

# የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ

የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር

730/2013

ከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር  
ጥር/2006 ዓ.ም.

አዲስ አበባ



የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 730/2013

የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ በህግ ከተቋቋመ ጊዜ አንስቶ ላለፉት ሰላሳ ዘጠኝ ዓመታት በአዋጅ የተወረሱና እራሱ የገነባቸውንና ያስገነባቸውን የመኖሪያና የድርጅት ቤቶችን ሲያስተዳድር ከቆየ በኋላ፤ በአዋጅ ቁጥር 555/2000 በተሰጠው ስልጣንና ኃላፊነት መሰረት የሚያከራያቸውን ቤቶችን የተለያዩ አስተዳደራዊ ስራዎች ማለትም የማከራየት፣ ውል የማደስ፣ የኪራይ ገቢ መሰብሰብ፣ ለቤቶች የጥገናና እድሳት ስራ የመስራት፣ ለአፓርትመንት ቤቶች የተለያዩ አገልግሎቶችን መስጠት፣ በተለያዩ ምክንያት ከኤጀንሲው እጅ ለሚወጡ ቤቶች የግምት ትመናና ቤቶችን የማስተላለፍ ስራዎችን የሚያከናውን በመሆኑ፤

ኤጀንሲው እነዚህን አስተዳደራዊ ስራዎችን በሚያከናውንበት ሃደት ውስጥ በርካታ ክፍተቶች እንደነበሩበት የሚኒስቴር መስሪያ ቤቱ ባካሄደው የሱፐርቪዥን ጥናት በመረጋገጡ ምክንያት፤ በተለይ ኤጀንሲው አውጥቶአቸው ይሰራባቸው የነበሩት ልዩ ልዩ መመሪያዎች በአዋጁ መሰረት ህጋዊ አሰራር ተከትለው ሳይፀድቁ ስራ ላይ የዋሉ፤ ግልፅነት የጎደላቸውና ለተለያዩ ብልሹ አሰራሮች የተጋለጡ ስለነበሩ እንዲታገዱ በመደረጉና ይህንንም ችግር በሚፈታ መልክ አዲስ መመሪያ በአዋጁ መሰረት በሚኒስቴር መስሪያ ቤቱ ማውጣት በማስፈለጉ፤

የኤጀንሲውን ቀጣይ ተልእኮ የሚወስን የቤቶች አስተዳደር ፖሊሲ ተዘጋጅቶ ተግባራዊ እስከሚሆን ድረስ፤ ኤጀንሲው ያሉትን ቤቶች ግልጽነት፣ ተጠያቂነትና ፍትሃዊነት በሰፊነበት ሁኔታ እንዲያስተዳድር የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲን ለማቋቋም በወጣ አዋጅ ቁጥር 555/2000 አንቀፅ 11(2) መሠረት ይህንን መመሪያ አውጥቷል።

ክፍል አንድ  
ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ፡-

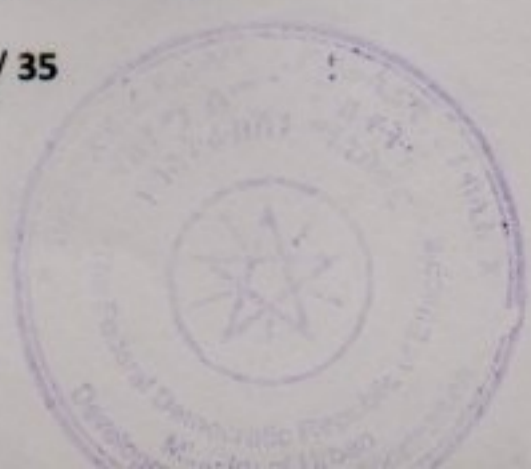
ይህ መመሪያ "የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 730/2013 ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ፡-

የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ መመሪያ ውስጥ፤

- 1) "ሚኒስቴር" ወይም "ሚኒስትር" ማለት እንደ ቅድመ ተከተላቸው የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ወይም ሚኒስትር ማለት ነው።

- 2) "ኤጀንሲ" ወይም "ዋና ዳይሬክተር" ማለት አንድ ቅድመ ተከተላቸው የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ ወይም የኤጀንሲው ዋና ዳይሬክተር ማለት ነው።
- 3) "አዋጅ" ማለት የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲን ለማቋቋም የወጣ አዋጅ ቁጥር 555/2000 ማለት ነው።
- 4) "ከፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎች" ማለት የሚኒስትሮች ምክር ቤት ጥቅምት 19 ቀን 1997 ዓ.ም. የከፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎችን ደመወዝና ጥቅማ ጥቅሞች ለመወሰን የወጣ መመሪያ አንቀፅ 6(1) መሠረት የመኖሪያ ቤት አገልግሎት በነፃ ከኤጀንሲ የሚያገኙ የኢ.ፌ.ዲ.ሪ. ሚኒስትሮች፣ ሚኒስትር ዴኤታዎች፣ ምክትል ሚኒስትሮች፣ ኮሚሽነሮች፣ ምክትል ኮሚሽነሮች፣ የሕዝብ ተወካዮችና የፌዴሬሽን ምክር ቤቶች አፈ-ገባዴዎች፣ ምክትል አፈ-ገባዴዎች፣ የጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንትንና ምክትል ፕሬዚዳንትን፣ የከፍተኛ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንትን እና እነዚህ ማዕረጎች ያሏቸው ሌሎች የፌደራል መንግስት አስፈፃሚ አካላት ባለስልጣናት ማለት ነው።
- 5) "የክልል መንግስታት" ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግስት አንቀፅ 47 የተዘረዘሩት የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ አባላት ሲሆኑ፣ ለዚህ መመሪያ አፈፃፀም የድራዳዎ እና የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደሮችን ይጨምራል።
- 6) "ቅርንጫፍ ፅ/ቤት" ማለት በአዲስ አበባ ከተማ እና ድራዳዎ አስተዳደር የሚገኙ የኤጀንሲውን ቤቶች በማስተዳደር ረገድ የእለት ተእለት ተግባር የሚያከናውኑ ፅ/ቤቶች ማለት ነው።
- 7) "ህገ-ወጥ ድርጊት" ማለት በዚህ ጊዜያዊ መመሪያ አንቀፅ 32 (1) ስር የተዘረዘሩት ህገ ወጥ ድርጊቶች ማለት ነው።
- 8) "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 ከነ መዋቅር የሚለወጥ ጣሪያ፣ አዲስ ሊፍት ተክላና ተመሳሳይ ስራዎች ማለት ነው።
- 9) "የንግድ ድርጅት ሽያጭ" ማለት አንድ ተከራይ ግለሰብ ወይም ድርጅት ከኤጀንሲው ከተከራየው ቤት ውስጥ እየሰራ ላለው የንግድ ስራ የንግዱን መልካም ዝና እና በቤቱ የመነገድ ወይም የመጠቀም መብቱንና ሌሎችም ግዙፍነት የሌላቸውን መብቶች በሽያጭ ለሌላ ተከራይ ግለሰብ ወይም ድርጅት ማስተላለፍ ማለት ነው።
- 10) "የንግድ ድርጅት ስጦታ" ማለት አንድ ተከራይ ግለሰብ ወይም ድርጅት ከኤጀንሲው ከተከራየው ቤት ውስጥ እየሰራ ላለው የንግድ ስራ የንግዱን መልካም ዝና እና በቤቱ የመነገድ ወይም የመጠቀም መብቱንና ሌሎችም ግዙፍነት የሌላቸውን መብቶች በስጦታ ለሌላ ግለሰብ ወይም ድርጅት ማስተላለፍ ማለት ነው።



- 11) "የሥራ አመራር ኮሚቴ" ማለት የኤጀንሲው የበላይ ኃላፊዎችና የቅርንጫፍ ፅ/ቤት ኃላፊዎችን ይዞ የተቋቋመ ኮሚቴ ማለት ነው።
- 12) "የሥራ ሂደት" ማለት በኤጀንሲው ዋና መስሪያ ቤት የቤቶች አስተዳደር ሥራዎች የሚሰሩ የሥራ ሂደት ማለት ነው።
- 13) "አቤቱታ አጣሪ አካል" ማለት በማንኛውም በቤት ነክ ጉዳዮች ላይ በኤጀንሲ ደረጃ በሚወሰዱ የመጨረሻ ውሳኔዎች ላይ የሚቀርቡ አቤቱታዎችን አጣርቶ የውሳኔ ሃሳብ የሚያቀርብ በሚኒስቴር መ/ቤቱ የተቋቋመ ገለልተኛ አካል ማለት ነው።
- 14) "አቤቱታ" ማለት ኤጀንሲው በሚያስተዳድራቸው ቤቶች ጋር በየደረጃው በተያያዘ በሚወሰዱ እርምጃዎች ወይም የሚሰጡ ውሳኔዎችን በመቃወም ለአቤቱታ አጣሪ አካል የሚቀርብ አቤቱታ ማለት ነው።
- 15) "ሰው" ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።

