



በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን

የቤቶች አስተዳደር መመሪያ

ቁጥር 453/2013

ግንቦት/2010 ዓ.ም.

አዲስ አበባ

**መግቢያ**

የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን በሚኒስትሮች ምክርቤት ደንብ ቁጥር 398/2009 ሲቋቋም ከተሰጡት ዓላማዎች መካከል ዋና ዋናዎቹ ለተለያዩ ዓላማ የሚውሉ ቤቶችን መገንባት፣ የፌዴራል መንግስት ቤቶችና ይዞታዎችን ማስተዳደር፣ ማከራየት፣ በህግ አግባብ መመዝገባቸውንና መጠበቃቸውን ማረጋገጥ፣ ዘመናዊ የቤት አስተዳደር ስርዓትን በመዘርጋት ሥራ ላይ ማዋል እና በመንግስት ቤቶችና ይዞታዎች ላይ የሚፈጸሙ ህገወጥ ድርጊቶችን መከላከልና አስፈላጊ ህጋዊ እርምጃዎችን በመውሰድ የመንግስትን ጥቅም የማስከበር ዓላማዎች ለመፈጸም የተቋቋመ መሆኑ፣

ኮርፖሬሽኑ በአዲስ መልክ ከመደራጀቱ በፊት በተለያዩ አደረጃጀትና ስያሜ የቆዩ ሲሆን በዚህ ሂደት በቤቶች አስተዳደር ረገድ በርካታ ችግሮች ሲፈታተኑት ቆይቷል። በተለይም የቤት አቅርቦትና ፍላጎት መካከል ያለው ልዩነት፣ በኮርፖሬሽኑ ቤቶችና ይዞታዎች ላይ የሚፈጸሙ ሕገወጥ ድርጊቶች፣ በመረጃ አያያዝና አጠቃቀም ላይ የሚታዩ ሰፊ ክፍተቶች፣ ከቤቶች አከራይነትና ውል አፈጻጸም ጋር እና ሌሎች ከቤቶች አስተዳደር ስርዓት ማዘመን ያለመቻል ጋር ተያይዞ የሚንጸባረቁ ችግሮች ጎልተው የሚታዩ በመሆኑ፣

ኮርፖሬሽኑ የቤቶች አስተዳደር ስርዓቱን የሚመራበት በቀድሞው አደረጃጀት (የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ) የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 41/2007 በቀድሞው ከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ጸደቀ እስካሁን በተግባር ላይ የሚገኝ ቢሆንም መመሪያው የተለያዩ ክፍተቶች ያሉበት በመሆኑ የቤት አስተዳደሩን በሚፈለገው መጠን በተደራጀና በተቀላጠፈ ሁኔታ ለመምራት አላስቻለም። እንዲሁም ከአደረጃጀቱ ለውጥ ጋር በተያያዘ መመሪያው ወቅታዊ መሆን የሚጠበቅበት በመሆኑና በመመሪያው ላይ የሚታዩ ችግሮችንም መፍታት የሚጠበቅ በመሆኑ፣

ኮርፖሬሽኑ በቤት አስተዳደሩ ረገድ የሚታዩ እነዚህን ችግሮችን ለመፍታትና የተሰጡትን ዓላማዎች ለማሳካት እንዲሁም የሚመራበት የቤት ኪራይና አስተዳደር ሥርዓት ግልፅነትና ተጠያቂነት ባለው መንገድ መዘርጋት በማስፈለጉ፣ የኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ በመንግስት የልማት ድርጅቶች አዋጅ ቁጥር 25/1984 አንቀፅ 14(4) መሠረት ይህንን የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 02/2010 አውጥቷል።

**ክፍል አንድ**  
**ጠቅላላ ድንጋጌዎች**

**1. አጭር ርዕስ:-**

ይህ መመሪያ “የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 453/2013 ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

**2. ትርጓሜ:-**

የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ መመሪያ ውስጥ፤

- 1) “ኮርፖሬሽን” ማለት የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን ነው፤
- 2) “አዋጅ” ማለት የመንግስት ልማት ድርጅቶችን ለማቋቋም የወጣ አዋጅ ቁጥር 25/1984 ነው፤
- 3) “ደንብ” ማለት የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽንን በአዲስ መልክ ለማቋቋም የወጣ ደንብ ቁጥር 398/2009 ነው።
- 4) “ቦርድ” ማለት የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የሥራ አመራር ቦርድ ነው፤
- 5) “ዋና ሥራ አስፈጻሚ” ማለት የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን ዋና ሥራ አስፈጻሚ ነው፤
- 6) “ከፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎች” ማለት የሚኒስትሮች ምክር ቤት ጥቅምት 19 ቀን 1997 ዓ.ም. የከፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎችን ደመወዝና ጥቅማ ጥቅሞች ለመወሰን የወጣ መመሪያ መሠረት የመኖሪያ ቤት አገልግሎት በነፃ ከኮርፖሬሽኑ የሚያገኙ የኢ.ፌ.ዲ.ሪ. ሚኒስትሮችን፣ ሚኒስትር ዴኤታዎችን፣ ምክትል ሚኒስትሮችን፣ ኮሚሽነሮችን፣ ምክትል ኮሚሽነሮችን፣ የሕዝብ ተወካዮችና የፌዴሬሽን ምክር ቤቶች አፈ-ጉባዔዎችን፣ ምክትል አፈ-ጉባዔዎችን፣ የጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንትንና ምክትል ፕሬዚዳንትን፣ የከፍተኛ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንትን እና እነዚህ ማዕረጎች ያሏቸው ሌሎች የፌዴራል መንግስት አስፈጻሚ አካላት ባለስልጣኖች እና ለዚህ መመሪያ አፈጻጸም ሲባል በፌዴራል መንግስት የተሾሙ ዋና ዳይሬክተሮችና ምክትል ዋና ዳይሬክተሮች ናቸው፤
- 7) “የክልል መንግስታት” ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግስት አንቀጽ 47 የተዘረዘሩት የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ አባላት ናቸው፤
- 8) “የከተማው አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ወይም የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ነው፤
- 9) “የዲሞክራሲ ተቋማት” ማለት የፖለቲካ ፓርቲዎች፣ ሲቭክ ማህበራት፣ ሚዲያና ሌሎች ለዲሞክራሲ መጎልበት የሚሰሩ ተቋማት ማለት ነው፤
- 10) “የሚመለከተው አካል” ማለት ለዲሞክራሲ ተቋማት ለቢሮ አገልግሎት የሚውል ቤት እንዲሰጥ የድጋፍ ደብዳቤ የሚፀፍ ከህዝብ ተወካዮች ም/ቤት ወይም ብሔራዊ ምርጫ ቦርድ ወይም የፌዴራል የመንግስት ኮሙኒኬሽን ጉዳዮች ጽ/ቤት ማለት ነው፤

- 11) “የበላይ ኃላፊ” ማለት እንደ ተቋሙ አደረጃጀት ተቋሙን በበላይነት የሚመራ ኃላፊ ማለት ነው።
- 12) “ቤት እንዲሰጣቸው የተወሰነላቸው አካላት” ማለት በጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት ወይም ለሕዝብ ግንኙነትና አደረጃጀት እንዲሁም ለአጋር የልማት ተቋማት ከፍተኛ የሥራ ኃላፊዎች እንዲሁም ሌሎች ግለሰቦችና ማህበራት በኮርፖሬሽኑ ቤት እንዲሰጣቸው የተወሰነላቸው ማለት ነው።
- 13) “የጨረታ መነሻ” ማለት የኮርፖሬሽን የኪራይ ተመን ቀመር መሰረት ቤቱ በጨረታ ወይም በጨረታው መነሻ እንዲከራዩ ሲወሰን የሚኖረው የመነሻ ወይም የወለል ዋጋ ማለት ነው።
- 14) “ቅርንጫፍ ፅ/ቤት” ማለት በአዲስ አበባ ከተማ እና ድሬዳዋ አስተዳደር የሚገኙ የኮርፖሬሽኑ ቤቶች በማስተዳደር ረገድ የአለት ተአለት ተግባር የሚያከናውኑ ፅ/ቤቶች ማለት ነው።
- 15) “ህገ-ወጥ ድርጊት” ማለት በዚህ መመሪያ አንቀፅ 49(1) ስር የተዘረዘሩት ህገ ወጥ ድርጊቶች ማለት ነው።
- 16) “መዋቅራዊ እና ቴክኒካዊ” ማለት የመሰረት መውረድና የደጋፊ መዋቅሮች መገባደጥ፣ የሰመጠ ወይም የተሰነጠቀ የወለል መሰረት፣ የተሰነጠቀ ወይም የወደቀ ግርግዳ፣ የድጋፍ ግንብና የአስፋልት ፔቭመንት ስራ፣ የምስጥ መከላከል ስራ፣ ከ50% በላይ ከሆነ መዋቅር የሚለወጥ ጣሪያ፣ አዲስ ሊፍት ተከላና ተመሳሳይ ስራዎች ማለት ነው።
- 17) “የንግድ ድርጅት ሽያጭ ወይም የንግድ ድርጅት ስጦታ” ማለት አንድ ተከራይ ግለሰብ ወይም ድርጅት ከኮርፖሬሽኑ ከተከራየው ቤት ውስጥ እየሰራ ላለው የንግድ ስራ የንግዱን መልካም ዝና እና በቤቱ የመነገድ ወይም የመጠቀም መብቱንና ሌሎችም ግዙፍነት የሌላቸውን መብቶች በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሌላ ተከራይ ግለሰብ ወይም ድርጅት ማስተላለፍ ነው።
- 18) “የሥራ አመራር ኮሚቴ” የኮርፖሬሽኑ ዋና ሥራ አስፈጻሚና ም/ዋና ሥራ አስፈጻሚዎች፣ በአዲስ አበባ የሚገኙ የቅርንጫፍ ፅ/ቤት ሥራ አስፈጻሚዎች፣ የቤቶችና ይዞታዎች ማስከበርና ማከራየት ዳይሬክቶሬት፣ የዋና ስራ አስፈጻሚ ጽ/ቤት ኃላፊ፣ የሕግ አገልግሎት ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር ነው።
- 19) “ዳይሬክቶሬት” ማለት በኮርፖሬሽኑ ዋና መስሪያ ቤት የቤቶች አስተዳደር ሥራዎች የሚሰሩ የቤቶችና ይዞታዎች ማስከበርና ማከራየት ዳይሬክቶሬት ነው።
- 20) “አቤቱታ” ማለት ኮርፖሬሽኑ በሚያስተዳድራቸው ቤቶች እና ቤት ነክ ጉዳዮች ጋር በተያያዘ በየደረጃው በሚወሰዱ እርምጃዎች ወይም የሚሰጡ ውሳኔዎችን በመቃወም ለደንበኞች አገልግሎትና ቅሬታ ማስተናገጃ ዳይሬክቶሬት የሚቀርብ አቤቱታ ነው።
- 21) “አፓርታማ” ማለት በአንድ መዋቅር የተሠራ ከአንድ ወለል በላይ ያለው ህንፃ ሆኖ ለመኖሪያ ወይም ለንግድ ወይም ለቢሮ ወይም ሁሉንም ያጣመረ ሆኖ የጋራ መገልገያዎችን ተከራዮች በጋራ የሚገለገሉበት ህንፃ ነው።

- 22) “ማህበር” ማለት ከኮርፖሬሽኑ ጋር ሕጋዊ የኪራይ ውል ፈጽመው በአፓርታማው የሚኖሩ/የሚገለገሉ ተከራዮች በጋራ ተስማምተው ያቋቋሙት የአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር ነው፤
- 23) “የጋራ መጠቀሚያ” ማለት በተናጠል በኪራይ ከተያዙት ቤቶች ውጪ ያለ ማናቸውም የአፓርታማው አካልና ምድረግቢው ነው፤
- 24) “የጋራ ወጪ” ማለት የአፓርታማው ተከራዮች ማኅበርን ዓላማ እና ግዴታ ለማስፈጸም ከማኅበሩ ተቀማጭ ገንዘብ ላይ በማኅበሩ የሚደረግ ማናቸውም ወጪ ወይም ክፍያ ነው፤
- 25) “መተዳደሪያ ደንብ” ማለት በአፓርታማ ነዋሪዎች የፀደቀ እና በኮርፖሬሽኑ እውቅና ያገኘ የውስጥ መተዳደሪያ ደንብ ነው፤
- 26) “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።
- 27) የፆታ አገላለፅ በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተደነገገው የሴትንም ፆታ ያካትታል።
- 28) «መደብ» ማለት በአንድ ቤት ውስጥ በክፍል ተሸንሽኖና በአንድ የቤት ቁጥር በሕዝባዊ ተከፋፍሎ በተናጠል በውል የተያዘ የንግድ ቤት ማለት ነው።

**3. የተፈጻሚነት ወሰን፡-**

ይህ መመሪያ ኮርፖሬሽኑ በሚያስተዳድራቸው ቤቶችና ይዘታዎች ላይ ተፈጻሚነት ይኖረዋል።

**4. የመመሪያው ዓላማ፡-**

መመሪያው የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል፡-

- 1) ለኮርፖሬሽኑ ቤቶችና ይዘታዎች አስፈላጊውን ጥበቃና እንክብካቤ ለማድረግ፤
- 2) የኮርፖሬሽኑ የቤት መረጃ አያያዝ፤ አከራኛነት፤ ቅያሬ፤ ኪራይ አከፋፈል፤ እንዲሁም ከንብረትነት የሚወጡበትን አሠራር ላይ ግልጽነት እና ተጠያቂነት ያለው የቤት አስተዳደር ሥርዓት ለመቅረጽ፤
- 3) ቀልጣፋ፣ ውጤታማና ፈጣን አገልግሎት ለተገልጋዩ በመስጠት በገበያ ዋጋ ተወዳዳሪ በመሆን ማህበራዊ ኃላፊነት ለመወጣት፤
- 4) በተለያዩ መንገድ የሚገኙ ቤቶችን ፍትሃዊ በሆነ መንገድ ለመመደብና ለማከራየት የሚያስችል ስርዓት መዘርጋት፤
- 5) በኮርፖሬሽኑ ቤቶች ላይ የሚፈፀሙት ህገ-ወጥ ድርጊቶችን በሕዝብ ተሳትፎ ለመከላከልና ህጋዊ የቤት አስተዳደር ስርዓት ማስፈን ናቸው።

**ክፍል ሁለት**

**የቤቶች መረጃ አያያዝና አጠቃቀም**

**5. የቤቶች መረጃ አደረጃጀት፡-**

- 1) ኮርፖሬሽን የሚያስተዳድራቸውን ቤቶች ቆጠራ በማድረግ የቤቶቹን መረጃ ያደራጃል፤
- 2) ኮርፖሬሽን ለሚሰጣቸው ውሳኔዎች እና ለቤት ነክ ጥያቄዎች ምላሽ ለመስጠት በሚያስችል መልኩ የቤቶች መረጃ አስተዳደር ስርዓት ተግባራዊ ማድረግና በየጊዜውም የቤቶች መረጃ ወቅታዊ የማድረግ ስራ ይሰራል።
- 3) የቤቶች መረጃ ከታሪካዊ አመጣጣቸው አንጻር ከአዋጅ ቁጥር 47/67 በፊት በመንግስት ስር የቆዩ ቤቶች፣ የተወረሱ ቤቶችና ተያያዥ ንብረቶች፣ ኮርፖሬሽን የገነባቸውና ያስገነባቸው፣ የገዛቸው፣ ያስጨረሳቸው፣ የትርፍ ቤት መመዝገቢያ ቅጽ 003 የምርጫ ቤቶች ከመመዝገቢያው ቅጽ 004፣ በመካካሻ፣ በምትክነት የተያዙ ቤቶች እና እነዚህ መረጃዎች በኮርፖሬሽን፣ በከተማ ልማትና ቤቶች ሚኒስቴር፣ በአዲስ አበባ ከተማና በድሬዳዋ አስተዳደር የሚገኙ መረጃዎችን በማሰባሰብ ተለይተውና ተደራጅተው እንዲያዙ ይደረጋል፤
- 4) ከኮርፖሬሽን አስተዳደር ስር የወጡና የሚወጡ ቤቶች ከነምክንታቸው፣ ካላ የተከፈለባቸውና ያልተከፈላቸው እንዲሁም አበል የሚከፈላቸው ቤቶች በዝርዝር ተደራጅተው እንዲያዙ ይደረጋል፤
- 5) ኮርፖሬሽን የሚያስተዳድራቸው ቤቶችና ይዘታዎች በየ 5 አመት ቆጠራ በማካሄድ መረጃዎችን ወቅታዊ ያደርጋል፤
- 6) ኮርፖሬሽን የቤቶችና ይዘታዎች መረጃ አያያዝና አጠባበቅ ማኑዋል አዘጋጅቶ ተግባራዊ ሊያደርግ ይችላል፤
- 7) የቤቶች መረጃዎች በዳይሬክቶሬቱና ቤቶቹን በሚያስተዳድሩት ቅርንጫፎች ጽ/ቤቶች በሀርድ እና በሶፍት ኮፒ ተደራጅተው እንዲያዙ የሚደረግ ሲሆን ኢንፎርሜሽን ኮሙንኬሽን ቴክኖሎጂ ዳይሬክቶሬት ተገቢውን የቴክኖሎጂ ድጋፍ ይሰጣል።
- 8) ከተለያዩ አካላት ለሚቀርቡ የቃል ወይም የጽሁፍ ቤት ነክ የመረጃ ጥያቄዎች በዳይሬክቶሬቱ በኩል ምላሽ ይሰጣል፤
- 9) በቤቶች አስተዳደር ዘርፍ አስተባባሪነት ዳይሬክቶሬቱ የቤቶቹን የይዘታ ማረጋገጫ ካርታና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ሰርትፊኬት በማውጣት መረጃዎቹ ተመዝግበው እንዲቀመጡ ያደረጋል።
- 10) ዳይሬክቶሬቱ የቤቶችን መረጃ በአግባቡ ለመያዝና ስታንደርዶችና የተለያዩ ቅጾችን በማዘጋጀት ተግባራዊ ይደረጋል፤

11) የቤቶች ስታስቲካዊ መረጃ በሚዘጋጀው ስታንዳርድ መሰረት በየወቅቱ ተዘጋጅቶና ጸድቆ እንዲታተምና እንዲሰራጭ ይደረጋል፤

**6. የቤቶች መረጃ ደህንነት አጠባበቅ:-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ የቤቶቹን የይዘታ ማረጋገጫ ካርታና የምስክር ወረቀት ለደህንነቱ ጥበቃና ጥንቃቄ በሚደረግበት ማለትም በሀርድ እና ዲጂታል ወይም ኤሌክትሮኒክ ኮፒ ተዘጋጅቶ ለደህንነት ዋስትና ባለው ቦታ እንዲጠበቅ ያደርጋል።
- 2) የቤቶችና ይዘታዎች ማስከበርና ማከራየት እና የኢንፎርሜሽን ኮሚሽኔሽን ቴክኖሎጂ ዳይሬክቶሬት የቤቶቹን መረጃዎች ስካን በማድረግ በዲጂታል ወይም ኤሌክትሮኒክስ ኮፒ በማድረግ ከቫይረስና ከልዩ ልዩ ብልሽቶች ለመከላከል በሚያስችል ሁኔታ የመረጃ ደህንነት ስርዓት በመዘርጋት ተግባራዊ ያደርጋል።

**7. ቤቶችን በቋሚነት ስለማስተላለፍና ከንብረትነት ስለመሰረዝ:-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ የሚያስተዳድራቸው ቤቶች ከዚህ በታች በተዘረዘሩ ምክንያቶች ሲተላለፉ ከኮርፖሬሽኑ ንብረትነት ይሰረዛሉ።
  - ሀ) በመንግስት ውሳኔ ለፌደራል መንግስት ተቋማት ማስፋፊያ ወይም ሙሉ በሙሉ ሲፈለግ፤
  - ለ) ኮርፖሬሽኑ ማልማት ባለመቻሉ በመንግስት ውሳኔ በከተማ አስተዳደሮች ለከተማ መልሶ ማልማት እንዲነሱ ውሳኔ የተሰጠባቸው እና ሙሉ በሙሉ ካሳ የተከፈለባቸው፤
  - ሐ) በፍርድ ቤት ለባለቤቶቹ እንዲመለስ የመጨረሻ ውሳኔ የተሰጣቸው፤
  - መ) በመንግስት ውሳኔ በሽያጭና በተለያዩ ምክንያቶች ከንብረትነት እንዲወጡ የተወሰኑ፤
  - ሠ) በተፈጥሮ እና በሰው ሰራሽ አደጋዎች ሙሉ በሙሉ ፈርሶ ኮርፖሬሽኑ ሥራ ላይ ማዋል ወይም መልሶ ማልማት እንደማይችል ሲረጋገጥና በመንግስት ሲወሰን፤
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ከ(ሀ)-(ሠ) የተጠቀሱት ቤቶች ከኮርፖሬሽኑ ንብረትነት የሚሰረዙት መረጃው ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ አስተያየት እንዲሰጥበት በማድረግ በዋና ሥራ አስፈጻሚ አማካኝነት ለሥራ አመራር ቦርድ ቀርቦ ከታየ በኋላ በመንግስት ውሳኔ ሲፀድቅ ነው።

- 3) ለባለንብረት እንዲመለሱ የመጨረሻ ውሳኔ የተሰጣቸው ቤቶች የቤቱ ርክክብ ሂደት ቤቱን በሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በኩል ባዶ ከሆነ ወዲያው እንዲረከብ ይደረጋል።
- 4) ለባለንብረት እንዲመለሱ የመጨረሻ ውሳኔ የተሰጣቸው ቤቶች በተከራይ የተያዙ ከሆነ በ60 ቀናት ውስጥ ተከራይ ማንኛውንም ዕዳ አጠናቆ በመክፈል ቤቱ ለሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት እንዲያስረክብ የጽሑፍ ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል፤
- 5) ቤቱ የተመለሰላቸው ግለሰቦች እንደውሳኔው ከመፈፀሙ በፊት በምትክ ወይም በኪራይ የመንግሥት ቤት ይዘው ከሆነ የያዙትን ቤት እንዲያስረክቡ እንዲሁም በይዘታው ላይ የተደረጉ ተጨማሪ ግንባታና በቤቱ ላይ የተደረጉ የጥገናና የእድሳት ወጪዎችን በማስላት ቤቱ የሚመለስለት አካል ክፍያውን ለኮርፖሬሽኑ እንዲፈጽም ይደረጋል፤

**፩. ቤቶችን ተረክቦ ስለማስተዳደር፡-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ ቤቶችን መልሶ እንዲያስተዳድራቸው ውሳኔ ሲሰጥ መረጃዎቹን በማሟላት ቤቱን ለሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት የሚያስተላልፍ ሲሆን ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ውሳኔው በደረሰው በሶስት ቀን ውስጥ ለባለንብረቶቹ ቤቱን እንዲያስረክቡ የ30 ቀን ጊዜ ማስጠንቀቂያ ሰጥቶ ቤቱን ተረክቦ ያስተዳድራል፤
- 2) ኮርፖሬሽኑ በቋሚነት ወይም በጊዜያዊነት ተረክቦ እንዲያስተዳድር ሲወሰን የሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ተረክቦ ያስተዳድራል፤
- 3) ኮርፖሬሽኑ በየጊዜው በግዥ ወይም በግንባታ የሚያቀርባቸውን ቤቶች የሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ተረክቦ ያስተዳድራል፤
- 4) በዚህ አንቀጽ ከላይ ንዑስ አንቀጽ ከ(1)-(3) በተገለጸው መሰረት የቤቶች ርክክብ ሲፈጸም የቤቶቹ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ካለው፣ የንብረት ርክክብ፣ የመጨረሻ የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ ክፍያ ሰነድ ሌሎች አስፈላጊ ማስረጃዎች ተሟልቶ ማህደር እንዲከፈትለት ይደረጋል፤
- 5) ርክክብ የተፈጸመባቸው ቤቶች ወርሃዊ ኪራያቸው በኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ይዘጋጅላቸዋል፤
- 6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) የተጠቀሰው ቢኖርም ቤቱ የተያዘው በኪራይ በሶስተኛ ወገን ለድርጅት አገልግሎት እየተገለገለበት መሆኑ ከተረጋገጠ በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 28 (1) መሰረት የቤቱ ኪራይ ተተምኖ በአካባቢው የከፍተኛ ጨረታ ዋጋ የቤቱ ተገልጋይ ሊስተናገድ ይችላል ፈቃደኛ ካልሆነ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል። አፈጻጸሙም በሚወጡ ማኅበሮች አማካኝነት የሚገለጽ ይሆናል።



