህበር ካላቸው በማህበሩ ስም ከሌላቸው ደግሞ በሙሉ) በጋራ በመሆን የግንባታ ፈቃድ የመጠየቅ፣ በተፈቀደው መሠረትም የመገንባት፣

መ. ለህዝብ ጥቅም ሲባል ቦታዉ ሲፈለግ በህጋዊ መንገድ በቦታው ላይ ለሰፈረው ንብረት ካሳ እና/ወይም ተመጣጣኝ የምትክ ቦታ በጋራ እንዲሰጣቸው

የህንጻው ተጠቃሚዎች የመጠየቅና የማግኘት መብት እና

ሠ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል፡፡

ረ. በተነፃፃሪ የድርሻ ክፍፍል የሚደርሰውን የጋራ መጠቀሚያዎችና ቦታዎችን የሌላውን ሰው መብት በማይጋፋ ሁኔታ በጋራ የመጠቀም መብት አለው፡፡

7.4.6 በመኖሪያ ህብረት ሥራ ማህበራት ለተገነቡ ቤቶች ስለሚሰጥ የተናጠል የምስክር ወረቀት፣

ሀ. እንደስሪቱ አይነት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.4.1 እና 7.4.2 ሥር የተዘረዘሩት መብቶች ይኖሩታል፤

ለ. ሆኖም በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 7.4.1 ከተደነገጉት መብቶች ውስጥ በፊደል ተራ ሐ እና ንኡስ አንቀጽ 7.4.2 ከተደነገጉት መብቶች ውስጥ በፊደል ተራ ሀ ላይ የተዘረዘሩት መብቶች ተፈጻሚነት የሚኖራቸው ቤቱ የራሱ ግቢና የተናጠል ግድግዳ ያለው ከሆነ ብቻ ሆኖ ከዚህ ውጭ ከሆነ ግን መብቶቹ ከቤቱ ጋር የተገናኘ የጋራ ንብረት ያላቸው ባለመብቶች (ማህበር ካላቸው በማህበሩ ስም ከሌላቸው ደግሞ በተናጠል በሙሉ) ሥምምነት ሲኖር ብቻ ተፈፃሚነት ይኖረዋል፤

7.4.7 ለተነፃፃሪ የቦታ ድርሻ የተሰጠ የምሥክር ወረቀት ከሆነ፡-

ሀ. የቤትና የሌሎች መጠቀሚያዎች በነባሩ የግንባታ ቁስ፣ አቀማመጥና መጠን እድሳት ፈቃድ የመጠየቅና ሲፈቀድ የማደስ፣

ለ. በይዞታው ውስጥ ያሉትን የጋራ መጠቀሚያዎችን ከሌሎች ባለመብቶች ጋር የመጠቀምና የመጠበቅ፣
ሐ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል፡፡

7.5 ማንኛዉም የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምሥክር ወረቀት ያለው ሰው በአንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ 7.4 ስር የተዘረዘሩት መብቶች ቢኖሩትም፡-

7.5.1 ያለ ፈቃድ ሰጪው መንግሥታዊ አካል ህጋዊ ፈቃድ ውጭ የይዞታውን ወይም/እና የቤቱን አገልግሎት የመቀየር፣ ለሶስተኛ ወገን የማስተላለፍ፣ በዋስትና የማስያዝ፣ በካፒታል አስተዋጽኦነት የመጠቀም፣ ግንባታ የማካሄድ መብት የለውም፤

7.5.2 በሊዝ ስርዓት የተፈቀደ ይዞታ ከሆነ በሊዝ አዋጁ፣ ደንቡና በሌሎች አግባብነት ባላቸው ህጎች በሊዝ ባለመብቱ ላይ የተጣሉትን ግዴታዎችና በሊዝ ውሉ ላይ ከአስተዳደሩ ጋር የገባቸውን ግዴታዎች ፈጽሞ እስካልተገኘ ድረስ መብቶቹን መጠየቅ አይችልም፤

7.5.3 በነባር የኪራይ ደንብ የሚተዳደር ይዞታ የይዞታው ስፋት በምሥክር ወረቀቱ ላይ የተመለከተ ቢሆንም ይዞታዉ ላይ ህጋዊ ግንባታ/ቤት ላልሰፈረበት ትርፍ ቦታ ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ ካሳም ሆነ በምትክ ቦታ አሰጣጥ ህግ መሰረት ከሚፈቀድለት የቦታ ስፋት በላይ ምትክ ቦታ የመጠየቅ መብት የለውም፤

7.5.4 በነባር የኪራይ ደንብ የሚተዳደር ይዞታ የሚጠበቅበትን የቦታ ኪራይና የቤት ግብር በወቅቱ ከፍሎ ካላጠናቀቀ መብቶቹን መጠየቅ አይችልም፤

8. በግል የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለሚፈልጉ የመኖሪያ ቤት ሕብረት ሥራ ማህበር አባላት የካርታ አሰጣጥ ፤

8.1 ከባንክ ብድር ወስደው በነባር ስሪት የተገኘ ይዞታ ላይ ቤት የሰሩና የተናጠል ካርታ ለሚፈልጉ የማህበር አባላት፣ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራት የመኖሪያ ቤታቸውን የመሰረት ግንባታ አጠናቀውና ተከፋፍለው ከጨረሱ በኋላ አባላቱ በግላቸው የይዞታቸውን ካርታና የግንባታ ፈቃድ ማግኘት የሚችሉት፣

8.1.1 የማህበሩ አባላት በሙሉ የባንክ እዳቸውን ከፍለው ላጠናቀቁ ማህበራት፣

ሀ. በጋራ ውሳኔ የማህበሩ ደንብ በሚፈቅደው መሰረት የአባላቱ ስምምነት በህብረት ስራ ማህበራት ማደረጃ የስራ ሂደት ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

ለ. ዕዳቸውን ከፍለው ለመጨረሳቸው የባንክ ማረጋገጫ ሲያቀርቡ፣

ሐ. የመሬት ስፋት መዛባት ችግር ካለና ሽንሻኖው ተቀባይነት ካገኘ ስለ በህገ-ወጥ መንገድ ይዞታን ማስፋፋት አግባብ ባላቸው ሌሎች መመሪያዎች በተገለፀው መሠረት በቅድሚያ እንዲታይና እንዲስተናገዱ ሲደረግ፣

መ. የቤት ሥራ ፍቃዳቸውና ይዞታቸው ከፕላን አንፃር የሚደገፍ መሆኑ ከተረጋገጠና አባላቱ ቀደም ሲል በጋራ የተሰራላቸውን ካርታ ሲመልሱ፣

ሠ. የሁለት ወይም ከዚያ በላይ የማህበር ባለይዞታዎችን ቦታ ደርበው የያዙ አባላት ይዞታውን እንዴት እንዳገኙት መመሪያን መሠረት በማድረግ ከህብረት ስራ ማህበራት ማደረጃና ማስፋፊያ መስሪያ ቤት በሚያቀርቡት ደብዳቤ መሠረት ተጣርቶ በቅድሚያ በዚህ መመሪያ መሠረት የስም ዝውውሩ ከተፈጸመ በኋላ ቤቱን እንደገዙ ተቆጥሮ ይዞታን መቀላቀል በሚለው መሰረት ይስተናገዳሉ፣

ረ. የማይታወቁ አባላት ከተገኙ ከዚህ በላይ በፊደል "ሠ" የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ሽያጭ እንደተካሄደ ተቆጥሮ ለስም ማዛወሪያ የሚጠየቀውን ክፍያ ከፍለው ይስተናገዳሉ፡፡

ሰ. ከላይ የተገለፁት ቢኖሩም የማህበሩ አባላት ስምምነት እንደተጠበቀ ሆኖ ከማህበሩ አባላት አንዱ የግል ካርታ ሊሰጠው ይችላል፡፡ ሆኖም ማህበሩ በአንድ ካርታ /በጋራ/ መቆየት የሚችለው ዝቅተኛው የአባላት ቁጥር 10 ሲሆን ነው፡፡

ሸ. በማህበር የጋራ ካርታ ውስጥ ለአረንጓዴ ወይም በክፍት ቦታነት (Green Area or open space) የተመደበ ቦታ በቤዝ ማፕ ላይ ተወራርሶ ይቀመጣል፡፡ የውበት፣መናፈሻና ዘላቂ ማረፊያ ልማትና አስተዳደር ኤጀንሲ የይዞታ ማረጋገጫ ሠነድ ሲጠይቅ በካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጠዋል፡፡

ቀ. ከላይ የተገለፁት እንደተጠበቁ ሆኖ የባንክ ዕዳቸውን ያጠናቀቁት የማህበሩ አባላት ቤታቸውን ለማደስ ወይም አሻሽለው ለመገንባት ሲፈልጉ በተቀሩት የማህበሩ አባላት ላይና ከከተማው ፕላን አንፃር ችግር የማያስከትል መሆኑ በክፍለ ከተማው በግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽ/ቤት እየተረጋገጠ የግንባታ ፈቃድ ሊሰጣቸው ይችላል፡፡

8.1.2 አባሎቻቸው የባንክ ዕዳ ያላጠናቀቁ ማህበራት፣

ሀ. በጋራ ውሳኔ የማህበሩ ደንብ በሚፈቅደው መሠረት የአባላት ስምምነት ሲቀርብና፣

ለ. ዕዳውን በሚመለከት ባንክ ከእያንዳንዱ አባል ጋር በሚገባው ስምምነት ለማስከፈል ፈቃደኛ ስለመሆኑ የፅሁፍ ማረጋገጫ ሲቀርብ የግል ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡

ሐ. ሆኖም በዚህ ክፍል በንዑስ አንቀጽ 8.1.1 የማህበሩ አባላት በሙሉ የባንክ ዕዳቸውን ከፍለው ላጠናቀቁ በሚለው ስር ከፊደል ተራ “ሀ” እስከ “ቀ” የተገለፁት ጉዳዮች ተግባራዊ ይሆናሉ፡፡

8.2 በሊዝ ሥርዓት መሬት ወስደዉ በራሳቸው ወጪ ቤት የሰሩ ማህበራት፣

8.2.1 በጋራ ውሳኔ የማህበሩ ደንብ በሚፈቅደው መሠረት የአባላቱ ስምምነት በህብረት ስራ ማህበራት ማደራጃ ዋና የስራ ሂደት ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

8.2.2 ሁሉም የማህበር አባላት ቢያንስ የመሰረት ግንባታ መጨረሳቸውና በፕላን መሰረት መስራታቸው በ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ባለሙያ ሲረጋገጥ፣

8.2.3 ማህበሩ ጥያቄውን እስካቀረበበት የበጀት ዓመት ድረስ የሚፈለግበትን የሊዝ ክፍያ አጠናቆ መክፈሉ ሲረጋገጥ፣ ለቀረው የሊዝ ዘመን ተገቢውን ውል በመግባት የግል ካርታ ያገኛሉ፡፡

8.3 የራስ አገዝ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራትን መስተንግዶ በተመለከተ ፣

ከላይ በንዑስ አንቀጽ 8.1 ስር □ተደነገጉት እን□ አግባብነታቸዉ ተግባራዊ በማድረግ የሚፈፀም ይሆናል፡፡ ነገር ግን የጋራ ህጋዊ የይዞታ ማረ□ቱ□ ካርታ የሌላቸዉ የራስ አገዝ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራት ከላይ በአንቀጽ

8 ስር የተደነገጉት እንደአግባብነታቸዉ ተፈጻሚ ከተደረጉ በኋላ የተናጠል ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡

9. በግድግዳ የተያያዙ የማህበራት ካርታ፣

ከላይ በአንቀጽ 8 የተጠቀሱት ድንጋጌዎች በግድግዳ የተያያዙ የማህበራት ቤቶች ላይ ተግባራዊ ሲደረግ የተነፃፃሪ የመሬት ይዞታ ድርሻ ካርታ ይሠራላቸዋል፣

10. በተናጠል ካርታ ያወጡ የጋራ መጠቀምያ ያላቸው ማህበራት ፣

የጋራ መጠቀሚያ ያላቸውና በጋራ ግድግዳ የተያያዙ የመኖሪያ ቤት ሕብረት ስራ ማህበራት አባላቶቻቸው በሙሉ የተናጠል ካርታ አውጥተው ቢወስዱም የማህበሩ የጋራ ካርታ በማህበሩ እጅ የሚቆይ ይሆናል፡፡ የጋራ መጠቀሚያ የሌላቸው ከሆኑ ግን የማህበሩ አባላት በሙሉ የተናጠል ካርታ አውጥተው የጨረሱ ከሆነ ማህበሩ የጋራ ካርታውን እንዲመልስ ይደረጋል፡፡

11. ስለክፍያ ግዴታ፣

በዚህ የመመሪያ ክፍል አራት ከአንቀጽ 8 እስከ 10 የተዘረዘሩትን አገልግሎቶች ለማግኘት ማንኛውም ማኅበር ወይም አባል ለመንግሥት መክፈል የሚገባውን አስፈላጊ ሕጋዊ ክፍያ በሙሉ ክፍሎ ካላጠናቀቀ በስተቀር መስተንግዶውን አያገኝም፡፡

12. የጋራ ህንፃ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለመስጠት፣

ማንኛውም የጋራ ህንፃ ባለቤት የተናጠል የባለቤትነት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ከመጠየቁ በፊት የጋራ ሕንፃ ቤት ባለቤትነትን

አስመልክቶ በአዋጅ ቁጥር 370/1995 እና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣው ደንብ ቁጥር 6/1996 መሠረት በቅድሚያ ፣

ሀ. ለመመዝገብ ስልጣን በተሰጠው አካል ህንፃው ሲመዘገብና የምዝገባ ምስክር ወረቀት ሲይዝ፣

ለ. የማህበሩ አባላት ስምምነት በቃለጉባኤ ተደግፎ ሲቀርብ የተነፃፃሪ /ፕሮፖርሽን/ የባለይዞታነት ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፡፡

13. ተከፍሎ/ተቆርጦ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት ሳይቻል ሲቀር የተነጻጻሪ/ፕሮፖርሽን ባለይዞታነት/ባለቤትነት ምስክር ወረቀት የሚሰጠው ፤

13.1 በተለያዩ ምክንያቶች መሬቱ ተከፍሎ መስጠት ካልተቻለ የተነጻጻሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል፡፡

13.2 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስለ□ በ□ለሰበ□□□ም በ□ሎ□ □ማ□□□ሩት የመንግሥት ቤቶች የያዙት የቦታ ስፋት ከአጠቃላይ □□ን□□□ስ□ት □ር በበ□ □□ለል ስ□ት /floor area/ መሠረት የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል፣

13.3 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታው በግቢው ውስጥ ያሉትን ቤቶች በመሉ ለ□ቶ □መላ□ታል ፣ ባለበ□ቸ□□/owner’s/ በ□ል□ ካርታው ላይ ይፃፋል።

13.4 ካርታ □ተሰራለት በ□ በል□ ምል□ት □ለ□ል፣ የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስፋቱም በካርታው ላይ ይጠቀሳል።

13.5 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ የተሠራው ካርታ ሲወጣ በኪራይ ለማ□□ሩት ቤቶች በግቢው ውስጥ ካሉ ቤቶችን በሚያስተዳድረዉ ህጋዊ አካል ስም በቤዝ ማፕ ላይ እንዲወራረሱ ይደረጋል፡፡ የካርታ ጥያቄ ካቀረቡም በስማቸው ተዘጋጅቶ ይሰጣቸዋል፡፡

13.6 የጋራ ተነፃፃሪ ካርታ የተሰጣቸው በጋራ ግቢ ውስጥ የሚኖሩ የግል ባለይዞታዎች በጋራ ተስማምተው ካልመጡ በስተቀር በተናጠል ማልማት አይፈቀድላቸውም፡፡