**3. የጾታ አገላለፅ:-**

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ጾታ የተደነገገው የሴትንም ጾታ ያካትታል።

**4. የተፈጻሚነት ወሰን:-**

ይህ መመሪያ ኤጀንሲው በሚያስተዳድራቸው ቤቶች ላይ ተፈጻሚነት ይኖረዋል።

**5. የመመሪያው ዓላማ:-**

መመሪያው የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል።

- 1) የኤጀንሲው የቤት አከራኛ፣ አሰጣጥ፣ ቅያሬ፣ ኪራይ አከፋፈል፣ ጥገናና ቤቶች ከኤጀንሲው ንብረትነት የሚወጡበትን አሰራር ላይ ግልጽነት እና ተጠያቂነትን ለማስፈን፤
- 2) የሚለቀቁትን ባዶ ቤቶችን ለመንግስት ኃላፊዎችና ከፍተኛ ባለሙያዎች ፍትሃዊ በሆነ መንገድ ለመስጠትና ለማከራየት የሚያስችል ስርዓት ለመዘርጋት፤
- 3) ግልፅነት የተላበሰ የቤት አስተዳደር ሥርዓት በመቅረጽ ለተገልጋዩ ውጤታማና ፈጣን አገልግሎት ለመስጠት፤
- 4) በኤጀንሲው ቤቶች ላይ የሚፈጸሙት ህገ-ወጥ ተግባራት ለመከላከልና አስፈላጊ ህጋዊ እርምጃ ለመውሰድ ናቸው።

ክፍል ሁለት  
ስለ ቤቶች እክራያዎች

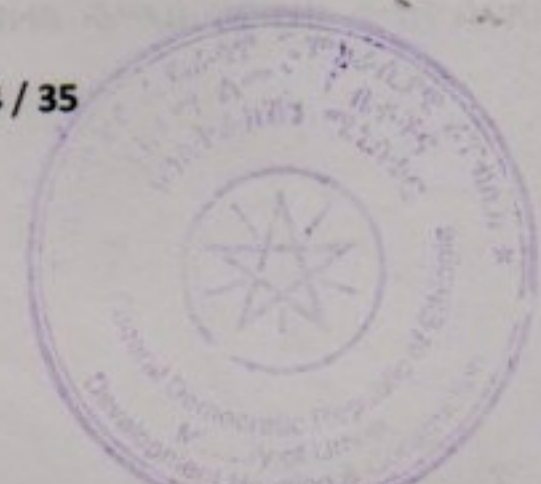
ንዑስ ክፍል አንድ  
ስለ መኖሪያ ቤት እክራያዎች

6. ኤጀንሲው ለሚከተሉት አካላት የመኖሪያ ቤት በኪራይ ወይም ከኪራይ ነፃ ሊሰጥ ይችላል።

- 1) ለፌደራል መንግስት ተጿሚዎች እና የሀዘብ ተወካዮች ምክር ቤት አባላት፤
- 2) ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ድሬደዋ አስተዳደር የእንግዳ ማረፊያ፤
- 3) ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የክልል ተጿሚዎች፤
- 4) ከሃላፊነት ለሚነሱ መንግስት ተጿሚዎችና የመከላከያ ጀኔራሎች፤
- 5) ለፌደራል መንግስት ተቋማት ከመምሪያ/ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር ኃላፊዎችና ከፍተኛ ባለሙያዎች፤
- 6) ለዓለም ዓቀፍ እና ለህጉራዊ ድርጅቶች፣ ለኤምባሲዎችና ዲፕሎማቲክ ተቋማት፤
- 7) እንደ አስፈላጊነቱ ለግለሰቦች እና
- 8) ለኤጀንሲው ሠራተኞች ለቡድን መሪዎች እና ከዚያ በላይ ላሉ የስራ ኃላፊዎች ይሆናል።

7. የመኖሪያ ቤት ደረጃ፣ እክራያዎችና ምደባ መስፈርቶች፡-

- 1) የኤጀንሲው ቤቶች ደረጃ በጥናት ላይ ተመስርቶ እስከሚወሰን ድረስ የፀጥታና ሌሎች ሁኔታዎች ግምት ውስጥ በማስገባት፡-
  - ሀ) ለሚኒስትርና ከዚያ በላይ ላሉት ከፍተኛ ኃላፊዎች ሶስት መኝታና ከዚያ በላይ ቪላ ቤት፤
  - ለ) ለሚኒስትር ዴኤታ፣ ዋና ዳይሬክተሮች እና በዚህ ደረጃ ለሚሾሙ ባለስልጣኖች ሶስት መኝታ እና
  - ሐ) ለምክትል ዋና ዳይሬክተሮች እና በዚህ ደረጃ ላሉ ተጿሚዎች/ኃላፊዎች ሁለት መኝታ እንደ አስፈላጊነቱ ቪላ ወይም አፓርታማ ቤት ሊሰጣቸው ይችላል።
  - መ) ለሀዘብ ተወካዮች ም/ቤት አባላት በየምርጫ ዘመኑ በቋሚነት የተመደባቸው ቤት እንዲሰጣቸው ይደረጋል።
  - ሠ) ከላይ ከተጠቀሱት ውጪ እንደሁኔታው የመኖሪያ ቤት እንዲሰጣቸው ለተወሰነላቸው ኃላፊዎች ወይም ባለሙያዎች ወይም ግለሰቦች ከአስተዳደር እስከ ሁለት መኝታ ቤት ሊሰጣቸው ይችላል።
- 2) ኤጀንሲው በአንቀፅ 6 ስር ለተዘረዘሩት አካላት የቤቶች ድልድል ሲያከናውን በሚከተሉት መስፈርቶች መሰረት ይሆናል።



ለፈደራል መንግስት ተሟላቾች፡

- ሀ) በተሾሙበት የስልጣን እርከን፤
- ለ) በተሾሙበት የጊዜ ቅደም ተከተል፤
- ሐ) ከአዲስ አበባ ከተማ ውጪ መጥተው አዲስ ለተሾሙ፤ የመኖሪያ ቤት ከኪራይ ነፃ ወይም በኪራይ የሚመደብ ይሆናል።

ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ከተማ አስተዳደሮች፡

- ሀ) ከጠቅላይ ሚኒስቴር ዕ/ቤት የውሳኔ ደብዳቤ፤
- ለ) ቀደም ሲል የእንግዳ ማረፊያ ቤት ያልተመደበላቸው መሆኑ ተረጋግጦ አንድ የእንግዳ ማረፊያ ቤት በመስተዳድሩ ስም በኪራይ ይሰጣቸዋል።

ለአሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ተሟላቾች፡

- ሀ) ከጠቅላይ ሚኒስቴር ዕ/ቤት የውሳኔ ደብዳቤ፤
- ለ) በተሾሙበት የስልጣን እርከን፤
- ሐ) ደብዳቤው በደረሰበት የጊዜ ቅደም ተከተል ሆኖ፤ ለክልል ተሟላቾች የመኖሪያ ቤት በመስተዳድሩ ስም በኪራይ ይሰጣቸዋል።

ከሃላፊነት ለሚነሱ መንግስት ተሟላቾች፣ አምባላደሮችና የመከላከያ ጀኔራሎች፡

- ሀ) የነበሩበት የሃላፊነት እርከንና አገልግሎት፤
- ለ) በተነሱበት/የተመለሱበት የጊዜ ቅደም ተከተል መሰረት የመኖሪያ ቤት በስማቸው በኪራይ ይሰጣቸዋል።

ለዓለም አቀፍ እና ለህጉራዊ ድርጅቶች ለአምባላደሮችና ሊፐራሎች ተቋማት፡

- ሀ) ከጠቅላይ ሚኒስቴር ጽ/ቤት የውሳኔ ደብዳቤ፤
- ለ) ደብዳቤው በደረሰበት የጊዜ ቅደም ተከተል መሰረት በኪራይ ይሰጣቸዋል።