**9. ከስ ቤት ርክክብና የፊፖፔት ስቅሬታ**

- 1) ኮርፖሬሽኑ ቤቶችን በሚከተሉት ምክንያቶች መልሶ መረከብ ይችላል፡-
  - ሀ) ተከራይ በገባው ውል መሰረት ግዴታውን ካልፈጸመ፤
  - ለ) ተከራይ በፈቃደኝነት ሲያስረክብ፤
  - ሐ) የውል ዘመኑ ሲያበቃ፤
  - መ) ተከራይ ከያዘው ቤተሰብ ብዛት አንጻር የቤቱ ደረጃ እና የክፍሎቹ ብዛት እንደሚበዛ በቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በአካል ተረጋግጦ ለሥራ አመራር ቀርቦ ሲወሰን፤
  - ሠ) ኮርፖሬሽኑ ቦታውን መልሶ ለማልማት ሲወስን ፤
  - ረ) በራሳቸውም ሆነ በትዳር አጋራቸው ስም የግል ቤት ያላቸው መሆኑ ሲረጋገጥ፤
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ሥር የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ኮርፖሬሽኑ በፊደል (መ) እና (ሠ) የተጠቀሱት የያዙት ቤት የመኖሪያ ቤት ከሆነ ከተከራዮች ቤቶችን ተረክቦ ተለዋጭ ቤት ሊሰጥ ይችላል፡፡
- 3) ማንኛውም ቤት ሲለቀቅ በሁለት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቤቱን የሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ፅ/ቤት በባዶ ቤት ማሳወቂያ ቅጽ የተሟላና ትክክለኛ መረጃ ለዳይሬክቶሬቱ፣ ለቤት አስተዳደር ዘርፍ ም/ዋና ሥራ አስፈጻሚና ለዋና ሥራ አስፈጻሚ ያሳውቃል፡፡
- 4) ማንኛውም ቤት እንደተከራየ ውል የሚያስፈጽመው የቅርንጫፍ ፅ/ቤት በሶስት ተከታታይ የሥራ ቀናት መከራየቱን ለዋና ሥራ አስፈጻሚ፣ ለዘርፉ ም/ዋና ሥራ አስፈጻሚና ለዳይሬክቶሬቱ ያሳውቃል፡፡
- 5) ቤቶች እንዲለቀቁ ሲደረግ በቤቱ የነበረው ግለሰብ ወይም ተቋም በተሰጠው የ30 ቀን ጊዜ ውስጥ ንብረቱን ካላወጣ ቤቱን የሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት እና የሚመለከታቸው የመስተዳድር አካላት በተገኙበት በቃለ ጉባኤ የተደገፈ የንብረት ቆጠራና ምዝገባ ተደርጎ ንብረቱን ወደ መጋዘን በማስገባት ቤቱን ይረከባል፡፡
- 6) ግለሰቡ ወይም ተቋሙ የሚፈለግበትን የቤት ኪራይ፣ የመብራት፣ የውኃ፣ የስልክ፣ የንብረት ጉድለት አንዲሁም ንብረቱን ለማንገዝና ለማከማቻ የወጣውን ወጪ ጨምሮ ያለውን እዳ በሙሉ ከፍሎ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ ንብረቱን የማይወስድ ከሆነ ኮርፖሬሽኑ በፍርድ ቤት በማስወሰን እና በመሸጥ ገንዘቡን ገቢ ያደርጋል፡፡ ከዕዳው የሚተርፍ ገንዘብ ካለ ለባለቤቱ ተመላሽ ይሆናል፡፡ ሆኖም ገንዘቡ ለእዳው መሸፈኛ በቂ ካልሆነ ግለሰቡ እዳውን እንዲከፍል በሕግ ይጠየቃል፡፡
- 7) ማንኛውም ተከራይ ወይም ተጀሚ የያዘውን ቤት መልሶ ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ሲያስረክብ ቤቱን ሲረከብ በነበረው የንብረት መረካከቢያ ቅጽ በተመዘገበው መሰረት የመጨረሻ የውሃና የመብራት ክፍያ ሰነድ በማቅረብ ያስረክባል፡፡

- 8) በርክክቡ ሂደት የንብረት ጉድለት ወይም ብልሽት መኖሩ ከተረጋገጠ ውል የፈጸመው ተከራይ ግምቱን እንዲከፍል ይደረጋል ወይም ያስያዙት የዋስትና ተቀማጭ ገንዘብ ካለ ተሰልቶ ግምቱ እንዲካካስ ይደረጋል፤ የሚተርፍ ገንዘብ ካለ ይመለስላቸዋል።

**ክፍል ሶስት**  
**ስለ ቤቶች ኪራይ እና ስስተዳደር**  
**ንዑስ ክፍል ስንድ**  
**የመኖሪያ ቤት ኪራይ እና ስስተዳደር**

**10. መኖሪያ ቤትን ስለመመደብ፤**

ኮርፖሬሽኑ ለሚከተሉት አካላት የመኖሪያ ቤት ይመድባል፡-

- 1) ለህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት አባላት፤
- 2) ለፌዴራል መንግስት ተሟላቾች፤
- 3) ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ድሬዳዋ አስተዳደር የእንግዳ ማረፊያ፤
- 4) ለአሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በክልል ደረጃ ላሉ ተሟላቾች
- 5) ለአዲስ አበባና ለድሬደዋ ከተማ አስተዳደር በማዕከል ደረጃ ላሉ ተሟላቾች፤
- 6) ከፌዴራል መንግስት ኃላፊነት ለሚነሱ ከፍተኛ የመንግስት ተሟላቾች፤
- 7) ለፌዴራል መንግስት ተቋማት የመምሪያ/ዳይሬክቶሬት/ስራ ሂደት ኃላፊዎች፤
- 8) በመንግስት በልዩ ትእዛዝ ቤት እንዲሰጣቸው ለሚታዘዝላቸው አካላት፤
- 9) ለኤምባሲዎች እና ዲፕሎማቶች፤
- 10) ለፌዴራል መንግስት ሠራተኞች፤

**11. የመኖሪያ ቤት ደረጃ፣ ስኬታዎችና የምደባ መስፈርቶች፡-**

**I. ኮርፖሬሽኑ የቤቶች ደረጃ በሚከተለው ሁኔታ ምደባ ያከናወናል፡-**

- 1) ለህዝብ ተወካዮች ም/ቤት አባላት በየምርጫ ዘመኑ በቋሚነት የተመደባቸው ቤት እንዲሰጣቸው ይደረጋል፤
- 2) ለም/ጠቅላይ ሚኒስትር፣ ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዝዳንትና ተመሳሳይ ማዕረግ ላላቸው እስከ አምስት መኝታ ያለው ቪላ ቤት፤
- 3) ለሚኒስትር ወይም ተመሳሳይ ደረጃ ላላቸው ከፍተኛ ኃላፊዎች እስከ አራት መኝታ ክፍል ያለውና ከዚያ በላይ ቪላ ቤት፤

- 4) ለሚኒስትር ዴኤታ፣ እና በዚህ ደረጃ ለሚሾሙ ባለስልጣኖች፣ ለጠቅላይ ፍርድቤት ምክርቤቶች፣ ለፌዴራል ከፍተኛና መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ፕሬዝዳንትና ምክርቤቶች፣ እንዲሁም በጠ/ሚኒስትርና በቦርድ ለሚሾሙ ዋና ዳይሬክተሮች፣ ምክርቤቶች እና በዚህ ደረጃ ላሉ ተጽዕኖች/ኃላፊዎች እስከ ሶስት መኝታ ያለው ቪላ ወይም አፓርታማ ቤት ፣
- 5) ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ድሬዳዋ አስተዳደር የእንግዳ ማረፊያ እስከ አራት መኝታ፣
- 6) ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ርዕሰ መስተዳድርና ምርዕሰ መስተዳድር እንዲሁም ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባና ም/ከንቲባ እንደየሥልጣን ደረጃቸው እስከ አራት መኝታ ክፍል ያለው ቤት፣
- 7) ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በክልል ደረጃ ላሉ ተጽዕኖች እና ለአዲስ አበባና ድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር በማዕከል ደረጃ ላሉ ተጽዕኖች እንደየ ሥልጣን ደረጃቸው እስከ ሦስት መኝታ ክፍል ያለው ቤት፣
- 8) ለፌዴራል መንግስት ተቋማት የመምሪያ/ዳይሬክቶሬት/ስራ ሂደት ኃላፊዎች፣ እስከ ሁለት መኝታ ክፍል ያለው ቤት እንደ አስፈላጊነቱ ቪላ ወይም አፓርታማ፡፡ ነገር ግን የቤቱ ሁኔታ ለከፍተኛ አመራር እንደማይሆን ሲረጋገጥ እስከ 3 መኝታ ሊፈቀድ ይችላል፤
- 9) ለፌዴራል ፍርድ ቤት ዳኞች፣ አቃቤ ሕጎች እስከ ሁለት መኝታ ክፍል ያለው ቤት፣
- 10) ለፌዴራል መንግስት ተቋማት ቡድን መሪዎች፣ ከእስተዳደሩ እስከ ሁለት መኝታ ቤት፤
- 11) በዚህ መመሪያ ያልተጠቀሱ የመንግስት የስራ ሀላፊዎችና የመኖሪያ ቤት እንዲሰጣቸው ከመንግስት የሚታዘዝላቸው አካላት በትዕዛዙ መሰረት እንደ ተገቢነቱ ኃላፊነታቸው ደረጃ ከስተዳደሩ እስከ ሶስት መኝታ ክፍል ያለው ቤት
- 12) በውጪ ምንጭ ለመከራየት ለሚጠይቁ ኤምባሲዎች እና ዲፕሎማቶች በሚመጥናቸው ደረጃ ቤት ሲገኝ ሊመደብላቸው ይችላል፡፡
- 13) በኃላፊነት ሲሠሩ ከቆዩ በኋላ ከኃላፊነታቸው ለሚነሱ ከፍተኛ የመንግስት ተጽዕኖች አዋጅ ቁጥር 653/2001 ለማሻሻል በወጣው አዋጅ ቁጥር 1003/2009 አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ (3) (4) እና አንቀጽ 24 መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል፤
- 14) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (13) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ተጽዕኖች ከኃላፊነታቸው ሲነሱ ከመሾማቸው በፊት በኪራይ በሰማቸው የያዙት እና ቤቱ የሚመደብላቸው ደረጃ የሚያሟላ ከሆነ ውል በመሙላት ኪራይ እየከፈሉ እንዲገለገሉበት ይደረጋል፡፡

**II. ኮርፖሬሽን በዚህ መመሪያ በእንቅፅ 10 ስር ለተዘረዘሩት አካላት የቤቶች ድልድል ሲያከናውን በሚከተሉት መስፈርቶች መሰረት ይሆናል፡፡**

- 1) ለህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት አባላት፣ በህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ፅ/ቤት በኩል ይከናወናል፡፡
- 2) ለፌዴራል መንግስት መስሪያ ቤቶች ተጀሚዎች፡
  - ሀ) በተሾሙበት የስልጣን እርከን፣
  - ለ) በተሾሙበት የጊዜ ቅደም ተከተል፣
  - ሐ) ከአዲስ አበባ ከተማ ውጪ መጥተው አዲስ ለተሾሙ ቅድሚያ በመስጠት፣
  - መ) የጠቅላይ ሚኒስቴር ጽ/ቤት ቅድሚያ ሊሰጣቸው የሚገባቸው መሆኑን በሚሰጠው ውሳኔ መሰረት ይሆናል፡፡
- 3) ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ለድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ለእንግዳ ማረፊያ፡
  - ሀ) ከብሔራዊ ክልላዊ መስተዳድሮች የጥያቄ ደብዳቤ፣
  - ለ) ቀደም ሲል የእንግዳ ማረፊያ ቤት ያልተመደበላቸው መሆኑ ተረጋግጦ አንድ የእንግዳ ማረፊያ ቤት በመስተዳድሩ ስም በኪራይ ይሰጣቸዋል፡፡
- 4) ለአሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ለአዲስ አበባና ድሬደዋ ከተማ አስተዳደር ተጀሚዎች፡
  - ሀ) ከብሔራዊ ክልላዊ መንግስት (ከክልሉ) ወይም ከከተማ አስተዳደሩ የጥያቄ ደብዳቤ ሲቀርብ፣
  - ለ) ደብዳቤው በደረሰበት የጊዜ ቅደም ተከተል ሆኖ፣ የመኖሪያ ቤት በክልሉ መንግስት ወይም በከተማ አስተዳደሩ ስም በኪራይ ይሰጣቸዋል፡፡
- 5) ከሃላፊነት ለተነሱ ለፌዴራል መንግስት ከፍተኛ ኃላፊዎች፡
  - ሀ) ከሃላፊነት መነሳታቸውን የሚገልፅ ደብዳቤ፣
  - ለ) በተነሱበት/የተመለሱበት የጊዜ ቅደም ተከተል መሰረት የመኖሪያ ቤት በስማቸው በኪራይ ይሰጣቸዋል፡፡
- 6) ለሌሎች የፌዴራል መንግስት ተቋማት ኃላፊዎች፡
  - ሀ) ከተቋማቱ የሚቀርቡ ጥያቄዎች እና
  - ለ) ለተቋማቱ ቀደም ሲል የተመደበላቸው ቤቶች ግምት ውስጥ ገብቶ፣
- 7) ቤት እንዲሰጣቸው የተወሰነላቸው አካላት፡
  - ሀ) ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት በሚቀርብ ቅደም ተከተል ደብዳቤ መሠረት፣
  - ለ) የሕዝብ ግንኙነትና አደረጃጀት እንዲሁም ለልማት ማህበራት ከፍተኛ የሥራ ኃላፊዎች ከመሥሪያ ቤታቸው በሚቀርብ ቅደም ተከተል ደብዳቤ መሰረት፣

- ሐ) ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት ወይም በዋና ስራ አስፈጻሚ ቅድሚያ እንዲሰጥ ሲወሰን፤
- 8) ለኤምባሲዎችና ለዲፕሎማቶች፡-
  - ሀ) ጥያቄው በቀረበበት ቅደምተከተል፤
  - ለ) የዶላር (NT/NR) አካውንት ያላቸው መሆኑ ማረጋገጫ ሲያቀርቡ፤
- 9) ኮርፖሬሽኑ አዲስ ቤት ሲገነባ ለፌዴራል መንግስት ሠራተኞች መንግስት በሚወስነውና በሚዘጋጀው ሌላ መመሪያ መሠረት ይሆናል፤
- 10) ለኮርፖሬሽኑ የስራ ኃላፊዎች፡-
  - ሀ) ጥያቄው በቀረበበት ቅደም ተከተል
  - ለ) ባላቸው የኃላፊነት ደረጃ፤
  - ሐ) ባላቸው አገልግሎት ዘመን፤
- 12) በነፃ የቤት ኪራይ የማግኘት መብት በህግ ከተፈቀደላቸው የመንግሥት ከፍተኛ ተጀሚዎች በስተቀር ማንኛውም ኮርፖሬሽኑ የመኖሪያ ቤት በኪራይ እንዲመደብለት ጥያቄ የሚያቀርብ አካል ከከተማው አስተዳደር የግል መኖሪያ ቤት በራሳቸውም ሆነ በትዳር አጋራቸው ስም በአዲስ አበባ ወይም በድሬደዋ ከተማ እንደሌላቸው በሚቀርበው ጥያቄ ላይ አብሮ ተረጋግጦ የፅሁፍ ማስረጃ ተያይዞ መቅረብ አለበት፤
- 13) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 12 በተደነገገው መሰረት የተሳሳተ ማስረጃ አቅርቦ ቤት የተመደበለት ግለሰብ ቤት እንዳለው ከተረጋገጠ፤ ኮርፖሬሽኑ ውሉን በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፡፡

**12. የመኖሪያ ቤት ጥያቄ ስቅፅ፡-**

- 1) የፌዴራል አስፈፃሚ አካላት የመንግስት ኃላፊዎች ከጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት ወይም ከሚመለከተው አካል የሹመት ደብዳቤ ቅጂ ወይም ሹመቱን የሚገልፅ ደብዳቤ ሲላክ እና ተቋሙ ጥያቄ ሲያቀርብ፤
- 2) የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት አባላትና ኃላፊዎች እና የፌዴሬሽን ምክር ቤት ኃላፊዎች የሚቀርበው የመኖሪያ ቤት ጥያቄ በአፈ ጉባዔ ወይም በምክትል አፈጉባዔ ወይም በጽ/ቤቱ ዋና ኃላፊ ደብዳቤ ሲላክ፤
- 3) የፌደራል ፍርድ ቤቶች ፕሬዚዳንቶችና ዳኞች የሚቀርበው የመኖሪያ ቤት ጥያቄ በጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንት ወይም በምክትል ፕሬዚዳንት ፊርማ ደብዳቤ ሲላክ፤
- 4) ከብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ከተማ አስተዳደሮች የሚቀርበው የመኖሪያ ቤት ጥያቄ ከብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በርዕስ መስተዳድር ወይም በምክትል ርዕሰ መስተዳድር ወይም ከተማ አስተዳደሮች ከንቲባ ወይም ምክትል ከንቲባ ደብዳቤ ሲላክ፤

- 5) ከሃላፊነት ለሚነሱ መንግስት ተጀሚዎች በአዋጅ ቁጥር 1003/2009 አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ (3)፣(4) እና አንቀጽ 24 መሰረት ጥያቄው ሲቀርብ፤
- 6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ ንዑስ አንቀጽ (5) ከተገለጹት ውጭ ላሉት ቤት እንዲሰጣቸው ለሚወሰንላቸው አካላት ቤት በኪራይ እንዲሰጥ ከመንግስት የትዕዛዝ ደብዳቤ ሲቀርብ፤
- 7) የሕዝብ ግንኙነትና አደረጃጀት እንዲሁም ለልማት ማህበራት ኃላፊዎች ከየተቋማቸው የበላይ ኃላፊ ደብዳቤ ሲቀርብ ፤
- 8) ለፌዴራል የመንግስት መስሪያ ቤቶች ከመምሪያ ወይም ስራ ሂደት ወይም ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር ወይም ኃላፊዎች ከሚኒስቴር መ/ቤቶች ወይም ተቋማት ከየተቋማቸው የበላይ ኃላፊ ቤት የሚጠየቅለት ግለሰብ በከተማ አስተዳደር በራሱና በትዳር አጋሩ ስም የግል ቤት የሌለው መሆኑን በማረጋገጥ ለኮርፖሬሽኑ ደብዳቤ ሲቀርብ፤
- 9) በውጪ ምንጭ ቤት ለመከራየት ኤምባሲዎች እና ዲፕሎማቶች ጥያቄ ሲያቀርቡ፤
- 10) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (9) የተመለከቱት የመኖሪያ ቤት ጥያቄዎች መቅረብ ያለባቸው ለዋና ስራ አስፈጻሚ ይሆናል፡፡
- 11) ዳይሬክቶሬቱ የተመሩለትን ጥያቄዎች በቀረበበት ቅደም ተከተል መዝገብና አደራጅቶ እንዲሁም ለጥያቄ አቅራቢው የተመዘገበበትን ቁጥር ካርድ በመስጠት መረጃውን በአግባቡ መያዝ ይኖርበታል፤
- 12) ማንኛውም ለኮርፖሬሽኑ ጥያቄ ያቀረበ አካል ወይም ግለሰብ የቤት ጉዳዮች ክትትል በራሱ ወይም በተወካዮቸው አማካይነት በዳይሬክቶሬቱ በኩል መከታተል ይኖርበታል፡፡
- 13) ኮርፖሬሽኑ ቤቶችን ገንብቶ የቤት እጥረትን እስኪፈታ ድረስ ያለውን የቤት ፍላጎትና የምደባ መረጃዎችን እንዲሁም ያጋጠመውን ችግር አደራጅቶ ለጠቅላይ ሚኒስቴር ጽ/ቤትና ለስራ አመራር ቦርድ ጽ/ቤት ያሳውቃል፤

**13. ከሰው ጉዳይ ክትትል**

- 1) ዳይሬክቶሬቱ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 12 በተደነገገው መሠረት የሚቀርቡትን የቤት ጥያቄዎች ቅደም ተከተልና በምዝገባ ቅደም ተከተል መሰረት ቤቶቹን ከሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ጋር በአካል በማየትና ተጠግነው ለምደባ ዝግጁ መሆናቸውን በማረጋገጥ የድልድል መነሻ ሀሳብ በማቅረብ ከዋና ስራ አስፈጻሚና ከቤት አስተዳደር ዘርፍ ጋር በመመካከር ለሥራ አመራር ኮሚቴ ያቀርባል፤
- 2) የቤቶች ምደባና ከቤት ጋር በተያያዘ የሚቀርቡትን በየደረጃው ታይተው ውሳኔ ሊሰጥባቸው ያልቻሉ ጉዳዮች ላይ በሚቀርብ የውሳኔ ሀሳብ ላይ ተወያይቶ የሚያወድቅና ከኮርፖሬሽኑ

የበላይ አመራሮችና የቅርንጫፍ ኃላፊዎች የተውጣጣ የስራ አመራር ኮሚቴ (ከዚህ በኋላ “ኮሚቴ” እየተባለ የሚጠራ) ተቋቁሟል። አባላቶቹም፡

- ሀ) ዋና ሥራ አስፈጻሚ ..... ሰብሳቢ፤
- ለ) ምክትል ዋና ሥራ አስፈጻሚዎች..... አባል፤
- ሐ) የቅርንጫፍ ፅ/ቤት ሥራ አስኪያጆች ..... አባል፤
- መ) የዋና ሥራ አስፈጻሚ ጽ/ቤት ኃላፊ ..... አባል
- ሠ) የኮርፖሬት ሕግ ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር ..... አባል፤
- ረ) የቤቶችና ይዞታዎች ማስከበር ማከራየት ዳይሬክቶሬት .... አባልና ፀሐፊ ይሆናል።

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ ቁጥር (2) ላይ የተቋቋመው የሥራ አመራር ኮሚቴ ከቤት አስተዳደር ጋር የተያያዙ የሚከተሉት ዋና ዋና ተግባራት ይኖሩታል፡-

- ሀ) በመመሪያው መሰረት የቤቶችን ምደባና ቅያሬ ማከናወን፤
- ለ) የቤቶች የስም ዝውውር ማድረግ፤
- ሐ) የቤቶች የኪራይ ተመን ለውጥ ላይ የሚቀርቡ ውሳኔዎችን መርምሮ ማጽደቅ፤
- መ) በልዩ ሁኔታ እንዲለቀቁ የሚወሰኑ ቤቶችን መርምሮ እንዲለቀቁ መወሰን፤
- ሠ) በተለያዩ ምክንያት በቋሚነት የሚተላለፉ ቤቶችን መረጃ አረጋግጦ ለሚመለከተው አካል ማስተላለፍ፤
- ረ) የማካካሻ፣ የምትክና የምርጫ ቤቶች ላይ የሚቀርቡ ጉዳዮችን መርምሮ ውሳኔ መስጠት፤
- ሰ) በዘርፉ ደረጃ ሊፈቱ ያልቻሉ ጉዳዮችን መርምሮ መፍትሄ መስጠት፤
- ሸ) ኮርፖሬሽኑ ለልማት የሚፈልጋቸውና በልማት ምክንያት እንዲነሱ የሚጠየቁ ቤቶችና ይዞታዎችን ጉዳይ መርምሮ ውሳኔ መስጠት ናቸው።