13.7 በነባር እና በሊዝ የተነፃፃሪ/ፕሮፖርሽን ካርታ የተዘጋጀለት ባለይዞታ ከሆነ የማልማት መብት አለው፡፡

14. ለሪል ስቴት አልሚዎች ወይንም ከሪል እስቴት አልሚዎች ቤት የተላለፈላቸው ወገኖች ስለሚሰጥ የተናጠል ካርታ፣

14.1 አልሚው እስከዘመኑ የዘመኑ የሚጠበቅበትን የሊዝ ክፍያ ከፍሎ ማጠናቀቁ ሲረጋገጥ፣

14.2 ሙሉ በሙሉ ገንብቶ ለተጠናቀቀ ወይንም የሊዝ አዋጅና ደንቡ በሚፈቅደው መሰረት በከፊል ለተገነባ ቤት የተናጠል ካርታ መጠየቅ ይችላል፤

14.3 የተናጠል ካርታ የሚሰጣቸው የቦታ ድርሻው የሊዝ ክፍያው ሙሉ በሙሉ የተከፈለ ከሆነ፣ ወይም የተናጠል ካርታው የተሰጠው ሰው ቀሪውን የሊዝ ክፍያ ለመክፈል ውል ሲዋዋል ይሆናል፡፡

14.4 የተናጠል ካርታ የሚጠየቅበት ቤት የጋራ መኖሪያ ሕንፃ ከሆነ የተነፃፃሪ ካርታ ይሰጠዋል፡፡

14.5 የሪል ስቴት አልሚው ግንባታውን ሙሉ በሙሉ አጠናቅቆ እስኪጨርስ ድረስ በተለያየ ጊዜ በፕላኑ መሠረት ገንብቶ ለሚያስተላልፋቸው ቤቶች የተናጠል ካርታ እንዲሰጠው ወይንም እንዲሰጥለት ሲጠይቅ ለሪል ስቴቱ በተሰጠው ዋና ካርታ ጀርባ ላይ የተሰጠውን የተናጠል ካርታ ብዛት እና የተሰጠበትን ቀን ተጠቅሶ እየተረጋገጠና እየተመዘገበ ይቀመጣል፡፡ አጠናቅቆ ሲጨርስ ካርታውን እንዲመልስ ይደረጋል፡፡

14.6 የሪል ስቴት አልሚው ግንባታውን ሙሉ በሙሉ አጠናቅቆ ሲጨርስ ካርታውን እንዲመልስ ይደረጋል፡፡ ከዚያም

ሀ. ቦታው የተሰጠው ለጋራ ህንፃ መገንቢያ ከሆነ ከነባር ካርታው ተሰርዞ በኮንዶሚኒየም ማህበሩ ስም አዲስ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፤

ለ. ቦታው የተሰጠው ለቪላ እና ለጋራ ህንፃ መገንቢያ ከሆነ ከነባር ቪላው ያረፈበት ተቀንሶ የጋራ ህንፃው ላረፈበት ቦታ በኮንዶሚኒየም ማህበሩ ስም የጋራ ካርታ የሚዘጋጅለት ይሆናል፡፡

15. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ላይ የሚፈርሙ ባለሙያዎችና የኮፒ ብዛት፣

15.1 የሚሠራውን ሥራ ጥራትና የአገልግሎት አሰጣጡን ሕጋዊነት፣ የከተማዋን ማስተር ፕላንና ተያያዥ የፕላን

ሕጎችን ማስፈፀም የሚችል የሙያ ስብጥር ያለው ቡድን በማቋቋም የካርታ ሥራና ሌሎች ተያያዥ ሥራዎች መከናወን ይኖርባቸዋል፡፡

15.2 የካርታ ዝግጅት የቴክኒክና ሕጋዊ ጉዳዮችን ማጣራት ስለሚፈለግ የቡድኑ ስብጥር ይህን መሠረት ያደረገና የሕግ ባለሙያው የሕግ ጉዳዮችን አጣርቶ በካርታው ላይ ሲፈርም የቴክኒክ ባለሙያው ደግሞ የቴክኒክ ጉዳዮችን አጣርቶ በካርታው ላይ ይፈርማል፡፡

15.3 በአጠቃላይ በአንድ ካርታ ላይ የሕግ ጉዳዮችን የሚያጣራ፣ የቴክኒክ ጉዳዮችን አጣርቶ ካርታዉን የሚያዘጋጅ ባለሙያ እና የዴስክ ኃላፊዎች በስራ ዘርፋቸው ስር የሚዘጋጀውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በቤዝ ማፕ ላይ መወራረሱን በማረጋገጥ ካርታዉን በማጽደቅ ይፈርማሉ፡፡

15.4 በመንግስት ለሚገነቡ የጋራ ህንጻ ቤቶች የይዞታ/ቤት ማረጋገጫ ካርታዎች በቦታው ላይ በሚመደቡ ባለሙያዎችና አስተባባሪው የሚዘጋጀውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚፈርሙ ይሆናል፡፡

15.5 ለአንድ ይዞታ የሚዘጋጀው ካርታ አምስት ኮፒዎች ሲሆን፤ በካርድ ሆኖ ዋናው ለባለይዞታው፣ ኮፒዎቹ ለወረዳ የግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽ/ቤት፣ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት፣ ለክ/ከተማው ወይም ለማዕከል የፕላንና መረጃ ኢንስቲትዩት የሚላኩ እና አንድ በማህደሩ ውስጥ ቀሪ ይደረጋል፡፡

16. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለማምከን፣

16.1 በማናቸውም ጊዜ የወጡ ካርታዎች ካርታውን ሊያመክን የሚችል ጉዳይ ሲገኝ በየትኛውም ጊዜ እንዲመክኑ ይደረጋል፡፡ ለካርታ መምከን መንስኤ ሊሆኑ የሚችሉት፡-

16.1.1 ካርታዉ ወይም ይዞታዉ በሙሉ ወይም በከፊል በተጭበረበረ ወይም ህጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ አሰጣጥን ባልተከተለ መንገድ የተገኘ መሆኑ ሲረጋገጥ፣

16.1.2 ባለይዞታዉ ከአስተዳደሩ ጋር ስለይዞታዉ በገባዉ ዉል መሰረት ግዴታዉን በተገቢዉ ሳይወጣ ሲቀርና ጽህፈት ቤቱ የይዞታዉን የሊዝ ዉል ማቋረጡን በደብዳቤ ሲያሳዉቅ፣

16.1.3 በሊዝ አዋጁና በሊዝ ደንብ መሰረት የሊዝ ዉሉ እንዲቋረጥ ሲወሰን፣

16.1.4 የሊዝ ዘመኑ ሲጠናቀቅና ዉሉ እንዳይታደስ ሲወሰን፣

16.1.5 በባለይዞታዉ ዕጅ መኖር ያለበት ካርታ መጥፋቱ ሲረጋገጥ በምትኩ ካርታ መስጠት ተገቢ ሆኖ ሲገኝ፤

16.1.6 በከተማው ካቢኔ ሲወሰን ቀደም ሲል የወጣው ካርታ እንዲመክን ይደረጋል፡፡

16.2 አንድን ካርታ ለማምከን በቅድሚያ ጉዳዩ ተጣርቶ ውሳኔ እስኪያገኝ ድረስ ካርታው ታግዶ እንዲቆይ ለባለይዞታዉ እና ለሚመለከታቸው አካላት በክ/ከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ አማካኝነት ምክንያቱ ተጠቅሶ በጽሑፍ እንዲያውቁት ይደረጋል፡፡

16.3 ጉዳዩ ዕግዱን ባስተላለፈው ጽ/ቤት በይዞታ አስተዳደር አገልግሎት ዴስክ ውስጥ በሚገኝ በይዞታ/ኮንዶሚኒየም ምዝገባ ቡድን አባላት በጋራ እንዲታይ ከተደረገ በኋላ የቡድኑ ውሳኔ የቴክኒክ ወይም የሕግ ወይም የሁለቱም ጉዳዮች ግድፈት ያለበት በመሆኑ ካርታው ይምከን የሚል ከሆነ በቡድኑ ውስጥ የሚገኘው የሕግ ባለሙያ ወይም የቴክኒክ ባለሙያ የቡድኑን ውሳኔ ቃለ-ጉባዔ መሠረት አድርጎ ካርታው እንዲመክን ውሳኔ እንዲሰጥበት ለፕሮጀክት ጽ/ቤቱ ኃላፊ ያቀርባል፡፡

16.4 የክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊም የቀረበውን የካርታ ይምከን የቡዱኑን የዉሳኔ አስተያየት ለማኔጅመንት ኮሚቴ አቅርቦ የካርታ መምከኑ የውሳኔ አስተያየት በማኔጅሜንት ኮሚቴዉ ሲወሰን በክፍለ ከተማው መሬት ልማትና ማኔጅሜንት ጽ/ቤት እንዲፀድቅ በማድረግ ካርታው መምከኑን በአድራሻ ለባለይዞታው፣ በግልባጭም ጉዳዩ ለሚመለከታቸው አካላት በሙሉ ከነምክንያቱ የፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ያሳውቃል፡፡

16.5 የቡድኑ የምርመራ ዉጤት ካርታውን እንዲመክን የሚያደረገው የቴክኒክም ይሁን የሕግ ወይም የሁለቱም ግድፈቶች የሌለው መሆኑን የሚያረጋግጥ ሲሆን፣ ወይም የክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ማኔጅመንት ኮሚቴ የቡድኑን ውሳኔ ውድቅ ሲያደርገው ወይም በክፍለ ከተማው መሬት ልማትና ማኔጅሜንት ጽ/ቤት በበቂ ምክንያት

ካርታውን ማምከኑ ተገቢ ያለመሆኑን ሲወስን ታግዶ እንዲቆይ የተደረገው ካርታ ዕግድ በፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ በጽሑፍ እንዲነሳ ይደረጋል፡፡

16.6 የአንድ ካርታ ይምከንልን ጥያቄ/ጥቆማ ሲቀርብ ተገቢው ማጣራት ሳይደረግበት ጥቆማው ወይም በጥያቄው መሠረት ብቻ ካርታ አይመክንም፣

16.7 አንድ ካርታ ውሳኔ ሳያገኝ በዕግድ ሊቆይ የሚችለው ከሶስት ወር ላልበለጠ ጊዜ ብቻ ነው፡፡

16.8 በክፍለ ከተማ ደረጃ የተሰጠው የካርታ ይምከን ውሳኔ ላይ የሚነሳ ቅሬታ ለከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤትና ለቢሮዉ በቅደምተከተል ቀርቦ አንድ አንድ ጊዜ ብቻ ሊታይ ይችላል፡፡ ቅሬታው ተቀባይነት ካገኘ የመከነው ካርታ የዕግድ ደብዳቤ እንዲነሳ ወይም ወደ አገልግሎት እንዲመለስ ይደረጋል፡፡

16.9 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 16.1.5 የተጠቀሰውን አገልግሎት ለመስጠት ከንዑስ አንቀጽ 16.2 እስከ 16.8 የተዘረዘሩትን መከተል ሳያስፈልግ ሥራውን የሚመራው የፕሮጀክት ዴስክ አስተባባሪ የካርታ ማምከኑን ስራ ያከናውናል፡፡

17. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ለጠፋባቸው ምትክ ማስረጃ አሰጣጥ፣ መሟላት የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች፣

17.1 ይዞታው ዕገዳና ዋስትና የሌለበት መሆኑ ከማኅደሩ ውስጥ ሲረጋገጥ፣

17.2 ወቅቱ ያላለፈበት በዘመኑ የታደሰ የወረዳ መታወቂያ ካርድ ሲያቀርብ፣

17.3 ከፖሊስ ጣቢያ ካርታው ስለመጥፋቱ ማስረጃ ሲያቀርብ፤

17.4 የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የጠፋበት አካል በክ/ከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት የሪከርድና ማህደር ክፍል ውስጥ በስሙ የተመዘገበ ማህደር ሲኖረው እና በማህደሩ ውስጥ ያሉት ሰነዶች በህጋዊ መንገድ ቦታውን ስለማግኘቱ ማመልከት ሲችሉና የካርታ ኮፒ ሲኖር፣

17.5 የባለይዞታው የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ መጥፋቱ፣ በፍ/ቤት አማካኝነት ወይም በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ማስታወቂያ ወጥቶ በ20 ቀን ውስጥ ተቃዋሚ ካልቀረበ እና

17.6 ባለጉዳዩ አስፈላጊ የአገልግሎት እና ሌሎች ክፍያዎችን ሲከፍልና ይኸው ሁኔታ በወረዳው ወይም በክፍለ ከተማው ገቢዎች ጽ/ቤት ሲረጋገጥ፣

17.7 ተወካይ ከሆነ ህጋዊ የውክልና ማስረጃ ሲያቀርብ፣

17.8 የቤቱ ባለቤት ወይም ሕጋዊ ተወካይ መሆኑን ከወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ ሲያቀርብ፤ የጠፋው ካርታ በቅድሚያ

እንዲመክን በማድረግ ምትክ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

ክፍል አራት

ሕጋዊ ይዞታን ስለመቀላቀል፣ ስለመክፈልና የአገልግሎት ለዉጥ

18. ይዞታን ስለመቀላቀል፣

18.1 ከአንድ በላይ የሆኑ አዋሳኝ ይዞታዎችን ቀላቅሎ ወደ አንድ ይዞታ ለመለወጥ ሲፈለግ የሚተከሉት አጠቃላይ ድንጋጌዎች ተፈፃሚ ይሆናሉ፡፡

18.1.1 የሚቀላቀሉት ይዞታዎች ህጋዊ የሆነ ካርታ ያላቸው መሆን አለባቸው፤

18.1.2 ቴክኒካዊ የቦታ አቀማመጣቸውና የቦታው አጠቃቀም ከከተማዋ ፕላን እንዲሁም ከፕላኑ ጋር ተያያዥነት ካላቸው ሌሎች ፕላኖች ጋር የማይቃረኑ መሆን አለበት፤

18.1.3 ከሚቀላቀሉት ይዞታዎች ውስጥ አንዱ ወይም ሁሉም የተገኙት በሽያጭ፣ በስጦታ ወይም በውርስ ከሆነ የስም ዝውውሩ ቀድሞ መፈጸም አለበት፤

18.1.4 ነባር እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩ ይዞታዎች እንዲቀላቀሉ ሲጠየቅ በሊዝ ስርዓት መሠረት የሚተዳደሩ ሆነው፤

ሀ. የሊዝ ዘመኑ የሚወሰነው በሊዝ ቀድሞ ለተገኘው ቦታ የተፈቀደለትና የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ በማድረግ አዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባው ነባሩ ይዞታ የሚፈቀደውን የሊዝ ዘመን አማካይ በማስላት ይሆናል፤

ለ. የነባር ይዞታዎች የሊዝ ዋጋ የአካባቢዉ የሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል።

ሐ. የሊዝ አከፋፈሉም በሊዝ ደንቡና ደንቡን ለማስፈፀም በወጣው መመሪያ መሰረት ይሆናል፤

18.1.5 የሚቀላቀሉ ይዞታዎች በዋስትና እና እገዳ ያልተመዘገቡ መሆን አለባቸው፡፡

18.1.6 ማንኛውም ይዞታ ሲቀላቀል በቅድሚያ አስፈላጊውን የአገልግሎት ክፍያ መክፈል ይኖርበታል፣

18.2 የመኖሪያ ይዞታን ቀላቅሎ አንድ መኖሪያ ቤት ለመስራት በዚህ ክፍል በንዑስ አንቀጽ 18.1 የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆነዉ የሚከተሉት ሁኔታዎች መሟላት አለባቸው፡፡

18.2.1 የሚቀላቀሉት ቦታዎች ስፋት አጠቃላይ ድምር በአካባቢው የተጠናው ዝርዝር ፕላን በሚፈቅደው የመሬት ስፋት ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ይሆናል፡፡

18.2.2 የአካባቢ ፕላን ያልተጠናላቸው ቦታዎች ከሆኑ የሚቀላቀለው የይዞታ ስፋት ድምር ከ500 ሜ/ካ መብለጥ የለበትም፡፡

18.2.3 በሊዝ የተገኙ ይዞታዎች እንዲቀላቀሉ የሚፈቀደው የተሻለ ልማት እንደሚያመጡ እና የከተማውንና የአካባቢውን ፕላን የማያዛቡ መሆናቸው ሲረጋገጥ ብቻ ነው፤