ለሌሎች የመንግስት ኃላፊዎችና ባለሙያዎች፡

- ሀ) ከኤጀንሲው የስራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ፤
- ለ) በተወሰነበት የጊዜ ቅደም ተከተል፤
- ሐ) በኃላፊነት ደረጃና አገልግሎት ዘመን መሰረት በኪራይ ይሰጣቸዋል።

ለግለሰቦች፡

- ሀ) ከጠቅላይ ሚኒስቴር ዕ/ቤት ወይም ከማ/ር መ/ቤቱ በሚቀርብ የትዕዛዝ ደብዳቤ፤
- ለ) ደብዳቤው በደረሰበት የጊዜ ቅደም ተከተል መሰረት በኪራይ ይሰጣል።

ለኤጀንሲው የስራ ኃላፊዎች፡

- ሀ) ከኤጀንሲው የስራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ፤
- ለ) በተወሰነበት የጊዜ ቅደም ተከተል፤
- ሐ) በአገልግሎት ዘመንና በሥራ ውጤት መሠረት አድርጎ በኪራይ ይሰጣቸዋል።

- 3) ማንኛውም ከኤጀንሲው የመኖሪያ ቤት በኪራይ የተመደበለት ተክራይ በሰማቸው ወይም በትዳር አጋራቸው ስም ነዋሪነታቸው በአዲስ አበባ ከሆነ የመኖሪያ ቤት ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር እንዲሁም ነዋሪነታቸው በድሬደዋ ከሆነ ከድሬደዋ አስተዳደር የግል መኖሪያ ቤት እንደሌላቸው የፅሁፍ ማስረጃ ማቅረብ አለባቸው።
- 4) ከላይ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 3 በተደነገገው መሠረት የተሳሰተ ማስረጃ ቀርቦ፤ ቤት እንዳላቸው ከተረጋገጠ፤ ኤጀንሲው ውሉን በማቋረጥ ቤቱን ይራከባል።

**8. የመኖሪያ ቤት ጥያቄ አቀራረብ፡-**

- 1) ከፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎች ከጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት የሹመት ደብዳቤ ቅጂ ለኤጀንሲው ሲላክ እንዲሁም፡
  - ሀ) ለሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት እና ፌዴሬሽን ምክር ቤት፤
  - ለ) ለፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት፤
  - ሐ) ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ከተማ አስተዳደሮች፤
  - መ) ከሃላፊነት ለሚነሱ መንግስት ተጿሚዎች፤ የመከላከያ ጀኔራሎችና ለተመለሱ አምባሳደሮች፤
  - ሠ) ለዓለም አቀፍ እና አህጉራዊ ድርጅቶች ለኤምባሲዎችና ዲፕሎማቲክ ተቋማት እና
  - ረ) ከላይ ከተገለፁት ውጪ ለመንግስት ኃላፊዎች ወይም ባለሙያዎች ወይም ግለሰቦች ቤት በኪራይ ወይም ከኪራይ ነፃ እንዲሰጥ በመንግስት የተወሰነ መሆኑ ከጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት ኃላፊ ለኤጀንሲው የትዕዛዝ ደብዳቤ ሲደርስ የሚፈፀም ይሆናል።
- 2) ከላይ በንዑስ አንቀፅ (1) ከተጠቀሱት ውጪ ላሉት ለፌደራል መስሪያ ቤቶች ከፍተኛ ባለሙያዎችና ከመምሪያ/ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር እና በላይ ያሉ ኃላፊዎች ኤጀንሲው የፍላጎት ዳሰሳ በማድረግ እና የሚለቀቁ ባዶ ቤቶችን በመለየት ለፌደራል መስሪያ ቤቶች የድልድል የውሳኔ ሀሳብ የኤጀንሲው ዋና ዳይሬክተር ለኮሚቴ አቅርቦ ሲፀድቅ ለመስሪያ ቤቶች በድልድሉ መሰረት የሚፈፀም ይሆናል። አፈፃፀሙንም ለሚኒስትሩ ያሳውቃል።
- 3) ለኤጀንሲው የስራ ኃላፊዎች የሚመደቡ የመኖሪያ ቤት ለኮሚቴ ቀርቦ የሚወሰን ይሆናል።
- 4) የሥራ ሃይቱ ከዋና ዳይሬክተር ጽ/ቤት የተላኩለትን የመኖሪያ ቤት የምደባ ወይም ኪራይ ትዕዛዝ ተቀብሎ በመመሪያውና መመሪያውን ለማስፈፀም በሚዘጋጀው ማኑዋል መሠረት በቀረበበት ቅደም ተከተል መዝገቦና አደራጅቶ በአግባቡ መያዝ ይኖርበታል።
- 5) ኤጀንሲው ከሀዝብ ተወካዮችና ፌዴሬሽን ምክር ቤቶች፤ ከፌደራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት፤ የሚኒስትሮች ምክር ቤት አባላት የሆኑ ሚኒስቴር መሥሪያ ቤቶችና ጽ/ቤቶች፤ ከኦሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት፤ አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደርና እንደ አስፈላጊነቱ በሌሎች መስሪያ ቤቶች ውስጥ ለመንግስት ኃላፊዎች የመኖሪያ ቤት አገልግሎት ጋር በተያያዘ ጉዳዮች



የሚያስተባብሩና ከኤጀንሲው ጋር በቅርብ የሥራ ግንኙነት አድርገው የሚሠሩ ተጠሪዎች በየመስሪያ ቤቶቹ እንዲመደቡ በማድረግ አብሮ ይሠራል።

9. ስለ ውሳኔ አሰጣጥ፡-

1) ከላይ በአንቀፅ 8 በተሰጠው ውሳኔ መሰረት የሚቀርበውን የመኖሪያ ቤቶች ኪራይ፣ ምደባና ቅያሬ ድልድል እና ከቤት ጋር በተያያዘ የሚቀርቡትን በየደረጃው ታይተው ውሳኔ ሊሰጥባቸው ያልቻሉ ጉዳዮች ወይም ቅሬታዎች ላይ በሚቀርብ የውሳኔ ሀሳብ ላይ ተወያይቶ የሚያፀድቅና ውሳኔ የሚሰጥ ከኤጀንሲው የበላይ አመራሮችና የቅርንጫፍ ኃላፊዎች የተውጣጣ የስራ አመራር ኮሚቴ(ከዚህ በኋላ "ኮሚቴ" እየተባለ የሚጠራ) የተቋቋመ ሲሆን አባላቶቹም፡

- ሀ) ዋና ዳይሬክተር .....ሰብሳቢ፤
- ለ) ምክትል ዋና ዳይሬክተሮች.....አባላት፤
- ሐ) የቅርንጫፍ ፅ/ቤት ኃላፊዎች .....አባላት፤
- መ) የሕግ የስራ ሃይት ባለቤት .....አባል ሲሆኑ፤
- መ) የሚመለከተው የሥራ ሃይት ባለቤት ያለ ድምፅ ፀሐፊ ሆኖ በአስረጂነትና ቃላ ጉባዔ በመያዝ የሚሳተፍ ይሆናል።

2) ኮሚቴው በዚህ መመሪያ አንቀፅ 7 ላይ በተዘረዘሩት መሠረት በዋና ዳይሬክተር የቀረበውን የውሳኔ ሀሳብ ተወያይቶ ያፀድቃል፤ አፈፃፀሙንም ይከታተላል። ሆኖም ግን ኮሚቴው ውሳኔ ለመስጠት አዳጋች፣ ውስብስብ በሆኑና በጥልቀት ጥናት ወይም መጣራት በሚፈልጉ ጉዳዮች ላይ ውሳኔ ከመስጠቱ በፊት ጊዜያዊ ኮሚቴ አቋቁሞ የውሳኔ ሀሳብ እንዲመጣለት ሊያደርግ ይችላል።

3) በንዑስ አንቀፅ 2 የተመለከተው ቢኖርም፤ ኮሚቴው ከጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት የሚቀርቡትን ከኪራይ ነፃ የቤት ምደባ ወይም የኪራይ ትዕዛዝ የቅድሚያ ቅድሚያ ተሰጥቶ እንዲፈፀም ያደርጋል።

4) የሥራ ሃይቱ በዚህ መመሪያ አንቀፅ 8 በተደነገገው መሠረት የሚቀርቡትን የቤት ጥያቄዎች ቅደም ተከተልና ደረጃ አውጥቶ ቤቶቹን ከሚመለከተው ቅርንጫፍ ጋር በመሆን በአካል በማየትና በማረጋገጥ የድልድል መነሻ ሀሳብ ለዋና ዳይሬክተር አቅርቦ አስፈላጊውን ማስተካከያ ከተደረገ በኋላ፤ በየሳምንቱ ዓርብ 3:00 ሰዓት ለኮሚቴ ቀርቦ እንዲፀድቅ ይደረጋል።