4) የሥራ አመራር ኮሚቴ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የቀረበውን የቤቶች ድልድል ውሳኔ ሀሳብ ተወያይቶ ያፀድቃል፤

5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም የመኖሪያ ቤት ቅድሚያ እንዲሰጣቸው ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት የጽሑፍ ውሳኔ ቅድሚያ ሊሰጥ ይችላል፤

6) ዳይሬክቶሬቱ የቤት ምደባ ወይም ድልድል ውሳኔ በደብዳቤ ለሚመለከታቸው ቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች እንዲሁም ውሳኔውን የሚገልጽ ደብዳቤ ቤቱ ለተመደበላቸው ተቋማት ወይም ግለሰቦች ቢበዛ በ5 ቀናት ውስጥ ያሳውቃል።

7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም፤ የድሬዳዋ ቅርንጫፍ የቤት ኪራይና ከቤት ጋር የተያያዙ ውሳኔዎች፤ በቅርንጫፍ ጽ/ቤት ኃላፊ ሰብሳቢነት እና ቡድን መሪዎች ያሉበት ኮሚቴ በማድራጀት ውሳኔ የሚሰጥ ይሆናል። በየወሩም የተሰጡ ቤቶችን ዝርዝርና የድልድል ሪፖርት ለዋና ሥራ አስፈጻሚ ለዘርፉ ም/ዋና ስራ አስፈጻሚና ለዳይሬክቶሬቱ ያቀርባል።

8) አነስተኛ የሆኑ የመኖሪያ ቤቶችን ከየቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ተለይተውና በዳይሬክቶሬቱ ተረጋግጠው ሲቀርቡ፤ በበላይ አመራር ቡድን ውሳኔ መኖሪያ ቤት ለሌላቸው፤ ዝቅተኛ ደመወዝ ላላቸው ሰራተኞች ወይም ከኤች.አይ.ቪ/ኤይ.ድስ ቫይረስ ጋር ለሚኖሩ ቢያንስ አምስት ዓመት እና ከዚያ በላይ ኮርፖሬሽኑን ላገለገለ እንዲሁም በስራ ላይ ቋሚ የሆነ ከፍተኛ የአካል ጉዳት ለደረሰባቸው ቅድሚያ በመስጠት እንደአስፈላጊነቱ ለሌሎችም የኮርፖሬሽኑ ሠራተኞች እንዲሰጥ በመወሰን ለድልድል ለዋና መ/ቤትና ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ይላካል። ዝርዝሩ በማኑዋል ይገለጻል።

**14. ስለ መኖሪያ ቤት ውሳኔ ስፎታማና ርክክብ:-**

- 1) ማንኛውም ቤት የተመደበላቸው ተጀሚዎች ወይም ተከራዮች ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በአካል በመገኘት ወይም በመስሪያ ቤቱ ጉዳይ አስፈጻሚ አማካይነት በሚሠሩበት ተቋም ስም ውል በመፈፀም የቤት፣ ንብረትና ይዞታ እንዲሁም የመብራትና የውሃ ክፍያ ሰነዶችን ርክክብ ያደርጋሉ።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም፤ አዲስ ቤት ለሚሰጣቸው ኃላፊዎች ወይም ግለሰቦች የኪራይ ውሉ በስማቸው የሚሆነው ከሚከተሉት መስፈርቶች አንዱ ሲሟላ ይሆናል።
  - ሀ) ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት ውሉ በኃላፊው ወይም በግለሰቡ ስም ተሞልቶ እንዲከራይ በደብዳቤ ሲገለጽ፤
  - ለ) ከሀላፊነት ለተነሱ ተጀሚዎች፣ ይሰሩበት ከነበረው መስሪያ ቤቶች ቤት አንዲሰጣቸው በአዋጅ ቁጥር 1003/2009 አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ (3)፣(4) እና በአንቀጽ 24 መሰረት የሚስተናገድ መሆኑ ሲረጋገጥ፤
- 3) ቤት በኪራይ እንዲሰጠው የሚወሰንለት ማንኛውም ተጀሚ ወይም ተቋም ወይም ግለሰብ በአካል በመገኘት ወይም በወኪል አማካይነት ውል እንዲሞላ ከተገለጸለት በ10 ተከታታይ የሥራ ቀኖች ውስጥ ቀርቦ የኪራይ ውሉን ካልፈጸመ ወይም ስምምነቱን ካልገለጸ ቤቱ በዳግም ድልደላ ውስጥ እንዲገባ ይደረጋል።
- 4) በኪራይ የሚመደቡ ቤቶች ለደንበኞች ርክክብ የሚደረገው የቤቱ ጥገና ከተጠናቀቀ በኋላ ይሆናል። ሆኖም ቤት የተመደበለት አካል በራሱ ጥገናውን ማከናወን ከፈለገ ወይም ቤቱን ባለበት ሁኔታ መረከብ ከፈለገ ውሳኔ ከተሰጠበት 10 ቀናት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሉን ፈጽሞ ቤቱን ይረከባል፤ ኪራዩም ውል ከፈጸመበት ጊዜ አንስቶ የሚታሰብ ይሆናል።
- 5) በቋሚነት ለመሥሪያ ቤቱ የሚመደቡ ቤቶች ከፍተኛ የሥራ ሃላፊዎቹ ቢቀያየሩ ተቋሙ አስቀድሞ ለኮርፖሬሽኑ በማሳወቅ ለቀየሯቸው ሃላፊዎች እንዲመደብ ያደርጋሉ። ሆኖም ቤቱን የያዙት የሥራ ሃላፊ በተመሳሳይ ወይም ከዚያ በላይ ባለው ደረጃ ወደ ሌላ መሥሪያ



ቤት ቢዛወሩ እንደ አስፈላጊነቱ በአዲሱ መሥሪያ ቤት ስም ውሎ እንዲሞላ ተደርጎ ቤቱን ይዘው ሊቆዩ ይችላሉ።

- 6) ቤት በኪራይ እንዲሰጣቸው የሚወሰንላቸው አካላት ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በመቅረብ እና ተገቢውን ክፍያ በመፈፀም ውል ሞልተው የመብራትና የውሃ የመጨረሻ ንባብ የክፍያ ሰነድ፣ የንብረት፣ የቤትና ይዘታ ርክክብ ያደርጋሉ።
- 7) ማንኛውም ቤት የተመደበላቸው ተቋማትና ግለሰብ ተከራዮች በሙሉ የሁለት ወር የቤቱን ኪራይ መጠን በዋስትና ተቀማጭነት እንዲያስይዙ ይደረጋል።
- 8) ለተቋማት ቤት ሲመደብ ተቋሙ የኪራይ ውሎ በተቋማቱ ስም ይሞላል፤ ቤቱን የሚገለገልበትን የሥራ ሀላፊ ወይም ሠራተኛ ስም ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ያሳውቃል፤ ሲቀያየሩም የተጠቃሚውን ስም ያሳውቃል።
- 9) ማንኛውም ቤት የሚመደብለት አካል ለተገለገለበት የመብራትና የውሀ ፍጆታ ወደ አገልግሎት ሰጪ ተቋም ቀርቦ በየወሩ ራሱ መክፈል ይኖርበታል

**15. ስለ መኖሪያ ቤት ቅድመ:-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ የተከራዮችን የመኖሪያ ቤት ቅያሬ ጥያቄ አያስተናግድም።
- 2) የዚህ አንቀጽ ንዑስ (1) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ በሚከተሉት አስገዳጅ ምክንያቶች መኖሩ ሲረጋገጥ የመንግሥት ተሟላጭዎችና ሌሎች ኃላፊዎች የቤት ቅያሬ ጥያቄ ሊያስተናግድ ይችላል።
  - ሀ) በጤንነት ችግር ምክንያት በቤቱ ውስጥ መኖር እንደማይችሉ በሜድካል ቦርድ ሲረጋገጥ፤
  - ለ) በመልሶ ማልማት ወይም በተፈጥሮ አደጋ ወይም በሰው ሰራሽ አደጋ ሲፈርስ ወይም በፍርድ ቤት ውሳኔ ለሌላ አካል የተላለፈ መሆኑ ከሚመለከተው አካል ተረጋግጦ ሲቀርብ፤
  - ሐ) ተሟላጭ ከኃላፊነት ሲነሱ ወይም በሥራ ላይ እያሉ በሞት ሲለዩ፤
  - መ) አስቀድሞ የተመደበላቸው ኃላፊዎች ካላቸው የመንግስት የስራ ኃላፊነት አንጻር ቤቱ ለደረጃቸው የማይመጥንና ለመኖሪያ አመች ያለመሆኑ በቅርንጫፍ ፅ/ቤት እና ዳይሬክቶሬቱ ተረጋግጦ ሲቀርብ ወይም ቤቱ የተሰጣቸው በጊዜያዊነት ከሆነ፤
  - ሠ) አነስተኛ ቤት በሰማቸው ይዘው እያለ በመንግሥት በተሰጣቸው አዲስ ከፍተኛ ኃላፊነት ምክንያት ከተሰጣቸው ሀላፊነት ደረጃ የሚመጥናቸው እንዲሰጣቸው ሲጠይቁ፤
  - ረ) በመንግስት ውሳኔ ቤቱ ሲሸጥ ወይም ለስራ ሲፈለግ፤ ወይም ሲተላለፍ፤

ሰ) ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ለስራ ሲፈልግ ወይም በቦታው ላይ የህንፃ ግንባታ ለማድረግ ሲወሰን፤

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ሌሎች ተከራዮች በጤንነት ችግር ምክንያት በቤት ውስጥ ወይም በአካባቢው መኖር እንደማይችሉ በሚደካል በርድ ሲረጋገጥ ወይም ለህይወት አስጊ የሆነ አሳማኝ ችግር መኖሩ ሲረጋገጥ፤ የአካል ጉዳተኛ ወይም አረጋውያን ወይም ህመምተኛ ሆነው የተከራዩት ቤት አፓርታማ በመሆኑ ምክንያት ለመውጣትና ለመውረድ ባለመቻላቸው ቅያሪ ቤት እንዲሰጣቸው ሲጠይቁ፤ ጥያቄያቸው በሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት አማካኝነት ተጣርቶና በዳይሬክቶሬቱ ቤት መኖሩ ተረጋግጦ የውሳኔ ሃሳብ ሲቀርብ በሥራ አመራር ኮሚቴ ታይቶ ሊቀየርላቸው ይችላል፡፡

4) የመኖሪያ ቤት ቅያሪ ሲፈቀድ በሚከተለው ቅደም ተከተል መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡

- ሀ) የቅያሪ ጥያቄ ባቀረቡበት የጊዜ ቅደም ተከተል፤
- ለ) ባላቸው የኃላፊነት ደረጃ፤
- ሐ) የችግሩ አሳሰቢነት ደረጃ፤

5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ስር ከተዘረዘሩ አስገዳጅ ምክንያቶች ውስጥ አንዱ መሟላቱን ዳይሬክቶሬቱ ከሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ጋር በጋራ በአካል በማረጋገጥ የውሳኔ ሀሳብ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ይወሰናል፡፡

6) ከኮርፖሬሽኑ ቤት ተከራይተው በመንግስት የሥራ ዝውውር ወይም በህመም ምክንያት ወደ አዲስ አበባ ከተማ ወይም ከአዲስ አበባ ወደ ድሬዳዋ ሲሳወሩ የተከራዩትን ቤት አስረክበው የግል ቤት እንደሌላቸው ማስረጃ ሲያቀርቡ ምትክ ቤት ሊሰጣቸው ይችላል፡፡

7) ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ቅያሪ ጥያቄ በፅሁፍ ከተሟላ ማስረጃ ጋር ለዋና ስራ አስፈጻሚ ማቅረብ ይኖርበታል፡፡

**16. የመኖሪያ ቤት ቅያሪ ውሳኔ ስፎታማና ርክክብ:-**

1) ቤት በቅያሪ የሚሰጣቸው የመንግስት ተጀሚዎች ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ፅ/ቤት በአካል በመገኘት ወይም በተወካይ አማካይነት በተቋም ስም ውል በመፈፀም የቤት፣ ይዞታና ንብረት እንዲሁም የመጨረሻ የመብራትና የውሃ ክፍያ የተፈጸመበት ሰነድ ርክክብ ያደርጋል፤

2) ቤት በቅያሪ የሚመደብላቸው የመንግስት የስራ ሃላፊዎችና ሰራተኞች በመንግስት ተቋማት እየሰሩ እስከቆዩ ድረስ ውል የሚፈፅሙት ቀድሞ በነበረው ውል መሰረት ይሆናል፤

3) ቤት እንዲቀየርላቸው የሚወሰንላቸው ሌሎች አካላት ከዳይሬክቶሬቱ በሚላከው ደብዳቤ መሰረት ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በመቅረብ እና ተገቢውን ክፍያ በመፈፀም

ውል ሞልተው የቤት፣የንብረትና ይዘታ እንዲሁም የመጨረሻ የመብራትና የውሃ ክፍያ የተፈጸመበት ሰነድ ርክክብ ያደርጋል።

- 4) ማንኛውም ቤት የተቀየረላቸው የመንግስት ተጀሚዎች ወይም ተከራዮች ተቀያሪውን መኖሪያ ቤት እንደተረከቡ የሚፈለግላቸውን ዕዳ ከፍለው ቢበዛ በአምስት ቀን ውስጥ ቀድሞ የያዙትን ቤት ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ማስረከብ ይኖርላቸዋል።
- 5) ቤት የተቀየረላቸው ተከራዮች የሁለት ወር የቤቱን የኪራይ መጠን በዋስትና ተቀማጭነት እንዲያስይዙ የሚደረግ ሆኖ፤ የቀድሞውን ቤት በማስረከብ አስቀድመው ያስያዙት የዋስትና ተቀማጭ ገንዘብ እዳ እንደሌለላቸው ተረጋግጦ ተመላሽ ይደረግላቸዋል።
- 6) ለመንግስት መስሪያ ቤቶች የተመደቡ ቤቶች ተለቀው በርክክብ ወቅት የኪራይ ዕዳ፣የንብረት ጎድለት፣ የውሃ፣ የሰልክ እና የመብራት ክፍያ ዕዳ ቢኖር ተመድቦለት የነበረ መስሪያ ቤት እንዲከፍል ይደረጋል። ፍቃደኛ ካልሆነ በህግ እንዲጠየቅ ይደረጋል።
- 7) ቤት የተቀየረለት ማንኛውም ተጀሚ ወይም ተቋም ወይም ግለሰብ በአካል በመገኘት ወይም በወኪል አማካይነት ውል እንዲሞላ ከተገለጸለት በ10 ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ የኪራይ ውሉን ካልፈጸመ ወይም ስምምነቱን ካልገለጸ በራሱ ፈቃድ እንደተወ ተቆጥሮ ቤቱ በዳግም ድልደላ ውስጥ እንዲገባ ይደረጋል።

**17. ስለ መኖሪያ ቤት ስም ዝውውር፡-**

- 1) የቤቶች የስም ዝውውር የሚፈቀደው በጠቅላይ ሚ/ር ፅ/ቤት ወይም በስራ አመራር ኮሚቴ ሲወሰን ወይም ህጋዊ ተከራዩ በሞት ሲለይ ወይም የጋብቻ ውል ሲፈርስ ወይም በመጥፋት ምክንያት በፍርድ ቤት የወራሽነት ወይም የሚስትነት/የባልነት ውሳኔ ሲሰጥ እና ከሟች ጋር አብሮ ይኖር እንደነበር ማረጋገጫ ሲቀርብ ይሆናል።
- 2) በልዩ ሁኔታ ከጠቅላይ ሚኒስትሩ ካልተወሰነ በስተቀር ከኪራይ ነፃ ለከፍተኛ ተጀሚዎች የተመደበላቸው ቤቶች እና ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ለከተማ አስተዳደር ለእንግዳ ማረፊያነት የተከራዩት ቤቶች በኪራይ በግለሰብ ስም አይዘርም።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ሌሎች ቤት የተመደበላቸው መሥሪያ ቤቶች በስማቸው የተከራዩትን የመኖሪያ ቤት ወደ ግለሰብ ስም ማዘር አይፈቀድም።
- 4) ማንኛውም የመኖሪያ ቤት በተቋም ስም የተመደበላቸው የመንግስት የስራ ኃላፊዎችና ባለሙያዎች ከሚሰሩበት የመንግስት መስሪያ ቤት ለቀው ወደ ሌላ መንግሥት መስሪያ ቤት ሲዛወሩ የኪራይ ውሉ አዲስ ወደ ተዛወሩበት ተቋም ስም ተዛውሮ ውል እንዲሞሉ ይደረጋል። ነገር ግን ስራ ሲለቁ ቤቱን ለመስሪያ ቤቱ አስረክበው መሄድ አለባቸው።

መስሪያ ቤቶቹም ለኮርፖሬሽን ወዲያውኑ በማሳወቅ ቤቱን ለሌላ ኃላፊ ወይም ባለሙያ መመደብ አለባቸው።

5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 እና 4 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በመሥሪያ ቤት ስም ከኮርፖሬሽን ቤት የተከራየ የመንግስት የስራ ሀላፊ እና ሠራተኛ ከሚሰራበት መ/ቤት በጡረታ ሲወጣ ወይም ሊድን በማይችል በሽታና ሥራ ሊያሰራ በማይችል ህመም ምክንያት ከተቋሙ ቢለቅ ውሉ በስሙ እንዲዞር ይደረጋል፤ እንዲሁም በሞት ከተለየ በወራሽ ስም ውል እንዲፈጸም ይደረጋል፤ ለዚህም በቂና ህጋዊ ማስረጃዎችን ማቅረብ ይኖርበታል፤

6) አንድ የቤት ተከራይ በሞት ሲለይ የተከራየውን ቤት ኮርፖሬሽን መረከብ ይኖርበታል።

7) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም ወራሾቹ የወራሽነት መብታቸው ከተረጋገጠ እና የውርስ ንብረት ከተጣራ በኋላ በሚከተለው መስፈርቶች መሰረት የስም ዝውውር ሊፈቀድላቸው ይችላል፡-

ሀ) የተከራይ ባልነት ወይም ሚስትነት በፍርድ ቤት ሲረጋገጥ እና በቤቱ ውስጥ ከሟች ጋር ሲኖር የነበረ ስለመሆኑ ማረጋገጫ ሲቀርብ ፣

ለ) እድሜያቸው ከ18 ዓመት በታች የሆኑ ልጆች ከሆኑ የፍርድ ቤት የወራሽነት እና የሞግዚት አስተዳደሪ የተሾመላቸው ስለመሆናቸው እና በቤቱ ውስጥ ከሟች ጋር ሲኖር የነበረ ስለመሆኑ ማረጋገጫ ሲቀርብ ፣

ሐ) እድሜያቸው ከ18 አመት በላይ የሆኑ ልጆች ወራሽነታቸውን ሲያረጋግጡ፤ በቤቱ ውስጥ ሟች ከመሞቱ በፊት ቢያንስ ለ2 ዓመታት ስለመኖራቸው ማስረጃ ማቅረብ የሚችሉና በመስክም ስለመኖራቸው ሲረጋገጥ፤ እንዲሁም መተዳደርያ ገቢ የሌላቸው መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ካለበት ወረዳ ሲቀርብ፤

መ) የመጀመሪያ ደረጃ ወራሾች ካልቀረቡ በኤኮኖሚ ችግር ምክንያት በጥገኝነት አብረው የሚኖሩ እናትና አባት፤ እህት ወንድም የወራሽነት ማረጋገጫ ከፍርድ ቤት ማስረጃ ሲያቀርቡና በቤቱ ውስጥ ሟች ከመሞቱ በፊት ላለፉት 2 አመታት በቤቱ ስለመኖራቸው በአካል ሲረጋገጥ፤ እንዲሁም መተዳደርያ ገቢ የሌላቸው መሆኑን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ካለበት ወረዳ ሲቀርብ፤

ሠ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7(ሀ-መ) ከተዘረዘሩት መስፈርቶች በተጨማሪ ባአውራሻቸውም ሆነ በስማቸው ወይም በትዳር አጋራቸው የግል መኖሪያ ቤት ወይም ከመንግስት የተከራዩት ቤት የሌላቸው መሆኑ ከሚኖሩበት ከተማ አስተዳደር ማስረጃ ሲያቀርቡና በሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ከአካባቢው ነዋሪዎች በመስክና በሰነድ ተረጋግጦ ውል ይሞላሉ። የቤቱም ንብረት ቆጠራ በማድረግ እንደ አዲስ ርክክብ

ይደረጋል። ጉድለትም ካለ ውል ተቀባዩ ለጉድለቱ ግዴታ እንዲገባ ተደርጎ ተጠያቂ ይሆናል።

ረ) ወራሾች ተስማምተው ውል የማይሞሉ ከሆነ ወይም ውል ከሞሉ በኋላ በገቡት ውል መሰረት ተስማምተው መኖር የማይችሉ ከሆነ ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ይረከባል።

8) የጋብቻ ውል ሲፈርስ ልጅ እንዲያሳድግ በፍርድ ቤት ለተፈቀደለት ባለሙብት ውል እንዲሞላ ይደረጋል። ሁለቱም እኩል ብዛት ያለው ልጅ ይዘው ከተገኙ በሚስት ስም ውሉ እንዲዞር ይደረጋል። በመካከላቸው ልጅ ከሌለ ደግሞ በባለጉዳዮች ስምምነት ወይም ቤቱን ከትዳር በፊት ውል ለሞላ ወገን ውል እንዲሞላ ይደረጋል። በስምምነት መብቱን የለቀቀው ግለሰብ ከኮርፖሬሽኑ ቤት ሌላ ቤት አይመደብለትም።

9) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (8) የተገለጸው ቢኖርም ከሁለቱ አንደኛው ቤቱን ያገኘው ባለው የመንግሥት ሥራ ኃላፊነት ከሆነ በሥራ ኃላፊነቱ ቤቱን ያገኘው ወገን ቤቱን ይዞ እንዲቀጥል ይደረጋል።

10) በፍቺ ወቅት በሚሰጡ ውሳኔዎችም ሆነ በማንኛውም መንገድ በአንድ የኪራይ ውል የተያዘን ቤት ማከፋፈል አይቻልም።

11) በመጥፋት ውሳኔ ምክንያት ባል ወይም ሚስት ወይም ወራሾች በፍርድ ቤት የተረጋገጠ የወራሽነት ወይም የሚስትነት/የባልነት ማስረጃ እና በቤቱ ቀደም ሲል ተከራዩ ከመጥፋቱ በፊት አብረው ይኖሩ እንደነበር በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (7) ስር በተዘረዘሩ መስፈርቶች መሰረት የስም ዝውውር ይደረጋል።

12) ኮርፖሬሽኑ ለመኖሪያ አገልግሎት በተቋም ስም አከራይቶ የነበረው ቤት በመልሶ ማልማት እንዲፈርስ ሲጠየቅና ኮርፖሬሽኑ ሲወስን የቤቱ ተገልጋይ የኮንዶሚኒየም ቤት እንዲያገኙ ያስችል ዘንድ የኪራይ ውሉ በዳይሬክቶሬቱ ውሳኔ በስማቸው እንዲዛወር ይደረጋል።

13) የውጭ አገር ዜጎች ሆነው ቤት በህጋዊ መንገድ በብር የኪራይ ተመን ተከራይተው በኢትዮጵያ ውስጥ የሚኖሩ ግለሰቦች ከዚህ ዓለም በሞት ሲለዩ ወራሾች የውርስ መረጃቸውን ሲያቀርቡ እንዲስተናገዱ ይደረጋል።

14) በዚህ አንቀጽ በተጠቀሱ ድንጋጌዎች ማንኛውም የስም ዝውውር የሚጠይቅ ግለሰብ ወይም ተቋም ህጋዊ ማስረጃ በማቅረብ የአገልግሎት ብር 500.00 (አምስት መቶ ብር) ከፍለው የስም ዝውውር ማድረግ ይኖርበታል።