18.2.4 ነባር የመኖሪያ ቤቶች ሲቀላቀሉ በነባር ስሪት የሚተዳደሩ ይሆናል፡፡

18.2.5 ቀላቅሎ አንድ መኖሪያ ቤት ለመገንባት ከሆነ፣

18.2.5.1 ከሊዝ ነፃ የተሰጠን ቦታ ካቀላቀለና ስፋቱ እስከ175 ካ.ሜ ይዞታ ከሆነ የአካባቢውን የሊዝ መነሻ ዋጋ እንዲከፍል ይደረጋል፡፡

18.2.5.2 ከሊዝ ነፃ የተሰጠን ቦታ ካቀላቀለና ስፋቱ ከ175 እስከ 500 ካ.ሜ ከሆነ ለይዞታው ጠቅላላ የአካባቢውን ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ እንዲከፍል ይደረጋል፡፡

18.2.5.3 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 18.1 እና 18. 2 የተጠቀሰው እንደለ ሆኖ ተቀላቅሎ የሚፈጠረው ቦታ ከ500ሜ/ካ ከበለጠ ስሪቱ ነባርም ሆነ ሊዝ ተጨማሪው ቦታ ላይ ወቅታዊ የሊዝ ዋጋ በሁለት ተባዝቶ መክፈል ከቻለ ብቻ ይሆናል፡፡

18.2.6 ሁለት ወይም ከዚያ በላይ የሆኑና በጨረታ ወይም በድርድር የተገኙ ይዞታዎች ሲቀላቀሉ በንዑስ አንቀፅ 18.2.3 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ክፍያው እንደሚቀላቀሉት ካሬ ሜትር ቀሪ የሊዝ ዋጋ የተመዘነ አማካይ /Weighted Average/ ይሆናል፡፡ ቀሪ የሊዝ ዘመኑ የሚወሰነው በውሉ መሰረት

ለጨረታውና ለድርድር በተቀመጠው የቀሪው የሊዝ ዘመን አማካይ ጊዜ ይሆናል፡፡

18.2.7 በማህበር ተደራጅተው ለጋራ መኖሪያ/በኮንዶሚኒየም አግባብ ከአንድ ቤት በላይ ለመስራት ታስቦ የተሰጠን ቦታ ከውሉ ውጪ ከተጠቀሰው ቁጥር በታች ቀላቅሎ መስራት የተከለከለ ነው፡፡ ነገር ግን ከተፈቀደላቸው ቁጥር ቤት በላይ ለመገንባት ሲፈልጉ የዲዛይን ለውጥ አድርገው ሲፈቀድላቸው ተጨማሪ ቤት መገንባት ይችላሉ፡፡

18.3 የመኖሪያ ቤት ይዞታን ቀላቅሎ የድርጅት ወይንም ለተናጠል ይዞታው ከሚጠበቀው ቁጥር በላይ የመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ለማካሄድ ሲፈለግ በንዑስ አንቀጽ 18.1 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ፣

18.3.1 ነባር ይዞታ ከሆነ የሚፈቀደው የቦታ ስፋት በአካባቢው ፕላን መሰረት እንደ ልማት ዕቅዱ /ፕሮፖዛል/ እየታየ በከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ የሚፈቀድ ሆኖ በነባር ስሪት የሚተዳደር ይሆናል፡፡

18.3.2 የሚቀላቀለው ይዞታ የመንገድ ፊት ለፊት ገፁ /Frontage/ ድምር ከ150 ሜትር በላይ መሆን የለበትም፡፡

18.3.3 ከሊዝ ነፃ የተሰጠን የመኖሪያ ይዞታ ቀላቅሎ ወደ ድርጅት ሲቀየር ቦታው በሚቀላቀልበት ጊዜ በሚገኘው በወቅቱ የአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ ይስተናገዳል፤ አፈጻጸሙም የከተማ ቦታን በሊዝ

ስለመፍቀድ በወጣው የሊዝ አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 11/2004 እና የሊዝ ደንብ መሰረት ይሆናል፡፡

18.3.4 የመኖሪያ ይዞታ ወደ ድርጅት ሲቀየር የቦታው ቀሪ የሊዝ ጊዜ በሊዝ አዋጅ መሰረት ለድርጅት /ለአገልግሎት ዘርፉ/ በተቀመጠው መሠረት ይስተናገዳል፡፡

18.3.5 በሊዝ የተያዙ ሁለት እና ከዚያ በላይ የሆኑ ይዞታዎች ሲቀላቀሉ የተለያየ የሊዝ ዋጋ ከነበራቸው ቀሪው የሊዝ ዋጋ በቦታዎቹ በተመዘነ አማካይ የሊዝ ዋጋ/ Weighted Average/ መሠረት ሆኖ የሊዝ ዘመኑ የሚሆነው የተቀላቀሉት ይዞታዎች ቀሪ የሊዝ ዘመን ተደምሮ የሚገኘው አማካይ ውጤት ይሆናል፡፡

18.4 የድርጅት ይዞታን ቀላቅሎ የድርጅት ግንባታ ለማካሄድ ሲፈለግ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 18.1 እና በንዑስ አንቀጽ 18.3 ላይ በተጠቀሱት ድንጋጌዎች መሠረት ይስተናገዳል፡፡

18.5 በአንድ ይዞታ ላይ የአገልግሎት ለውጥ ስለማድረግ

18.5.1 በሊዝ የተያዘ ከሆነ የሊዝ ውሉ በጽህፈት ቤቱ ተሻሽሎ መቅረብ አለበት፤

18.5.2 ነባር ይዞታ ከሆነ በከተማዉ ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት የሚፈቀድ ሆኖ፡-

18.5.2.1 ህጋዊ ነባር የይዞታ ሰነድ ሊኖረው ይገባል፤

18.5.2.2 ፕላን የሚቀበለው ስለመሆኑ ከፕላንና መረጃ ተቋም መረጋገጥ አለበት፤

18.5.2.3 የአገልግሎት ለዉጥ የሚፈቀድለት የቦታ ስፋት ከ1 ሄክታር የበለጠ መሆን የለበትም፡፡

19. ይዞታን ስለመክፈል ፣

19.1 ለመኖሪያነት የተያዘ ይዞታን ከፍሎ የተለያዩ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት የሚቻለው የሚቀረውም ሆነ ተከፍሎ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሠራለት ቦታ፣

19.1.1 በመሬት አጠቃቀምና በአካባቢ ልማት ፕላኑ ወይም በከተማው ፕላን መሠረት ተፈላጊውን ግንባታ ማሠራት የሚችል ሲሆን፣

19.1.2 የሚከፈለው ቦታ ለመኖሪያ የሚያገለግል ከሆነ በፕላን መሠረት ቢያንስ 6 ሜትር ስፋት ያለው የመዳረሻ መንገድ ሲኖረው፣

19.1.3 ቦታው በአራት ማዕዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ወደ መንገድ ያለው ጎን/Frontage/ ከ7 ሜትር ርዝመት ያላነሠ ከሆነ፣

19.1.4 ይዞታው ሲከፈል የተከፈሉት ይዞታዎች ስፋታቸው ከ150 ሜትር ካሬ በታች መሆን የለባቸውም፣

19.1.5 ይዞታው በዋስትናና እገዳ ያልተያዘ መሆኑ ሲረጋገጥ፣

19.1.6 ይዞታው ህጋዊ የሆነ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያለው መሆኑ ሲረጋገጥ፣ እና

19.1.7 ቴክኒካዊ አቀማመጣቸውና የቦታው አጠቃቀም ከከተማው ማስተር ፕላን እንዲሁም ከማስተር ፕላኑ

ጋር ተያያዥነት ካላቸው ሌሎች ፕላኖች ጋር የማይቃረኑ መሆናቸው ሲረጋገጥ ነው፡፡

19.2 የድርጅት ይዞታን መክፈል የሚቻለው ቀሪውም ሆነ ተከፍሎ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰራለት ቦታ፣

19.2.1 በመሬት አጠቃቀምና በአካባቢ ልማት ፕላን፣ በኢኮሲቲ ፕላን ወይም የአካባቢ ፕላን ከሌለው በከተማው መሪ ፕላን መሠረት ተፈላጊውን ግንባታ ማሠራት የሚችል ሲሆን፣

19.2.2 ቦታው በቀጣይ ለድርጅት አገልግሎት እንዲውል ሲታሰብ ቢያንስ በከተማው ፕላን መሠረት 10 ሜትር ስፋት ያለው የመዳረሻ መንገድ ካለው፣

19.2.3 ቦታው በአራት ማዕዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ወደ መንገድ ያለው ጎን /Frontage/ ከ15 ሜትር ርዝመት ያላነሠ ከሆነ፣

19.2.4 ይዞታው በዋስትናና እገዳ ያልተያዘ መሆኑ ሲረጋገጥ፣

19.2.5 ይዞታው ህጋዊ የሆነ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያለው መሆኑ ሲረጋገጥና፣

19.2.6 የቦታ ስፋታቸው የአካባቢው ፕላን የሚቀበለውን ግንባታ ማሠራት የሚችል ከሆነ ማለትም፣

ሀ. ለኢንዱስትሪ፣

- ለአነስተኛ ኢንዱስትሪ ከ500 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ለመካከለኛ ኢንዱስትሪ ከ1000 ሜትር ካሬ በላይ፣

- ለከፍተኛ ኢንዱስትሪ ከ2000 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፣

ለ. ለትምህርት ተቋማት፣

- ለአፀደ ህፃናት............ ከ1500 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ለ1ኛ ደረጃ ት/ቤት....... ከ8000ሜትር ካሬ በላይ፣
- ለ2ኛ ደረጃ ት/ቤት ....ከ10000 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፣

ሐ. ለጤና ተቋማት፣

- ለጤና ኬላ .... ከ500 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ለክሊኒክ ....ከ1500 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ለጤና ጣቢያ ......ከ2500 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፣

መ. ለቢዝነስና ልዩ ልዩ አገልግሎቶች፣

- እስከ G+4 ....ከ350 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ከ G+5 - G+6.....ከ450 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ከ G+7 -G+8..... ከ600 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ከ G+9 -G+10.... ከ800 ሜትር ካሬ በላይ፣
- ከ G+10 በላይ... ከ1000 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፣ ይዞታውን የመክፈሉ ሂደት የሚከናወን ይሆናል፡፡

19.3 ማንኛውም ህጋዊ ይዞታ ሲከፈል ነባር ይዞታ ከሆነ ግንባታ ያለበት ሲሆንና ሲቀላቀልም ከማንኛውም የመንግስት ዕዳ ነፃ መሆንና ለተሰጠው አገልግሎት ተገቢውን የአገልግሎት ክፍያ መፈፀም ይጠበቅበታል፡፡

ክፍል አምስት

ስለይዞታ እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ስም ዝውውር

20. በሽያጭ ወይም በስጦታ የሚተላለፍ የመሬት ይዞታ እና ወይም የቤት ስም ዝውውርን ለመፈፀም፣

20.1 ስም ዝውውር የሚካሄድለት ነባር ይዞታ ከሆነ፣

20.1.1 የሚዘዋወረው የመሬት ይዞታ እና/ወይም ቤት ሕጋዊ የባለቤትነት ኦሪጅናል ማስረጃ/ካርታ ሲኖረው፣

20.1.2 ይዞታው እና/ወይም ቤቱ በዋስትና ያልተያዘ እንዲሁም ዕገዳ የሌለበት መሆኑ ሲረጋገጥ ሆኖም በእግድ የተያዘ ከሆነ የያዘው አካል ስም ዝውውሩ እንዲፈጸም ስምምነቱን በደብዳቤ ካረጋገጠ ፡፡

20.1.3 የይዞታው እና/ወይም የቤት ሽያጭ ወይም የስጦታ ውሉ በህግ ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ወይም ዉርስ ከሆነ ወራሽነቱ በፍርድ ቤት የፀደቀ ሲሆን፣

20.1.4 ቤቱ ምን አገልግሎት እየሰጠ እንዳለ ከሚቀርቡት መረጃዎች በቅድሚያ ሲረጋገጥ፣

20.1.5 የጅምር ቤት የስም ዝዉዉር ከሆነ የቤቱ አገልግሎት በይዞታ ባለቤትነት ማስረጃ ካርታ ላይ ባለው የቦታ አገልግሎት መሠረት ይፈፀማል፡፡

20.1.6 በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 አንቀጽ 7 ከተዘረዘሩት ውጭ ስም የሚዛወርለት ወገን ከጽህፈት ቤቱ ጋር የሊዝ ውል ተዋውሎ ሲቀርብ ይሆናል፡፡

20.2 በሊዝ የተገኘ ይዞታ ከሆነ፣

20.2.1 የሊዝ ይዞታ ባለቤትነት ኦሪጅናል ካርታና ውል ሲቀርብ፣

20.2.2 በቅድሚያ በሊዝ ውል መሠረት ክፍያው የተጠናቀቀና ሌሎች ግዴታዎቹን በተገቢው የተወጣ መሆኑ ሲረጋገጥ፣ ወይንም የሊዝ ዕዳው ያልተጠናቀቀ ከሆነ ስም የሚዞርለት ወገን ዕዳውን ለመክፈል ውል የገባ ከሆነ፣

20.2.3 የስም የሚዞርለት ወገን ነባሩን የሊዝ ውል ግዴታዎች ሙሉ በሙሉ የተቀበለ መሆኑን የፈረመ ሲሆን እና ሌሎች ግዴታዎችን የገባ መሆኑን ከጽህፈት ቤቱ ሲገለጽ፣

20.2.4 የመሬት ባለይዞታው በሊዝ የገዛውን የመሬት ይዞታ ለሌላ ሰው ለማስተላለፍ በቅድሚያ በገባው የሊዝ ውል መሠረት በተቀመጠው የጊዜ ገደብ የሚፈለገውን የግንባታ ደረጃ ያሟላ መሆኑ ወይም የግንባታ ፈቃድ የጊዜ ገደብ ያላለፈ መሆኑ ሲረጋገጥ፣

20.2.5 በወቅቱ መክፈል ያለበት ያልተከፈለ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዞታ ከሆነ በቅድሚያ ይህ የመንግስት ዕዳ ተከፍሎ ሲገኝ፣ ወይም የሚዞርለት ወገን ዕዳውን ለመክፈል ግዴታ ሲገባ፣

20.2.6 ግንባታ ሳያርፍባቸው እንዲዛወሩ የሚጠይቁ በሊዝ አዋጅና ደንብ መሰረት የተጠቀሱ ግዴታዎችን

ተወጥተው ስም ዝውውሩን የሚደግፍ አዲስ የሊዝ ውል ሰም በሚዞረለት ወገንና ከጽህፈት ቤቱ ጋር ተፈርሞ ሲቀርብ የተጠየቀው የስም ዝውውር ይፈፀማል፡፡

20.2.7 ከላይ ከአንቀጽ 20.2.1 እስከ 20.2.6 የተዘረዘረው እንደተጠበቀ ሆኖ በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 አንቀጽ 50 ተራ ቁጥር 3 ከተዘረዘሩትና ከውረስ ውጭ በሊዝ አዋጅና ደንቡ መሰረት ግማሽና በታች ግንባታ ያላረፈበት ቦታ ስም የሚዛወርለት ወገን በሊዝ ማስተላለፍያ ዋጋ ከጽህፈት ቤቱ ጋር የሊዝ ውል ተዋውሎና ተገቢውን ፈጽሞ ሲቀርብ ይሆናል፡፡

20.2.8 የግንባታ መጀመሪያ ጊዜው ያበቃና በቦታው ላይ ግንባታ ያላረፈበት ባዶ ቦታ ከሆነ ቦታው ያለምንም ቅድመሁኔታ ለከተማው አስተዳደር ተመላሽ ይሆናል፡፡

21. በባንክ ሐራጅ የሚሸጥ ወይንም የሚወረስ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም፣