5) በዚህ አንቀፅ ከላይ የተጠቀሱት ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆኖ፤ በተለየ መንገድ እንዲስተናገዱ የታመነባቸውን ለተቋማት ወይም ለግለሰቦች በመንግስት ሲወሰን በጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት ኃላፊ ወይም ሚኒስትሩ ወይም ከሚመለከተው ሚኒስትር ዴኤታ በልዩ ሁኔታ በጽሑፍ ሲታዘዝ በዋና ዳይሬክተሩ አማካኝነት ይፈፃማል። ለዚህ ንዑስ አንቀፅ ልዩ ሁኔታ ማለት



የመኖሪያ ቤትን በጤንነት ችግር ወይም በዕድሜ መግፋት ወይም ለሀገራዊ ፋይዳ ግምት ውስጥ በማስገባት ተወስኖ የሚሰጥ ጉዳዮችን መሠረት ያደረጉ ሁኔታዎችን የሚያጠቃልል ነው።

- 6) የሚመለከተው የሥራ ሃይት የቤት ምደባ ወይም ድልድል ውሳኔ ከተሰጠበት ቃለ ጉባኤ ውሳኔውን በመገልበጥ በደብዳቤ ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች እና ቤቱ ለተመደበላቸው ተቋማትና ግለሰቦች ቢበዛ በ5 ቀናት ውስጥ በደብዳቤ ማሳወቅ ይኖርበታል።
- 7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም የድራዳዋ ቅርንጫፍ የቤት ኪራይና ክቤት ጋር የተያየዙ ውሳኔዎች፣ በቅርንጫፍ ጽ/ቤት ኃላፊ ሰብሳቢነት ራሱን የቻለ ኮሚቴ ከሚመለከተው የከተማ አስተዳደር በማዋቀር እንዲፈፀም ውክልና ተሰጥቶታል።
- 8) ኤጀንሲው ከላይ በተጠቀሱት መስፈርቶች መሠረት የመኖሪያ ቤት ድልድል በግልፅነትና በፍትሃዊነት ለማስተናገድ የሚያስችል ዘመናዊ የአሠራር ሥርዓት ተግባራዊ ያደርጋል።

**10. ስለ ቤት ውል አፈፃፀምና ርክክብ:-**

- 1) በተለየ መንገድ በመንግስት ካልተወሰነ በስተቀር፣ ከኪራይ ነፃ የተመደቡ ቤቶች በማንኛውም ሁኔታ በግለሰብ ስም ውል አይሞላባቸውም፣ ወይም ውሉ በግለሰብ ስም አይዞርም።
- 2) ከፍተኛ የመንግስት ተሟላቾች ቤት በኪራይ ወይም ከኪራይ ነፃ የሚመደብላቸው ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በአካል በመገኘት ወይም በወኪል አማካይነት በሚሠሩበት ተቋም ስም ውል በመፈፀም የቤት፣ ንብረትና ይዘታ ርክክብ ያደርጋሉ።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰው ቢኖርም፣ የመንግስት ተሟላቻው በስሙ ለማድረግ ሲጠይቅ ከኪራይ ነፃ ከተመደቡ ቤቶች ውጪ ያሉትን በጠቅላይ ሚኒስቴር ጽ/ቤት ወይም በሚኒስትሩ ወይም በኮሚቴው ውሳኔ ለቤቱ አገልግሎት ክፍያ የሚፈጸምበት የኪራይ ውል በግለሰብ ወይም በሥራተኛው ስም እንዲሞላ ሊወሰን ይችላል።
- 4) ቤት በኪራይ ወይም ከኪራይ ነፃ እንዲሰጠው የሚወሰንለት ማንኛውም ተሟላቻ ወይም ተቋም ወይም ግለሰብ በአካል በመገኘት ወይም በወኪል አማካይነት ውል እንዲሞላ ከተገለጸለት በ5 ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ የኪራይ ውሉን ካልፈጸመ በየ10 ቀናት ልዩነት ለሶስት ጊዜ ማስጠንቀቂያ ተሰጥቶ ካልቀረበ ቤቱን ለመከራየት እንዳልፈለገ ተቆጥሮ ቤቱ በዳግም ድልደላ ውስጥ እንዲገባ ይደረጋል።
- 5) ከመንግስት ተሟላቾች በስተቀር ማንኛውም የመኖሪያ ቤት በአንቀጽ 8 ንዑስ አንቀጽ (2) እና በአንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ (5) መሰረት ከኤጀንሲው በተለየ መንገድ በመስሪያ ቤቱ ጥያቄ ተመደቦ ቤት የተሰጣቸው የመንግስት የስራ ኃላፊዎችና ባለሙያዎች ከሚሰሩበት የመንግስት መስሪያ ቤት ለቀው ወደ ሌላ መንግሥት መስሪያ ቤት ሲዛወሩ ወይም ስራ ስለቁ ቤቱን ለመስሪያ ቤቱ አስረክበው መሄድ አለባቸው። መስሪያ ቤቶቹም ለኤጀንሲው ወዲያውኑ ማሳወቅ አለባቸው።



- 6) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 ቢኖርም በመሥሪያ ቤቱ/ተቋሙ ስም ከኤጀንሲው ቤት የተከራየ ሠራተኛ ከድርጅቱ በጡረታ ሲወጣ፤ በህመም ምክንያት ከተቋሙ ቢለቅ ውሉ በስሙ እንዲዞር ይደረጋል፤ እንዲሁም በሞት ከተለየ በወራሽ ስም ውል እንዲፈጸም ይደረጋል፤ ለዚህም በቁና ህጋዊ ማስረጃዎችን ማቅረብ ይኖርበታል ።
- 7) በፌደራል መሥሪያ ቤቶች ውስጥ በኪራይ ወይም ከኪራይ ነፃ ቤት ተመድቦላቸው በኃላፊነት ሲሠሩ ከቆዩ በኋላ፤ ከኃላፊነታቸው ለሚነሱ ወይም ከዚህ ዓለም በሞት ለሚለዩ ተጂሚዎች፡
  - ሀ) ለሚኒስትርና ከዚያ በላይ ላሉት ከፍተኛ ኃላፊዎች ከአራት መኝታ ያልበለጠ፤
  - ለ) ለሚኒስትር ዴኤታና ዋና ዳይሬክተሮች ከሶስት መኝታ ያልበለጠ እና
  - ሐ) ለምክትል ዋና ዳይሬክተሮች እስከ ሁለት መኝታ እንደ አስፈላጊነቱ ቪላ ወይም አፓርታማ ቤት ቅያሪ የሚሰጣቸው ሲሆን፤ ከኃላፊነታቸው የተነሱ ከሆነ በስማቸው፤ በሞት የተለዩ ከሆነ ደግሞ በህጋዊ ወራሾቻቸው ስም ወይም በሚች ስም የግል መኖሪያ ቤት ወይም ከመንግሥት የተከራዩት ቤት የሌላቸው መሆኑ ከሚኖሩበት ወረዳ ማስረጃ ሲያቀርቡ በኪራይ ውል ሞልተው ቤቱን እንዲረከቡ ይደረጋል።
- 8) ከኪራይ ነፃ የሚመደቡ ቤቶች በቋሚነት ለመሥሪያ ቤቱ የሚመደቡ ሆነው የሥራ ሃላፊዎቹ ቢቀያየሩ ለቀየሯቸው ሃላፊዎች እንዲመደብ ይደረጋል። ሆኖም ቤቱን የያዙት የሥራ ሃላፊ በተመሳሳይ ደረጃ ወደ ሌላ መሥሪያ ቤት ቢዛወሩ እንደ አስፈላጊነቱ በአዲሱ መሥሪያ ቤት ስም ውሉ እንዲሞላ ተደርጎ ቤቱን ይዘው ሊቆዩ ይችላሉ፤
- 9) ቤት እንዲሰጣቸው የሚወሰንላቸው ሌሎች አካላት ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ በመቅረብ እና ተገቢውን ክፍያ በመፈጸም ውል ሞልተው የንብረት፤ የቤትና ይዞታ ርክክብ ያደርጋሉ፤
- 10) ከኪራይ ነፃ ከሚመደብላቸው የመንግሥት ተጂሚዎች በስተቀር ሌሎች ተከራዮች በሙሉ የሁለት ወር የኪራይ መጠን በተቀማጭነት እንዲያስይዙ ይደረጋል።
- 11) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 ቢኖርም ኤጀንሲው ከሚቀርበው ማስረጃ በተጨማሪ ከተለያዩ አካላት ጥቆማ ሲቀርብ አጣርቶ አስፈላጊውን እርምጃ ይወስዳል። ትክክለኛና የተረጋገጠ ያለ አግባብ የተያዘ ቤት የመጀመሪያ ጥቆማ ላመጣ ግለሰብ በሚወጣው ማኑዋል በሚወሰነው መሰረት ማበረታቻ ይሰጣል።