**18. ስለ መኖሪያ ቤት ጡሷ ሰደቅት:-**

1) ማንኛውም ተከራይ ቤቱን ወደ የሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ቀርቦ በየዓመቱ ውሉን ማደስ ይኖርበታል። ለአገልግሎት ክፍያ ብር 200 (ሁለት መቶ ብር) ይከፍላል።

- 2) ማንኛውም ተከራይ ውሉን ሲያድስ የቤት ኪራይ እንዲሁም ከውሃ፣ ከስልክ እና ከመብራት እዳ ነፃ መሆኑ መረጃ በማያያዝ፣ በቤቱ ላይ ጉዳት ያላደረሰ፣ ህገወጥ ግንባታና ለሶስተኛ ወገን ያልተላለፈ መሆኑ በራስም ሆነ በትዳር አጋሩ የግል ወይም የመንግሥት (ኪራይ) በከተማው ውስጥ በራሱም ሆነ በባለቤቱ ስም መኖሪያ ቤት የሌለው መሆኑ ማስረጃ ሲያቀርብ ወይም ኮርፖሬሽን ሲያረጋግጥ ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ቀርቦ በሚገባው የውል ግዴታ መሰረት ተረጋግጦ ወቅታዊ የማንነት ማረጋገጫ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ በመያዝ በግንባር ቀርቦ ውል ማደስ ይኖርበታል።
- 3) አንድ የኮርፖሬሽን የመኖሪያ ቤት ተከራይ ትዳር ካለው ህጋዊ የጋብቻ ሰርተፍኬት በማቅረብ ውሉን ወቅታዊ የማድረግ ግዴታ አለበት።
- 4) የቤቱ የኪራይ ውል በተቋም ሆኖ ኪራይ በራሳቸው እየከፈሉ በቤቱ የሚኖሩ ተጽሚዎች ወይም ኃላፊዎች ወይም ባለሙያዎች የተቋሙን ማረጋገጫ አቅርበው ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በአካል ወይም በተወካይ ቀርበው በተቋሙ ስም ውል ማደስ ይኖርባቸዋል።
- 5) ህጋዊ ተከራይ በተለያዩ ምክንያት ቀርቦ ውል ማደስ ካልቻለ በቤት ውስጥ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ላይ በተገለጸው መሰረት፡
  - ሀ) የትዳር ንደኛ ባል/ሚስት ውክልና በማቅረብና በቤቱ የሚኖሩበት መሆኑን ካሉበት ወረዳ ማስረጃ ሲያቀርቡ ያለገደብ እንዲያሳድስ ይደረጋል፤
  - ለ) የተከራይ ልጆች በቤቱ እየተገለገሉ ለመሆኑ ከወረዳው የነዋሪነት ማስረጃና ከተከራይ የተሰጠ ውክልና ሲያቀርቡ ውክልናው ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ለተከታታይ ለ3 ዓመት እንዲያድሱ ይደረጋል፤
  - ሐ) በጥገኝነት የሚኖሩ ወላጆች፣ እህት፣ ወንድም ከህጋዊ ተከራይ ጋራ የሚኖሩ መሆኑ የነዋሪነት ማስረጃና ከተከራይ የተሰጠ ውክልና ሲያቀርቡ ውክልናው ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ለተከታታይ 2 ዓመት እንዲያድሱ ይደረጋል።
  - መ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) (ሀ) — (ሐ) ድረስ የተጠቀሱት ካላቀረቡ ዋናው ተከራይ በአካል ቀርቦ እንዲያድስ ይደረጋል። ዋናው ተከራይ በወቅቱ ቀርቦ ካላደሰ በዚህ መመሪያ መሰረት ኮርፖሬሽን ቤቱን ይረከባል።
- 6) በትምህርት ወይም በህክምና ምክንያት ከሀገር ውጪ የሚሄዱ ተከራዮች ውል ማደስ የሚችሉት ከመሄዳቸው በፊት የሚሄዱበትን ምክንያትና የቆይታ ጊዜ ከትምህርት ሚኒስቴር ወይም ከውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር እንዲሁም ከማንኛውም ህጋዊ ሆስፒታል ህጋዊ ማረጋገጫ ቤቱን ለሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ሲያቀርቡ ይሆናል። ሆኖም ለአስተኔይ ህክምና የሚሄዱ ከሆነ ግን በሶስት ወር ጊዜ ውስጥ ህጋዊ ተወካዮች

ከውጭ ጉዳይ ሚ/ር የተረጋገጠ ማስረጃ ሲያቀርቡ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) ላይ በተገለጸው መሰረት ይስተናገዳሉ፡፡

- 7) የውጭ ሀገር ዜጎች የሆኑ ተከራዮች የታደሰ ፓስፖርት እና የመኖሪያ ፍቃድ ፎቶ ኮፒ በተወካይ ከሆነ ደግሞ ወቅታዊ የውክልና ማስረጃና መታወቂያ ወይም ፓስፖርት ፎቶ ኮፒ ሲያቀርቡ የአገልግሎት ክፍያ 50 ዶላር (ሃምሳ ዶላር) (በአለቱ የምንዛሬ መጠን) ከፍለው የውል እድሳት ይደረጋል፡፡
- 8) በብሔራዊ ግዳጅና በሀገራዊ ጉዳዮች ምክንያት በሀገር ውስጥ መገኘት ባለመቻላቸው ወይም በሀገር ውስጥ ሆነው በግዳጅ ላይ በመሆናቸው፣ በወቅቱ ውል ለማደስ ያልቻሉ የመንግሥት የሥራ ኃላፊዎች፣ የጦር ሠራዊት አባላት፣ አምባሳደሮች እና ሌሎች በተመሳሳይ ሁኔታ ላይ የሚገኙ አካላት ከሚሰሩበት ተቋም ማረጋገጫ ካቀረቡ ወዲያውኑ እንደተመለሱ ውል እንዲያድሱ ይደረጋል፡፡ የአገልግሎት ክፍያውም ለያንዳንዱ ዓመት ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ይፈጸማል፤
- 9) ሁለትና ከዚያ በላይ ሆነው በጋራ ውል የሞሉ ግለሰቦች ሁሉም በአንድነት በግንባር ቀርበው ውል ማደስ ካልቻሉ በሚሰጠው ውክልና መሰረት ውል ሊታደስ ይችላል፤ ሆኖም በሚደረገው የመስክ ምልክታና በቀሪዎቹ በሚያቀርቡት ማስረጃ መሰረት በቋሚነት በቤቱ የማይገለገሉ ከሆነ ውሉ በቀሪዎቹ ስም ብቻ እንዲታደስ ይደረጋል፡፡
- 10) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት ግዴታ ገብተው ውል የታደሰላቸው ተከራዮች በመስክ በሚደረግ ክትትል በዚህ መመሪያ አንቀጽ 49(1)-(17) ሥር የተዘረዘሩት ሕገወጥ ድርጊቶች መካከል አንዱን መፈፀሙ ከተረጋገጠ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የ30 ቀናት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡
- 11) የባለቤትነት ለውጥ ሳይኖር የስም ለውጥ የሚጠይቅ ግለሰብ ወይም ተቋም ህጋዊ ማስረጃ በማቅረብ የአገልግሎት ክፍያ ብር 500.00 (አምስት መቶ ብር) ከፍለው የስም ለውጥ ማድረግ ይኖርበታል፡፡

**19. የመኖሪያ ቤትን ወደ ድርጅት ቤት ለመቀየርና ለመቀየር የሚቀርቡ ጥያቄዎችን ለም/ዋና ሥራ አስፈጻሚ ቀርበው በቅርንጫፍ ፅ/ቤት በኩል በበቂ የባለሞያ አስተያየት ተረጋግጦና ተከራይ የግል ቤት የሌለው መሆኑ ከከተማ አስተዳደር ተጣርቶ በዳይሬክቶሬቱ አማካኝነት የውሳኔ ሀሳብ ለስራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ከተወሰነ ኮርፖሬሽን ቤቱን ወደ ድርጅት በመቀየርና በአካባቢ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ እንዲከራይ ሊያደረግ ይችላል፡**

- 1) የመኖሪያ ቤቶችን ወደ ድርጅት ቤት ለመቀየር የሚቀርቡ ጥያቄዎችን ለም/ዋና ሥራ አስፈጻሚ ቀርበው በቅርንጫፍ ፅ/ቤት በኩል በበቂ የባለሞያ አስተያየት ተረጋግጦና ተከራይ የግል ቤት የሌለው መሆኑ ከከተማ አስተዳደር ተጣርቶ በዳይሬክቶሬቱ አማካኝነት የውሳኔ ሀሳብ ለስራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ከተወሰነ ኮርፖሬሽን ቤቱን ወደ ድርጅት በመቀየርና በአካባቢ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ እንዲከራይ ሊያደረግ ይችላል፡
- 2) ኮርፖሬሽን ለመኖሪያ ያከራየው ቤት ለመኖሪያ የማያመች መሆኑ በቅርንጫፍ ፅ/ቤት በኩል ሲረጋገጥ ተከራይ የግል ቤት የሌለው መሆኑ ተረጋግጦ በዳይሬክቶሬቱ የውሳኔ

ሀሳብ ለስራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ከተወሰነ ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ወደ ድርጅት በመቀየርና በአካባቢ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ እንዲከራይ ሊያደረግ ይችላል።

3) ኮርፖሬሽኑ ለመኖሪያ ያከራያቸውን የመኖሪያ ቤቶችን በጥናት ወደ ድርጅት በመቀየር በዚህ መመሪያ አንቀጽ 22 መሰረት ሊያከራይ ይችላል።

4) በዚህ አንቀጽ 19 (1 እና 2) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ኮርፖሬሽኑ ለተከራይ ተለዋጭ መኖሪያ ቤት አይሰጥም።

**20. የመኖሪያ ቤት የተመደበሳቸው ተጀሚዎችና ተቋማት ሙብቶችና ግዴታዎች፡-**

1) ከከራይ ነጻ ቤት የማግኘት መብት ያላቸው ተጀሚዎች የሚከተሉት መብቶች ይኖራቸዋል፡፡

- ሀ) በዚህ መመሪያ በተወሰነው መሰረት የመኖሪያ ቤት የማግኘት፤
- ለ) ለቤቶቹ አስፈላጊውን ጥገናና ዕድሳት ጠይቆ የማግኘት፤
- ሐ) ለራሳቸውና ለቤተሰቦቻቸው የቀበሌ/ወረዳ መታወቂያ እንዲያገኙ የትብብር ደብዳቤ የማግኘት፤
- መ) አስቀድሞ የተመደበው ቤት ከኃላፊነቱ ደረጃ ጋር የሚመጥን ካልሆነ ቤቱን በማስረከብ ለደረጃቸው የሚመጥን ቅያሬ ቤት የማግኘት፤
- ሠ) ከኃላፊነት ሲነሱ በአዋጅ ቁጥር 1003/2009 በተወሰነው መሰረት የመኖሪያ ቤት የማግኘት፤
- ረ) ማንኛውንም ከቤቱ ጋር የተያያዙ መረጃዎችና አገልግሎቶች ጠይቆ የማግኘት መብት ይኖራቸዋል፡፡

2) ከከራይ ነጻ ቤት የማግኘት መብት ያላቸው ተጀሚዎች የሚከተሉት ግዴታዎች ይኖራቸዋል፡፡

- ሀ) የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ የመጨረሻ ክፍያ ሰነድ ክሊራንስ የማቅረብ እና
- ለ) ከኃላፊነት ሲነሱ የያዙትን ቤት የማስረከብ ግዴታ አለባቸው፡፡

3) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፣ ተጀሚዎች የሚመሯቸው ተቋማት የሚከተለው ግዴታ አለባቸው፡፡

- ሀ) በየወሩ የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ ፍጆታ ክፍያ ለአገልግሎት አቅራቢ መ/ቤቶች በቀጥታ የመክፈል፤
- ለ) የቤቶች የከራይ ውል በየሁለት ዓመቱ የማደስ እና የውል እድሳት የአገልግሎት ክፍያ ብር 200.00 (ሁለት መቶ ብር) የመክፈል፤



ሐ) ለተቋሙ ተጀሚ የተመደበውን ቤት፣ ንብረትና፣ ይዞታ እንዲሁም የመጨረሻ የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ ክፍያ ሰነድ፣ በቤት ርክክብ ወቅት የመረከብ፣ የንብረት ጉድለት ካለ የመክፈል ግዴታ አለባቸው።

4) በመንግስት ቤት ከኪራይ ነፃ መብት የተሰጣቸው ተጀሚዎች የኪራይ አስፋፊልን በተመለከተ በመንግስት በሚወሰነው መሰረት የሚፈጸም ይሆናል።

5) ከኮርፖሬሽኑ የመኖሪያ ቤት አገልግሎት የተመደበላቸውና የሚመደብላቸው ተጀሚዎች የኪራይ ውል በማዘጋጀት እንዲፈጽሙ ይደረጋል።

**21. በውጭ ምንዛሬ ስለሚከራይ ቤቶች :-**

1) የዶላር ተመን ያላቸው ቤቶች ወይም ነባር የኪራይ ተመን ያልወጣላቸው ቤቶች ለውጭ ዜጋ ለሆኑ በውጭ ምንዛሬ በዶላር ይከራያል።

2) በውጪ ምንዛሬ የሚከራይ ቤቶች የሚከራይት በዶላር ወይም በዕለቱ የምንዛሬ ተመን ብቻ ይሆናል።

3) ዲፕሎማቶች፣ የኤምባሲና ቆንጽላ ጽ/ቤቶች፣ ዓለም ዐቀፍ ድርጅቶችና ተመሳሳይ ባህሪ ያላቸው አህጉራዊ፣ ክፍለ አህጉራዊ አከባቢያዊ ድርጅቶችና ሰራተኞቻቸው በውጭ ምንዛሬ ገቢ እንዳላቸው ከየተቋሞቻቸው ደብዳቤ ሲያቀርቡ እንዲሁም የውጭ አገር ዜግነት ያላቸው ትውልደ ኢትዮጵያዊያን በውጭ ምንዛሬ እንዲከራይ ይደረጋል።

4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሱት ቤት የሚከራይት በምዝገባ ቅደም ተከተል ሲሆን፣ ቤት ለመከራየት ተራ የሚጠበቅ ከሌለና የሚከራይ ቤት ካለ ጥያቄውን እንዳቀረበ እንዲከራይ ይደረጋል።

5) በውጭ ምንዛሬ የሚከራይ ቤቶች ተለቀው በውጭ ምንዛሬ የሚከራይ የሌለ መሆኑ ከሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ዝርዝራቸው ለዳይሬክቶሬቱ ቀርቦ በስራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ በጨረታ በብር ሊከራይ ይችላል።

6) በውጭ ምንዛሬ የሚከራይ ቤቶች ለኢትዮጵያውያን ወይም የውጭ አገር ዜግነት ላላቸው ትውልደ ኢትዮጵያዊያን እንዲከራይ ሲወሰን በአለቱ ባለው የዶላር ምንዛሬ በብር ተመንዝሮ የሚከራይ ይሆናል።

7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) የተጠቀሰው ቢኖርም ቤቱ ለሌሎች ኢትዮጵያዊያን እንዲከራይ በመንግሥት ሲወሰን አዲሱ ተከራይ በነበረው የብር ኪራይ ተመን ይሆናል።

8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ከጠቅላይ ሚኒስቴር ፅ/ቤት የዶላር ቤቶች ወደ ብር ተለውጠው በመኖሪያ ቤት ተመን እንዲከራይ ሲወሰን በመኖሪያ ቤቶች ተመን መሰረት ተተምኖ እንዲከራይ ይደረጋል። ሆኖም የሲኤምሲ

ቤቶች ከሆኑ የተመሳሳይ ቤቶች አማካኝ የብር ኪራይ ተመን ተወስዶ እንዲከራይ ይደረጋል፤

- 9) በደላር የሚከፈል የቤት የኪራይ ውዝፍ ዕዳ ክፍያ ዕዳው በሚሰበሰብበት ዕለት የምንዛሪ መጠን የሚከፈል ይሆናል፡፡

**ንዑስ ክፍል ሁለት**  
**ስለ ድርጅት ቤት ስኬታዎች ስና ውሳኔ ስፔሻሊስት**

**22. የድርጅት ቤት ሰቢሮ ስገሳው ወይም ሰንገድ ሥራ ስለማከፈየት፡-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ ለሚከተሉት አካላት የድርጅት ቤት ሰቢሮ አገልግሎት ወይም ለንግድ ሊያከራይ እና ሊመድብ ይችላል፡-
  - ሀ) ለመንግስት መ/ቤቶች ወይም ለልማት ድርጅቶች፤
  - ለ) ለዴሞክራሲ ተቋማት እና ለልማት ማህበራት፤
  - ሐ) በህግ የተፈቀደላቸው ከሃላፊነት ለተነሱ የፌዴራል ከፍተኛ ተጀሚዎች፤
  - መ) ለኮርፖሬሽኑ ሰቢሮ እና ለሌሎች አገልግሎት የሚውሉ ቤቶች፤
  - ሠ) ለማንኛውም ዜጋ ሊከራይ ይችላል፡፡
- 2) ኮርፖሬሽኑ የድርጅት ቤቶችን በምደባ ወይም በግልጽ ጨረታ ሊያከራይ ይችላል፡፡

**23. የድርጅት ቤቶች ጥያቄ ስቀረብና ምዝገባ፡-**

- 1) ማንኛውም የድርጅት ቤት በኪራይ መነሻ እንዲሰጣቸው በአንቀፅ 22 ንዑስ አንቀጽ (1) ከተጠቀሱት አካላት የሚቀርቡ ጥያቄዎች ለዋና ስራ አስፈጻሚ ቀርቦ እንደ ቅደም ተከተሉ ይመዘገባሉ፡፡
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ (1) ከተጠቀሱት አካላት የሚቀርቡ ጥያቄዎች ከሚመለከታቸው አካላት የድጋፍ ደብዳቤ ተያይዞ መቅረብ ይኖርበታል፡፡

**24. የድርጅት ቤቶች ምደባ ውሳኔ ስለማጥ፡-**

- 1) በዚህ መመሪያ አንቀፅ 22 ንዑስ አንቀፅ (1) ለተገለፁት አካላት ምደባ የሚከናወነው በጥያቄ አቀራረባቸው ቅደም ተከተል ይሆናል፡፡
- 2) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ (1) የተገለፀው ቢኖርም ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት በሚሰጠው ትዕዛዝ መሰረት ቅድሚያ ተሰጥቶ ሊመደብ ይችላል፡፡
- 3) በዚህ መመሪያ በአንቀፅ 22 ንዑስ አንቀፅ (1) ለተጠቀሱት አካላት በዳይሬክቶሬቱ ተደራጅቶ ለሚቀርቡ ጥያቄዎች በሥራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ ቤት በኪራይ ተመኑ መነሻ በምደባ ሊያከራይ ይችላል፡፡

4) ኮርፖሬሽኑ ለመንግስት ቢሮ አገልግሎት አከራይቶት የነበረው ቤት በመልሶ ማልማት ወይም በተፈጥሮ አደጋ ወይም በሰው ሰራሽ አደጋ ሲፈርስ በፍርድ ቤት ውሳኔ ለሌላ አካል ሲተላለፍና ጥያቄ ሲቀርብ፤ ለቢሮ አገልግሎት የሚውሉ ባዶ ቤቶች ካሉ በሥራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ ሌላ ቤት ለተከራይ በተለዋጭ በጨረታ ኪራይ ተመን መነሻ ሊሰጥ ይችላል።

**25. የድርጅት ቤቶችን በጨረታ ስለማከፊያት፡-**

- 1) በዚህ መመሪያ በአንቀፅ 22 ንዑስ አንቀፅ (1)(ሠ) ለድርጅት የሚሆኑ ቤቶች ለቢሮ አገልግሎት ወይም ለንግድ በግልፅ ጨረታ የሚከራይ ይሆናል፤
- 2) የድርጅት ቤቶችን ጨረታ ለማውጣት እንዲቻል ከቅርንጫፍ ጽ/ቤት የሚተላለፉትን ያልተከራየ የድርጅት ቤቶችን መረጃ ዳይሬክቶሬቱ አደራጅቶና ለጨረታ የሚቀርቡና የማይቀርቡ ተለይተው እንዲያዙ ይደረጋል።
- 3) በጨረታ የሚከራይ ቤቶች ለምን አገልግሎት መዋል እንደሌለባቸው አስቀድሞ በቅርንጫፍ ፅ/ቤት ተጠንቶና ተለይቶ በግልጽ ይቀመጣል፤ ተጫራቾችም ለጨረታ ሲቀርቡ በጨረታ ሰነዱ ላይ ቤቱን ለምን አገልግሎት መጠቀም እንደሌለባቸው እንዲያውቁት ይደረጋል፤
- 4) ዳይሬክቶሬቱ ለጨረታ የቀረቡት ቤቶች ለመከራየት ዝግጁ መሆናቸውን ሲያረጋግጥ የጨረታ መነሻ ዋጋ ተመን እንዲሁም ቤቱ የሚሰጠው አገልግሎት ዓይነት ተለይተው የጨረታ ሰነድ ዝግጅትና ሌሎች ተዛማጅ ጉዳዮች እንደተጠናቀቁ ለበላይ አመራር አቅርቦ ሲወሰን ጨረታው በግዢና ንብረት አስተዳደር ዳይሬክቶሬትና በዳይሬክቶሬቱ በቅንጅት እንዲፈጸም ይደረጋል፤
- 5) ኮርፖሬሽኑ የድርጅት ቤቶችን አከራይ የት በኮርፖሬሽኑ የግዢ እና የንግድ ቤቶች የጨረታ መመሪያ መሰረት የሚከናወኑ ይሆናል፤

**26. ውሳኔ ስፎታማና ርክክብ ፡-**

- 1) ማንኛውም የድርጅት ቤት በጨረታ ወይም በኪራይ ተመን መመሪያው የኪራይ መነሻ ዋጋ እንዲከራይ ሲወሰን የሦስት ወር የኪራይ መጠን በዋስትና ተቀማጭነት እንዲያስይዙ ይደረጋል፤
- 2) የድርጅት ቤት በጨረታ ወይም በኪራይ ተመን መመሪያው የኪራይ መነሻ ዋጋ እንዲከራይ ሲወሰን በተጨማሪ ተጠንቶ ወይም በተወሰነለት ስም ሆኖ፤ ንግድ ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በመገኘት ውል ሞልተው የቤት፣ የንብረትና ይዞታ እንዲሁም የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ ክፍያ ሰነድ ርክክብ እንዲፈፀሙ ይደረጋል፤
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በተረከበው ሰነድ መሠረት የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ የአገልግሎት ፍጆታ ክፍያ በቀጥታ ለአገልግሎት ሰጪ ተቋማት ይከፍላል፤