21.1 በባንክ የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም በአንቀፅ 20 በንዑስ አንቀፅ 20.1 እና 20.2 ከንዑስ አንቀፅ 20.1.3 በስተቀር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በሐራጅ ጨረታው አሸናፊ የሆነው ሰው ያሸነፈበትን ዋጋና ለስም ዝውውሩ በውል የገባቸው ሁኔታዎች ተገልፀው ከባንኩ የተፃፈ ሕጋዊ ሸኚ ደብዳቤ እና ውል ሲቀርብ መረጃው በማህደሩ ውስጥ ካለው ሰነድ ጋር ተገናዝቦ ትክክለኛነቱ ሲረጋገጥ፡እና

21.2 ይዞታው በሌላ ባንክ ብድርና ዋስትና ያልተያዘ ወይም እገዳ የሌለበት መሆኑ ሲረጋገጥ፣ ወይንም

21.3 በሁለተኛና ሶስተኛ ደረጃ ዋስትና የተመዘገበ ዋስትና ያለው ባንክ መኖሩ ከተረጋገጠ ባንኩ ስለ ይዞታው መሸጥ እንዲያውቀው ሲደረግ፣ የስም ዝውውሩ ሊፈፀም ይችላል፡፡

22. በፍርድ አፈፃፀም የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም፣

22.1 በፍርድ አፈፃፀም የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም በአንቀፅ 20 በንዑስ አንቀፅ 20.1 እና 20.2 ከንዑስ አንቀፅ 20.1.3 በስተቀር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ይዞታው ወደ ሌላ አካል ቢተላለፍ የስም ዝውውሩ ሊፈፀም ስለመቻሉ ወይም አለመቻሉ የክ/ከተማው ፕሮጀክት ፅ/ቤት ለፍርድ አፈፃፀም አስቀድሞ ያሳወቀበት ማስረጃ መኖሩ ሲጣራ እና

22.2 የመሬት ይዞታና ቤት ባለቤትነት ማስረጃ እና ውል ሊቀርብ ባልቻለበት ጊዜ ፍ/ቤቱ ሊቀርብ ያልቻለበትን ምክንያት ጠቅሶ በማህደሩ ባለው ቅጂ ብቻ የስም ዝውውሩ እንዲፈፀም ትዕዛዝ ሲሰጥ፣

22.3 በሕጋዊ መንገድ የተወሰደው ህጋዊ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት በቅድሚያ ሲመክን እና

22.4 ይዞታው በባንክ ብድር ዋስትና እና ዕገዳ ያልተመዘገበ መሆኑ መረጋገጥ አለበት፤ ይዞታው በባንክ ዋስትና እና ዕገዳ የተያዘ ከሆነ ባንኩ ስለ ቤቱ መሸጥ በቅድሚያ እንዲያውቀው በደብዳቤ ሲገለጽ፣ እና

22.5 ይዞታው የሊዝ ከሆነ የሊዝ እዳና ግዴታውን የተወጣ ወይንም እዳ ያለበት ከሆነ በቅድሚያ ገዥው የሊዝ እዳውንና ግዴታውን ለመወጣት ተስማምቶ ውል ከቀረበ፣ የተጠየቀው የስም ዝውውር ይፈፀማል፡፡

23. በፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ የተላለፈ ይዞታ የስም ዝውውር ለመፈፀም፣

23.1 ይዞታው ለተላለፈለት ስም ለማዞር ከኤጀንሲው ተጫራቾች ግንባታውን ተጫርተው ያሸነፉበት ዋጋና የሽያጭ ውል ዝርዝር ሁኔታ የሚገልጽ ደብዳቤ መቅረብ አለበት፤

23.2 በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 አንቀጽ 6 ከተዘረዘሩት ውጭ ስም የሚዛወርለት ወገን ከጽህፈት ቤቱ ጋር የሊዝ ውል ተዋውሎ ሲቀርብ፣

23.3 ፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ ቤቱን ሲሸጥ ቤቱ በተሸጠበት ዋጋ ተሰልቶ የስም ማዛወሪያ ክፍያዎችን በመፈፀም ይሆናል፡፡

24. ነባር የመኖሪያ ቤት የሕብረት ስራ ማህበራት አባላትን በመተካት የሚፈፀም የባለቤትነት ስም ዝውውር፣

24.1 በዚህ መመርያ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ 20.1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ የስም ዝውውር ይፈጸማል ::

24.1.1 የማህበሩ ህጋዊ የይዞታ ባለቤትነት ማስረጃ/ካርታ ኮፒ፣ ከዋናው ጋር ተገናዝቦ ሲቀርብ፣

24.1.2 በክፍለ ከተማው የህብረት ስራ ማህበራት ማደራጃ ዋና የስራ ሂደት ስለ ማህበሩ ህጋዊነት እና ተተኪው አባል የማህበሩን ህግና ደንብ ተከትሎ የተተካ መሆኑ የተረጋገጠበት ሰነድ ሲቀርብ፣

24.2 ከላይ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀፅ 24.1 የተዘረዘረው እንደተጠበቀ ሆኖ አዲስ ተተኪው አባል በምትክ የገባው የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004ዓ.ም ከመውጣቱ በፊት በነባር ስሪት ቦታ በተረከበ ማህበር ሆኖ፣

24.2.1 ማህበሩ የግንባታ ፈቃድ ከማውጣቱ በፊት ከሆነ ወይም፣ ማህበሩ ቤቱን የገነባው ከባንክ በተገኘ ብድር ሆኖ ብድሩ የተፈፀመው በምትክ በተተካው አዲስ አባል ስም ከሆነ ወይም፣

24.2.2 ተተኪው አባል ወደ ማህበሩ የገባው ማህበሩ የግንባታ ፈቃድ ካወጣ በኋላ እስከ ስድስት ወር ባለው ጊዜ ከሆነ ወይም ማህበሩ ግንባታ ፈቃድ ሳይኖረው ወደ ግንባታ የገባ ከሆነና ከአዋጁ በፊት የስም ዝውውሩ እንዲጸድቅ ጥያቄው ለመንግስት ተቋማት መቅረቡ ከተረጋገጠ የስም ዝውውሩ አሁን ያለው ቤት ወይም ግንባታን የሚመለከት እንደሆነ ተቆጥሮ ከዚሁ ጋር የተያያዘ አስፈላጊው የስም ማዛወሪያ ክፍያ ከተፈፀመ በኋላ የስም ዝውውሩ ይፈፀማል፡፡

24.3 በዚህ አንቀጽ ስር የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆኖ የተተካው የማህበር አባል ስም ዝውውሩን የጠየቀው የሊዝ አዋጁ ከወጣ በኋላ ከሆነ የስም ዝውውሩ የሚፈጸመው አባሉ ከጽህፈት ቤቱ ጋር በአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ ሊዝ ውል ገብቶ ሲቀርብና

ሌሎች የአገልግሎት ክፍያዎችን እንዲከፍሉ በማድረግ ይሆናል፣ ይዞታው በሊዝ የመሬት ስሪት የሚተዳደር ይሆናል፡፡

24.4 በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ 24.1 እና 24.2 የተደነገገው የተናጠል ካርታ የወሰዱትን የማህበር ይዞታዎች እና/ወይም ቤቶች ስም ዝውውርን አይመለከትም፡፡ የተናጠል ካርታ ያላቸው በነባርም ሆነ በሊዝ በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩት የማህበር ይዞታዎች እና/ወይም ቤቶች በዚህ መመሪያ በአንቀፅ 20 ስር በተደነገገው መሠረት ይስተናገዳሉ፡፡

25. በሊዝ ዕጣ ለመኖሪያ ቤት መገንቢያ በነፃ በተመደበ ይዞታ ላይ የተገነባ ቤት በግል ባለይዞታ ከውርስ ውጭ ሲተላለፍ የባለቤትነት ስም ዝውውር የሚፈጸመው፣

እንደማህበር የሚፈለገው መረጃ በአንቀጽ 24.1.1 እና 24.1.2 ስር የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆኖ የተተካው የማህበር አባል ስም ዝውውር የሚከናወነው በአንቀጽ 20.2 ስር በተደነገገው ለሌሎች ይዞታዎች በሚፈጸምበት አግባብ ይሆናል፡፡

26. ለጋራ ህንጻ/ኮንደሚኒየም/ ስም ዝውውርን በተመለከተ፤

26.1 በአስተላላፊው ስም ያለ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ሲቀርብ፣

26.2 ቀሪ የባንክ እዳ ማጠናቀቃቸውን ማረጋገጫ ሲቀርብ ወይም ካላጠናቀቁ የተላለፈለት ሰው ከባንክ የስምምነት ደብዳቤ ሲያቀርብ፣

26.3 ይዞታዎች ሲተላለፉ ቤቱ በአዋጅ ቁጥር 370/1995 እና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣ ደንብ ቁጥር 6/1996 መሠረት ወደ ሶስተኛ ወገን ለማስተላለፍ የተጣለውን መብትና ግዴታዎች መወጣታቸውን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ሲቀርብና ተዋዋይ ወገኖች ውላቸውን ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ተዋውለው ሲቀርቡ፣

26.4 መኖርያ ከሆነ በአዋጅ ቁጥር 19/1997 አንቀጽ 14 መሰረት የተደነገገውን የ5 ዓመት ጊዜ ገደብ ሲያሟላ፣ ንግድ ቤት ከሆነ ግን የጊዜ ገደቡ ሳይመለከተው ከላይ በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ 26.1 እስከ 26.3 የተዘረዘረውን እንደአግባብነታቸዉ ሲያሟላ የስም ዝውውሩ ይፈጸማል፡፡

27. በውርስ የተገኘ ይዞታና/ወይም ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም፣

27.1 በውርስ የተላለፈ ነባር ይዞታ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም ከዚህ በታች የተዘረዘሩት መሟላት አለባቸው፡፡

27.1.1 የሚዘዋወረው የመሬት ይዞታ እና/ወይም ቤት ሕጋዊ የባለቤትነት ማስረጃ/ካርታ ሲኖረው፣

27.1.2 ወራሾች የውርስ ባለመብትነትን የሚያረጋግጥ የፍርድ ቤት ውሳኔ ማስረጃ ሲያቀርቡ፣

27.1.3 ወራሾች በውርስ ያገኙትን ይዞታ እና/ወይም ቤት በየግላቸው የባለቤትነት ማስረጃ ለመያዝ ሲፈልጉ የእያንዳንቸውን ድርሻ በውርስ አጣሪ ተረጋግጦ በፍርድ ቤት የፀደቀ የድርሻ መጠን ማስረጃ ሲቀርብ ወይም የሁሉም ወራሾች ስምምነት በውል አጽዳቂ አካል ጸድቆ ሲቀርብ፣

27.1.4 የእያንዳንዱ ወራሽ የድርሻ መጠን በፍርድ ቤት ያልተረጋገጠ ከሆነ የስም ዝውውሩ በጥቅል የሚፈፀም ይሆናል፡፡

27.1.5 በውርስ ከተላለፈው ይዞታ እና/ወይም ቤት ከፊል ድርሻ ባለመብት የሆነ ሰው ሲኖር እና ቀሪው ድርሻ ወራሽ ባለመኖሩ ምክንያት የመንግስት በሚሆንበት ጊዜ የተወሰነውን ድርሻ በውርስ ያገኘው ሰው የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም የቀረውን ይዞታ እና/ወይም ቤት ድርሻ በቅድሚያ ለአስተዳደሩ ገቢ ሲያደርግ፣

27.1.6 የውርሱ አፈጻጸም የይዞታ ክፍፍል የሚያስከትል ከሆነ ይህ ከላይ የተዘረዘረው ተፈጻሚ የሚሆነው ተቀባይነት ጸለ□ የአነስተኛ የይዞታ መጠን መስፈርት የሚያሟላ ከሆነ ብቻ ነው፡፡ ካልሆነም በተነፃፃሪ የመሬት ይዞታ ድርሻ ህግ መሠረት ይስተናገዳል፡፡

27.2 በሊዝ ዕጣ ለመኖሪያ ቤት መገንቢያ በነፃ የተመደበ ይዞታ ላይ የተገነባ ቤት በውርስ ሲተላለፍ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 27.1 ከ27.1.1 እስከ 27.1.5 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በቦታው ላይ ግንባታ ያልተጀመረ ከሆነና በሊዝ ውሉ

መሠረት ግንባታ ለመጀመር የተሰጠው የጊዜ ገደብ ከተጠናቀቀ የስም ዝዉዉሩ ተፈፃሚ አይሆንም፡፡

27.3 በሊዝ ጨረታ ወይም በድርድር የተያዘ ይዞታ ወይም ቦታና ግንባታ በውርስ ሲተላለፍ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 27.2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ የስም ዝውውሩ የሚፈፀም ይሆናል፡፡

27.3.1 በአውራሹ ስም ያለውን የሊዝ ይዞታ ለሌላ ሰው ለማስተላለፍ በቅድሚያ አውራሹ በገባው የሊዝ ውል ግዴታ መሠረት ዓመታዊውን የሊዝ ክፍያ የፈፀመና ሌሎች የሊዝ ግዴታዎችን በተገቢው መንገድ የተወጣ መሆን አለበት፡፡ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ አውራሹ በገባው የሊዝ ውል መሠረት ሳይፈፀም የቀረ የሊዝ ክፍያ ካለ ወራሹ ከፍሎ ሲገኝ፣

27.3.2 ወራሽ የይዞታው ባለቤትነት ስም እንዲዞርለት ሲፈለግ አውራሽ የፈፀመውን የሊዝ ግዴታዎችና መብቶች ሙሉ በሙሉ የተቀበለ መሆኑን ግዴታ ገብቶና ይህንኑ ለመፈጸም ፈርሞ ሲገኝ፣

27.3.3 በሊዝ ውሉ መሠረት አዉራሹ በህይወት እያለ ለግንባታ መጀመሪያ የተሰጠው የጊዜ ገደብ ያለፈ ከሆነ እና በቦታው ላይ ቢያንስ በግንባታ ሕግና ደረጃ/ፈቃድ ሊገነባ የሚገባው ሕንፃ የመሠረት ግንባታ ቦታው ላይ ያላረፈበት ከሆነ ባዶው ቦታ በሊዝ ውሉ መሠረት ለከተማው አስተዳደር ተመላሽ ሊደረግ የሚገባው ስለሆነ የስም ዝውውሩ ሊፈፀም አይቻልም፡፡

28. ከግለሰብ ወደ ንግድ ማህበራት ወይንም ከንግድ ማህበር ወደግለስብ ይዞታ የስም ዝውውር አፈፃፀም፣

አንድ ይዞታ ወይም ቦታና ግንባታ ከግለሰብ ይዞታነት/ ባለቤትነት ወደ ህጋዊ ሰውነት ያለው የንግድ ማህበር እንዲዛወር ሲጠይቁ ወይንም ከማህበር ወደግለሰብ እንዲዛወር እንደአግባብነቱ በዚህ መመሪያ አንቀፅ 20 በንዑስ አንቀጽ 20.1 እና 20.2 ስር በተደነገገው መሰረት የስም ዝውውሩ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

29. ለባለቤትነት ስም ዝውውር ስለሚከፈል ታክስና የአገልግሎት ክፍያዎች፤

በዚህ መመርያ ከአንቀጽ 20 አስከ 28 በተደነገጉት ጉዳዮች ላይ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለማድረግ ከዚህ በታች የተመለከቱት የታክስና አገልግሎት ክፍያዎች እንደየአግባቡ ተፈጻሚ ይሆናሉ፡፡

29.1 የቴምብር ቀረጥ 2%፣

29.2 የአሹራ ክፍያ 4%፣

29.3 ለስም ዝውውር እና መሰል ለተሰጡ አገልግሎቶች (የቤት ልኬት እና አገልግሎት፣ የሰነድ ማጣራት እና የዳግም ካርታ ዝግጅት አገልግሎት) ለአገልግሎቶቹ በወጣ የክፍያ ተመን መሠረት ይፈፀማል።

29.4 ቤቱ በይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ላይ ለመኖሪያ የተመደበ ሆኖ፣