**11. ስለ ቤት ኪራይ አከፋፈልና ተመን፡-**

- 1) ማንኛውም ተከራይ ኪራዩን የወሩን በወሩ፤ ኤጀንሲው በሚያወጣው ፕሮግራም መሠረት በኤጀንሲው ቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች ቀርቦ ወይም ኤጀንሲው በሚዘረጋው የመክፈያ ስልቶች መክፈል ይኖርበታል። ሆኖም ግን ተከራዩ በውጪ ምንዛሪ በቅድሚያ የዓመቱን መክፈል ይችላል። በምንዛሪ ለውጥ ምክንያት ልዩነት አይጠየቅም።

- 2) ኤጀንሲው በሚያወጣው ፕሮግራም መሠረት ያልከፈለ ተከራይ ለአንድ ወር የኪራዩን ለመኖሪያ 5%፣ ለድርጅት 10% ቅጣት እንዲከፍል ይደረጋል፤
- 3) የመኖሪያ ቤት ኪራይ ተመን በጥናት ላይ ተመስርቶ እንደ አዲስ እስኪወሰን ድረስ በነጻ ኪራይ ተመን መሠረት አዲስ በሚመደቡ ወይም በቅያሪ በሚሰጡ ቤቶች ይከራያል።
- 4) የዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (3) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የዶላር ተመን ያላቸው ቤቶች ወይም ነገር የኪራይ ተመን ያልወጣላቸው ቤቶች ለውጭ ዜጋ ወይም የውጭ አገር ዜግነት ያለው ትውልደ ኢትዮጵያዊ ለሆኑ በውጭ ምንዛሪ በዶላር ሲሆን ለኢትዮጵያውያን በኢትዮጵያ ብር ተሰልቶ የሚከራይ ይሆናል።
- 5) ቀደም ሲል የድርጅት ቤት የነበሩና በመደበኛ ወይም በጨረታ ተከራይተው የነበሩ ቤቶች ወይም መኖሪያ ቤት ተለውጠው እንዲከራዩ ሲወሰን እንዲሁም በጨረታ ተከራይተው የነበሩ መኖሪያ ቤቶች በመኖሪያ ቤት ኪራይ ተመን መመሪያ መሠረት እንዲከራዩ ይደረጋል።
- 6) በውጪ ምንዛሪ የሚከራዩ ቤቶች በተለየ ሁኔታ ለመንግስት ተጿሚዎች ከኪራይ ነፃ የሚመደቡ ካልሆነ በስተቀር፣ የሚከራየው በዶላር ወይም በዕለቱ የብር ምንዛሪ ተመን ብቻ ይሆናል።
- 7) ውዝፍም ሆነ ወርሃዊ ኪራይ በዶላር የሚከፈሉ ክፍያዎች፣ በዕለቱ የምንዛሪ መጠን ይሆናል።

**12. ስለ መኖሪያ ቤት ቅያሪ፡-**

- 1) ኤጀንሲው የተከራዩችን የቤት ቅያሪ ጥያቄ አያስተናግድም። ሆኖም ግን በሚከተሉት አስገዳጅ ምክንያቶች መሆኑ ከሚመለከተው የመንግስት አካል ተረጋግጦ ሲቀርብ፣ የመንግሥት ተጿሚዎች የቤት ቅያሪ ጥያቄ ሊያስተናግድ ይችላል።
  - ሀ) በቤቱ ለመኖር በጤንነት ላይ ችግር በሚደካል ቦርድ ሲረጋገጥ፣
  - ለ) በመልሶ ማልማት ወይም በተፈጥሮ አደጋ ወይም በሰው ሰራሽ አደጋ ሲፈርስ በፕራይቪታይዜሽንና በፍርድ ቤት ውሳኔ ለሌላ አካል ሲተላለፍ፣
  - ሐ) ተጿሚው ወይም ተጿሚዋ ከኃላፊነት ሲነሱ ወይም በሥራ ላይ እያሉ በሞት ሲለዩ፣ ወይም አስቀድሞ የተመደበላቸው ለጊዜያዊነት የተሰጣቸው ቤት ከሆነ፣
  - መ) በመንግስት ውሳኔ ሲሸጥ ወይም ለስራ ሲፈለግ፣ ወይም ሲተላለፍ እና
  - ሠ) ኤጀንሲው ለስራ ሲፈልግ ናቸው።
- 2) የመኖሪያ ቤት ቅያሪ መስፈርት
  - ሀ) የቅያሪ ጥያቄ በአቀረቡበት የጊዜ ቅደም ተከተል፣
  - ለ) ባላቸው የኃላፊነት ደረጃ፣
  - ሐ) የጤንነት ችግሩ ደረጃ ናቸው።



13. የቅያሪ ጥያቄ አቀራረብ:-

ለመኖሪያ ቤት ቅያሪ ጥያቄ አቀራረብ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 8 መሠረት የሚሰጥናገድ ይሆናል።

14. የቅያሪ ውሳኔ አሰጣጥ:-

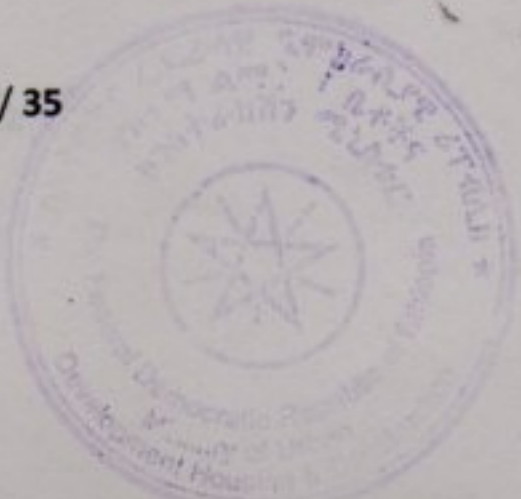
- 1) ለመኖሪያ ቤት ቅያሪ ውሳኔ አሰጣጥ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 9 መሠረት የሚፈጸም ይሆናል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም፣ የሥራ ሂደቱና የሚመለከተው ቅርንጫፍ በጋራ በአካል ማረጋገጥ አለባቸው።

15. የቤት ቅያሪ ውል አፈፃፀምና ርክክብ:-

- 1) ከኪራይ ነፃ ቤት በቅያሪ የሚሰጣቸው የመንግስት ተሟላጭዎች ቤቱ በሚገኝበት ልዩ ቅርንጫፍ ፅ/ቤት በአካል በመገኘት ወይም በተወካይ አማካይነት በተቋም ስም ውል በመፈጸም የቤት፣ ይዞታና ንብረት ርክክብ ያደርጋሉ፤
- 2) ቤት በቅያሪ የሚመደብላቸው የመንግስት የስራ ሃላፊዎችና ሰራተኞች በመንግስት ተቋማት እየሰሩ እስከቆዩ ድረስ ውል የሚፈፀሙት አስቀድመው በነበረው ተከራይ ስም በያዙት ቤት በነበረው ውል መሰረት ይሆናል፤
- 3) አነስተኛ ቤት በስማቸው ይዘው እያለ አሁን በመንግሥት በተሰጣቸው አዲስ ክፍተኛ ኃላፊነት ምክንያት ከኪራይ ነፃ ቤት እንዲሰጣቸው ሲጠይቁ በስማቸው ያለውን ቤት ለኤጀንሲው መመለስ ይኖርባቸዋል። ሆኖም ግን በኪራይ ሆኖ የኪራይ ውል በስማቸው እንዲሆን ሲጠይቁ እንደ አስፈላጊነቱ በአንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ (1) ስር ከተዘረዘሩት አስገዳጅ ሁኔታዎች አንዱ ሲሟላ እና በደብዳቤ ሲጠይቁ ተወስኖ ተመጣጣኝ ቤት ይቀየራቸዋል።
- 4) ቤት እንዲቀየራቸው የሚወሰንላቸው ሌሎች አካላት ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ በመቅረብ እና ተገቢውን ክፍያ በመፈጸም ውል ሞልተው የንብረት፣ የቤትና ይዞታ የቤት ርክክብ ያደርጋሉ፤
- 5) ከኪራይ ነፃ ከሚመደብላቸው የመንግስት ተሟላጭዎች በስተቀር፣ ቤት የተቀየረላቸው ሌሎች ተከራዮች በሙሉ የሁለት ወር የኪራይ መጠን በተቀማጭነት እንዲያስይዙ የሚደረግ ሆኖ፣ የቀድሞውን ቤት በማስረከብ አስቀድመው ያስያዙት ገንዘብ እዳ እንደሌለባቸው ተረጋግጦ ተመላሽ ይደረግላቸዋል።
- 6) ከኪራይ ነፃ ለመንግስት መስሪያ ቤቶች ከተመደቡ ቤቶች ንብረት ጎድሎ ከተገኘ ተሰልቶ ተመድቦለት የነበረ መንግስት መስሪያ ቤት እንዲከፍል ይደረጋል።