**27. የንግድ ድርጅት የመጠቀም መብትን ወደ ሲባ ወገን ስለ ማስተላለፍ ስና ስም ስለመሰጠት፡-**

- 1) የንግድ ድርጅት በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም በፍ/ቤት በወጣ በሐራጅ ሲተላለፍ፤ በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት ወይም በፍርድ ቤት ከፀደቀበት ጊዜ ጀምሮ የስም ማዘዋወሪያ ብር 10,000.00(አስር ሺህ) ከፍሎ በኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ተሰልቶ ውል ይፈፅማል፡፡
- 2) ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት በተሻሻለው የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 41/2007 መሰረት የንግድ ድርጅት የመጠቀም መብት ተላልፎላቸው በአንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ውል ፈጽመው በኪራይ ተመኑ መሰረት ኪራይ እየከፈሉ የሚገኙ ግለሰቦችና ድርጅቶች በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የኪራይ ልዩነቱ ታስቦ ኪራዩና ውሉ እንዲስተካከል ይደረጋል፡፡
- 3) ከጥር 15 ቀን 2006 በፊት፤ በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም ወደ ኃ/የተ/የግ/ማህበር ወይም በሼር ካምፓኒ ወይም በሽርክና ማህበር በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት ወይም በፍርድ ቤት ወይም በፕራይቪታይዜሽን ውሳኔ የተላለፉ የንግድ ድርጅቶች የስም ማዘዋወሪያ ብር 10,000.00(አስር ሺህ) ከፍሎ ድርጅቱ እንዲተላለፍ ከፀደቀበት ጊዜ ጀምሮ ቀድሞ በነበረው በጨረታ ኪራይ መነሻ መሰረት ተተምኖ እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡ ሆኖም ከመስከረም 2001 ዓ.ም በፊት ያለውን የኪራይ ልዩነት ውዝፍ አይጠየቁም፡፡
- 4) የንግድ ድርጅት በፍቺ ወይም በሞት ወይም በመጥፋት ከፍ/ቤት ማረጋገጫ ሲቀርብ ውሳኔው በፍርድ ቤት ከጸደቀበት ቀን ጀምሮ በኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት የአገልግሎት ክፍያ ብር 1,000.00(አንድ ሺህ ብር) ከፍለው ውሉ እንዲሞላ ወይም እንዲከራዩ ይደረጋል፡፡
- 5) በውርስ፣ በፍቺ፣ በሽያጭ፣ በስጦታ ወይም ወደ ሌላ የንግድ ማህበር የተላለፈው የድርጅት ቤት፣ ከቀድሞ ተከራይ ከነበረው የንግድ ዘርፍ ለውጦ መጠቀም ከፈለገ ለአካባቢው በሚፈቀደው አገልግሎት እና በአንቀጽ 29 ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3) ላይ በተመለከተው መሰረት አዲስ ውል ይሞላል፡፡ የንግድ ፍቃድ በሦስት ወር ውስጥ ለማቅረብ ግዴታ በማስፈረም እንዲያመጣ ይደረጋል፡፡
- 6) ማንኛውም ደንበኛ አስቀድሞ በተከራየው የኮርፖሬሽን ቤት ላይ አክሲዮን ከመሰረተ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል፤
- 7) በተከራይ አከራይ መመሪያ በአንድ ጣራ ስር በስማቸው ሽንሻኛ/በመደብ የያዙት የተከራዮች በራሳቸው ፈቃድ ማህበር አቋቁመው ከመጡ በቤቱ በመጀመሪያ ቁጥር ብቻ በነበረው ኪራይ የዋስትና ተቀማጭና የአገልግሎት ክፍያ ፈጽመው በማህበሩ ስም የስም ዝውውር ሊደረግ ይችላል፡፡ ሆኖም ሽንሻን የያዙትን በንግድ ድርጅት ስም ካስተላለፉ

በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ተፈጻሚ የሚደረግ ሲሆን ሽያጩ የተከናወነው ከጥር 15 ቀን 2006 በፊት ከሆነ በነበረው ኪራይ ይስተናገዳሉ።

- 8) አንድ የንግድ ድርጅት በሽርክና ወይም በአክሲዮን ማህበር ወይም ኃ/የተ/የግ/ማህበር ሁለት እና ከዚያ በላይ ተከራዮች ወይም በጋራ የተከራዩ ከሆነ አንዱ ወይም ብዙዎቹ ድርሻቸውን/ውን ለሌላው ተከራይ ቢያስተላልፉ ወይም ከአባላቱ አንዱ በመጥፋት ሊገኙ ካልቻሉ በፍርድ ቤት ወይም በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት የፀደቀ ማስረጃ ሲያቀርቡ የስም ማዛወሪያ 10,000.00(አስር ሺህ) ከፍሎ በኪራይ መነሻ ሊከራይ ይችላል። ነገር ግን በከፊል ወይም ሙሉ ለሙሉ የተላለፈው ለሌላ አዲስ ተከራይ ከሆነ ኪራዩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል። ሆኖም ሽያጩ የተከናወነው ከጥር 15 ቀን 2006 በፊት ከሆነ በጨረታ መነሻ ኪራይ ተመን ይስተናገዳሉ።
- 9) ማንኛውም የንግድ ድርጅት ወይም ማህበር ወይም ሼር ካምፓኒ የባለቤትነት ለውጥ ሳያደርግ በህጋዊ መንገድ የንግድ ስም ለውጥ ብቻ ሲያደርግ የቤቱን የሦስት ወር የኪራይ መጠን የዋስትና ተቀማጭ በማስያዝና ብር 10,000.00(አስር ሺህ) የአገልግሎት ክፍያ በመፈፀም በኪራይ መነሻ ተመን ውል እንዲሞላ ይደረጋል። ወቅታዊ ኪራዩ ከመነሻ በላይ ከሆነ በያዘው ኪራይ እንዲቀጥል ይደረጋል።
- 10) የመንግስት ተቋማት እና ለትርፍ ያልተቋቋሙ ማህበራት የስም ለውጥ በሚፈጽሙበት ወቅት ለውጡ መፈጸሙን የሚያረጋግጥ ህጋዊ ማስረጃ በማቅረብ የአገልግሎት ክፍያ ብር 1,000.00(አንድ ሺህ ብር) እንዲሁም የልማት ድርጅቶችና ኢንዱስትሪ መንግስት ብር 10,000.00 (አስር ሺህ ብር) ከፍለውና የቤቱን የሦስት ወር የኪራይ መጠን የዋስትና ተቀማጭ በማስያዝ የስም ለውጥ ሊያደርጉ ይችላሉ።
- 11) በዚህ አንቀጽ ስር በተገለጸው መሰረት የተላለፉ ድርጅቶች የንግድ ፈቃድ ከሌላቸው የኪራይ ውል በፈፀሙ በሦስት ወር ጊዜ ውስጥ አዲሱን የንግድ ፍቃድና ሌሎች ማስረጃዎች አሟልተው ማቅረብ አለባቸው። ካላቀረቡ ውሉ አቋርጦ በቅርንጫፍ ፅ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል።
- 12) በኪራይ መነሻ ዋጋ እንዲከራዩ የተወሰነላቸው ቢሮዎች ወይም የንግድ ድርጅቶች ከወቅታዊ የኪራይ መነሻ ዋጋው ተመን በላይ ከሆነ የያዘውን ኪራይ ይዞ እንዲቀጥል ይደረጋል።
- 13) ማንኛውም የንግድ ድርጅት ሲለቀቅ በዕዳ የተያዘ የተከራይ ንብረት የሚለቀቀው ተከራዩ የሚፈለግበትን ዕዳ ከፍሎ ሲያጠናቅቅ ብቻ ነው።

**28. የንግድ ዘርፍ ለውጥ :-**

- 1) የንግድ ድርጅት ተከራይ ያለ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ፈቃድ የንግድ ዘርፍ ለውጥ አድርጎ በቤቱ መገልገል አይችልም፤
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም፤ ከቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤት ተከራይቶና የኪራይ ውል ፈጽሞ ድርጅት አቋቁሞ የሚሰራ ድርጅት ወይም ግለሰብ የሥራ ዘርፉን ለመቀየር ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ጥያቄ ሲያቀርብ በቤቱ ላይ የይዘት ለውጥ ችግር የማያስከትል እንዲሁም አካባቢው ለተመረጠው ዘርፍ የሚውል መሆኑ በባለሙያ በሚመለከተው ቅርንጫፍ ፅ/ቤት ሲረጋገጥ፤ የዘርፍ ለውጥ ማዘዋወሪያ ብር 7,000.00(ሰባት ሺህ ብር) ከፍሎ በአዲሱ የሥራ ዘርፍ ውል እንዲሞላ ይደረጋል። የቤቱ ኪራይም በኪራይ መነሻ ዋጋ ይሆናል። ወቅታዊ ኪራይም ከመነሻው በላይ ከሆነ በያዘው ኪራይ እንዲቀጥል ይደረጋል።
- 3) ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት የንግድ ዘርፍ ለውጥ ያደረጉ በቤቱ ላይ ምንም ዓይነት የይዘት ለውጥ ያላደረገ መሆኑ ከተረጋገጠ የዘርፍ ለውጥ ማዘዋወሪያ ብር 10,000.00(አስር ሺህ ብር) ከፍለው የቤቱ ኪራይም በኪራይ መነሻ ዋጋ ውል እንዲፈጸም ይደረጋል። ወቅታዊ ኪራይም ከመነሻው በላይ ከሆነ በያዘው ኪራይ እንዲቀጥል ይደረጋል። የተደረገው የዘርፍ ለውጥ የይዘት ለውጥ ችግር የማያስከትል መሆኑ በባለሙያ ከተረጋገጠ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ ወደ ነበረበት እንዲመለስ ይደረጋል። በዚህ ካልተስማማ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል።

**29. ስለ ቋርጅት ቤት ውሳኔ ስድስት**

- 1) ማንኛውም የድርጅት ቤት የተከራየ ሰው በየዓመቱ ቤቱን ወደ ሚያስተዳድረው በቅርንጫፍ ጽ/ቤት ቀርቦ ውል ማደስ ይኖርበታል፤ ለአገልግሎት ክፍያ ብር 500.00 (አምስት መቶ ብር) ይከፍላል።
- 2) ተከራይ ወይም ወኪሉ ውሉን ሲያድስ የቤት ኪራይ እንዲሁም ከውሃ፣ መብራት እና የንብረት ብልሽት እዳ የሌለበት ህገወጥ ግንባታና ለሶስተኛ ወገን ያልተላለፈ መሆኑ በቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በቅድሚያ ግዴታ ፈርሞ ወቅታዊ የታደሰ የንግድ ፍቃድ በማቅረብ ውል ማደስ ይችላል።
- 3) ማንኛውም የንግድ ድርጅት ህጋዊ ተከራይ በግንባር ቀርቦ ማደስ ካልቻለ ተወካዩ ሶስት ዓመት ያልበለጠው የውክልና ማስረጃ ይዞ በመቅረብ ውል ማደስ ይችላል።
- 4) ተከራዩ የመንግስት መስሪያ ቤት ወይም የመንግስት የልማት ድርጅት ከሆነ መስሪያ ቤቱ በደብዳቤ በሚወክለው ሰው አማካኝነት ውሉ ሊታደስ ይችላል።

5) በልማት ምክንያት ቤቶች በከፊል ሲፈረሱ ፤-

ሀ) ቤቱ ቀደም ሲል ከ2001 ዓ.ም ወዲህ በጨረታ የተከራየ ከሆነ፤

ለ) ከጥር 15 ቀን 2006 በኋላ በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም በፕራይቪታይዜሽን ወይም በፍርድ ቤት ሐራጅ የተላለፈ ከሆነ፤ ቀሪው አካል በነበረው የካሬ ሜትር የኪራይ ተመን ተሰልቶ ውል እንዲሞሉ ይደረጋል።

ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 (ሀ) እና (ለ) ከተገለጸው ውጭ ያሉት በነባሩ ኪራይ እንዲቀጥሉ ይደረጋል።

6) ግዴታ ገብተው ውል የታደሰላቸው የንግድ ድርጅት ተከራዮች በመስክ በሚደረግ ክትትል በዚህ መመሪያ አንቀጽ 49 ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (17) ሥር ከተዘረዘሩት ሕገወጥ ድርጊቶች መካከል አንዱን መፈፀሙ ከተረጋገጠ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የ30 ቀናት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል።

**30. ንግድ ቤትን ወደ መኖሪያ ቤት ስለመቀየር ፡-**

1) ተከራዮች የተከራዩዎቸውን የንግድ ቤቶች ወደ መኖሪያነት ለመቀየር የሚያቀርቡትን ጥያቄ ኮርፖሬሽኑ አያስተናግድም፤

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተገለጸው ቢኖርም ኮርፖሬሽኑ ለድርጅት አገልግሎት ያከራየው አካባቢው ለመኖሪያ አግልግሎት ሊውል እንደሚችል በቅርንጫፍ ጽ/ቤት በኩል ተረጋግጦ የውሳኔ ሀሳብ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ከተወሰነ ቤቱን ወደ መኖሪያ ቤት ሊለወጥ ይችላል፤

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ላይ በተገለጸው መሰረት ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ከተረከበው ተለዋጭ የቢሮ ወይም የንግድ ቤት ለተከራዩ ሊሰጥ ይችላል።

4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በተገለጸው መሰረት ቤቱ ለተከራዩ ከተወሰነ በመኖሪያ ቤት የጨረታ መነሻ ወይም ከጨረታ መነሻ በላይ ከሆነ በነበረው ኪራይ እንዲከራይ ይደረጋል፤

**ንዑስ ክፍል ሦስት**

**የኪራይ ስኬቲኒና ክፍያ ማቋረጥ፤ ስለዋስትና ተቀማጭ፤ የቤት ስበሰ ክፍያ ስና የማካካሻ ቤቶች ኪራይና ሰዩ ሰዩ ክፍያዎች ስፈጻጸም**

**31. ስበሰ ቤት ኪራይ ስኬቲኒ፡-**

1) ማንኛውም ተከራይ የቤት ኪራይን በዉሉ መሠረት በየወሩ ይከፍላል፤

2) ተከራይ ኪራይን በየወሩ፤ ቅርንጫፉ በሚያወጣው ፕሮግራም መሠረት ቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች ቀርቦ ወይም ኮርፖሬሽኑ በሚዘረጋው የመክፈያ ስልቶች መክፈል ይኖርበታል፤

- 3) ማንኛውም ተከራይ በውል ዘምን ውስጥ በቅድሚያ የ6 ወር የቤት ኪራይ መክፈል ይችላል። ሆኖም የተከፈለው በውጭ በምንዛሬ ከሆነና የሚፈጠር ልዩነት ካለ ልዩነቱ እንዲከፍሉ ይደረጋል።
- 4) በተጨማሪ በሀገራዊ መንገድ ተሠርተው ያልተተመኑ ክፍሎች አዲስ ለሚመደብለት ተከራይ እንዲተመኑ ተደርጎ ከነባሩ ኪራይ ጋር ተደምሮ እንዲከፍል ይደረጋል፤
- 5) ቀደም ሲል የድርጅት ቤት የነበሩና በመደበኛ ወይም በጨረታ ተከራይተው የነበሩ ቤቶች ወደ መኖሪያ ቤት ተለውጠው እንዲከራዩ ሲወሰን እንዲሁም በጨረታ ተከራይተው የነበሩ መኖሪያ ቤቶች ለአዲስ ተከራይ ሲመደቡ በአዲስ የኪራይ ተመን እንዲከራዩ ይደረጋል።

**32. ስለ መደበኛ ኪራይ ክፍያ መቋረጥ፡-**

- 1) ከኮርፖሬሽን አስተዳደር የሚወጡ ቤቶች በሚከተሉት ምክንያቶች በቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በመስክ ክትትል እና ከሚመለከተው አካል በማስረጃ ከተረጋገጠ ወዲያውኑ ውዝፍ እንዳይያዝና እንዳይመዘገብ ይደረጋል፡-
  - ሀ) በመልሶ ማልማት የፈረሱ ቤቶች አገልግሎት መስጠት ካቋረጡበት ጊዜ ጀምሮ፤
  - ለ) በመንግስት ውሳኔ ለፌዴራል መንግስት ተቋማት ማስፋፊያ የተላለፉ ቤቶች ከተላለፉበት ጊዜ ጀምሮ፤
  - ሐ) በፍርድ ቤትና ለባለቤቶቹ እንዲመለስ ተወስኖ ባለቤቶቹ ከተረከቡበት ጊዜ ጀምሮ፤
  - መ) በመንግስት ውሳኔ በሽያጭና በተለያዩ ምክንያቶች ከንብረትነት እንዲወጡ የተወሰኑ በሽያጭ ከተላለፉበት ጊዜ ጀምሮ፤
  - ሠ) በመንግስት ውሳኔ ለመንግስት ተቋማት ሙሉ በሙሉ የተላለፉ ከሆነ ከተላለፉበት ጊዜ ጀምሮ፤
  - ረ) በተፈጥሮ እና በሰው ሰራሽ አደጋዎች ሙሉ በሙሉ የፈረሱ ወይም የወደሙ መሆኑ ሲረጋገጥ ከተረጋገጡበት ጊዜ ጀምሮ፤

**33. ስለ ዋክትና ስያዦዝና ስመሳሰሉ፡-**

- 1) ኮርፖሬሽን በኪራይ ለመደባቸው የመኖሪያና የድርጅት ቤቶች እንዲሁም በአጎራባች ሊፈጠሩ ለሚችሉ ጉዳዮች የሚያዙ የዋስትና ተቀማጭ ገንዘብ በዋናው መ/ቤትና በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ደረጃ በልዩ የባንክ ሂሳብ ወይም አካውንት እንዲቀመጥ ይደረጋል።
- 2) በማንኛውም ሁኔታ በዋስትና የተያዘ ገንዘብ በቤቱ ላይ ለሚደርስ ጉዳት ለንብረት ጉድለት፣ ለመብራት፣ የስልክ እና ለውሃ ላልተከፈለ እዳ ማካካሻ ይሆናል።



- 3) በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰው እዳ ከሌለ ቤቱን ሲያስረክብ ወይም ግንባታውን አጠናቆ ወደ ነበረበት ሲመልስ የተያዘው ገንዘብ ዋናውን ኦርጅናል ደረሰኙን ሲያቀርብ በቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ተመላሽ ይደረግለታል፤
- 4) ተመላሽ ገንዘቡ የሚከፈለው ለዋናው ተከራይ ወይም ዋስትና ላስያዘው ወይም ከሁለት ዓመት ያልበለጠ ህጋዊ ውክልና ላቀረበ ግለሰብ ማንነቱን የሚገልጽ ወቅታዊ መታወቂያ ሲያቀርብ ይሆናል፤
- 5) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (4) ድረስ የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ዝርዝር አፈጻጸሙ በፋይናንስ መመሪያው መሰረት ይሆናል፡፡

**34. ስለ ቤት ስበሰ ስኬቲኒ :-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ በአዋጅ ቁጥር 47/67 አንቀጽ 20(2) መሰረት ተረክቦ የሚያስተዳድራቸውን ቤቶች አበል በየወሩ በተወሰነላቸው መጠን በዋናው መ/ቤትና በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ክፍያውን ይፈጽማል፡፡
- 2) ለአያንዳንዱ አበል ተቀባይ ኮርፖሬሽኑ የአበል መቀበያ መታወቂያ አዘጋጅቶ ይሰጣል፤
- 3) አበል የሚከፈለው በአዋጅ ቁጥር 47/67 አንቀጽ 21 መሰረት ይሆናል፤
- 4) ኮርፖሬሽኑ አበል የሚከፈልባቸውን ቤቶች የካሳ ግምት በማጥናትና በማስወሰን ከተከፈለው ጋር እያገናዘበ ቀሪ ሂሳብ ካለ የቤት ግምት ጣሪያው እስከሚጠናቀቅ ድረስ አበሉ በየወሩ ወይም በአንድ ጊዜ የሚከፍል ይሆናል፤
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) ላይ በተገለጸው መሰረት የተከፈለው አበል ተጠንቶ ለስራ አመራር ቦርዱ ቀርቦ ከጸደቀው ግምት በላይ ከሆነ የአበል ክፍያው ይቋረጣል፡፡

**35. የማካካሻ፤ ምትክ ቤቶችና ምርጫ ቤቶችን በሚመለከት :-**

1. ኮርፖሬሽኑ በማካካሻነት፣ በምትክነት እና በምርጫ የያዛቸውን ቤቶች መረጃ ለይቶ ያደራጃል፤
2. በማካካሻ የተያዙ ቤቶችን በሚመለከት :-
  - ሀ) የኮርፖሬሽኑን ቤት በመረከብ የራሳቸውን ቤት እንዲረከቡ ፤
  - ለ) በማካካሻ የተያዘው ቤት ፈርሶ ከሆነ ካላውን ኮርፖሬሽኑ ከተቀበለና ግለሰቡ የያዘው ቤት ተመጣጠኝ ከሆነ በባለቤትነት ይዞ እንዲቀጥል ይደረጋል፤
  - ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) ሀ እስከ ለ የተገለጸውን በሚመለከት የውሳኔ ሀሳብ ተዘጋጅቶ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ሲወሰን ተፈጻሚ ይሆናል፤

መ) በማካካስ የተያዙ በአፓርታማ ላይ የሚገኙት ግለሰቦች በግል የሚገለገሉባቸውን የውሀ የመብራት፣ የስልክ እና በጋራ የሚጠቀሙባቸውን በዚህ መመሪያ አንቀጽ 39 ንዑስ አንቀጽ (9) መሰረት የሚፈለግባቸውን ክፍያ የመፈጸም ግዴታ አለባቸው።

**3. ምትክ ቤቶችን በሚመለከት :-**

ሀ) በምትክ የተሰጠው ቤት በየትኛው ቤት በምትክነት እንደተሰጠ ህጋዊ ማስረጃ ሲያቀርቡ የሚያቀርቡት ጥያቄ ማጣራት ተደርጎ በዳይሬክቶሬቱ በኩል እንዲጣራ ይደረጋል።

ለ) ህጋዊ ማስረጃ ካልቀረበ ኮርፖሬሽኑ አጣርቶ ቤቱ ወደ ተቋሙ እንዲመለስ ያደርጋል።

ሐ) በጊዜያዊነት ተሰጥቶ በእንጥልጥል ላይ ያሉ ቤቶች ህጋዊነቱን አጣርቶ የውሳኔ ሀሳብ ለሥራ አመራር ኮሚቴ አቅርቦ በሚሰጠው ውሳኔ መሰረት ይፈጸማል።

መ) በግል የሚገለገሉባቸውን የውሀ፣ የመብራት፣ የስልክ እና በአፓርታማ ላይ የሚገኙት በጋራ የሚጠቀሙባቸውን በዚህ መመሪያ አንቀጽ 39 ንዑስ አንቀጽ (9) መሰረት የሚፈለግባቸውን ክፍያ በመፈጸም ግዴታቸውን ይወጣሉ።

**4. የምርጫ ቤት በሚመለከት :-**

በአፓርታትመንት ላይ የሚገኙ የግል ቤት ባለቤቶች በህንጻው ነዋሪነታቸው በግል የሚገለገሉባቸውን የውሀ ፣ የመብራት፣ የስልክ እና በጋራ የሚጠቀሙባቸውን በዚህ መመሪያ አንቀጽ 38 ንዑስ አንቀጽ (9) መሰረት የሚፈለግባቸውን ክፍያ በመፈጸም ግዴታቸውን ይወጣሉ።

**36. በቤቶችና ህንፃዎች ላይ ስለሚሰጡ ማስታወቂያዎችና ዲጆች:-**

- 1) የኮርፖሬሽኑ ህጋዊ ተከራዮች በተከራዩት ቤት ላይ:-
  - ሀ) በምድር ቤቶች ላይ ከሁለት ካሬ ሜትር ያልበለጠ ወይም
  - ለ) በአፓርታትመንት ህንጻዎች ላይ ከአንድ ካሬ ሜትር ያልበለጠ ከክፍያ ነጻ የድርጅታቸውን ሥም የሚገልጽ ማስታወቂያ መስቀል ይችላሉ።
- 2) በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ከተገለጸው መጠን በላይ ከሆነ ግን በቤቶች የኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል።
- 3) በማስታወቂያ ድርጅቶች በህንፃዎች ግድግዳና ምድረ ግቢው ላይ በፕላስቲክና በባኑር እንዲሁም በኤሌክትሮኒክስ ዘዴ የሚሰጠው ማስታወቂያዎች የቦታ ኪራይ ክፍያ በቤቶች ኪራይ ተመን እና በአከረያየት መመሪያ መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል። ሆኖም በህንጻዎች ቴራስና ዙሪያው ላይ በማንኛውም ማቴሪያል ተጠቅሞ መስቀል አይቻልም።
- 4) የማስታወቂያ ቦታ አከረያየትና ውል አፈጻጸም በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በኩል እንደ ጥያቄያቸው ቅደም ተከተል የሚስተናገድ ሆኖ ለመንግስት ተቋማት ቅድሚያ ይሰጣል።