29.4.1 እያገለገለ ያለው ለድርጅት አገልግሎት ብቻ ከሆነ ወይም፣

29.4.2 ለመኖሪያና ድርጅት አገልግሎት እየሰጠ ያለ ከሆነና ለድርጅት አገልግሎት የዋለው ቤት ስፋት ከጠቅላላዉ ከ30 በመቶ በላይ ከሆነ ወይም፣

29.4.3 በይዞታ ባለቤትነት ማስረጃው ካርታ ላይ የተገለፀው የቦታው አገልግሎት ድርጅት ወይም መኖሪያና ድርጅት የሚል ከሆነ ቤቱ እያገለገለ ያለው ለማናቸውም ዓይነት አገልግሎት ቢሆንም፣

29.4.4 ቤቱ ከመተላለፉ በፊት ከቤት ስፋት ከ30 በመቶ በላይ ከመኖሪያነት ውጭ ሌሎች የንግድ አገልግሎቶች የዋለ ስለመሆኑ በመረጃ ወይንም በባለሙያ ሲረጋገጥ በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ 29.1 እስከ 29.3 ከተመለከቱት ክፍያዎች በተጨማሪ በተገኘው የካፒታል ዕድገት ጥቅም ላይ 15% የካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ በህግ ነጻ እስካልተደረገ ድረስ ይከፈላል፡፡

29.4.5 በቢል (ቅጽ 008) ላ□ ይዞታው መኖሪያና ድርጅት የሚል ሆኖ በካርታ ላይ ደግሞ መኖሪያ በሚል የተመዘገበ ይዞታ ባለፉት ሁለት አመታት ዉስጥ በድርጅት አለማገልገሉ ከንግድና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት/ቢሮ በፅሁፍ ሲረጋገጥ ብቻ ከካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ ነጻ ይሆናል፡፡

30. ከውርስ ውጭ ስለሚተላለፍ ይዞታ/ባለቤትነት የሚፈጸም ታክስና የአገልግሎት ክፍያ፤

30.1 በማንኛውም ስሪት የተያዘ ይዞታውና በይዞታው ላይ የተሠራ ቤት ከውርስ በስተቀር የሚደረግ የባለቤትነት የስም ዝውውር ለመፈፀም የቤቱን የሽያጭ ዋጋ በክፍለ ከተማዉ ዳታ ቤዝ

ካለው የቤት ግምት ዋጋ በሽያጭ ውሉ ላይ ከተጠቀሰው ዋጋ ወይም በቦታ□ ላ□ ጸለ□ ቤት በ1988 ዓ.ም ከተሰበሰበዉ የቤቱ መረጃ የተለየ ሆኖ ከተገኘ ወይንም ከዚያ በኋላ የተገነባ ከሆነ የመሐንዲስ ግምት ተሰርቶለት ከላይ ከተጠቀሱት የዋጋ ግምቶች ጋር በማነፃፀር በበለጠው ዋጋ መሠረት በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀፅ 29.1 እስከ 29.3 የተደነገገው የታክስና የአገልግሎት ክፍያ እንደየአግባቡ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

30.2 ይዞታውና በይዞታው ላይ የተሠራ ቤት በባንክ ወይንም በፍርድ ቤት ሐራጅ ወይንም በፕራይቬታይዜሽን ኤጀንሲ የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም ከሆነ ተጨማሪ ግምት ስራ ሳያስፈልግ ከተቋማቱ በተገባው ውል የተጠቀሰው ዋጋ መሠረት በማድረግ በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀፅ 29.1 እስከ 29.3 የተደነገገው የታክስና የአገልግሎት ክፍያ እንደ አግባቡ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

30.3 ከላይ በአንቀጽ 29 ንኡስ አንቀጽ 29.1 እና 29.2 የተጠቀሰው እንደለ ሆኖ በሊዝ ለድርጅት ግልጋሎት የተያዘ ይዞታና ይዞታው ላይ ከ50 በመቶ በላይ የደረሰ ግንባታ ኖሮት ከውርስ በስተቀር የስም ዝውውር ለመፈፀም በተ□ ማሪነት

30.3.1 ቦታው በሊዝ የተገዛበት ዋጋ እና አሁን ያለውን የቦታው የሊዝ ጨረታ ዋጋ በማነፃፀር የዋጋ ዕድገት መኖሩ ተረጋግጦ በተገኘው የዋጋ ዕድገት ላይ 15% ካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ ይከፈላል፡፡

30.3.2 ይዞታው በባንክ ሐራጅ የተሸጠ ከሆነ በሃራጅ የተሸጠ በት ዋጋ እዳ ያልሸፈነ ሆኖ ሲገኝ ባንኩ በሻጭ ሊከፈል

የሚገባውን የካፒታል ዋጋ ዕድገት እንዲከፍል አይጠየቅም፡፡ ሆኖም እዳውን ሸፍኖ ቀሪው ገንዘብ ካለ ብቻ የካፒታል ዋጋ እድገት ታክስ ባንኩ ይከፍላል፡፡

30.4 ከላይ በአንቀጽ 29 ንኡስ አንቀጽ 29.1 እና 29.2 የተጠቀሰው እንደለ ሆኖ በሊዝ ለድርጅት ግልጋሎት የተያዘ ይዞታና ይዞታው ላይ ከ50 በመቶ በላይ የደረሰ ግንባታ ከሌለው፤ ወይም የሊዝ መኖሪያ ቦታ ሆኖ ግንባታው ምንም ደረጃ ላይ ቢሆን ወይንም ነባር ስሪት ሆኖ ከውርስ በስተቀር የስም ዝውውር ለመፈፀም በለዝ አዋጁና ድንቡ የተደነገገውን የሊዝ ክፍያ አግባብ ላለው አካል መፈጸም ሲገባው የካፒታል ዋጋ እደገት በሊዝ ክፍያው እንደሚሸፈን ስለሚታሰብ ታክሱ ላይመለከተው ይችላል፡፡

31. በውርስ ስለሚተላለፍ ይዞታ/ባለቤትነት የሚፈጸም ታክስና የአገልግሎት ክፍያ፣

31.1 በማንኛውም ስሪት የተያዘ ይዞታውና በይዞታው ላይ የተሠራ ቤት በውርስ የሚደረግ የባለቤትነት የስም ዝውውር ለመፈፀም የቤቱን የሽያጭ ዋጋ በክፍለ ከተማዉ ዳታ ቤዝ ካለው የቤት ግምት ዋጋ ወይም በቦታዉ ላይ ያለዉ ቤት በ1988 ዓ.ም ከተሰበሰበዉ የቤቱ መረጃ የተለየ ሆኖ ከተገኘ ወይንም ከዚያ በኋላ የተገነባ ከሆነ የመሐንዲስ ግምት ተሰርቶለት ከላይ ከተጠቀሱት የዋጋ ግምቶች ጋር በማነፃፀር በበለጠው ዋጋ መሠረት በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀፅ 29.1 እስከ 29.3

የተደነገገው የታክስና የአገልግሎት ክፍያ እንደየአግባቡ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

31.2 ከላይ በአንቀጽ 31 ንኡስ አንቀጽ 31.1 የተጠቀሰው ቢኖርም ውርስ እየተከናወነ ያለው በንብረት ተጋሪ በነበሩ ሰዎች መካከል ከሆነ በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀፅ 29.1 እና 29.2 መሰረት የሚከፈለው ታክስ ስም የሚዞርለት ወገን ከነበረው ድርሻ ውጭ በሆነው ግምት ላይ ብቻ ይሆናል፡፡

32. ከግለሰብ ወደ ንግድ ማህበራት ወይንም ከማህበር ወደ ግለሰብ ይዞታ የስም ዝውውር ሲፈፀም ስለሚከናወን የታክስና የአገልግሎት ክፍያ፣

32.1 በዚህ መመሪያ አንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀፅ 29.1 እስከ 29.3 ድረስ የተመለከቱት ክፍያዎች ተፈፃሚነት ይኖራቸዋል፣

32.2 በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 32.1 ላይ የተቀመጠው እንደተጠበቀ ሆኖ የይዞታው ዋጋ በክፍለ ከተማዉ ዳታ ቤዝ ተመዝግቦ ካለው መረጃና በማህበሩ ምስረታ ወቅት በመዋጮ ከተመዘገበው የንብረት ግምት ዋጋ ወይም የቤቱ ወቅታዊ የገበያ ግምት መሠረት በአብላጫው ላይ ተመስርቶ የታክስና የአገልግሎት ክፍያው የሚሰላ ሆኖ የስም ዝውውር ለመፈፀም በአንቀፅ 29 ንዑስ አንቀፅ 29.1 እስከ 29.3. ባለው መሰረት ክፍያ መከናወን ሲኖርበት በሊዝ ለድርጅት ግልጋሎት የተያዘ ይዞታና ይዞታው ላይ ከ50 በመቶ በላይ የደረሰ ግንባታ ኖሮት የስም ዝውውር ለመፈፀም ከሆነ ደግሞ በአንቀፅ 29 ንዑስ

አንቀፅ 29.1 እስከ 29.4 በተዘረዘረው መሰረት የሚፈፀም ይሆናል፡፡

ክፍል ስድስት

ዋስትናና እገዳን መመዝገብና መሰረዝ፣

33. ዋስትናና ዕገዳ ምዝገባ ፣

የዋስትናና ዕገዳ ምዝገባ አገልገሎት ጥያቄ ከፍርድ ቤት፣ ከባንክ፣ ከኢንሹራንስና ሌሎች በሕግ አግባብ ስልጣን ከተሰጣቸው አካላት ሊቀርብ ይችላል። ዋስትናና ዕገዳ ምዝገባና ስረዛው እንደሚከተለው ይፈጸማል፤

33.1 የሚታገደው ወይም በዋስትና የሚያዘው ይዞታ ወይም ቤት የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ያለው መሆኑ ሲረጋገጥ፣

33.2 ቀደም ሲል ሌላ የእገዳና ዋስትና ምዝገባ እንዳልነበረበት ሲጣራ፣ ቀደም ሲል ሌላ እገዳ ወይም የዋስትና ምዝገባ ካለበት ላገደው ወይም ላስመዘገበዉ አካል በወቅቱ እንዲያውቅ ይደረጋል፡፡ ሆኖም ግን ቀደም ሲል ዋስትናዉን ያስመዘገበውና አሁን እንዲመዘገብለት የሚጠይቀው አካል ከተስማሙና ስምምነታቸውን በፅሁፍ ሲያሳውቁ ምዝገባው ይካሄዳል፡፡

33.3 ቦታው በሊዝ የተገኘ ከሆነና ግንባታ የሌለው ከሆነ

33.3.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 24 መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት ከሆነ ሊዝ በከፈለው መጠን ላይ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው መጠን ብቻ የሊዝ መብቱን

በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት መጠቀም ይችላል፣

33.3.2 ከላይ በንኡስ አንቀጽ 33.3 በተራ ቁጥር 33.3.1 መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል፡፡

33.4 ይዞታው በሊዝ የተገኘ ሆኖ ጅምር ግንባታ ያለበት ከሆነ

33.4.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በማንኛውም ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዞታ የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ይችላል፡፡

33.4.2 ማንኛውም ባለይዞታ በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ በተጨማሪነት የተፈጸመ ክፍያ ካለም በተከፈለው መጠን ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋው ተሰልቶ ብቻ ይሆናል፡፡

33.4.3 በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ መሬት ልማት ባንክና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ሀላፊነት ይሆናል፡፡

33.4.4 ይዞታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳው ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል፡፡

33.4.5 የሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 ከመውጣቱ በፊት በዋስትና የተያዙ የሊዝ መብቶች በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ በቀድሞው አሰራር የሚፈጸሙ ይሆናል፡፡

33.4.6 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣነት የተያዘ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዞታ በተለይ ግንባታው በጅምር ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ ዕዳው ሳይጠናቀቅ እና ተበዳሪ ግዴታውን ባለመወጣቱ ንብረቱ በሊዝ ሰጭዉ አስተዳደር ስር የሚሸጥ ሆኖ ሲገኝ አግባብ ላለው አካል ቀሪ የሊዝ ዕዳው ቅድሚያ ከሽያጩ ላይ የሚከፈለው ይሆናል፡፡ መብትና ግዴታዎቹን በተመለከተ በአዋጁ መሠረት ተፈጻሚ ይደረጋል፡፡

33.5 የዋስትና ወይንም ዕግድ ጥያቄው በጋራ ይዞታ ወይንም የፕሮፖርሽን ይዞታ ከሆነ ምዝገባ የሚካሄደው በባለመብቱ ድርሻ ብቻ ይሆናል፡፡

33.6 የእገዳ ወይም የዋስትና ምዝገባ ጥያቄ የቀረበበት ወይም የተፈጸመበት ሰነድ በጥንቃቄ ከማህደሩ ጋር እንዲያያዝ ይደረጋል፡፡

33.7 መረጃው በዋስትናና ዕገዳ ማስከበርያ መዝገብ እና በኮምፒውተር መረጃ ቋት ውስጥ ይመዘገባል፡፡ ምዝገባውም እንዲመዘገብለት ለጠየቀዉ ክፍል በጽሁፍ እንዲያውቀዉ ይደረጋል፡፡ ለማዕከል ፕሮጀክት ጽ/ቤትና አግባብ ላለው አካል በግልባጭ እንዲያውቁት መደረግ አለበት፡፡

33.8 የአገልግሎት ክፍያ እንዲፈጸም ይደረጋል፡፡

33.9 የግንባታ መጀመሪያ ያለፈበት ባዶ ቦታ ወይም የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ያለፈበት ከ50 በመቶ በታች ግንባታ ያረፈበት ይዞታ የዕግድ ወይንም የዋስትና ምዝገባ ጥያቄ ተቀባይነት የለውም፤

33.10 በዚህ አንቀጽ የተደነገጉትን ቅድመ ሁኔታዎች ባለመሟላታቸው ምዝገባቸው ተቀባይነት የማይኖራቸው የዋስትና ወይም የዕገዳ ምዝገባ ጥያቄዎች ለጠያቂው አካል ወዲያውኑ ጥያቄው ተቀባይነት ያላገኘበት ምክንያት በደብዳቤ ይገለጻል፡፡

34. ዋስትናና እገዳ ስረዛ ቀደም ሲል ዋስትናና እገዳ ማስከበሪያ መዝገብ ላይ በዋስትና ወይም በዕገዳ የተመዘገበ ንብረት የሚሰረዘው፣

34.1 እገዳው እንዲነሳ የተጠየቀበት ህጋዊ ደብዳቤ ዕግዱን ከሰጠው አካል ሲቀርብ፣

34.2 በዋስትና ንብረቱ እንዲከበርለት የጠየቀው አካል ብድሩ ተከፍሎ ማለቁን በደብዳቤ ሲያሳውቅ እና የዋስትና ምዝገባው እንዲሠረዝ ሲጠየቅ፣

34.3 የሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 ከመውጣቱ በፊት በዋስትና የተያዘ የሊዝ መብት በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ በቀድሞው አሰራር ካልተስተናገደ ወይንም በአዲሱ ደንብ መሰረት ካልተሻሻለ እንደተሰረዘ ይቆጠራል፡፡

34.4 የአገልግሎት ክፍያ እንዲፈጽሙ ሲደረግ ይሆናል፡፡

34.5 የተላከውም የዋስትናና የእገዳ ማንሻ ደብዳቤ ከባለጉዳዩ ማህደር ጋር እንዲያያዝ ይደረጋል፡፡

34.6 መረጃው በዋስትናና ዕገዳ ማስከበርያ መዝገብ እና በኮምፒውተር መረጃ ቋት ውስጥ ይመዘገባል፡፡ ምዝገባውም እንዲሰረዝ ለጠየቀዉ ክፍል በጽሁፍ እንዲያውቀዉ ይደረጋል፡፡ ለማዕከል ፕሮጀክት ጽ/ቤትና አግባብ ላለው አካል በግልባጭ እንዲያውቁት መደረግ አለበት፡፡