16. ስለ ስም ዝውውር:-

- 1) የቤቶች የስም ዝውውር የሚፈቀደው በጠቅላይ ሚ/ር ፅ/ቤት ኃላፊ ወይም በሚኒስቴሩ ወይም በኮሚቴ ወይም ህጋዊ ተከራይ በሞት ሲለይ ወይም የጋብቻ ውል ሲፈርስ ወይም የመጥፋት ውሳኔ በፍርድ ቤት ውሳኔ ሲሰጥ ይሆናል፤
- 2) በአንቀፅ 8 ንዑስ አንቀፅ (1) ስር ለተዘረዘሩት አካላት በጠቅላይ ሚ/ር ፅ/ቤት ወይም በሚኒስቴሩ የፅሁፍ ትዕዛዝ ሲቀርብ የስም ዝውውር ይፈጻማል። እንዲሁም በአንቀፅ 8 ንዑስ አንቀፅ (2) እና (3) ቤት ለተመደበላቸው አካላት፤ ቤቱ የተመደበላቸው መስሪያ ቤቶች በስማቸው የተከራዩትን የመኖሪያ ቤት ወደ ኃላፊዎች ወይም ሰራተኞች ስም እንዲዛወር በበላይ ኃላፊ በደብዳቤ ስምምነት ከሰጡ በኮሚቴው ውሳኔ የስም ዝውውር ይደረጋል።
- 3) አንድ የቤት ተከራይ በሞት ሲለይ የተከራየውን ቤት ኤጀንሲው መረከብ ይኖርበታል። ሆኖም ግን ወራሾቹ በሚከተለው አግባብ እንዲከራዩ ልፈቀድላቸው ይችላል።
  - ሀ) የተከራይ ባልነት ወይም ሚስትነት በፍርድ ቤት ሲረጋገጥ፤
  - ለ) እድሜያቸው ከ18 ዓመት በታች የሆኑ ልጆች ከሆኑ የፍርድ ቤት የወራሽነት እና የሞግዚት አስተዳደሪ ስለመሆናቸው ሲረጋገጥ፤
  - ሐ) እድሜያቸው ከ18 ዓመት በላይ የሆኑ ልጆች በቤቱ ውስጥ ስለመኖራቸው ማስረጃ ማቅረብ የሚችሉ፤
  - መ) በኤኮኖሚ ችግር ምክንያት በጥገኝነት አብረው የሚኖሩ እናትና አባት፤ እህት ወንድም የወራሽነት ማረጋገጫ ከፍርድ ቤት ማስረጃ ሲያቀርቡና በቤቱ ውስጥ ላለፉት 2 ዓመታት መኖራቸው ሲረጋገጥ፤
  - ሠ) ከላይ የፍርድ ቤት የወራሽነት ማረጋገጫ፤ በአውራሻቸውም ሆነ በስማቸው የግል መኖሪያ ቤት ወይም ከመንግስት የተከራዩት ቤት የሌላቸው መሆኑ ከሚኖሩበት ወረዳ በማስረጃ ሲያቀርቡ የሥም ማዘዋወሪያ ወይም የስም ለውጥ 500.00 (አምስት መቶ ብር) ከፍለው ውል ይሞላሉ። የቤቱም ንብረት ቆጠራ በማድረግ እንደ አዲስ ርክክብ ይደረጋል። ጉድለትም ካለ ውል ተቀባዩ ለጉድለቱ ተጠያቂ ይሆናል።
  - ረ) ወራሾች በገቡት ውል መሰረት ተስማምተው መኖር የማይችሉ ከሆነ ኤጀንሲው ቤቱን ይረከባል።
- 4) የጋብቻ ውል ሲፈርስ ልጅ እንዲያሳድግ በፍርድ ቤት ለተፈረደለት ባለሙያነት 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።
- 5) በፍቺ ወቅት በሚሰጡ ውሳኔዎች በማንኛውም መንገድ በአንድ የኪራይ ውል የተያዘን ቤት ማከፋፈል አይቻልም።



6) በመጥፋት ውሳኔ ምክንያት ባል ወይም ሚስት ወይም ወራሾች በፍርድ ቤት የተረጋገጠ ማስረጃ እና በቤቱ ቀደም ሲል ተከራይ ከመጥፋቱ በፊት አብረው ይኖሩ እንደነበር ህጋዊ ማስረጃ ሲያቀርቡ የስም ዝውውር ይደረጋል።

**17. የቤት ውል ዕድሳት፡-**

- 1) ማንኛውም ህጋዊ ተከራይ ባል ወይም ሚስት ህጋዊ የጋብቻ ሰርተፊኬት ያላቸው መሆኑ ተረጋግጦ ውሉን ቤቱን ወደ ሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ቀርቦ በየዓመቱ ያድሳል፤
- 2) አንድ የኤጀንሲው የመኖሪያ ቤት ተከራይ ትዳር ካለው ህጋዊ የጋብቻ ሰርተፊኬት በማቅረብ ውሉን ወቅታዊ የማድረግ ግዴታ አለበት።
- 3) ውሉን ሲያድስ የቤት ኪራይ እንዲሁም ከውሃ እና ከንብረት ብልሽት እዳ የሌለበት ህገወጥ ግንባታና ለሶስተኛ ወገን ያልተላለፈ መሆኑ ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ተረጋግጦ ወቅታዊ የማንነት ማረጋገጫ የታደሰ የቀበሌ/ወረዳ መታወቂያ በመያዝ በግንባር ቀርቦ ውል ማደስ ይኖርበታል።
- 4) ህጋዊ ተከራይ በተለያዩ ምክንያት ቀርቦ ውል ማደስ ካልቻለ በቤት ውስጥ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ላይ በተገለጸው መሰረት ማስረጃ ያቀረቡ የትዳር ጓደኛ ባል/ሚስት ውክልና በማቅረብና በቤቱ የሚኖሩበት መሆኑን ካሉበት ቀበሌ/ወረዳ ማስረጃ ሲያቀርቡ ያለገደብ፤ የኪራይ ውል እንዲያድሱ እንዲሁም ተከራይ ወይም የተከራይ ባል ወይም ሚስት ልጆች በጥገኝነት የሚኖሩ ወላጆች እህት፤ ወንድም ከህጋዊ ተከራይ ጋራ በጥገኝነት የሚኖሩ መሆኑ የቀበሌ ማስረጃና ከሶስት አመት በላይ ያልሆነው ከተከራይ ወይም ከተከራይ ባል/ሚስት የተሰጠ ውክልና ሲያቀርቡ ውክልናው ከተሰጠበት ለተከታታይ ሶስት ዓመት እንዲያድሱ ይደረጋል። ውክልና ካለቀረቡ ዋናው ተከራይ በአካል ቀርቦ እንዲያድስ ይደረጋል። ዋናው ተከራይ ካልቀረበ ደግሞ ኤጀንሲው ቤቱን ይረከባል።
- 5) ሆኖም ውሉ አንዴ ከታደሰ በኋላ ውክልና ለተሰጠው ሰውም ሆነ ለሌላ አዲስ ሰው ውክልና በመስጠት ውል ማደስ አይቻልም። እንዲሁም ተከራይ ማደስ ከጀመረ በኋላም በድጋሚ በውክልና ማደስ አይቻልም።
- 6) በትምህርት ወይም በጤና ችግር ምክንያት ከሀገር ውጪ የሚሄዱ ተከራዮች ከውጭ ጉዳይ ሚኒስቴርና ከትምህርት ሚኒስቴር እንዲሁም ከመንግስታዊ ጤና ተቋማት ህጋዊ ማረጋገጫ ሲያቀርቡ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 ላይ ላይ በተገለጸው መሰረት ማስረጃ የቀረበለት የትዳር ጓደኛ ባል/ሚስት ውክልና በማቅረብ ያለገደብ እንዲሁም ልጆች በጥገኝነት የሚኖሩ ወላጆች እህት፤ ወንድም በተለያዩ ማስረጃዎች ተረጋግጦ ከህጋዊ ተከራይ ጋራ በጥገኝነት የሚኖሩ መሆኑ የቀበሌ ማስረጃና ከሁለት አመት በላይ ያልሆነው ከተከራይ ወይም