- 5) የማስታወቂያ የቦታ ኪራይ የውል ዘመን አንድ አመት ብቻ ይሆናል። ለዚህ አፈጻጸም የራሱ ውል ይዘጋጅለታል፤
- 6) በየቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በህንጻዎች ላይ የሚገኙ ቦታዎችና ግርግዳዎች በቅድሚያ ተለይተው የቦታ ስፋታቸውና መጠን በካ/ሜትር እንዲለይ ተደርጎ ተወስኖ መረጃው የሚያዝ ሲሆን ከተወሰነው የቦታ ስፋት መጠን በታች ቀንሶ ማከራየት አይቻልም፤
- 7) የከተማ አስተዳደሩ ስለ ማስታወቂያ ይዘትና አወጣጥ ያወጣው መመሪያ ተፈጻሚ ይሆናል።
- 8) በአፓርታማ ላይ የሚኖሩ ተከራዮች ዲቭ ለመጠቀም ከፈለጉ በቅድሚያ ጥያቄውን አቅርበው በባለሙያ ታይቶ ሲፈቀድላቸው፤
  - ሀ) በአፓርታማ ቴራስ ወይም ምድረግቢ ላይ በሚተመነው ኪራይ ተመን መሠረት በኪራይ፤
  - ለ) በራሳቸው በረንዳ ላይ ሲፈቀድላቸው የህንፃውን ደህንነት በማይጎዳ መልኩ ከኪራይ ነፃ መጠቀም ይችላሉ።
- 9) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (8) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የአፓርታማ ነዋሪዎች በጋራ ዲቭ ለመገልገል ጥያቄ ካቀረቡ በባለሙያ ታይቶ ከኪራይ ነፃ ሊፈቀድላቸው ይችላል፤
- 10) የዲቭ ኪራይ ውል አፈጻጸም በመደበኛ የቤት ኪራይ ውል ላይ ተካቶ ይስተናገዳል፤

**ክፍል ስቴት**

**የአፓርታማ ቤቶች ስስተዳደር፤ ስጠቃቀምና ስጠባበቅ**

**37. የአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር ስንዲቋቋም ስለማድረግ**

- 1) የአፓርታማ ተከራዮች በሙሉ ከዚህ በኋላ የአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር ተብሎ የሚጠራ በዚህ መመሪያ መሰረት እንዲቋቋም ይደረጋል፤
- 2) ማህበሩ የውስጥ ደንብ እንዲኖረው ይደረጋል፤
- 3) የአፓርታማ ተከራዮች የአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር ተደራጅቶና ተጠናክሮ እንዲቀጥል ከኮርፖሬሽኑ ጋር ይሰራሉ፤
- 4) የማህበሩ አባል መሆን የሚችሉት የአፓርታማ ህጋዊ ተከራዮች ብቻ ናቸው፤

**38. ስለአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር ሥሰጣንና ተግባራት፡-**

1. የማህበሩ አባላት ግዴታቸውን እንዲወጡ ያደርጋል፤
2. ማህበሩ የኮርፖሬሽኑን መመሪያዎችና የውሉ ግዴታዎች እንዲሁም የማህበሩን ደንቦችና የጉባኤውን ውሳኔዎች ይፈጽማል፤
3. የማህበሩን ገንዘብና ንብረት ህጋዊ በሆነ ስርዓት መያዝና ስራ ላይ ማዋል ይኖርበታል፤

4. ማህበሩ የመኖሪያ አካባቢን እንዲፀዳና እንዲዋብ ያደርጋል፤
5. ማህበሩ ከቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ጋር በመሆን ህገ ወጥነትን በመከላከል እና በአፓርታማው የጋራ መጠቀሚያና ምድረ-ግቢ ንብረት አጠባበቅ ዙሪያ በቅርበት ይሰራል፤
6. ማህበሩ ነዋሪዎችን በማስተባበር የጽዳት ዘመቻ በማድረግ ምድረ ግቢውን ጽዱና አረንጓዴ እንዲሆን ያደርጋል፤
7. አስቸኳይና መደበኛ ስብሰባዎችን እንዲሁም ቋሚ የውይይት መድረኮችን ከነዋሪዎች ጋር ዲሞክራሲያዊ በሆነ መንገድ ውይይት እንዲደረግ ማህበሩ ያደርጋል፤
8. ማህበሩ ነዋሪዎች በመወከል በተሰጠው ስልጣን መሰረት ከቤት አስተዳደር ጉዳዮች ውጪ የሆኑትን ውኃ፣ መብራት እና የፀጥታ ጉዳዮችን በተመለከተ ከሚመለከተው ከአገልግሎት ሰጪ ተቋማት ጋር ግንኙነት ሊያደርግ ይችላል፤
9. ማህበሩ ለጋራ መገልገያ ለሆኑ ለአሳንሰር አገልገሎት፣ ለውሃ ፓምፕ፣ ለኮሪደርና ደረጃ መወጣጫ፣ ለምድረግቢ የሚውሉ የኤሌትሪክ ሃይል ፍጆታ እና የጋራ መገልገያ የሆኑ የውሃ ፍጆታ ወጪዎች አፓርታመንቶች ላይ ከሚገኙ ነዋሪዎች ከሚሰበሰብ ወርሃዊ ክፍያ የሚፈጸም ይሆናል፤ የክፍያ መጠኑም ሆነ የክፍያ አሰባሰብ ሥርዓቱን ማህበሩ ከነዋሪዎች ጋር በሚያደረገው ስምምነት መሰረት ሆኖ ክፍያውን ቀጥታ በንባቡ መሠረት ማህበሩ ይከፍላል፤
10. ማህበሩ ከቅርንጫፍ ጽ/ቤት ጋር በመሆን የመኪና ማቆሚያ ቦታዎችን ስርአት ያስይዛል፤ አጠቃቀሙንም ይቆጣጠራል፤ በአፓርታማው ይዞታ ውስጥ ባሉ ክፍት ቦታዎች ለተከራዮች የግል መኪና ማቆሚያ እንዲዘጋጅ ያደርጋል፤ አጠቃቀሙን ስርዓት ያስይዛል፤
11. ማህበሩ በአፓርታማው ምድረግቢ ውስጥ የወደቁ መኪኖች፣ የተጣሉ የተለያዩ ንብረቶች (ኮንቴይነር፣ ሌሎች ነገሮች) እንዲወገዱ ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ያሳውቃል፤ ለወደፊቱም በምድረግቢው ውስጥ እንዳይጣሉ ይከላከላል፡፡
12. ማህበሩ በራሱ ወጪ በአፓርታማው ላይ የጥገናና እድሳት ሥራዎች ለመሥራት ሲፈልግ የራሱን ጥናት አቅርቦና በቅ/ጽ/ቤቱ አፀድቆ ወይም በቅርንጫፍ ጽ/ቤት አስጠንቶ ማከናወን ይችላል፤
13. ማህበሩ የአፓርታማው ተከራዮች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 49 ሥር የተደነገጉ ሕገወጥ ድርጊቶችና እንቅስቃሴዎች እንዳይፈጸሙ ያስተባብራል፤ ተፈጽሞ ሲገኝም ለኮርፖሬሽኑ ያሳውቃል፤
14. ሌሎች የማህበሩን ዓላማ እውን ሊያደርጉ የሚያስችሉና ከቅርንጫፉ የሚሰጡ ተግባራትን ያከናውናል፤

**39. የከፈታቸው ነዋሪዎች ገዴታ:-**

- 1) እያንዳንዱ የአፓርታይት ተከራይ የማህበሩ አባል የመሆን ግዴታ አለበት፤
- 2) እያንዳንዱ የአፓርታይት ተከራይ ለጋራ ድንጋጌዎችና ለአካባቢ ጥበቃና ጽዳት አንዲሁም ጥገናዎች ማህበሩ በጋራ የወሰነውን መዋጮ መክፈል ይኖርበታል፤
- 3) የአፓርታይት ነዋሪዎች የማህበሩን መተዳደሪያ ውስጠ ደንብ ማክበር ይጠበቅባቸዋል፤
- 4) እያንዳንዱ የአፓርታይት ተከራይ የኮርፖሬሽኑን መመሪያዎች እና የውል ግዴታዎችን የማክበር ግዴታ አለበት፤
- 5) የአፓርታይት ተከራዮች የተከራዩትን ቤት እንደግል ቤታቸው በንፅህናና በጥንቃቄ መያዝ ይኖርባቸዋል፤
- 6) እያንዳንዱ የአፓርታይት ተከራይ የውኃ፣ የመብራትና የስልክ ክፍያዎችን በየወሩ ለሚመለከተው አገልግሎት ሰጪ ተቋማት ቀጥታ መክፈል ይኖርባቸዋል፤
- 7) ማንኛውም የአፓርታይት መንገድ ተከራይ ትላልቅ የመኖሪያም ሆነ የቢሮ መገልገያ ቁሳቁስ ሲያስገባና ሲያስወጣ የቅርንጫፍ ጽ/ቤቱን/ የማህበሩን/ ፍቃድ ማግኘት አለበት

**40. የከፈታቸው ገቢ ጥበቃና ጽዳት:-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ ለአፓርታይት ደህንነት ሲል ከሚሰጠው መደበኛ ጥበቃና ጽዳት አገልግሎት ውጭ እንደአስፈላጊነቱ ማኅበሩ ቤቱን ለሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በማሳወቅ የጥበቃና የጽዳት ሠራተኞች የመቅጠር፣ የማስተዳደርና ማሰናበት ይችላል፤
- 2) ማህበሩ ለቀጠራቸው ለጥበቃና ለጽዳት ሠራተኞች ክፍያ የሚያስፈልግ ወጪ ነዋሪዎች ከሚያደርጉት መዋጮ ተሰብስቦ የሚከፈል ይሆናል፤

**41. ስለ ከፍተኛ ስጦታ/ ሲፍት/ ስጦታዎች:-**

- 1) በኮርፖሬሽኑ አፓርታይት መንቀሳቀሻ ላይ የሚገኙ አሳንሰሮች/ሊፍቶች/ በአፓርታይት ተከራዮችና ማህበራት በአግባቡ ሊያዙና ሊጠበቁ ይገባል፤
- 2) አሳንሰሮቹም ላይ ከተወሰነላቸው የሰው ብዛት ወይም ክብደት በላይ መጠቀም፣ ውኃ ማመላለስ፣ ቆሻሻ መጣል አይቻልም፤ ከዚህ በተጻራሪ የአሳንሰሩን መደበኛ አገልግሎት በሚያሰናክል ድርጊት ላይ የተሰማሩ ነዋሪዎች በግልም ሆነ በጋራ ተጠያቂ ናቸው፤ ጉዳት ከደረሰ ኮርፖሬሽኑ ጠግኖ የጥገና ወጪውን ጉዳት ያደረሰው አካል እንዲከፍል ይደርጋል፤
- 3) የአሳንሰር አጠቃቀምና አያያዝን በተመለከተ የአፓርታይት ነዋሪዎች ማህበር በጥንቃቄ እንዲጠበቅ ያደርጋል፤ ሲበላሽም ለቅርንጫፉ ሪፖርት ያደርጋል፤

**42. የከፍተኛውን የጋራ መገሰገያዎች ስያሜዝና አጠቃቀም :-**

- 1) የጋራ አፓርታማው አካል ላይ በሰው ሰራሽ ምክንያቶች ጉዳዮች ሲደርስበት ቀደም ሲል ወደነበረበት ሁኔታ ለመመለስ በኮርፖሬሽኑ የጥገናና እድሳት መመሪያ መሠረት አፓርታማውን በሚያስተዳድረው ጽ/ቤት አስፈቅዶ ጉዳት ያደረሰው በራሱ ወጪ የሚሸፈን ጥገናና እድሳት ያደርጋል፤
- 2) የአፓርታማው ተከራይ የሆኑት ነዋሪዎች የሌሎች ነዋሪዎችን መብትና ጥቅም በማይጎዳ መልክ በራሳቸው ወጪ በተናጠል የውስጥ ጥገና ለማከናወን ሲፈልጉ ቤቱን ለሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በማቅረብና በማስፈቀድ ማከናወን ይችላሉ፤
- 3) የአፓርታማ ቤት ተከራይ ቤቶችን የያዘ ማንኛውም ሰው በሚከተሉት ሁኔታዎች ቤቶች ወይም የግል መጠቀሚያዎችን ለመተላለፊያ መፍቀድ ይኖርበታል፡-

ሀ. ለጋራ መጠቀሚያዎች ወይም ለሌሎች ቤቶች የውሃ፣ የኤሌክትሪክ ኃይል፣ የቴሌኮሙኒኬሽን፣ የፍላጎት መስመሮችና ሌሎች አገልግሎቶችን ለመዘርጋት፣ ለመጠገን ወይም ለመቆጣጠር፡፡

ለ. በአፓርታማው ማንኛውም አካል ላይ በክፍሎችና በጋራ መጠቀሚያዎች ላይ ዕድሳትና ጥገና ለማድረግ፡

ሐ. ለቅርንጫፉ የአፈፃፀምና የቁጥጥር ሥራ እንደዚሁም አገልግሎት ጋር በተያያዙ አስተዳደራዊ ውሳኔ ለመስጠት ለሚፈልጉ ጉዳዮች ናቸው፡፡

- 4) የጋራ መጠቀሚያዎች ሆነው ምንጊዜም ክፍት ሊሆኑ የሚገባቸውን መተላለፊያዎችን ሚዘጉና ደንብ የሚተላለፉትን ነዋሪዎች በዚህ መመሪያና በከፍተኛው ውሉ መሠረት ማስጠንቀቂያ ተሰጥቶ የማያስተካክሉ ከሆነ ቤቱን እንዲያሰረክቡ በማድረግ ለደረሰው ጉዳት በህግ ተጠያቂ ይሆናል፤
- 5) የአፓርታማው መተላለፊያዎች፣ ቴራሶች፣ ግራውንዶች፣ የመኪና ማቆሚያዎችና በመሳሰሉት ላይ ማናቸውንም ዕቃዎች ማስቀመጥ የተከለከለ ነው፤
- 6) በአፓርታማው ፊት ለፊት ለፓርኪንግ አገልግሎትና ለሌሎች አገልግሎቶች የተያዙት ቦታዎች በሙሉ የአፓርታማው ነዋሪዎች የጋራ መጠቀሚያዎች በመሆናቸው ሁሉም እኩል ተጠቃሚ ይሆናሉ፤
- 7) የጋራ መጠቀሚያዎች በማህበሩ፣ በነዋሪዎችና በኮርፖሬሽኑ የጋራ ክትትልና እንክብካቤ ይደረግላቸዋል፤

- 8) በጋራ አፓርታማ ውስጥ ተከራዮች የሆኑት እንዲሁም እንግዶቻቸው የሚከተሉትን ድንጋጌዎች ማክበር አለባቸው፡-
  - ሀ) በጋራ አፓርታማ መጠቀሚያዎች የሚገኙ የመንገድ ላይ የትራፊክ ምልክቶችን ማክበር አለባቸው፤ ከተፈቀደ የፍጥነት ወሰን በላይ ማሸከርከር ነዋሪዎችን በተለይ ህጻናትን ለአደጋ ስለሚያጋልጥ አጥብቆ የተከለከለ ነው፤
  - ለ) የአፓርታማ ነዋሪዎችን የደህንነት ፍላጎት በሚጎዳ መልክ የመኪኖችን ሞተር ድምፅ ከፍ አድርጎ በመጠቀሚያዎች አካባቢ መንዳት የተከለከለ ነው፤
  - ሐ) በአፓርታማ ግቢ ውስጥ መኪና መለማመድም ሆነ ማላማመድ የተከለከለ ነው፤
  - መ) ለህጻናት ደህንነት ሲባል ለፓርኪንግ በተከለለ ቦታ ውስጥ ህፃናት ማንኛውም ዓይነት መጫወቻዎችን ይዘው መጠቀም የተከለከለ ነው፤
- 9) ተሽከርካሪዎች በጋራ መጠቀሚያ ቦታ ላይ በተከለለላቸው ሥፍራ ላይ ብቻ ሊቆሙ ይገባል፤ እያንዳንዱ መኪናም ለአንድ መኪና ከተፈቀደው የማቆሚያ ክልል ውጪ በማቆም የሌላ ተጠቃሚን ቦታ ላለመዝጋት መጠንቀቅ ይገባዋል፤ ለዚህም እያንዳንዱ ነዋሪ የስልክ ቁጥሩንና የመኪና ታርጋ ቁጥሩን ለጥበቃ የሥራ ክፍለ ያስመዘግባል፤
- 10) ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ማጎበሩን አስቀድሞ በማሳወቅና በማስፈቀድ በጋራ መጠቀሚያዎች ጊዜያዊ ብልሽት ያጋጠማቸው ነዋሪዎች ተሽከርካሪ ማቆም ይቻላል፤ ሆኖም የተቃጠለ የመኪና ዘይትና ሌሎች አካባቢውን የሚበክሉ ፍሳሾችን ማፍሰስ የተከለከለ ነው፤
- 11) አገልግሎት ውጭ የሆኑ ተሽከርካሪዎችን በቋሚነት በጋራ መጠቀሚያዎች ውስጥ ማቆም አይቻልም፤
- 12) ዕቃ ለመጫንና ለማራገፍ ካልሆነ በስተቀር የጭነት መኪኖችን በጋራ መጠቀሚያ ላይ ለረጅም ጊዜ ማቆም የተከለከለ ነው፤
- 13) ማንኛውም ሰው በማንኛውም የጋራ መጠቀሚያ አካባቢ የተሽከርካሪዎች ጥገና ማካሄድና የተሰባበሩ የመኪና አካሎችን ሜዳ ላይ ትቶ መሄድ አይፈቀድም፤
- 14) በአፓርታማው ምደራ-ግቢ ውስጥ የመኪና ላባጆ ማድረግ የተከለከለ ነው፤
- 15) በጋራ መገልገያዎች ውስጥ የተጣሉ አሮጌ ወይም ያለቦታ የቆሙ ተሽከርካሪዎችን የአፓርታማው ነዋሪዎች ማህበር በባለንብረቱ ወጪ ከአካባቢው እንዲነሳ ማድረግ ይችላል፤
- 16) በአፓርታማ ውስጥ በጋራ መገልገያ ቦታ በኮርፖሬሽኑ በግልጽ ካልተለየ በስተቀር ለፖርኪንግ አገልግሎት የተፈቀዱ ቦታዎች በሙሉ የጋራ መጠቀሚያዎች ናቸው፡፡
- 17) የማህበራዊ ጉዳዮች ማከናወኛ ቦታዎች ድግስና ለቅሶ የመሳሰሉ ማጎበራዊ ጉዳዮች የሚከናወኑት ለዚህ ዓላማ እንዲውሉ ታስቦ በተከለሉት ቦታዎች ውስጥ መሆን ይኖርበታል፤

- 18) የአፓርታሚ ነዋሪዎች ማኅበር ከቅርንጫፍ ጽ/ቤት ጋር በመሆን ለጋራ መጠቀሚያነት እንዲውሉ ከልሎ ከሰጠው ቦታ ውጭ መንገዶችና አፓርታሚዎች መግቢያ ፊት ለፊት ድንኳን መትከል እንዲሁም የእግረኞችንም ሆነ የተሽከርካሪ ተጠቃሚዎችን ነጻ ዝውውር የሚያውኩ ማናቸውንም እንቅስቃሴዎችን ማድረግ የተከለከለ ነው፤
- 19) በጋራ ህንፃ ውስጥ የአፓርታሚው ቤት ተከራይ የሆነ ማንኛውም ሰው ከቅርንጫፍ ጽ/ቤት ፈቃድ ሳያገኝ የሚኖርበት/የሚገለገልበትን የቤት ውጫዊ አካል ቀለም መቀባትና ሚስማር መምታት፣ ማስታወቂያ መለጠፍ ባጠቃላይ የሕንፃውን መልክ መለወጥ አይችልም፤
- 20) በመወጣጫ ደረጃ ላይ ያሉ ብርሃን ሰጪ መስተዋቶችን ቀለም መቀባት አይቻልም፤

**48. በአፓርታሚው ላይ የድምፅና የአየር ብክለትን መቆጣጠር፤**

- 1) እያንዳንዱ በአፓርታሚው ውስጥ ተከራይ የሆነ ሰው ወይም የተከራይ ሠራተኞች እንዲሁም እንግዶቹ በማንኛውም ሰዓት የነዋሪውን ደህንነት የሚያውኩ በስካር መንፈስ መረበሽ፣ ድምፅ በሚሰጥ ጫማ መጠቀም፣ እንዲሁም የሬዲዮ፣ የቴፕና የቴሌቪዥን ድምፅ ከፍ አድርጎ በመክፈት ጎሬቤቶቹንና አካባቢውን ማወክ አጥብቆ የተከለከለ ነው፤
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሱት ሕገወጥ ድርጊቶችን የፈጸመ ሰው በኮርፖሬሽኑ መመሪያና በተከራይ ውሉ መሠረት በመጀመሪያ የጽሑፍ ማስጠንቀቂያ ለ2ኛ ጊዜ ከሆነ የ1 ወር የቤት ኪራይ ይቀጣል፤ ቤቱንም እስከማስለቀቅ እርምጃ ይወስዳል፤
- 3) በአፓርታሚው ላይ የሕንፃውን ደህንነት የሚያውኩ ቡናና ሌሎች የሚወቀጡ ነገሮች የህንፃውን ደህንነት የሚጎዳ ከመሆኑም በላይ ነዋሪዎቹን ፀጥታ የሚያውኩ ስለሆነ ድምጽ አልባ አማራጮችን መጠቀም ካልተቻለም ወርደው ከህንፃው ውጪ መገልገል ይኖርባቸዋል፤
- 4) በአፓርታሚዎቹ ላይ የነዋሪዎችን ደህንነት ለአደጋ የሚያጋልጥና የአየር ብክለትን የሚያስከትል በጋራ መተላለፊያ ኮርዶች ላይ ከሰል ማቀጣጠልና ምድጃ መጠቀም የተከለከለ ነው፤
- 5) በአደጋ ጊዜ ካልሆነ በስተቀር ከፍተኛ ድምፅ ያላቸውን ጡሩንባና የሳይረን ድምጽ በጋራ መጠቀሚያዎች አካባቢ ማሰማት ክልክል ነው፤
- 6) በድግስና በመሳሰሉት ምክንያቶች ስም ከምሽቱ አራት ሰዓት በኋላ አካባቢውን የሚያውክ ድምፅ ማሰማት የተከለከለ ነው፤