ክፍል ሰባት

የይዞታ መረጃ ማህደራት አያያዝና አጠቃቀም፣

35. ስለ ይዞታ ማህደር አከፋፈት ፣

35.1 የይዞታ መረጃ ሰነድ ማህደር የሚከፈተው ስለይዞታው መፈቀድ የሚያስረዳ ከማዕከል ወይም ከክፍለ ከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ በሸኚ ደብዳቤ ሲቀርብ ብቻ ይሆናል፡፡

35.2 ማህደሩ ሲከፈት በሁለት ኮፒ የሚሞላ የማህደር ማንቀሳቀሻ እና አንድ የወጪና የገቢ መመዝገቢያ ካርድ አብሮ ይከፈታል፡፡

35.3 ማህደሩ እንደተከፈተ በዋና የመከታተያ ቋሚ መዝገብና በኮምፒውተር ላይ እንዲመዘገብ ይደረጋል፡፡

35.4 ማህደራት በከተማ ደረጃ፣ በክፍለ ከተማ ደረጃ እና በወረዳ እንዲሁም አቃፊዎቹን በይዞታ ዓይነትና በአገልግሎት ዓይነት ለማደራጀት ጥረት ይደረጋል፡፡

36. ስለማህደር ኮድ አሰጣጥ፣

36.1 የማህደር ኮድ የሚሰጠው ማህደር ክፍለ ከተማውን፣ ወረዳውን፣ የይዞታ ዓይነት፣ የአገልግሎት ዓይነትና ፋይሉ የሚቀመጥበትን የአቃፊ ቁጥር በቅደም ተከተል የሚያሳይ ይሆናል፡፡

36.2 በቀጣይ የመንገድ ስያሜና የቤት ቁጥር ቅደም ተከተል በወጥነት ሲስተካከል የአቃፊ ቁጥሩ በፓርሴልና በቤት ቁጥር ቅደም ተከተል የሚቀየር ይሆናል፡፡

36.3 በማህደሩ ላይ የባለይዞታው ስም መፃፍ አለበት፡፡ የስም ለውጥ ሲደረግም ነባሩ አንድ ሰረዝ ተደርጎበት ከስር አዲሱ ስም መፃፍ አለበት፡፡ የፋይል ሽፋን ቦታው ያለመብቃት ደረጃ ላይ ሲደርስ ነባሩ እንዳለ ሆኖ በአዲስ የፋይል ሽፋን መደረብ ይቻላል፡፡

37. ስለማህደር አጠባበቅና አያያዝ ፣

37.1 የማህደር ክፍሉ ከማህደር ሠራተኞች በስተቀር ማንም የማይገባበት፣ በቂ ብርሃንና ነፋስ ያለው እና ለአደጋ ያልተጋለጠ መሆን ይገባዋል፡፡

37.2 የማህደር ክፍሉ መስኮቶች በመስታወት ሆኖ የብረት ፍርግርግ ሊሰራበት ይገባል፡፡ በአካባቢው ለእሳት አደጋ የሚያጋልጡ ነገሮች ካሉ መወገድ አለባቸው፡፡ ዘመናዊ መወጣጫ መሰላልም በክፍሉ ውስጥ እንዲኖር ይጠበቃል፡፡

37.3 ማህደሩ መደርደር ያለበት ለሠራተኞች ማውጣት ማስገባት በሚያመችና በሚታይ እንዲሁም ለክትትል ምቹ በሆነ መንገድ መሆን አለበት፡፡

37.4 ማህደሮች ተመዝግበው በማህደር አከናዋኝነት ሥራ ላይ ያሉ ሰራተኞች በሃላፊነት እንዲረከቡት መደረግ አለበት፡፡ ከጠፋ ተረካቢው ሰው ተጠያቂ ነው፡፡ ለዚህም ያመች ዘንድ

ማኅደሮቹ ቁልፍ ባለው ላተራል ሼልፍ መደራጀት አለባቸው፡፡

37.5 ህጋዊ በሆነ መንገድ መንግስታዊ በሆነ ተቋም በተቀረጸ የማህደር መቁጠሪያ ማህተም እያንዳንዱ ማህደር ውስጥ ያሉ ሰነዶች የገፅ ቁጥር ተሰጥተዋቸው ማውጫ ተዘጋጅቶ ማህደር አከናዋኞች መረከብ ይኖርባቸዋል፡፡ ከዚህ በኋላ ስለማህደር መጥፋት፣ በውስጡ ያሉ ገጾች መጉደል፣ አላስፈላጊ ገጾች መጨመር ወይም ያለውን የማዛባት ሁኔታ ሲፈጠር ማህደር አከናዋኙ ተጠያቂ ይሆናል፡፡ ሆኖም ግን ለሥራ ጉዳይ አንድ ሥራ ፈፃሚ ማህደሩን ከወሰደ በኋላ ከላይ የተጠቀሱት ችግሮች ከተከሰቱ ማህደሩን የወሰደው ሰው/አካል ተጠያቂ ይሆናል፡፡

37.6 እያንዳንዱ ማህደር አከናዋኝ የተረከበውን ማህደር ለስራ ፈፃሚዎች/ ሃላፊዎች ሲሰጥና ሲቀበል እያስፈረመ መሆን ይኖርበታል፡፡

37.7 በእያንዳንዱ ሰነድ ላይ በጀርባው ክብ ማኅተም መደረግ ይኖርበታል፡፡

38. ስለ ይዞታ ማስረጃ ቁጥር አሰጣጥ ፣

38.1 በየክፍለ ከተማው 3 ዓይነት የንብረት ቋሚ መዝገብ መኖር አለበት፡፡ አንደኛው መጀመሪያ ንብረት ተመዝግቦ የይዞታ ማስረጃ ሲሰጥ የሚመዘገብበት፣ ሁለተኛው የስም ዝውውር ሲደረግ የሚመዘገብበት ሲሆን፤ ሶስተኛው ደግሞ የዋስትናና

ዕገዳ መዝገብ ይሆናል፡፡ በዚህ መዝገብ ላይ የባለይዞታው/ባለቤት ስም ከነአያት፣ የባልና የሚስት ስም እንዲሁም የቦታው አድራሻ/ክፍለ ከተማ፣ ወረዳ፣ የፓርሴል እና የቤት ቁጥር/፣ የመሬት ይዞታው ፕላን ፎርማት፣ የመሬቱ X እና Y ኮኦርዲኔት፣ የቦታው ስፋት፣ የይዞታው አመጣጥ መገለፅ አለበት፡፡

38.2 የይዞታ አመጣጡ ቀድሞ የተመዘገበው ንብረት በስም ዝውውር ከሆነ ከማን እንደተዛወረና ከመዛወሩ በፊት ባለይዞታ በነበረው ስም ተመዝግቦበት የነበረው የመዝገብ ተራ ቁጥር ካለው መጠቀስ አለበት፡፡ በመዝገቡ ላይ የካርታው ቁጥር መሞላት አለበት፡፡

38.3 የመጀመሪያው የይዞታ ማስረጃ ካርታ ሲሰጥ ቁጥሩ የሚሰጠው በውል መዝጋቢ ሠራተኛ ነው፡፡ በዚህ መሠረት በመጀመሪያ የማሕደር ቁጥሩ ከዚያ በእዝባር ተለይቶ የይዞታ ቋሚ መዝገብ የተመዘገበበት ተራ ቁጥር፣ አሁንም በእዝባር ከተለየ በኋላ ማስረጃው የተሰጠው ለመጀመሪያ ጊዜ ከሆነ ‹‹00›› ይፃፋል፣ ይዞታው የተገኘው በስም ዝውውር ከሆነ የተዛወረለት ሰው የተመዘገበበት የመዝገብ ተራ ቁጥር ይሰፍራል፡፡ ማስረጃው በመጀመሪያ ጊዜ የተሰጠ ከሆነ አሁንም በእዝባር ተለይቶ ‹‹00›› ተብሎ ይሞላል፡፡ የይዞታ ማስረጃው በመጥፋቱ/በመበላሸቱ በድጋሚ የተሰጠ ኮፒ ከሆነ ‹‹01›› ሲፃፍ፣ የተሰጠው ሁለተኛ ዳግም ኮፒ ከሆነ ደግሞ ‹‹02›› ወ.ዘ.ተ በማለት ይሞላል፡፡

38.4 ይህ የይዞታ ቁጥር አሰጣጥ ከመጀመሩ በፊት የተሰጡ ቁጥሮችን በተመለከተ ስም ሲዛወርና ሲተካ እንዲሁም ለጠፋ ምትክ ሲዘጋጅ ነባሩ ቁጥር እንዳለ ሆኖ የተዛወረለት ሰው በቋሚ መዝገብ የተመዘገበበትን ቁጥር እና የጠፋው ማስረጃ ሲተካ እንዲሁ የሚሞላው ቁጥር መሞላት ይኖርበታል፡፡

39. ስለማህደር እንቅስቃሴ፣

39.1 ማህደር በየደረጃው ጉዳዩ ለሚመለከታቸው የፕሮጀክት ጽ/ቤቱ ፈጻሚዎች/ሃላፊዎች የማህደር መጠየቂያ ፎርም ሞልተው ሲያቀርቡ ማህደሩ ሊንቀሳቀስ ይችላል፡፡

39.2 ማህደሩ ከቦታው ሲነሳ በማህደሩ ባለት ካርዶች ላይ ማን መቼ እንደወሰደ ይሞላል፡፡ አንደኛው ካርድ ማህደሩ በነበረበት አቃፊ ውስጥ ሲቀመጥ ሌላኛው ለክትትል እንዲረዳ የማህደር አከናዋኙ መከታተያ ካርድ ሳጥን ውስጥ ይደረጋል፡፡

39.3 ማህደሩ በጊዜው እንዲመለስ የማህደር አከናዋኝ ይከታተላል፡፡ ማህደሩ ሲመለስ የወሳጅ ስም በአንድ ሰረዝ ይሠረዛል፡፡ ማህደር ስለመወሰዱም ሆነ ስለመመለሱ ወሳጅ ይፈርማል፡፡

39.4 በህግ ማህደር ሊመረምር ሥልጣን ከተሰጠው አካል በስተቀር ማህደር ኮፒ ተደርጎም ቢሆን ከሥራ ሂደቱ ውጪ እንዲሄድ አይፈቀድም፡፡

39.5 በሕግ ማህደር ለመመርመር ሥልጣን የተሰጣቸው አካላት ማለትም ፍርድቤት እና የፌዴራል የስነምግባር እና ፀረ-ሙስና ኮሚሽን ለምርመራ ኦሪጅናል ማህደር ሲጠይቁ በሚሰጥበት አግባብ የሚረከበው የመ/ቤት ሰራተኛ ወይም ኃላፊ እንዲሁም ማህደሩን የሚመለስበት ጊዜ በደብዳቤ ሲገለፅ የኦሪጅናል ማህደሩ ኮፒ ቀሪ ተደርጎ ሊሰጣቸው ይችላል፡፡ ሆኖም ግን የኦሪጅናል ማህደሩ ምርመራ በደብዳቤ ከተገለፀበት ጊዜ በላይ ከወሰደ ጠያቂው አካል ይህንኑ በወቅቱ ማሳወቅ ይኖርበታል፡፡

39.6 በህግ ማህደር ሊመረምር ሥልጣን ከተሰጠው አካል በስተቀር ማህደር እንዲላክለት የጠየቀው አካል ወይም ያዘዘው መ/ቤት በቅድሚያ ለማህደሩ ኮፒ ተገቢውን ክፍያ መክፈል አለበት፡፡

39.7 ማህደር ከማህደር ፈጻሚዎች ወጥቶ ከ3 ቀን በላይ ከማህደሩ ክፍል ዉጭ መቆየት የለበትም፡፡ የሚያስቆይ ሁኔታ ካለ የማኅደሩ ወሳጅ ከ 3 ቀናት በላይ ለምን እንዳቆየ በምክንያት አስደግፎ ለማህደር አከናዋኙ ማሳወቅ አለበት፡፡

39.8 ማህደሩ ሲመለስ ሰነዱ የተሟላ መሆኑንና ተጨማሪ ሰነድም በማኅደሩ አለመካተቱን የማህደር ስራ ፈጻሚው የማረጋገጥ ኃላፊነት አለበት፡፡

39.9 በማህደሩ የተጨመረ ሰነድ ካለ በቅድሚያ የማህደር ማደራጀት ፈጻሚ በዕለቱ የአባሪ ቁጥሩን በኮምፒውተር ላይ በተጨመረው ሰነድ ላይ የአባሪ ቁጥር ያስተካክላል፤

የማህደሩ አከናዋኝ በዕለቱ በተጨመረው ሰነድ ላይ የአባሪ ቁጥር ሰጥቶ ማህደሩን ወደ ቦታው ይመልሳል፡፡

40. ደብዳቤ/ሰነድ ወጪ/ገቢ ስለማድረግ ፤

40.1 ይዞታን የተመለከተ ገቢም ሆነ ወጪ የሚሆን ደብዳቤ /ማመልከቻ ለወጪና ገቢ ደብዳቤ መመዝገቢያ ከማህደሩ ጋር አብሮ በተከፈተው ካርድ ላይ በቅደም ተከተል መሠረት መመዝገብ አለበት፡፡ በደብዳቤው ላይ በማህደሩ ሊኖረው የሚገባ የገፅ ቁጥር መፃፍ አለበት፡፡

40.2 ለገቢውም ሆነ ለወጪው ደብዳቤ ቁጥር መሰጠት አለበት፡፡ የሚሰፍረው ቁጥርም ከማህደሩ ቁጥር ቀጥሎ በማህደሩ ውስጥ የገቢው/የወጪው ደብዳቤ የሚኖረው የገፅ ቁጥርና በመጨረሻም በዕዝባር ተለይቶ ደብዳቤው በካርዱ ላይ ሲመዘገብ የያዘው ተራ ቁጥርም አብሮ መመዝገብ አለበት፡፡

40.3 ገቢ/ወጪ የሆነው ደብዳቤ በተመዘገበበት ካርድ ቁጥር ላይ በማህደሩ ውስጥ ያለው የደብዳቤ የገፅ ቁጥርም መፃፍ አለበት፡፡

40.4 ገቢ የሆነ ደብዳቤ ከሙሉ ማህደሩ ውጪ የሚመራ ከሆነ ለሚመለከተው ክፍል በማስፈረም ደብዳቤው ይሰጣል፡፡ ጉዳዩ ተፈጽሞ ሲመለስ በማህደሩ ውስጥ ባለው የገፅ ቁጥር መሠረት መታሰር አለበት፡፡

40.5 ወጪ የሚሆን ደብዳቤ እና አባሪዎቹ ሁሌም ቀሪ ሊኖራቸው ይገባል፡፡ ቀሪ ደብዳቤ ላይ ዋናውን ደብዳቤ የወሰደው ሰው

ወይም ፓስተኛ ዋናውን ስለመውሰዱ እንዲፈርምበት ተደርጎ በማህደሩ ላይ ባለው የገፅ ቁጥር መታሰር ይኖርበታል፡፡

40.6 ወጪ የተደረገ ደብዳቤ ወጪ በተደረገበት ቀን ለሚመለከተው አካል መድረስ አለበት፡፡ ይህም ኃላፊነት ፓስተኛውን የሚመለከት ሲሆን፣ ባለጉዳዩ ራሱ ፈርሞ የሚወሰደው ደብዳቤ ከሆነ በፈረመበት ሰዓት ለግለሰቡ/አካል እንደደረሰው ይቆጠራል፡፡

40.7 ገቢ የማይሆኑ ማስረጃዎች ማለት ከይዞታው ጋር የማይገናኝ፣ የይዞታ ፋይል የሌለው፣ የተጭበረበረ ሰነድ/ከዚህ በፊት በማህደሩ ካሉ ማስረጃዎች ጋር የሚጋጭ/እንዲሁም በማህደሩ ቀሪ ያለው ሆኖ ሳለ ያንኑ መልሶ ኮፒ ሆኖ የቀረበ ከሆነ ገቢ አይደረግም፡፡ ሆኖም ለማስረጃነት ለወደፊቱ ሊጠቅም የሚችል ከሆነ አግባብ ባለው ሃላፊ ሲታመንበት አስቀድሞ በሚዘጋጅ ሌላ ተገቢ ቦታ እንዲከማች ይደረጋል፡፡