ከተከራይ ባል ወይም ሚስት የተሰጠ ውክልና ሲያቀርቡ የትምህርት ወይም የህክምና ጊዜ እስኪያልቅ ድረስ ቀርበው እንዲያድሱ ይደረጋል።

- 7) 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 ከሚሰሩበት ተቋም ማረጋገጫ ካቀረቡ ወዲያውኑ እንደተመለሱ ውል እንዲያድሱ ይደረጋል።
- 8) በቤቱ ላይ በልማት ምክንያት ለውጥ ሲከሰት ማለትም በከፊል ከፈረሰ፣ የኪራይ ዋጋ ከተጨመረ ወይም ከተቀነሰና ሌሎች ከቤቱ ጋር የተያያዙ ለውጦች ሲፈጠሩ ልክ ለውጡ በተከሰተበት ወቅት አዲስ ወቅታዊ ዋጋ ተመን ወጥቶ የውል እድገቱ እንዲፈጸም ይደረጋል።

ንዑስ ክፍል ሁለት  
በለ ድርጅት ቤት ኪራይ

**18. ኤጀንሲው ለሚከተሉት አካላት የድርጅት ቤት ሊያከራይ ይችላል።**

- 1) ኤጀንሲው የድርጅት ቤቶችን ለድርጅት ወይም ለቢሮ አገልግሎት ወይም ለንግድ፡
  - ሀ) ለመንግስት መ/ቤቶች ወይም ለመንግስት የልማት ድርጅቶች፣
  - ለ) ለፖለቲካ ፓርቲዎች፣
  - ሐ) ከሃላፊነት ለተነሱ የፌዴራል ክፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎች በመንግስት የተፈቀደላቸው ለቢሮ አገልግልት፣
  - መ) ከፌዴራል መንግስት መስሪያ ቤቶች በተለያዩ ምክንያት ተቀንሰው በጥቃቅንና አነስተኛ ማህበራት ለተደራጁ ለፌዴራል መንግስት ሠራተኞች ሊያከራይ ይችላል።

**19. ኤጀንሲው የድርጅት ቤቶችን በሚከተሉት ዘዴዎች ሊያከራይ ይችላል።**

- 1) ኤጀንሲው በጠቅላይ ሚኒስቴር ዕ/ቤት ትዕዛዝ የድርጅት ቤቶችን ለቢሮ አገልግሎት ከኪራይ ነፃ ይሰጣል።
- 2) ኤጀንሲው በጠቅላይ ሚኒስቴር ዕ/ቤት ወይም በሚኒስቴር ትዕዛዝ የድርጅት ቤቶችን ለቢሮ አገልግሎት ወይም ለንግድ በጨረታ መነሻ በኪራይ ይሰጣል።
- 3) ኤጀንሲው የድርጅት ቤቶችን በግልፅ ጨረታ አወዳድሮ ለአሸናፊው ያከራያል።



20. የድርጅት ቤቶች ጥያቄ አቀራረብ፡-

- 1) ከላይ በአንቀፅ 18 (1)(ሀ-ሐ) ከተጠቀሱት አካላት ለሚቀርቡ ጥያቄዎች የድርጅት ቤቶችን በጨረታ መነሻ ወይም ከኪራይ ነፃ እንዲሰጣቸው በጠቅላይ ሚኒስቴር ዕ/ቤት ተወስኖ በፅሁፍ ሲታዘዝ ሊያከራይ ይችላል።
- 2) ከላይ በአንቀፅ 18 (1) (መ) ከተጠቀሱት አካላት ለሚቀርቡ ጥያቄዎች ሚኒስትሩ በጨረታ መነሻ እንዲሰጣቸው በፅሁፍ ሲያዙ ሊከራይ ይችላል።
- 3) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እና (2) የተጠቀሰው የሚፈፀም መሆኑ እንደተጠበቀው ሆኖ ኤጀንሲው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የድርጅት ቤቶችን በግልፅ ጨረታ አወዳድሮ ለአሸናፊው ሊያከራይ ይችላል።

21. የጨረታ አወጣጥ፡-

- 1) ኤጀንሲው ባዶ ያልተከራዩ የድርጅት ቤቶችን መረጃ ከቅርንጫፍ የሚተላለፉለትን የሚመለከተው የሥራ ሃይት አደረጃፍ ይይዛል። የተለቀቁ የድርጅት ቤቶች ለጨረታ የሚቀርቡና የማይቀርቡ በሚል ተለይተው ይያዛሉ።
- 2) የሥራ ሃይቱ ለጨረታ የቀረቡት ቤቶች ለመከራየት ዝግጁ መሆናቸውን ሲያረጋግጥ የጨረታ መነሻ ዋጋ ተመን እንዲሁም ቤቱ የሚሰጠው አገልግሎት ዓይነት ተለይተው የጨረታ ሰነድ ዝግጅትና ሌሎች ተዛማጅ ጉዳዮች እንደተጠናቀቁ ለኮሚቴ አቅርቦ ሲወሰን ጨረታው እንዲወጣ ይደረጋል። ጨረታው የሚከናወነው በማዕከል ሆኖ የሥራ ሃይቱ ክትትል ያደርጋል።
- 3) ኤጀንሲው የድርጅት ቤቶችን የመንግስት የጨረታ ህግ መሰረት አድርጎ በግልፅ ጨረታ በሚዲያ ወይም በድረ-ገፅ(ዌብ ሳይት) በማውጣት ይፈፀማል።

22. የውሳኔ አሰጣጥ፡-

- 1) የድርጅት ቤቶች ለጨረታ ሲቀርቡ ለመጀመሪያና ለ2ኛ ጊዜ ከሆነ ሶስት እና ከሶስት በላይ ተወዳዳሪዎች ከቀረቡ ጨረታው ይከናወናል። ለ3ኛ ጊዜ ከሆነ ደግሞ የጨረታ መነሻና ከዚያ በላይ ለመስጠት ያቀረበ አንድም ሰው ወይም ድርጅት ቢሆን የጨረታው አሸናፊ ሆኖ ሊመረጥ ይችላል።
- 2) በጨረታ የሚከራዩ ቤቶች ለምን አገልግሎት መዋል ወይም መከራየት እንደሌላቸው አስቀድሞ በቅርንጫፍ ዕ/ቤት ተጠንቶና ተለይቶ በግልጽ ይቀመጣል፤ ተጫራቾችም ለጨረታ ሲቀርቡ ቤቱን ለምን አገልግሎት መጠቀም እንደሌላቸው እንዲያውቁት ይደረጋል፤
- 3) የጨረታውን ውጤት በቤት ጨረታ ኮሚቴ የጨረታው አሸናፊዎችን የሚገልፅ የውሳኔ ሀሳብ ቀርቦ በኮሚቴ ይፀድቃል።