44. ከሰነድ ገጽ ላይ ስንኩብካቤ፤

- 1) የአፓርታይት የጋራ ቤቶች ነዋሪዎች ከተፈቀደው ቦታ ውጪ በአካባቢው እርድ መፈጸም የተከለከለ ነው፤
- 2) የፍላጎትና የደረቅ ቆሻሻ አወጋገድ በተመለከተ ማህበሩ በወቅቱና በአግባቡ እንዲወገዱ ማስተባበር ይኖርባቸዋል፤ ሴፕቲክ ታንኮች እንዲሞሉ እንዲመጠጥ ወዲያውኑ ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ማሳወቅ ይኖርባቸዋል፤
- 3) በፈላጎት መስመሮች ውስጥ ባዕድ ነገሮችን መክተትና ሕገወጥ ግንባታ መሥራት የተከለከለ ሲሆን፤ እንዳይፈፀም ማህበሩ ይቆጣጠራል፤
- 4) የልብስ፣ የቤት እጣቢንና አትክልት ውኃ ለማጠጣት ሲባል ከፎቅ ወደታች መልቀቅ የተከለከለ ነው፤
- 5) በሕንፃው ምድረግቢ የአረንጓዴና የአትክልት ቦታዎችን የማልማት፣ የመንከባከብና የመጠበቅ ኃላፊነት የማህበሩና የእያንዳንዱ ነዋሪ ተከራይ ግደታ ነው፤
- 6) ማንኛውም በአፓርታይት ነዋሪ ወይም ተጠቃሚ የሆነ በማንኛውም የሕንፃው የጋራ አካል ላይ የማጠባለያ አገልግሎትን መጠቀም አይችልም፤ እንዲሁም የታጠበ ልብስ በባልኮኒ፣ በኮሪዶር ወይም ከቤት ውጪ ባሉ የሕንፃ አካል ላይ ማስጣት አይቻልም፤ ከቤት ውጭ ማስጣት ካስፈለገ ማህበሩ ለዚህ አገልግሎት ቦታ ከቅርንጫፉ ጋር በመሆን ሊከለል ይችላል፤
- 7) ማህበሩና ነዋሪዎች በግል በተከራይት ይዞታቸውና በጋራ መጠቀሚያ ቦታዎች የአካባቢው ንጽህና የተጠበቀ እንዲሆን የማድረግ ግዴታ አለባቸው፤ እንደ አስፈላጊነቱ የጽዳት ዘመቻ በማድረግ አካባቢውን ያጸዳሉ፤
- 8) ተከራይ ከቤቱ የሚያወጣው ቆሻሻ በተፈቀደ የደረቅ ቆሻሻ ማስወገጃ ስፍራ በማጠራቀሚያ ገንዳ ወይም ለዚህ በተዘጋጀ ቦታና በተገቢው የተጠቀለሉ ወይም ጠርሙስና ጣሳ የመሳሰሉት ውስጣቸው ከሚገኘው ፈላጎት ወይም ሌላ መጠቀሚያ የፀዱ መሆናቸው በማረጋገጥ የማስቀመጥ ግዴታና ኃላፊነት አለበት፤
- 9) የቆሻሻ ማጠራቀሚያ ገንዳዎች/ዕቃዎች/ በቀላሉ ሊሰበሰቡ በሚችሉ አካባቢዎች ለዚህ ተብሎ በተለዩ ቦታዎች ብቻ ሊቀመጡ ይገባል፤
- 10) በአፓርታይት ከተፈቀደው ገንዳ ውጭ ማንኛውም ዓይነት ቆሻሻ መድፋት ወይም መጣል የተከለከለ ነው፤
- 11) ደረቅና ፍላጎት ቆሻሻ በአግባቡ ተለይተው ለአወጋገድ ምቹ ሆነው ሊቀመጡ ይገባል፤ ከዚህ በተጻራሪ ኃላፊነት በጎደለው መንገድ በተከለከለና ባልተፈቀደ ቦታ ቆሻሻ የጣለ በኮርፖሬሽን መመሪያ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፤

- 12) ማንኛውም የአፓርታሚው ተከራይ የሆነ አካባቢውን የተዋበ፣የጸዳና ለኑሮ ምቹ ለማድረግ በሚደረገው እንቅስቃሴ ውስጥ በሙሉ መሳተፍ ይጠበቅበታል፤
- 13) የአፓርታሚነት ነዎሪዎች ማህበርም በተመረጡ ቦታዎች አትክልት እንዲተክል ያደርጋል፤ የተተክሉ አበባዎችን መቀንጠስም ሆነ ማበላሸት የተከለከለ ነው፤
- 14) የጋራ መጠቀሚያና የአትክልት ስፍራዎች ለመከትኮቻ የሚውሉ መሣሪያዎች በየሜዳው ላይ መጣል የለባቸውም፤
- 15) ማንኛውም ተከራይ የሕንፃውን አካልና የነዋሪዎችን ምቹት የሚጎዳ የአበባ፣ የእፅዋት መተኪያ የሆኑ ክብደት ያላቸውን ዕቃዎች በመጠቀም መትክል አይቻልም፤

**45. በኮርፖሬሽኑ ቤቶችና ህንፃዎች ቅጥር ግቢ ስለሚገኙ ዛፎች፤ ሣርና ስትክሳትና ስንኩብካቤና ስድያዎች፤**

- 1) በኮርፖሬሽኑ ቤቶች ቅጥር ግቢ ውስጥ የሚገኙ ዛፎች፣ ሣር አትክልትና ፍራፍሬዎች የተቋሙ ንብረቶች ናቸው፤
- 2) እነዚህን ንብረቶች ተከራዮች የመንከባከብና የመጠበቅ ግዴታ አለባቸው፤
- 3) ለቤቱና በአካባቢው ላይ አስጊ ሁኔታዎች ሲፈጥር በቅርንጫፉ ባለሙያ ታይቶ እንዲወገድ ይደረጋል፡፡
- 4) የዚህ አንቀፅ ድንጋጌ ከአፓርታሚ ውጭ ላሉት ቤቶችም ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

**46. ስለውሾች፣ ቋሚዎች ስና ሲሎች የቤት ስንሰሳት ስድያዎች ፡-**

- 1) በጋራ ህንፃ ላይ ውሾችና ድመቶችን ማሳደግ አይቻልም፤ ይህንን በመተላለፍ በጎረቤት ወይም በሌሎች ነዋሪዎች ላይ በእንስሳቱ ለሚደርስ ጉዳት ባለቤቱ ተጠያቂ ነው፤
- 2) አፓርታሚው ውስጥ ወይም በአፓርታሚው ግቢ እንደ ዶሮ፣ በግ፣ ፍየል፣ ላም፣ ጥንቸል፣ ጦጣ ... ወዘተ ማርባት ጨርሶ አይፈቀድም፤
- 3) ባለቤት አልባ ውሾች በአፓርታሚው ውስጥ ሲያጋጥሙ ማህበሩ ለከተማው መስተዳድር በማሳወቅ በህግ አግባብ እንዲወገዱ ያደርጋል፤

**47. ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ስማህበሩ የሚያደርገው ክትትልና ቋጋ፡-**

- 1) ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የአፓርታሚ ነዋሪዎች ማህበር እንዲቋቋም ያደርጋል፤
- 2) ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የቤቶች ደህንነት ተቆጣጣሪ ባለሙያ በመመደብ ስለአፓርታሚው አስተዳደር የቅርብ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፤

- 3) ህገወጥ ተግባራት ሲፈፀሙ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ከማህበሩ እና ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመሆን እርምጃ እንዲወሰድ ያደርጋል፤
- 4) ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በየአፓርታማው ለጽዳትና ጥበቃ ሠራተኞች መቆያና መጻዳጃ ቦታ ያዘጋጃል፤
- 5) የአፓርታማ ህጋዊ ነዋሪዎች ማህበር አባላት በዚህ መመሪያ መሰረት በማህበሩ ደንብ እንዲመሩ ተገቢውን ድጋፍና ክትትል ያደርጋል፤ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ እርምጃ ይወሰዳል፡፡
- 6) የአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር ተከራይ በመተዳደሪያ ደንቡ መሠረት ግዴታውን ካልተወጣ በሚቀርበው ሪፖርትና በሚቀርበው መረጃ መሠረት እስከውል ማቋረጥ ድረስ እርምጃ እንዲወሰድ ድጋፍ ያደርጋል፡፡

**48. ስበጊቴ መድከክ:-**

- 1) በምድረ ግቢ አጠቃቀም፣ በጥበቃና ጽዳት አግልግሎት፣ ሕገወጥነትን በመከላከል፣ በውል ዕድሳትና ገቢ አሰባሰብ፣ በውሃ፣ በመብራት እና በሌሎች በጋራ መጠቀሚያ አገልግሎቶችና ክፍያዎች፣ በቆሻሻ አወጋገድ፣ በሊፍት አጠቃቀም አጀንዳዎች ዙሪያ በየወቅቱ ከቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ዕቅድ በማዘጋጀት በየሩብ ዓመቱ ከአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር ተወካዮች ጋር አፈጻጸሙን በጋራ በመገምገም እንዲሳተፉ ይደረጋል፤
- 2) ማህበሩ እንደአስፈላጊነቱ በአፓርታማው አካባቢ ለሚያጋጥሙ ችግሮች የማኅበሩ ተወካዮች አፓርታማውን ከሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ጋር በየጊዜው እየተገናኙ፣ የጋራ መፍትሄ አስቀምጠው የማስተካከያ መፍትሄ ይወስዳሉ፡፡

**ክፍል ስምስት**  
**የተከሰከሱ ድርጊቶች፣ የሚወሰዱ እርምጃዎች እና ስበጥቆማ ስፈጻጸም**  
**ንዑስ ክፍል ስንድ**  
**የተከሰከሱ ድርጊቶችና የሚወሰዱ እርምጃዎች**

**49. የተከሰከሱ ድርጊቶች:-**

ኮርፖሬሽኑ በሚያስተዳድራቸው ቤቶች ላይ የሚደረጉ ሕገ-ወጥ ድርጊቶችንና እንቅስቃሴዎችን መቆጣጠርና መከላከል አለበት፡፡ በዚህ መመሪያ ውስጥ በኮርፖሬሽኑ ቤቶች ላይ የሚፈፀሙ ሕገ-ወጥ ድርጊቶችንና እንቅስቃሴዎች የሚከተሉት ናቸው:-

- 1) በኮርፖሬሽኑ ቤቶችና ይዞታዎች ላይ ህገ-ወጥ ግንባታ ማከናወን ወይም ቤቶችን ወይም ክፍሎችን ማቀላቀል፤

- 2) የተከራይትን ቤት በከፊል ወይም በመሸንሸን ወይም ሙሉ በሙሉ ለሶስተኛ ወገን ማከራየት/ማሰተላለፍ ወይም ለራስ መጠቀም፤
- 3) የኮርፖሬሽኑን ቤት በእንክብካቤ ያለመያዝና በውሉ መሰረት ጥገና ባለማከናወን ጉዳት ማድረስ፤
- 4) ከኮርፖሬሽኑ ፈቃድ ውጭ የዘርፍ ለውጥ ወይም የአገልግሎት ለውጥ ማድረግ (መኖሪያ ቤት ወደ ድርጅት፣ ድርጅት ቤት ወደ መኖሪያ መቀየር)
- 5) ኪራይ በወቅቱ አለመክፈልና ውዝፍ ዕዳ እንዲጠራቀም ማድረግ፤
- 6) ቤቶችን ያለ ህጋዊ ውል ወይም ከኮርፖሬሽኑ እውቅና ውጭ መያዝ፤
- 7) ወቅቱን ጠብቆ ውል አለማደስ፤
- 8) በተከራይት ቤት ማህበራዊ ተቀባይነት የሌላቸው ወይም ለሞራል ተቃራኒ የሆኑ ድርጊቶችን መፈጸም፤
- 9) ከኮርፖሬሽኑና ከከተማ አስተዳደሩ ሁለት መኖሪያ ቤት መያዝ፤
- 10) የግል መኖሪያ ቤት በራሱና በትዳር አጋሩ እያለው የመንግስት ቤት በኪራይ መያዝ፤
- 11) በአፓርትመንቶች ላይ በአንቀጽ 49 ስር የተዘረዘሩ ሕገ-ወጥ ተግባራትን መፈፀም፤
- 12) በኮርፖሬሽኑ ቤትና ይዞታ ላይ ካርታ ማውጣት፤
- 13) ቤቶችን ያለአገልግሎት ዘግቶ ማስቀመጥ፤
- 14) የባዶ ቤት ቁልፍ ሰብሮ ቤቱን መጠቀም፤
- 15) በተከራይት ቤት ላይ ሌላ አካል ጉዳት ሲያደርስ አለመከላከል እንዲሁም ለኮርፖሬሽኑ አለማሳወቅ፤
- 16) በተከራይት ቤት ውስጥ ሆሺሽ፣ ቁማር መጫወቻ፣ ጫት መቃሚያ ...ወ ዘ ተ ማድረግ፤
- 17) ሌሎች በኪራይ ውል ላይ የተጠቀሱ ግዴታዎችን አለመፈጸም ናቸው፡፡

**50. በቤቶች ላይ የሚፈፀሙ ህገወጥ ተግባራትን ስለመከታተል፡-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ በቤቶቹ ላይ የሚፈፀሙ ህገ-ወጥ ተግባራትን እያጠናና እየተከታተለ፡-
  - ሀ) ህገወጥ ድርጊት በተፈጸመበቸው ቤቶች ላይ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የማስተካከያ እርምጃ ይወስዳል፡
  - ለ) የኮርፖሬሽኑ ደንቦች በቤቶቹ ላይ ህገ-ወጥ ተግባራት አለመፈፀማቸውን በቅርንጫፎች ጽ/ቤቶች በጥናትና በመስክ ክትትል ማጣራት ይደረጋል፡፡
- 2) በሰው ሰራሽ ድርጊት በቤት ላይ ለሚደርስ ጉዳት ተከራይ ሙሉ ኃላፊነት ያለበት ሲሆን፣ በቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ተጣርቶ ሲረጋገጥ ተከራይ ጉዳቱ ከመፈጠሩ በፊት ወደ ነበረበት የመመለስ ኃላፊነት አለበት፡፡

**51. ስለሚወሰዱ ስጦታዎች ስርዓቶች:-**

- 1) በቤቶቹ ላይ የሚፈፀሙ ህገወጥ ተግባራትን ለመቆጣጠር እንዲቻል በተፈፀመው ህገ-ወጥ ድርጊት መጠን በተመጣጣኝ ሕገ-ወጥ ግንባታ ማስፈረስ፣ ቤት የማስለቀቅ፣ በህግ የመጠየቅ እርምጃ የሚወሰድ ይሆናል፤
- 2) በወንጀል በሚያስጠይቁ ጥፋቶች ላይ ጉዳዮችን ለፖሊስ በማቅረብና በፍ/ቤት ክስ እንዲመሠረት በማድረግ ተገቢ እርምጃ እንዲወሰድ ይደረጋል፤
- 3) የቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በስራቸው በሚያስተዳድሯቸው ቤቶች ላይ የሚፈጸሙ ማናቸውንም ሕገ-ወጥ ተግባራት ተከታትለው በወቅቱ እርምጃ የመውሰድ ኃላፊነት አለባቸው፤
- 4) ለሚፈፀሙ ሕገ-ወጥ ተግባራት እርምጃ አወሳሰድን በተመለከተ እንደ ድርጊቶቹ ዓይነት በየደረጃው ባሉ የኮርፖሬሽኑ መዋቅር ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

**52. በሕገ ወጥ ቱርጓሜ ስርዓቶች ላይ ስለሚወሰዱ ስርዓቶች:-**

- 1) በኮርፖሬሽኑ ቤቶችና ይዞታዎች ላይ ሕገ-ወጥ ግንባታ በማከናወን ? ? ? ? ?
  - ሀ) ማንኛውም ተከራይ በኮርፖሬሽኑ ይዞታ ላይ ተጨማሪ ግንባታ ወይም በረንዳዎች፣ መወጣጫዎች፣ መተላለፊያዎችን ዘግቶ ወደ ክፍል መቀየር፣ ወይም በሕንፃ ጣሪያዎች ወይም ቴራሶች ላይ ቤት መሥራት፣ ወይም የቤቶቹን ግድግዳ አፍርሶ ክፍል ማስፋት፣ ወይም ረጃጅም ጣሪያ ባላቸው ቤቶች ውስጥ ሚዛኒን ወይም ቆጥ መሥራት፣ ወይም የማቴሪያልና የቅርፅ ለውጥ ማድረግ፣ ወይም በፍላጎት ማስተላለፊያ መስመሮችና የፍላጎት ማጠራቀሚያ ላይ ግንባታ ማድረግ፣ ወይም ቤቱን አፍርሶ በአዲስ መተካት፣ ወይም በማንኛውም ዓይነት ቁሳቁስ በመጠቀም አጥርን አስጠግቶ የሚከናወን ግንባታ አይፈቀድም፡፡ ተሠርቶ ከተገኘ ሕገ-ወጥ ግንባታውን ያስፈርሳል፡፡ ወደ ነበረበት ለመመለስ ፍቃደኛ ካልሆነ ቅርንጫፍ ፅ/ቤቱ ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡
  - ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ሀ) ላይ ያለው እንደተጠበቀ ሆኖ ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት የተገነባ ሕገወጥ ግንባታው በቤቱና በከተማው ዲዛይን ላይ ምንም ጉዳት የማያስከትል ከሆነ በቅርንጫፍ ጽ/ቤት ከተረጋገጠበት ጊዜ ጀምሮ አዲስ የተገነባው ተጨማሪ ቤት መኖሪያ ከሆነ ሕገ-ወጥ ቤቱ ብቻ ተተምኖ ከዋናው ኪራይ ላይ ተጨማሪ ሆኖ ይከራያል ድርጅት ከሆነ ግን ሕገ-ወጥና ዋናው ቤት በአንድ ላይ ተተምኖ ይከራያል፡፡
  - ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1(ለ) መሰረት ህገወጥ ግንባታው ተተምኖ በኪራይ እንዲካተት የተፈቀደለት ተከራይ ዳግመኛ ድርጊቱን ላለመፈጸም ግዴታ ገብቶ ውል ይፈጽማል፡፡ ሆኖም ተከራይ በቤቱ ላይ ተመሳሳይ ድርጊት ፈጽሞ ቢገኝ ያለምንም ቅድመ ሁኔታ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል፡፡

2) ?????? ? ? ???? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

ሀ) ማንኛውም ተከራይ ከኮርፖሬሽን የተከራየውን ቤት በከፊል ወይም በመሸንሸን ወይም ሙሉ በሙሉ ለሶስተኛ ወገን አሳልፎ መስጠት ወይም ማከራየት ወይም ተጨማሪ ቤት በመስራት መጠቀም የተከለከለ በመሆኑ ይህንን የፈጸመ ተከራይ በ1 ወር የጊዜ ገደብ ውስጥ እንዲለቅ ይደረጋል፤ በቤቱ ላይ የሚፈለገውን ማንኛውንም ዕዳ ማለትም የቤት ኪራይ፣ የውኃ፣ የመብራት ፍጆታ፣ በቤቱ ላይ ለሚደርስ ጉድለት እንዲከፍል ይደረጋል፤

ለ) ለንግድ አገልግሎት የተከራየውን ቤት በዚህ መመሪያ አንቀፅ 28 በኪራይ ውል በሰፈረው ስምምነት መሠረት ካልሆነ በስተቀር ለሶስተኛ ወገን ተላልፎ ሊሰጥ አይችልም፤ ተሰጥቶ ቢገኝ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፤

ሐ) ቤቱ የተላለፈውና የተያዘው በግል ትምህርት ቤት ከሆነ የትምህርት ዘመኑ እስከሚጠናቀቅ ድረስ የቤቱን ወርሃዊ ኪራይ ውዝፍም ካለበት ዕዳውን እየከፈለ የትምህርት ዘመኑ እስከሚጠናቀቅ እንዲገለገል ተደርጎ የትምህርት ዘመኑ በተጠናቀቀ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ ቤቱን ያስረክባል፤

መ) የመኖሪያ ቤቱ የተላለፈውና የተያዘው ሌላ መጠሪያ የሌላቸው አረጋውያን፣ የአካል ጉዳተኞች፣ ወላጅ የሌላቸው ህፃናት፣ የኤች.አይ.ቪ/ኤይ.ዲስ ህመምተኞች እና የአልጋ ቁራኛ የሆኑ፣ በሽተኛና በኑሮአቸው አቅመ ደካማ ሆነው የመንግሥትም ሆነ የግላቸው ቤት የሌላቸው መሆኑ እና የግለሠብ ቤት ለመከራየት ምንም ዓይነት ቋሚ ገቢ እንደሌላቸው አግባብነት ካላቸው ከመንግሥት አካላት ማስረጃ ሲያቀርቡ እና በቤቱ ቢያንስ 2 ዓመት እና ከዚያ በላይ በጥገኝነት መኖራቸው አግባብነት ካላቸው አካላት በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በኩል ሲረጋገጥ በቤቱ የኪራይ ውል ሞልተው እንዲቀጥሉ ሊደረግ ይችላል፤ ሆኖም የያዙት ቤት በኪራይም ሆነ በመጠኑ ከፍተኛ ከሆነ በበላይ አመራሩ ቡድን ውሳኔ አቅማቸው ወደ ሚፈቅደው ተመጣጣኝ ቤት በኪራይ እንዲሠጣቸው ይደረጋል፤

3) ????? ???? ???? ???? ???? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

ሀ) ማንኛውም ተከራይ ከሕንጻዎች የኮሪደርና የሊፍት ወይም የውኃ ፓምና የኤሌክትሪክ መስጫ መስመር ላይ ኃይል ጠልፎ መጠቀም አይችልም፤ ይህ ተደርጎ ከተገኘ መስመሩ ተቆርጦ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፤

ለ) የጋራ መገልገያ ቦታዎች ማለትም እንደ ኮሪደር፣ ደረጃዎች፣ ቴራሶች፣ የሕንጻው ምድረ ግቢ በግል ይዞታ መጠቀም አይፈቀድም፤ ይህን ያደረገ ከሕገወጥ ተግባሩ እንዲቆጠብና በግል የያዘውን ቦታ እንዲለቅ ማስጠንቀቂያ በደረሰው በ5 ቀናት ጊዜ ውስጥ ማስተካከል ካልቻለ የኪራይ ውሉ ተቆርጦ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፤

4) ????? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?

ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 28 ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3) የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆነው፤ ማንኛውም ተከራይ ከኮርፖሬሽኑ ሳያስፈቅድ በውሉ ላይ ከተመዘገበው አገልግሎት የሥራ ዘርፍ ውጭ የተከራየውን ቤት ለሌላ የንግድ አገልግሎት ዓይነት ሊጠቀምበት አይችልም፤

ለ) ያለ ኮርፖሬሽኑ ፈቃድ የዘርፍ ለውጥ ያደረገ ደንበኛ በባለሙያ በቤቱ ላይ የይዘት ለውጥ ማድረግ ከተረጋገጠ በ30 ቀናት ውስጥ የማስጠንቀቂያ ጊዜ ተሰጥቶት ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል፡፡

5) ??????? ? ?? ?? ?? ? ?? ? ?? ? ????? ?

ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 19 ንዑስ አንቀጽ (2) እና አንቀጽ 30 ሥር የተደነገጉት እንደተጠበቀ ሆኖ፤ ማንኛውም ተከራይ በውሉ ላይ ከተመዘገበው አገልግሎት ውጪ ለመኖሪያ የተከራየውን ቤት ወደ ድርጅት ወይም ለድርጅት የተከራየውን ቤት ወደ መኖሪያ አገልግሎት ለውጦ መጠቀም አይችልም፤

ለ) ለመኖሪያ የተከራየውን ቤት ወደ ድርጅት ወይም ለድርጅት የተከራየውን ቤት ወደ መኖሪያ አገልግሎት ለውጦ የተገኘ እና ወደ ቀድሞ አገልግሎት ለመመለስ ፈቃደኛ ካልሆነ በ30 ቀናት ማስጠንቀቂያ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል፡፡

6) ኪራይ ባለመክፈልና በውዝፍ ዕዳ ምክንያት፤

ሀ) ማንኛውም ተከራይ ኮርፖሬሽኑ በሚያወጣው ፕሮግራም መሠረት የወር ኪራዩን በወሩ ካልከፈለ ለመኖሪያ ቤት የኪራዩን 10%፤ ወይም ለድርጅት ቤት የኪራዩን 20% ቅጣት እንዲከፍሉ ይደረጋል፤

ለ) ተከራዩ በወጣለት ፕሮግራም መሰረት ካልከፈለና አንድ ወር ካሳለፈ በዓመት ውስጥ ለ3 ጊዜ ብቻ ማስጠንቀቂያ እንዲሰጠው ይደረጋል፤ በአራተኛው ማስጠንቀቂያ የኪራይ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል፤

ሐ) ከ3 ወር በላይ ዕዳ ያለበት ተከራይ ያለ ምንም ቅድመ ሁኔታ ያለበትን ዕዳ ከፍሎ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል፤

መ) ኪራይ ባለመክፈሉ ምክንያት ቤት እንዲለቅ የሚደረግ ተከራይ ያለበት ዕዳ የኪራይና ሌሎች የአገልግሎት እዳዎች ከዋስትና ተቀማጭ ላይ በመቀነስ ቀሪው ተመላሽ ይደረግለታል፤

ሠ) ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት በሽያጭ፣ በስጦታ፣ በውርስ፣ በአክሲዮን ምክንያት የተጠራቀመ ውዝፍ እዳ ያለባቸው እንደ እዳቸው መጠን ከወራሃዊ ኪራይ ጋር በየወሩ ከአንድ ዓመት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ግዴታ ገብተው እዳቸውን እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡

ረ) ዕዳቸውን ያላጠናቀቁ የንግድ ድርጅት የተላለፈላቸው ግለሰቦች ወይም ድርጅቶች ውል የሚፈጽሙት ዕዳቸውን ካጠናቀቁ በኋላ ይሆናል። ሆኖም የንግድ ስራቸው እንዳይተጓጎል የድጋፍ ወይም የትብብር ደብዳቤ ለሚመለከተው አካል ሊጻፍላቸው ይችላል።

**7) ያለውል የኮርፖሬሽኑን ቤት በመያዝ ምክንያት፤**

ሀ) ያለውል የኮርፖሬሽኑን ቤት የያዘ ሰው ቤቱን ለቆ እንዲያስረክብ የ30 ቀናት ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል።

ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (ሀ) የተገለጸው ማስጠንቀቂያ ከመሰጠቱ በፊት ከቀድሞው ተከራይ ጋር የተደረገው የኪራይ ውል ያልተቋረጠ ከሆነ እንዲቋረጥ ይደረጋል።

ሐ) ከዚህ በላይ የተገለጸው ቢኖርም በቤቱ የሚገለገለው ሰው ወደ ቤቱ ለመግባት የቻለው በድርጅት ሽያጭ፣ በስጦታ፣ በፍቺ ወይም በውርስ ምክንያት ከሆነ በቤቱ ላይ ሊከፍል የሚገባውን ውዝፍ የቤት ኪራይ ከፍሎ ውል እንዲሞላ ይደረጋል። ካልሆነ በሀግ አግባብ ቤቱን ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን ውዝፍ ዕዳ እንዲከፍልና ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል።

**8) ውል ዕድሳት ባለመፈጸም ምክንያት፤**

ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (8) ከተገለጸው በስተቀር ከኮርፖሬሽኑ ቤት ተከራይቶ በዓመቱ ወቅቱን ጠብቆ ውል ሳያድስ ኪራይ እየከፈለ የቆየ ሰው በሰነድ/በመስክ በሚደረግ ማረጋገጫ በቤቱ ውስጥ ተከራይ ወይም ከተከራይ ጋር አብረው የሚኖሩና ውክልና ያላቸው በቤቱ እንደሚኖሩ ከወረዳ ሲረጋገጥ የ10 ቀን ማስጠንቀቂያ ተሰጥቷቸው ውል እንዲያድሱ ይደረጋል።

ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 (ሀ) የተገለጸው ቢኖርም በተጠቀሰው ጊዜ ውል ያልታደሰው በመንግስት ሥራ ውጪ አገር ሆኖ፣ መንግስት በሚሰጠው የትምህርት ዕድል፣ በህክምና ምክንያቶች መሆኑ ከተረጋገጠ በአንቀጽ 18 (6) ቀርቦ ካላደሰ የ3 ወር ውል ማደሻ ጊዜ ይሰጠዋል።

ሐ) ውል ያልታደሰው በፍርድ ቤት በነበረው ክርክር ምክንያት ከሆነና በፍርድ ቤት የተያዘው ጉዳይ ባለቀ በ2 ወር ውስጥ ቀርቦ ካላደሰ ውሉ ይቋረጣል።

መ) ከላይ የተጠቀሰው የውል ዕድሳት የመኖሪያ ቤት ዕድሳት ሲሆን በተከራይ ወይም ውክልና በተሰጣቸው ቤተሰቦቹ፣ የንግድ ድርጅት ሲሆን ደግሞ በተከራይ ወይም በወኪሉ በአንቀጽ 18 እና 29 ስር በተዘረዘረው መስፈርት መሰረት ውሉ ይታደሳል።



ሠ) አንድ ተከራይ የውል ማደሻ ጊዜው ባበቃ በሦስት ወር ጊዜ ውስጥ ቀርቦ ውል ካላደሰ ከአራተኛ ወር ጀምሮ በየወሩ የቤቱን ኪራይ 5% ቅጣት እንዲከፍል ተደርጎ ውል ያድሳል፤

ረ) ከዘጠኝ ወር ካለፈ የቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የሚፈለግበትን ማንኛውንም ዕዳ አስከፍሎና የኪራይ ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡

**9) የኮርፖሬሽኑና የመንግስት ሁለት መኖሪያ ቤት በመያዝ ምክንያት፤**

ሀ) ባልና ሚስት ከመጋባታቸው በፊት በየበኩላቸው በስማቸው ከኮርፖሬሽኑ ወይም ከሌላ መንግስታዊ አካል የተከራዩት የመኖሪያ ቤት ካለ አንደኛውን ቤት በመምረጥ ሌላውን እንዲያስረክቡ የ1 ወር ማስጠንቀቂያ ይሰጠቸዋል፡፡

ለ) ተጋቢዎቹ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 9 (ሀ) በተገለጸው መሰረት አንደኛውን ቤት በመምረጥ ሌላውን ቤት ካላስረከቡ ኮርፖሬሽኑ በራሱ ምርጫ አንደኛውን ቤት ይረከባል፡፡ በሌላኛው ቤት ላይም የጋራ ውል ያስሞላል፡፡ ነገር ግን ከአንደኛው ወይም ከሁለቱም ጋር ይኖሩ የነበሩ ወላጅ፣ ልጅ፣ ወንድምና እህት በአንደኛው ቤት ተጠቃለው ለመኖር የማይችሉበት ሁኔታ መኖሩ በቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች ከተረጋገጠ ሁለተኛው ቤት ሊፈቀድላቸው ይችላል፡፡

ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 9 (ለ) በተገለጸው መሰረት ውል ለመሙላት ፈቃደኛ ካልሆኑ በቤቱ የተመዘገበ ዕዳ ካለ ዕዳውን ከፍለው በ1 ወር ጊዜ ውስጥ ሁለቱም ቤቶች ኮርፖሬሽኑ የሚያስተዳድረው ከሆነ የኪራይ ውል ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክቡ ይደረጋል፡፡

**10) የግል መኖሪያ ቤት ኖሯቸው የመንግስት ቤት በኪራይ በመያዝ ምክንያት፤**

ሀ) ከኮርፖሬሽኑ የመኖሪያ ቤት ተከራይቶ በራሱ ወይም በባለቤቱ ስም የግል መኖሪያ ቤት እንዳለው ሲረጋገጥ ያለበትን ውዝፍ የኪራይ ዕዳ ከፍሎና ውል ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክብ የ1 ወር ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል፡፡

ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 10 (ሀ) በተገለጸው የጊዜ ገደብ መሰረት የኮርፖሬሽኑን ቤት ካላስረከበ በህግ አግባብ ዕዳውን ከፍሎና የኪራይ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

**11) በጋራ መኖሪያ አፓርትመንቶች ወይም የምድር ቤቶች ላይ የተከለከለ ሕገ-ወጥ ሥራዎችን በመፈፀም ምክንያት፤**

ሀ) የተከራዩችን ፀጥታና ደህንነት የሚረብሹ ምሽትና መዝናኛ ክለቦች፣ የተከለከለ የንግድ ሥራዎችን፣ ጭፈራ ቤቶች፣ የቤቶችን ደህንነት አደጋ ላይ የሚጥሉ በከባድ ሞተር የሚሠሩ ሥራዎች፣ አደገኛ ኬሚካል የሚጠቀሙ ሥራዎች፣ የህንጻውን ፓርኪንግ ከተከራዩች ውጪ ሌሎች እንዲጠቀሙ ማድረግ፣ በሕንጻው ቴራስ ላይ

ተጨማሪ ግንባታዎችን መገንባት፤ የጋራ መጠቀሚያዎችን ለግል ከልሎ መጠቀም፤ ሊፍቶችን ያለአግባብ መጠቀምና ማበላሸት፤ ሌሎች ሕንጻውን ጉዳት ላይ የሚጥሉና ለነዋሪዎች ደህንነትና ጤንነት ጎጂ የሆኑ ተግባራት መፈፀም፤ በተደጋጋሚ ተፈፅመው ከተገኙ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ እንዲደርስ ይደረጋል፤

ለ) በምድር ቤት በጋራ በሚኖሩ ቤቶች የሚኖሩ ደንበኞች በኪራይ አከፋፈል ከውሃና ከሙብራት ክፍያ፣ በጋራ መፀዳጃ ቤት፣ በሰርቪስና በግቢ አጠቃቀም አለመግባባት/ግጭት በመፈጠር፣ ህገ-ወጥ ተግባር መፈፀም፣ የቤት እንስሳት በማርባት የሚፈጠር ግጭት፣ በህገ-ወጥ ግንባታ በኮርፖሬሽኑ ይዞታ ወሰን አለመግባባት በመፍጠር እነዚህን ችግሮች በተደጋጋሚ ተፈፅመው ከተገኙ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ እንዲደርስ ይደረጋል፤

ሐ) በተሰጠው የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ መሰረት ሊስተካከል ካልቻለ ኮርፖሬሽኑ የድርጊቱ ፈጻሚን ውል አቋርጦ ቤቱን እንዲለቁ ያደርጋል፡፡

**12) በኮርፖሬሽኑ ቤት ወይም ይዞታ ላይ ካርታ በማውጣት እና ጉዳት በማድረስ ምክንያት፤**

ሀ) ካርታ ያወጣው የኮርፖሬሽኑ ተከራይ ከሆነ በከተማው አስተዳደር ካርታው እንዲመክን ተደርጎ ያለ ምንም ቅድመ ሁኔታ ውል በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፤ ግለሰቡም በህግ አግባብ እንዲጠየቅ ይደረጋል፡፡

ለ) ተከራይ ካልሆነ ደግሞ ለከተማ አስተዳደር አሳውቆ ካርታው እንዲመክን በማድረግ በህግ እንዲጠየቅ በማድረግ ቤቱን ወይም ይዞታውን ይረከባል፡፡

ሐ) ማንኛውም ተከራይ የተረከበውን ቤትና ይዞታ ሲወሰድ እንዲሁም በአዋሳኝ አጎራባች በግንባታና በሌሎች ምክንያት ጉዳት ሲደርስበት ካላሳወቀ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ አጣርቶ ውሉን በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፡፡

**13) ቤቶቹን ያለ አገልግሎት ዘግቶ በማስቀመጥ ምክንያት፤**

አንድ ተከራይ ለኮርፖሬሽኑ ሳያሳውቅ ለክልሎችና ለፌዴራል ተቋማት ከተመደበ የእንግዳ ማረፊያ ቤቶች በስተቀር ለመኖሪያ ቤት ለ3 ወር፣ የድርጅት ቤት ለ2 ወር በላይ ያለ በቂ ምክንያት ዘግቶ ማቆየት የለበትም፡፡ ይህ ተደርጎ ከተገኘ ኮርፖሬሽኑ ውልን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡

**14) የባዶ ቤት ቁልፍ ሰብሮ ቤቱን በመጠቀም ምክንያት፤**

ሀ) ማንኛውም ግለሰብ የኮርፖሬሽኑን ባዶ ቤት ቁልፍ ሰብሮ ቤቱን ሲገለገልበት ከተገኘ ወዲያውኑ እንዲያስረክብ ይደረጋል፡፡

ለ) በዚህም ምክንያት በቤቱ ላይ ለሚደርሰው ጉዳትም ሆነ የኮርፖሬሽኑን ደንብና መመሪያ በመጣሱ ምክንያት ለህግ እንዲቀርብ ይደረጋል፡፡

**53. ከስ ወሰን ስምምነት፡-**

በኮርፖሬሽን አዋጅ በሚደረጉ ግንባታዎችና ይዞታ ለወሰን ስምምነት የሚቀርቡ ጥያቄዎችን በሚመለከት፡

- 1) የሚመለከታቸው የቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች በኮርፖሬሽን ይዞታ/አዋጅ ድንበር የሚደረጉ ግንባታዎችን በቅርብ የመከታተል፣ የመቆጣጠርና ችግሮች ሲከሰቱ በወቅቱ እርምጃ የመውሰድና አፈፃፀሙን የመከታተል ሃላፊነት አለባቸው፡፡
- 2) በወሰን ላይ የሚፈፀሙ ግንባታዎች ከሆኑ የቦታ ስምምነት ጨምሮ በግንባታ ሂደት ሊያስከትል የሚችለውን ጉዳት በመገመት የግንባታው ባለቤት የመሰረት ስራው እስኪጠናቀቅ ድረስ የዋስትና ገንዘብ እንዲያስገዝ ስምምነት በማድረግ ግንባታው ሲጠናቀቅ ምንም አይነት ጉዳት አለመድረሱ ተረጋግጦ ያስያዘው ገንዘብ ተመላሽ ይደረጋል፡፡
- 3) የደረሰ ጉዳት ካለ ተገቢውን ማስተካከያ ማድረግ ይጠበቅበታል፤ ይህንን የማያደርግ ከሆነ ኮርፖሬሽን ማስተካከያ ያደርጋል፤ ወጪው ካስያዘው ገንዘብ በላይ ከሆነም ገንቢው በህግ ይጠየቃል፤
- 4) በድንበር ላይ ያሉ አካፋይ የአጥር ግንባታዎችን አስመልክቶ የሚደረጉ የግንባታ ስራዎች አግባብ ባለው ህግ መሰረት ይፈፀማል፡፡
- 5) በየደረጃው የሚገኙ የኮርፖሬሽን አካላት ከወሰን ጋር የሚነሱ ያለመግባባቶችን በየደረጃው ከሚገኙ ከወረዳ፣ ከክፍለ ከተማ፣ ከአዲስ አበባ ወይም ከድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ጋር በመገናኘት ችግሮችን መፍታት ይኖርባቸዋል፡፡

**ክፍል ስድስት**  
**ሰዩ ሰዩ ድንጋጌዎች**

**54. ቅሬታ ስለማቅረብ፡-**

- 1) በቅርንጫፉ ወይም በሚመለከተው አካል የሚቀርቡ ቅሬታዎች በራሱ በቅርንጫፉ ሥራ አስኪያጅ ወይም በሚመለከተው አመራር ለቅሬታው ውሳኔ ይሰጣል፤
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) በተሰጠው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ያለው ማንኛውም የኮርፖሬሽን ተከራይ ለደንበኞች አገልግሎትና ቅሬታ ማስተናገጃ ዳይሬክቶሬት ማቅረብ ይችላል፤
- 3) የደንበኞች አገልግሎትና ቅሬታ ማስተናገጃ ዳይሬክቶሬት በተቋሙ ደንብ፣ በዚህ መመሪያ፣ በኪራይ ውሉ እና ሌሎች አስፈላጊ መረጃዎችን መሠረት በማድረግ ቅሬታውን አጣርቶ በራሱ ደረጃ ውሳኔ መስጠት የሚገባቸውን ውሳኔ ይሰጣል፤ ውስብስብ የሆኑና ልዩ

ውሳኔ የሚፈልጉ ጉዳዮችን የውሳኔ ሀሳብ ለሚመለከተው ም/ዋና ስራ አስፈጻሚ ዘርፍ ያቀርባል፤

- 4) የቀረበለት የዘርፍ ም/ዋና ስራ አስፈጻሚ ውሳኔ ይሰጣል፤
- 5) በዚህ ውሳኔ ቅር የተሰኘ አካል ለዋና ሥራ አስፈጻሚ አቤቱታውን ሊያቀርብ ይችላል፤
- 6) ዋና ሥራ አስፈጻሚው የሚቀርቡ አቤቱታዎችንና ቅሬታዎችን አጣርቶ ውሳኔ ይሰጣል፡፡  
ዋና ሥራ አስፈጻሚው የሚሰጠው አስተዳደራዊ ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል፤
- 7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (6) የተዘረዘሩትን ተግባራዊ ለማድረግ ኮርፖሬሽኑን የተገልጋዮች ቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ ማኑዋል አዘጋጅቶ ተግባራዊ ይደረጋል፡፡

**55. ኮርፖሬሽኑ ከአዲስ አበባ ከተማ ስነ ጽሑፍ ከተማ አስተዳደር ጋር የሚኖረው ግንኙነት፡-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ ከአዲስ አበባ እና ከድሬዳዋ ከተማ አስተዳደሮች ጋር በጋራ የመግባቢያ ሰነድ በመፈራረም አብሮ ይሠራል፤
- 2) በልዩ ልዩ ጉዳዮች ላይ የሚሠራ የጋራ ኮሚቴ ተደራጅቶ ችግሮች በሁለት-ሶስት ስምምነት መፍትሄ እንዲያገኙ ይደረጋል፤

**56. የባለገዳዎች ጥያቄ በደርጋ ቀሪ የሚሆነባቸው ሁኔታዎች፡-**

- 1) ኮርፖሬሽኑ ከዚህ በታች የተገለጹ ጉዳዮችን ከተጠቀሰው የጊዜ ገደብ በኋላ የሚቀርቡ ጥያቄዎችን አያስተናግድም፤
  - ሀ) በሞት፣ በመጥፋት እና በፍቺ የስም ዝውውር የሚደረግባቸው ቤቶች ጥያቄ በፍርድ ቤት ከተወሰነበት ቀን ጀምሮ የመኖሪያ ቤት በሦስት ወር፣ የድርጅት ቤት ከሆነ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ ካልቀረበ ባለመብቱ መብቱን እንደተወ ተቆጥሮ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል፤
  - ለ) ማንኛውም የንግድ ድርጅት በሽያጭ፣ በስጦታ፣ በፍርድ ቤት፣ ወይም በአክሲዮን ሽያጭ የተላለፉ ቤቶች በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት ወይም በፍርድ ቤት ከተወሰነበት ቀን ጀምሮ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ ካልቀረበ ባለመብቱ መብቱን እንደተወ ተቆጥሮ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል፤
  - ሐ) በቤት ርክክብ ወቅት ከቤት የሚወጡ ንብረቶች የንብረቱ ባለቤት የሚፈለግበትን ማንኛውንም ዕዳ ከፍሎ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ ንብረቱን የማይወስድ ከሆነ ባለመብቱ ንብረቱን እንዳልፈለገው ተቆጥሮ ኮርፖሬሽኑ ንብረቱን በመሸጥ ለዕዳው ክፍያ ያውላል፤
  - መ) ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ ጠቆሚው ጥያቄ ካላቀረበ ማበረታቻ የማግኘት መብቱ ቀሪ ይሆናል፤

ሠ) በዚህ አንቀጽ የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የቅሬታና አቤቱታ ማቅረቢያ ጊዜ በአቤቱታና ቅሬታ አቀራረብ ሥርዓት ማኑዋል ላይ በየደረጃው በተገለጸው የጊዜ ገደብ መሠረት ያላቀረበ መብቱ በዚህ መመሪያ መሰረት ቀሪ ይሆናል፤

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ሥር የተዘረዘረው ድንጋጌ ቢኖርም ጥያቄው የዘገየው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ለመሆኑ አሳማኝ ማስረጃ ከቀረበበት ኮርፖሬሽኑ የጊዜ ገደቡን ለተጨማሪ ሶስት ወራት ሊያራዝም ይችላል፤

**57. ስለተጠያቂነት፡-**

1) በዚህ መመሪያ መሠረት የተጣለበትን ግዴታና ኃላፊነት ያልተወጣ፣ ለተገልጋዩ ህብረተሰብ ፈጣንና ቀልጣፋ አገልግሎት ያልሰጠ፣ መመሪያውን አፈፃፀም ሆን ብሎ ወይም በቸልተኝነት ያንተተ፣ በተሰጠው የሥልጣን ክልል መወሰን ሲገባው ሳይወስን ቀርቶ ደንበኛ እንዲጉላላ ያደረገ፣ ራሱንና ሌላውን ለመጥቀም ወይም ለመጉዳት ሆን ብሎ መመሪያውን የጣሰ፣ የኮርፖሬሽኑን የቤት መረጃ ወይም ውሳኔ ያልተሰጠበት ጉዳይ ለሌላ አካል አሳልፎ የሰጠ፣ ወይም የቤት መረጃ የደበቀና፣ የተዛባ መረጃ የሰጠ ሌሎችም ህገ-ወጥ ድርጊት የፈፀመ፣ የዚህን መመሪያ ድንጋጌዎች ለማስፈፀም ተብለው የወጡ ማኑዋሎች፣ አጋዥ የአሠራር አቅጣጫዎችን ያልተገበረና ያላስተገበረ፣ ተግባሩን በአግባቡና ዲሲፒሊን በተሞላበት ሁኔታ ያላከናወነ የስራ ኃላፊም ሆነ ፈፃሚ ኃላፊነቱን እንዳልተወጣ ተቆጥሮ አግባብነት ባላቸው የኮርፖሬሽኑና የሀገሪቱ ህግ ይጠየቃል፡፡

3) ይህን መመሪያ ለማስተግበር ስልጣን ከተሰጣቸው አካላት ውጭ ማንኛውም አካል በቀጥታም ይሁን በተዘዋዋሪ ጣልቃ በመግባት ወይም ተፅእኖ በማድረግ ከመመሪያው ውጭ እንዲፈፀም የሚሞክር፣ ለማስፈፀም በሞከረው ወይም ባስፈጸመው ተግባር በህግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

4) በዚህ መመሪያ መሠረት ግዴታውን በአግባቡ ያልተወጣ፣ ያሳሳተ ወይም የተሳሳተ መረጃ የሰጠ ተከራይ ወይም ህገ-ወጥ ተግባር የፈፀመ ተከራይ አግባብ ባለው በሀገሪቱ ህግ መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡ ከተከራይነትም ይታገዳል፡፡

**58. የተሻሻሉና ተፈፃሚ የሚደረጉ መመሪያዎች፡-**

- 1) የተሻሻለው የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 41/2007 ተሸሯል፤
- 2) ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ዓይነት መመሪያ እና ልምዳዊ አሠራሮች በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖራቸውም፡፡

**59. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፡-**

- 1) ይህ መመሪያ ሥራ ላይ ከመዋሉ በፊት ኮርፖሬሽን በሚያስተዳድራቸው ቤቶች የተፈፀሙ ህገ ወጥ ተግባራትን ሥርዓት ለማስያዝ እንዲቻል የተዘጋጀ መመሪያ (አከራይ ተከራይ) ጥቅምት 2004 እና ሕዳር 2004 ተሻሽሎ በወጣው መመሪያ መሰረት የተወሰኑ ውሳኔዎች ተፈጻሚነታቸው የተጠበቀ ነው፡፡
- 2) ይህ መመሪያ ተፈጻሚ እስከሚሆንበት ቀን ድረስ በተሻሻለው በቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 41/2007 መሠረት የተፈፀሙ ሥራዎች እና የተወሰኑ ውሳኔዎች ተፈጻሚነታቸው የተጠበቀ ነው፤
- 3) ይህ መመሪያ ስራ ላይ ሲውል በሂደት ላይ ያሉት ማንኛውም የቤት ነክ ጉዳዮች እና ሕገ-ወጥ ተግባራትን ለመከላከልና ለመቆጣጠር የተወሰዱ እርምጃዎች በዚህ መመሪያ መሠረት ይፈጻማሉ፤

**60. መመሪያውን ስለማሻሻል፡**

ይህ መመሪያ በኮርፖሬሽን የሥራ አመራር ቦርድ ሊሻሻል ይችላል፡፡

**61. መመሪያው ተፈጻሚ የሚሆንበት ጊዜ፡-**

ይህ መመሪያ በፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የሥራ አመራር ቦርድ የጸደቀው ግንቦት 1 ቀን 2010 ዓ.ም ሲሆን ተፈጻሚ የሚሆነው ከሐምሌ 1 ቀን 2010 ዓ.ም ጀምሮ ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ ግንቦት 1 ቀን 2010 ዓ.ም

-----

አለማየሁ ተገኑ

የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የሥራ አመራር ቦርድ  
ሰብሳቢ