41. የማስረጃ ኮፒ ጥያቄን ስለማስተናገድ ፣

41.1 ለተገልጋዩ በስራ ሂደቱ በተለያዩ ፈጻሚዎች እና ኃላፊዎች መሀከል የተደረጉ መፃፃፎችና ስራ የተከናወነባቸው ቅፆች ኮፒ ተደርገው አይሰጡም፡፡ እነዚህን ሰነዶች የሚሠጥ ሠራተኛ በዲሲፒሊን ሊጠየቅ ይገባል፡፡ በማስረጃነት የሚያቀርብ ባለጉዳይም የውስጥ መፃፃፎች ኮፒ ከየት እንዳገኘ የማስረዳት ግዴታ አለበት፡፡

41.2 የካርታና ደብተር ኮፒም አይሰጥም፡፡ ዋናው ጠፍቶበት ከሆነ እንደጠፋበት ማመልከት እና ስለ መጥፋቱ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ የ20 ቀን ማስታወቂያ ማውጣቱ ሲረጋገጥ የመጀመሪያውን ካርታ በማምከን አዲስ ካርታ ይሰጠዋል፡፡

41.3 የሌሎች ሰነዶች ኮፒ ሲጠየቅ ተፈላጊው ክፍያ እንዲፈፅም ተደርጎ ኮፒ ይሰጣል፡፡ በኮፒው ጀርባ ላይ ስለትክክለኛነቱ ጉዳዩ የሚመለከተው የሥራ ፈፃሚ ፊርሞ ማህተም ያደርጋል፡፡ ኮፒ የሚሰጠው ለህጋዊ ባለቤት ወይም ካርታ ለመውሰድ ህጋዊ ስልጣን ወይም ውክልና ለተሰጠው አካል ወይም ወራሽ ሲሆን በወቅቱ የተሰጠ ማንነቱን የሚያሳውቅ ሕጋዊ ደብዳቤ ወይም የመታወቂያ ኮፒ ከዋናው ጋር የተገናዘበ ማቅረብ አለበት፡፡ የመታወቂያ ኮፒውም ከማኀደሩ ጋር ተያይዞ ይቀመጣል፡፡

41.4 የመረጃ ኮፒ አድርጎ መስጠትን በተመለከተ ትዕዛዝ የሚሰጠው የመ/ቤቱ የበላይ ኃላፊ ሲሆን፣ ሚስጥራዊ የሆኑና ኮፒ ተደርገው ቢሰጡ ችግር የሚያስከትሉ ሠነዶችን መ/ቤቱ የመከልከል መብትም አለው፡፡

42. የማህደር አደረጃጀት ፣

42.1 በቀጣይ ማህደር መደራጀት ያለበት በሁለት ተከፍሎ ይሆናል፡፡ የመጀመሪያው ዋና የመስተንግዶ ማህደር ሲሆን፣ ሁለተኛው የዋና ማህደር ኮፒ ይሆናሉ፡፡

42.2 ዋና የመስተንግዶ ማህደር የሚይዘው ፣

- የይዞታ ማስረጃ ቀሪ ፣
- ያልተነሳ የዋስትና ዕገዳ ሰነድ ፣
- የክፍያ ደረሰኞች ቀሪ ፣
- የሊዝ ከሆነ የሊዝ ውል ፣
- ዋስትናና ዕገዳ የተነሣበት ውሣኔ ወይም ደብዳቤ፣
- ሌሎች ተፈላጊ ማስረጃዎች ይሆናል፡፡

42.3 የዋናው ማህደር ኮፒ/back up/ የሚይዘው ከዋናው ማህደር የይዞታ ማስረጃ እና ያልተነሳ ዋስትናና ዕገዳ ሰነድ ፎቶ ኮፒ፣ ሲሆን ማህደሩ የሚቀመጠው በማዕከልና በወረዳ ይሆናል፡፡

42.4 የዋናው ማህደር ኮፒ ከተሰራ በኋላ የስም ዝውውር ሲደረግ ዋስትናና ዕገዳው ሲነሳ ወይም አዲስ ሲሰጥ ለፋይናንስ ተቋሙ ወይም ለዕግድ ሰጪው ሲፃፍ ግልባጭ ለማዕከልና ለወረዳ መላክ አለበት፡፡

42.5 አዲስ ማህደር ሲከፈት የይዞታው ባለቤት ስም ከነአያት (ማዕረግ ካለ ከነማዕረጉና ፆታን ጨምሮ)፣ የቦታው አድራሻ ክፍለ ከተማ፣ ወረዳ፣ የብሎክ እና የፓርሴል ቁጥር እንዲሁም የይዞታው ዓይነት (ነባር፣ ሊዝ፣ ጊዜያዊ ወዘተ…) እና የአገልግሎት ዓይነቱ (ቢዝነስ፣ ለመኖሪያ፣ ለእምነት፣ ለመንግሥት መ/ቤት ወዘተ…) መፃፍ አለበት፡፡

42.6 የሰው፣ የመ/ቤትና የድርጅት ስሞችን ጨምሮ ምህፃረ ቃል ወይም አህፅሮተ ቃል በይዞታ ማህደር ላይ መጠቀም አይቻልም፡፡

42.7 ኮፒውና ዋናው ማህደር ሁልጊዜ የሚናበቡና ወቅታዊ መሆን ስላለበት የተደረጉ ለውጦች በየቀኑ በሃርድ ኮፒ፣ በቀጣይ በኔት ወርክም በሁሉም የአስተዳደር እርከን ላሉት አካላት መላክ አለበት፡፡ በተጨማሪ የደብዳቤው ግልባጭ ወይም ኮፒ መድረስ አለበት፡፡

43. ማህደር አፈላለግና ጊዜያዊ ማህደር አከፋፈት፣

43.1 የማህደር አፈላለግ ፣

43.1.1 የማህደሩን ኮድ ለማግኘት ፣

ሀ. ከተገልጋዩ ተገቢውን መረጃ ማግኘት ይገባል፣ በዚህ መሠረትም፡-

- የይዞታ ማስረጃውን ተቀብሎ ማየት፣
- በአቃፊው ላይ ስም ሳይዛወር ቀርቶ ከሆነ እና የቀድሞው ባለይዞታ ስም የሚታወቅ ከሆነ ነባሩን የማህደር ቁጥር እንዲያስመዘገቡ ማድረግ፣

ለ. ከባለጉዳይ ተገቢው መረጃ ተይዞ ሁሉም መፈለጊያ ማውጫዎች ከኮምፒውተር ላይ መሞከር ይኖርበታል፤ በተለይም በስም ስንፈልግ በጠያቂው ስም ከዚያ በአባትና አያት ስም ለየብቻ ማየት፣ መረጃው እስኪዋሃድ ድረስ በአንድ ሰው ስም የተለያየ መረጃ ካለ ሁሉንም ማየት፣

ሐ. በማኅደር ፍለጋ ወቅት ብዙዎቹ መገለጫዎች ተመሳስለው አንድና ሁለት ልዩነት ካለ ለምሳሌ ቀበሌና ቤት ቁጥር ትክክል ሆኖ ስም የተለየ ወይንም ስም አንድ ሆኖ የቤት ቁጥር ከተለየ ማህደሩን አውጥቶ ማየትና በዝርዝር ማጣራት፣

መ. ወደ ኮምፒውተር ሲገባ የተዘለለ ማህደር ከሆነ አጠቃላይ ማጥራቱ እስኪፈፀም ድረስ በተዘጋጀው ዝርዝር ውስጥ መፈለግ፣

ሠ. ከመረጃ ማዕከል ዳታ ውስጥ መኖሩን ማረጋገጥና በዚያ ዳታ ውስጥ የተመዘገበው አሁን ከተያዘው መረጃ ልዩነት ካለው ልዩ በሆነዉ ዳታ ኮዱን እንደገና መፈለግ፣

ረ. በስሙ ከድሮው ካርታ ወጪ ሲደረግ ከሚመዘገብበት ቋሚ ባህረ መዝገብ (ሪቡሊክ) ላይ በመፈለግ የድሮውን ማህደር ቁጥር ይዞ እንደገና ኮምፒውተር ላይ ኮድን መፈለግ፡፡

43.1.2 ኮድ ኖሮት ማህደር በቦታው ያልተገኘ ከሆነ ፣

ሀ. ወደፊት ማህደር ሲወጣ የት እንደሄደ ለማወቅ እንዲያስችል ቅድሚያ ማህደሩ በነበረበት ቦታ የሚቀመጥ ካርድ መኖር አለበት፣

ለ. የማህደር አቃፊው ሌላ ማህደር ውስጥ ተደርቦ ከሆነ ማየት፣

ሐ. በሌሎች ፈፃሚዎች ለሥራ ሂዶ ሳይመለስ ቀርቶ እንደሆነ ማኅደር ፈርመው ከወሰዱት ፈፃሚዎች ዝርዝር ውስጥ መፈለግ፣

መ. አቃፊው በመዘለሉ የተሳሳተ ከሆነ ከተገኘው ኮድ ወደፊትና ወደኋላ ካሉ አቃፊዎች መፈለግ፣

ሠ. በተመሳሳይ/ተሳስቶ ሊነበብ በሚችል ሌላ አቃፊ ውስጥ መፈለግ፣

ረ. በተመሳሳይ ቁጥር ነገር ግን ሌላ ቀበሌ እንዲሁም ቀበሌው ተሳስቶ ሊነበብ በሚችል ተመሳሳይ ክፍለ ከተማ መፈለግ፣

ሰ. ማህደሩ ያልተገኘው ተንቀሳቅሶ ከሆነ የጠፋው ማህደር በተንቀሳቀሰበት ቀን ሌሎች የተንቀሳቀሱ ማህደራት ጋር ተዳብሎ ገብቶ ከሆነ ጉዳዩ በተንቀሳቀሰበት ወቅት የተንቀሳቀሱ ጉዳዮችን ከተቀባይ ዝርዝር በመነሳት መፈለግ

ሸ. በፍለጋ ያልተገኙ ማህደራትን ዝርዝር አዘጋጅቶ ማህደሮችን ያገኛቸው ሰው እንዲያቀርባቸው ለሁሉም ለሚመለከታቸው ሠራተኞች መበተን፡፡

ቀ. ለቀጣይ ማህደር ሲመለስ ሳይደራረብ በቦታው ብቻ እንዲሆን ማኅደር አከናዋኞች ትልቅ ጥንቃቄ ማድረግ ይገባል፡፡

43.2 ተፈልጎ ያልተገኘ ማህደር መስተንግዶ አሰጣጥ ፤

43.2.1 ህጋዊ ማህደር የነበረው ስለመሆኑ ማረጋገጥ ፤

ሀ. የይዞታ ማስረጃ ኦሪጅናል በተገልጋዩ እጅ መኖሩን ማረጋገጥ፣

ለ. የተለያዩ የአገልግሎት መስተንግዶ ሠነዶች፣ የቦታ ክፍያና የግብር ደረሰኞች በተገልጋዩ መቅረብ ይኖርባቸዋል፡፡

ሐ. ማህደሩ በክ/ከተማው በሚገኘው የርክክብ ሰነድ ወይም ሩብሊክ ላይ ተመዝግቦ የሚገኝ መሆኑን ማጣራት ይኖርበታል ወይም፣

መ. የማህደር ኮፒ እንዳለው ከማዕከል ወይም ኮፒ ተደርጎ የተሰጣቸው ካሉ ማጣራት ይኖርበታል፡፡

ሠ. በዚህ ንዑስ አንቀጽ "ሐ" እና "መ" በተዘረዘሩት ማግኘት ካልተቻለ "ሀ" እና "ለ" እስከ ተሟሉ ድረስ በንዑስ አንቀጽ 43.2.2 እና 43.3 መሠረት አገልግሎት ይሰጣቸዋል፡፡

43.2.2 የጠፋው ማህደር ችግር ያለበት አለመሆኑን ማጣራት፣

ሀ. ዋስትናና እገዳ መዝገብ ላይ ያልተነሳ/ያልተሰረዘ ዋስትናና ዕገዳ መኖር/ አለመኖሩን ማጣራት፣

ለ. በተሰረዘ ካርታ ዝርዝር ውስጥ ይህ የቀረበው ካርታ ያልተሰረዘ መሆኑን ማጣራት፣

ሐ. በማህደር ኮፒው ውስጥ ያልተነሳ ዋስትናና ዕገዳ መኖር አለመኖሩን ማረጋገጥ፣

መ. ቤትና ቦታውን በዕዳ ይገፑዋለሁ፣ አስገፑዋለሁ ወ.ዘ.ተ የሚል አካል ካለ በ30 ቀናት ውስጥ እንዲቀርብ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ጥሪ ማድረግ፤

ሠ. ማህደሩ የጠፋበት ተገልጋይ የኃላፊነት ግዴታ እንዲገባ ማድረግና ማስፈረም ይገባል፣

ረ. ይዞታው ካለበት የወረዳ አስተዳደር የዚሁ ይዞታ ባለቤት መሆኑ የጽሁፍ ማረጋገጫ ሲቀርብ፣ እና ሌሎች አስፈላጊ ማስረጃዎች ተጣርተው ጥያቄው ችግር የሌለበት ስለመሆኑ በክፍለ ከተማው የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ዴስክ ሲረጋገጥ ጊዚያዊ ማህደር ይከፈትለታል፡፡

43.3 **ጊዜያዊ ማህደር አከፋፈት ፣**

43.3.1 ጊዜያዊ ማህደር እንዲከፈት የሚመራው የይዞታ አስተዳደር አገልግሎት የመረጃና ዶኩመንቴሽን ቡድን አስተባባሪ ነው፡፡ ማህደር የተከፈተላቸው ይዞታዎች ዝርዝር በክፍለ ከተማ ከሆነ ለክፍለ ከተማው ወይም በማዕከል ከሆነ ለማዕከሉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ማሳወቅ አለበት፡፡

43.3.2 በጊዜያዊው ማህደር ውስጥ መያያዝ ያለበት መረጃ፣

ሀ. የባለይዞታ ማስረጃ ኮፒዎች፣

ለ. የማጣሪያ ቅጽ/ማለት ይዞታው ነባር ማህደር ስለመሆኑ፣ ካርታው በካርታ ቁጥር መስጫ የተመዘገበ ስለመሆኑ፣ ዋስትናና ዕገዳ መዝገብ ውስጥ ያልተመዘገቡ መሆኑን የሚያሳይ ቅጽ/

ሐ. ተቃዋሚ ካለ እንዲቀርብ የተጠራበት ጋዜጣ ኮፒ አብሮ ሲያያዝ፣

መ. ይዞታው ካለበት የወረዳ አስተዳደር የዚሁ ይዞታ ባለቤት ስለመሆኑ የጽሁፍ ማረጋገጫ ሲቀርብ፣

ሠ. ባለጉዳዩ ግዴታ የገባበት ፎርም እና የሥራ ፈጻሚው ውሳኔ የሰጠበት ሰነድ ይሆናል፡፡

43.3.3 ማህደሩ ጊዜያዊ ስለመሆኑ በማህደሩ ላይ መገለጽ አለበት፡፡ በአቃፊው ውስጥ ጊዜያዊ ማህደር የተከፈተለት ዝርዝር ብቻ መያያዝ አለበት፡፡ በሂደት ዋና ሰነዱ ከተገኘ ይያያዛል፡፡ በዋናው ማህደር ላይም በጊዜያዊ ማኅደሩ መሠረት የተሰጠውን ግልጋሎት የሚያግድ ሰነድ ከተገኘ የተሰጠው ግልጋሎት ጊዜያዊ ማህደሩ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ እንዲሰረዝ መደረግ አለበት፡፡ ባለይዞታውም በገባው ውለታ መሠረት በመዋሸት ወንጀል ህግ እና ሌሎች አግባብነት ባላቸው ሕጎች እንዲጠየቅ ይደረጋል፡፡

43.3.4 ጊዜያዊ ማህደር ተከፍቶ አገልግሎት ያገኘ ሰው ይዞታውን ለሌላ ወገን በተለያዩ ሕጋዊ አግባቦች ሲያስተላልፍ ይዞታው የተላለፈለት ሰው በጊዜያዊ ማህደር መስተናገዱን እንዲያውቅና ዋናው ማኅደር ሲገኝ ችግር ቢኖር ሙሉ ኃላፊነት እንዲወስድ የግዴታ ፎርሙን ቅድሚያ እንዲፈርም መደረግ አለበት፡፡ ሆን ብሎ ጊዜያዊ ማህደር ላልተገባ ጥቅም ብሎ ያስከፈተ ሠው በማጭበርበር ወንጀል መከሰስ ይኖርበታል፡፡

44. የይዞታ ማኀደርን አስመልክቶ ሌሎች ድንጋጌዎች ፣

44.1 ከፍርድ ቤት ጋር የተያያዙ ጉዳዮችን በተመለከተ ፣

44.1.1 ፍ/ቤት ለሰጠው ትዕዛዝ መልስ ለመስጠት የማህደር ኮድ በአዲሱ እና በድሮው ካርታ ወጪ ሲደረግ

ከሚመዘገብበት ቋሚ ባህረ-መዝገብ (ሩብሊክ) ተፈልጎ ካልተገኘ ማህደር የለውም ተብሎ በማህደር ፈጻሚው በጽሑፍ ለፍ/ቤቱ መገለጽ አለበት፡፡

44.1.2 ማህደር ስለመኖሩ ተረጋግጦ ማህደሩን ማግኘት ያልተቻለ እንደሆነ ማህደሩን እየፈለግን እንደሆነ ተጠቅሶ ለፍ/ቤቱ በጽሁፍ መገለጽ አለበት፡፡

44.1.3 ሰነድ አልባ ለሆነ ይዞታ ከሆነ መረጃ የተጠየቀው፣ ይዞታው ሰነድ አልባና ህጋዊ ምዝገባ ያልተደረገለት ስለሆነ ማገድና ማዛወር እንደማይቻል ለፍ/ቤቱ በጽሑፍ መገለጽ አለበት፡፡

44.2 የተቀላቀሉ ወይም የተከፈሉ ይዞታዎች ማህደርን በሚመለከት ፣

44.2.1 የተቀላቀሉት ይዞታዎች ማህደር በዚህ መመሪያ በተደነገገው መሠረት መቀላቀል አለበት፡፡ የተቀላቀሉት ይዞታዎች ማህደር እንዲሁም በቀዳሚው ማህደር ቁጥር ተቀላቅሎ ሲቀመጥ ማህደሮች በተነሱበት ቦታ ፋይሉ የት ማህደር ጋር ተዋህዶ እንደሚገኝ በካርድ በመሙላት በነበሩበት ቦታ መቀመጥ አለበት፡፡

44.2.2 ይዞታው ሲከፈል ማህደሩም በተከፈለው መጠን የሚከፈት ሲሆን አንደኛው የነባሩን ቁጥር እንደያዘ ሲቀር፣ ሌሎቹ እንደብዛታቸው ዕዝባር 1፣2፣3፣ ወ.ዘ.ተ እየተባለ መሞላት አለባቸው፡፡

44.2.3 የሚቀላቀል ይዞታ ከሆነ የይዞታ ማስረጃ ቁጥሩ የሁለቱን ይዞታ መጨረሻ የተመዘገበበት የመዝገብ ቁጥር በዕዝባር ተለይቶ ይሞላል፡፡

44.3 ስለሰነድ አጠባበቅ፣ አወጋገድና አወዛጋቢ ስለሆኑ ጉዳዮች ፣

44.3.1 የሰነዶች የመጠበቂያና የማስወገጃ ጊዜ ወደፊት ተጠንቶ የሚወሰን ይሆናል፣

44.3.2 ከዚህ መመሪያ ይዘት ውጪ የሆኑ ጉዳዮች ሲያጋጥሙ ጉዳዩ ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመመካከር የሚፈታ ሆኖ ለቀጣይ መመሪያውን ለማሟላት የገጠመው ችግርና የተፈታበት አግባብ በመመርያው እንዲካተት ለመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ መተላለፍ አለበት፡፡

44.4 ባለይዞታ ነኝ በሚል ወገንም ሆነ በተቋሙ ውስጥ ዋና የይዞታ መስረጃ ሰነድ ካልተገኘ

44.4.1 ስሪቱ ነባርም ሆነ ሊዝ መብት ያለው ባለሰነድ ይዞታ ነው ብሎ መውሰድ አይቻልም፤

44.4.2 ማስተናገድ የሚቻለው ይዞታው ግንባታ አርፎበት እንደተያዘበት ዘመን አስተዳደሩ በሚያስቀምጠው የመስተንግዶ መመሪያ አግባብ እንደሰነድ አልባ ተቆጥሮ ይሆናል፡፡

ክፍል ስምንት

የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ፣ ሕትመት፣ ሥርጭትና አጠቃቀም

45. የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ሕትመት የመሬት ባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታን የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት በከተማው ውስጥ መንግሥታዊ የሆኑ ሚስጥራዊ ሠነዶች በሚታተምባቸው የህትመት ተቋማት አማካኝነት ሚስጢራዊ ኮድ ይዞ እንዲታተም ያደርጋል፤

46. የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ሥርጭት፣

46.1 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን አማካኝነት የታተመን ካርታ ከማተሚያ ቤት መረከብና በንብረት ክፍል በገቢ መዝገብ ላይ እንዲመዘገብና የገቢ ደረሰኝ እየተቆረጠለት ገቢ ይሆናል፡፡

46.2 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ውስጥ ስራውን ለመከታተል ሃላፊነት የተሰጠው ኦፊሰር ታትሞ የመጣውን ካርታ በሴሪ ቁጥርና በሌሎች መለያ ኮዶች አማካኝነት በመዝገብና በኮምፒውተራቸው ላይ መዝግበው ይይዛሉ፡፡

46.3 ከማዕከል ካርታ እንዲረከብ የተመደበ የክፍለ ከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ሠራተኛ የአዲስ ካርታ ይሰጠኝ ጥያቄን በደብዳቤ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ወይም የይዞታ አስተዳደር አገልግሎት ፕ/ዴስክ ኃላፊ ያቀርባል፡፡

46.4 የጽ/ቤት ወይም የዴስክ ኃላፊዉ ቀደም ሲል በክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ተጠይቀው የተወሰዱ ካርታዎች ምን ላይ እንደዋሉ የሚያሳይ ሪፖርት ተቀብለው የካርታ ይሰጠን ጥያቄውን አግባብነት በማረጋገጥ ለአፈጻጸም ለይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን አስተባባሪ ይመራል፡፡

46.5 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ወይም የዴስክ ኃላፊዉ ለይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን የካርታ ጥያቄውን ትክክለኛነት በማረጋገጥ ጥያቄውን ፈቅዶ ወደ ኦፊሰር ይመራዋል፡፡

46.6 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን ኦፊሰር የተፈቀደውን ካርታ የወጪ ደረሰኝ እንዲቆረጥለት ያደርጋል፣ በዋናው መዝገብ ይመዘግባል፣ በንብረት ክፍልም በክፍለ ከተማው ሥም እንዲመዘገብ ያደርጋል፣ ደብዳቤውን ፋይል በማድረግ ካርታውን ለሚወስደው አካል አስፈርሞ ይሰጣል፡፡

46.7 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን ወጪ የሆነውን ካርታ በመዝገብ እና በኮምፒውተር ተመዝግቦ ይያዛል፤ ሪፖርት ያዘጋጃል፡፡ የንብረት ክፍሉም በተመሳሳይ መዝግቦ እንዲይዝ ክትትል ያደርጋሉ፡፡

46.8 የክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ሠራተኛም ፈርሞ የተረከበውን ካርታ በገቢ መዝገብ ላይ ይመዘግባል፤ ወጪ ማድረጊያ መዝገብም ያዘጋጃል፡፡

46.9 የማዕከል የፕሮጀክት ዴስክ ኦፊሰሮች ወይም የክፍለ ከተማው ኦፊሰሮች ቀደም ብለው የወሰዱትን ካርታ ከነበረ አጠቃቀማቸውን የሚያሳይ ሪፖርትና የንብረት መጠየቂያ ፎርም አዘጋጅተው በይዞታ አስተዳደር አገልግሎት ፕ/ዴስክ ኃላፊ አማካይነት ለከተማው/ለክፍለ ከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ የካርታ ይሰጠኝ ጥያቄ በማቅረብ ያስፈቅዳል፡፡ የተፈቀደበትን ሪፖርቱን ለይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን ኦፊሰሩ ሲያቀርብ የንብረት ክፍል ሠራተኛው በወጪ መዝገብ ላይ መዝግቦና አስፈርሞ ካርታውን ይሰጣል፡፡ የንብረት ክፍል ሠራተኛም በተመሳሳይ በመዝገብ ይይዛል፡፡

47. ስለሚሰጡት የመሬት ባለይዞታነት ወይም/እና የቤት ባለቤትነት የምሥክር ወረቀት/ካርታ መልክ፣ ምንነት፣ አገልግሎት ጊዜ፣

47.1 የመሬት ባለይዞታነት ወይም/እና የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምሥክር ወረቀት በሊዝ ስርዓትና በኪራይ ደንብ ለሚተዳደሩት ይዞታዎች እንዲሁም በሊዝ ስርዓት የተፈቀዱ ሆነው ለግንባታ መጀመሪያ ለተፈቀደ ጊዜ፣ ለግንባታ ማጠናቀቂያ ለተፈቀደ ጊዜና ግንባታው ከተጠናቀቀ በኋላ

የሚሰጡት የምስክር ወረቀቶች የተለያየ መልክ/ቀለም ያላቸው ይሆናሉ፡፡

47.2 የምሥክር ወረቀቶቹ ቀለማት ቀይ፣ ቢጫ፣ አረንጓዴና ነጭ ሲሆኑ አገልግሎታቸውም፣

47.2.1 ቀይ ቀለም/መልክ ያለው የምሥክር ወረቀት በሊዝ ለተፈቀደ ቦታ በጊዜያዊነት የሚሰጥ ሆኖ የአገልግሎት ጊዜውም ለግንባታ መጀመሪያ ለተሰጠው የጊዜ ገደብ ብቻ ነው፡፡ ከጊዜ ገደቡ ካለፈ ለማንኛውም አገልግሎት ተቀባይነት የለውም፡፡

47.2.2 ቢጫ ቀለም/መልክ ያለው የምሥክር ወረቀት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ ግንባታ መጀመሩ ሲረጋገጥ በጊዜያዊነት የሚሰጥ ሲሆን የአገልግሎት ጊዜውም ለግንባታ ማጠናቀቂያ ለተወሰነው የጊዜ ገደብ ብቻ ይሆናል፡፡ ይህ የጊዜ ገደብ ካበቃበት ቀን ጀምሮ ለማንኛውም አገልግሎት ሊውል አይችልም፡፡

47.2.3 አረንጓዴ ቀለም ያለው የምሥክር ወረቀት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ የተፈቀደው ግንባታ ተጠናቆ የመጠቀሚያ ፈቃድ ባለሊዝ ይዞታው ሲያገኝና ለአገልግሎት ዝግጁ ሲደረግ የሚሰጥ ሆኖ የአገልግሎት ጊዜው እስከ ሊዝ ዘመኑ ማብቂያ ድረስ ይሆናል፤

47.2.4 ነጭ ቀለም ያለው የምሥክር ወረቀት ለነባር/በነባር የኪራይ ደንብ ለሚተዳደሩ ይዞታዎች የሚሰጥ ነዉ፤ በምሥክር ወረቀቱ ላይ የይዞታው ስፋት የሚገለጽ ቢሆንም የቤቱ የባለቤትነት መብት ብቻ የሚያረጋግጥ ይሆናል፤

48. በሥራ ላይ ያሉ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ፎርማቶች በአዲስ የካርታ ፎርማት በሚተኩበት ወቅት VOID የተደረጉና አገልግሎት ላይ ያልዋሉ ካርታዎች አሰባሰብና አወጋገድ፣

48.1 የከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤቱ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው በየጊዜው የካርታ ፎርማቶችን በአዲስ የካርታ ፎርማቶች ሊቀይር ይችላል፡፡

48.2 ነባሩ የካርታ ፎርማት በአዲስ የካርታ ፎርማት ሲቀየር በቅድሚያ ቀደም ሲል ታትመው ሥራ ላይ ያልዋሉ እና VOID የተደረጉ ካርታዎችን በማሰባሰብ የሚወገድበት ስልት አጥንቶ ለመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ በማቅረብና በማስወሰን እንዲወገዱ ያስደርጋል፡፡

ክፍል ዘጠኝ

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

49. ስለተጠያቂነት ፣

49.1 ይህንን መመሪያ በሚጻረር ተግባር ዉስጥ በመሳተፍ የፈጸመ፣ ያስፈጸመ እንዲሁም የተባበረ ሰዉ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 35 መሠረት እና አግባብነት ባላቸዉ የሀገሪቱ ህጎች መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

49.2 ይህን መመሪያ ለማስተግበር ሥልጣን ከተሰጣቸው አካላት ውጭ በቀጥታ ጣልቃ በመግባት መመሪያውን ለማስፈፀም የሚሞክር መንግሥታዊም ሆነ መንግሥታዊ ያልሆነ ድርጅት ወስኖ ለማስፈጸም በሞከረው ወይም ባስፈጸመው ተግባር በሕግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

49.3 በዚህ መመሪያ መሠረት መብትና ግዴታውን በአግባቡ ያልተወጣ፣ ያሳሳተ ወይም የሐሰት መረጃ የሰጠ ተገልጋይ አግባብ ባለው የከተማ አስተዳደሩና በሀገሪቱ ሕግ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

50. ተቋሚዊ ኃላፊነት ፣

ከዚህ ቀደም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ለመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ባለስልጣን ተሰጥቶ የነበሩ አግባብ ባለው ሕግ ያልተሻሩና የሚመለከቱ መብቶችና ስልጣኖች

ለይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ተሰጥቷል፡፡

51. የመተባበር ግዴታ ፣

ማንኛውም ሰው፣ መንግስታዊም ሆነ መንግስታዊ ያልሆነ ድርጅት ወይም ሕግና ደንብ እንዲያስከብር ስልጣን የተሰጠው የከተማ አስተዳደሩ አካል ይህን መመሪያ ለማስፈፀም በሚደረግ ማናቸውም እንቅስቃሴ በከተማ ደረጃና በክፍለ ከተሞች የተቋቋመዉ የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ወይም ለክፍለ ከተማ ጽ/ቤቶች አግባብነት ያለው ትብብር እንዲያደርግ በሕጋዊ ደብዳቤ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

52. ተፈፃሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች፣

ይህንን መመሪያ የሚቃረኑ ማንኛውም አይነት መመሪያዎች እና ልማዳዊ አሰራሮች በዚህ መመሪያ ላይ በተሸፈኑት ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖራቸውም፡፡

53. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፣

ይህ መመሪያ በከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ ጸድቆ ከመውጣቱ በፊት በሥራ ላይ ውለው በነበሩት መመሪያዎች መሠረት የተፈፀሙ ስራዎች ሌላ የህግ ክፍተት እስካልተገኘባቸው ድረስ ተፈፃሚነታቸው የተጠበቀ ነው፡፡

54. መመሪያውን ስለማሻሻል፣

ይህ መመሪያ እንዲሻሻል ባስፈለገ ጊዜ ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ቀርቦ ሊሻሻል ይችላል፤ ሆኖም ይህንን መመሪያ በመተግበር ሂደት የሚያጋጥሙት ችግሮች ላይ በከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት አማካይነት የማሻሻያ ሃሳብ ለቢሮዉ ቀርቦ ተቀባይነት ሲያገኝ በቢሮዉ በኩል ለከተማው ካቢኔ አቅርቦ ዉሳኔ የማሰጠት ኃላፊነት ይኖረዋል፡፡

55. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ ፣

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ፀድቆ ከወጣበት ከግንቦት 16 ቀን 2004 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

ኩማ ደመቅሳ
የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ
አዲስ አበባ