- 4) የጨረታ አሸናፊዎች ከ1ኛ እስከ 5ኛ ደረጃ የተሟላ መረጃ የሥራ ሃይቱ በተመሰሳይ ቀንና ሠዓት ለሁሉም በቅርንጫፍ ዕ/ቤቶች ይተላለፋል። የጨረታው አሸናፊዎች ስለማሸነፋቸው በስራ ሃይቱ በፅሁፍና በማእከል ማስታወቂያ ሰሌዳ ይገለጻል። የቅርንጫፍ ዕ/ቤቶች የጨረታ አሸናፊዎች ዝርዝር ከደረሳቸው ቀን ጀምሮ በ5 ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ለአሸናፊዎቹ ማሳወቅ ይኖርባቸዋል። ጨረታውን ያሸነፈው ተጫራች ጨረታውን ማሸነፉ በይፋ ከተገለፀበት ማግስት ጀምሮ ባሉት በ5 ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ውል መፈጸም ይጠበቅበታል።
- 5) ተጫራቹ በጊዜ ገደቡ ቀርቦ ውል ካልፈጸመ በጨረታው ሁለተኛ፣ ሁለተኛው ካልቀረበ ሶስተኛው፣ ሶስተኛው ካልቀረበ አራተኛው፣ አራተኛው ካልቀረበ አምስተኛው የወጣው ተጫራች በ1ኛው የጨረታ አሸናፊ ዋጋ መከራየት ከፈለጉ ቤቱን እንዲከራዩ ይደረጋል።
- 6) በድሬደዋ ቅርንጫፍ ጽ/ቤት የሚገኙ የድርጅት ቤቶች በአንቀጽ 23 የተገለጸውን አሰራር በጠበቀ ሁኔታ የሚፈጸም ሲሆን ጨረታው የሚከናወነው በዚያው በቅርንጫፍ ጽ/ቤት በኩል ይሆናል፤ ለዚህም የጨረታ ኮሚቴዎችን በማደራጀት የሚፈጸም ይሆናል፤ አፈጻጸሙም ለኤጀንሲው የበላይ አመራር በወቅቱ ሪፖርት መደረግ ይኖርበታል።
- 7) ተጫራቹ ከዚህ በፊት የኤጀንሲውን ቤት ተከራይቶ ከራይ ባለመክፈሉ በፍ/ቤት ተከሶ ያልተወሰነበት ወይም በኤጀንሲው ቤቶች ላይ ሕገወጥ ድርጊቶችን ያልፈጸመ ወይም ከዚህ በፊት በጨረታ ተሳታፊ ሆኖ አሻንፎ ቤቱን ሳይረከብ የቀረ፣ እንዲሁም በክስ ላይ የሚገኝ ከሆነ ኤጀንሲው በጨረታው አያሳትፋቸውም።

**23. ውል አፈፃፀም፣ ርክክብና ዕድሳት፡-**

- 1) የድርጅት ቤት በጨረታ ወይም በጨረታ መነሻ ዋጋ እንዲከራይ ሲወሰን የሦስት ወር የከራይ መጠን በተቀማጭነት እንዲያስይዙ ይደረጋል፤
- 2) የድርጅት ቤት በጨረታ ወይም በጨረታ መነሻ ዋጋ እንዲከራይ ሲወሰን በተጫረተበት ወይም በተወሰነለት ስም ሆኖ፣ ንግድ ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ በመገኘት ውል ሞልተው የንብረት፣ ይዞታና የቤት ርክክብ እንዲፈፀሙ ይደረጋል፤
- 3) የንግድ ቤት የሚከራይ ደንበኛ ውል መፈፀም የሚችለው በንግድ ሚኒስቴር ወይም በክልል እና የከተማ አስተዳደር የንግድ ቢሮዎች የተቀመጡ የንግድ ምዝገባና ፍቃድ ሰርተፊኬት መስፈርቶችን ያሟላ መሆን አለበት፤
- 4) በልማት ምክንያት ቤቶች በክፍል ሲፈረሱ ቤቱ ቀደም ሲል በጨረታ ወይም 2004 ዓ.ም በወጣው የተከራይ አካራይ ተከራይቶ የንብረ ከሆነ ቀሪው ክፍል እንደገና በአዲስ ዋጋ ተተምኖ ውል እንዲሞላ ይደረጋል።



- 5) የድርጅት ቤት ከኪራይ ነጻ ለድርጅት/ተቋማት እንዲሰጥ በአንቀፅ 20(1) መሰረት በመንግስት ሲወሰን የድርጅት/ተቋሙ ተወካይ፣ ድርጅቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ፅ/ቤት ቀርቦ ውል ሞልተው የንብረት፣ ይዞታና የቤት ርክብ እንዲፈፀሙ ይደረጋል፤
- 6) ማንኛውም የድርጅት ቤት ተከራይ በየዓመቱ በቅርንጫፍ ፅ/ቤት ራሱ ወይም የሶስት ዓመት ያልበለጠ ህጋዊ የውኪል ማስረጃ በመቅረብ ውል ማደስ ይኖርበታል።

**24. የንግድ ድርጅት በውርስ፣ በስጦታና በሽያጭ ወደ ሌላ ወገን ማስተላለፍ፡-**

- 1) የንግድ ድርጅት በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም በፕራይቪታይዜሽን ወይም በፍ/ቤት በወጣ በሐራጅ ወይም በኮንትራት ሲተላለፍ፣ ኤጀንሲው የንግድ ድርጅቱን የኪራይ ተመን በአካባቢው በጨረታ ካከራየው ከፍተኛ የኪራይ ተመን ወይም በአካባቢው ጨረታ የተከራየ ከሌለ ደግሞ፣ በአካባቢው ደረጃ በሚሰላው የቅንስናሽ ስሌት መሰረት በውልና ማስረጃ ወይም በፍርድ ቤት ከፀደቀበት ጊዜ ጀምሮ ኪራዩ ተሰልቶ ውል ይፈፀማል።
- 2) ሆኖም ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት የተላለፉ የንግድ ድርጅቶች በውልና ማስረጃ ወይም በፍርድ ቤት ወይም በፕራይቪታይዜሽን ውሳኔ ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ በጨረታ መነሻ ኪራይ ተመን ከፍያውን በመፈጸም የስም ዝውውር ይደረጋል። ለዚህም የሚያገዝ ማስረጃ የስራ ሂደቱና የመከላከል ጥገና የስራ ሂደት በጋራ መያዝ ይኖርባቸዋል።
- 3) የንግድ ድርጅት በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም በፕራይቪታይዜሽን ወይም በፍ/ቤት በሐራጅ ወይም በኮንትራት ወይም ድርጅቱ ወደ ኃ/የተ/የግ/ማህበር ወይም በሼር ካምፓኒ የተላለፈው ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት ከሆነ፣ እስካሁን ስም ዝውውር ያልተፈፀመና ቀርበው ለመክፈል ግዴታ ያልገቡ ከሆነ ኪራዩ በአካባቢው የጨረታ መነሻ ዋጋ ተሰልቶ ይህ መመሪያ ከወጣበት ቀን ጀምሮ እንዲከፍሉ ይደረጋል።
- 4) በፍ/ቤት የጸደቀ የባል ወይም የሚስትነት ማስረጃና በወራሾች ስም የወጣ የንግድ ምዝገባና ፍቃድ ሰርተፊኬት ሲቀርብ የስም ማዘዋወሪያ ብር 1,000.00(አንድ ሺህ) እንዲከፍሉ ተደርጎ በፍርድ ቤት ከጸደቀበት ቀን ጀምሮ ወቅታዊ የሆነውን የቤቱን መረጃ በመያዝ እንደመነሻ በመጠቀም በጨረታ መነሻ ዋጋ እንዲከራዩ ይደረጋል።
- 5) በስጦታ ወይም በፍቺ ወይም በመጥፋት ውሳኔ ወይም በሽያጭ ወይም በፕራይቪታይዜሽን ሲተላለፍ ወይም በፍ/ቤት በወጣ ሐራጅ ንግድ ድርጅት ሲተላለፍና በውልና ማስረጃ ጽ/ቤት ሲፀድቅ ወይም በፍ/ቤት የገዙበት ማስረጃ ሲቀረብ እና የንግድ ፍቃድ በስሙ አዛውሮ ሲመጣ የስም ማዘዋወሪያ ብር 1,000.00(አንድ ሺህ) ከፍለው በስጦታ ተቀባዩ ወይም በገዢ ስም የኪራይ ውል ይፈፀማል። ነገር ግን ንግድ ፍቃድ ማቅረብ ካልቻሉ እስከ አንድ ወር ድረስ እንዲያቀርቡ የችሮታ ጊዜ ይሰጣቸዋል። የንግድ ምዝገባና ፍቃዱን ሰርተፊኬት ካላቀረቡ ውሉ አቋርጦ ኤጀንሲው ቤቱን ይረከባል።

- 6) አንድ በግለሰብ ስም የተመዘገበ ድርጅት ሆነ ኃ/የተ/የግ/ማህበር ወይም ሺር ካምፓኒ በሽያጭ፣ በስጦታ ወይም በሌላ በማናቸውም መንገድ ወደ ኃ/የተ/የግ/ማህበር ወይም ሺር ካምፓኒ ስሙ እንዲዞርላቸው ሲጠየቁ እና የንግድ ምዝገባና ፍቃድ ሰርተፊኬት በአዲሱ ድርጅት አዞረው ሲቀርቡ የስም ማዘዋወሪያ ብር 5,000.00(አምስት ሺህ ብር) ከፍለው የኪራይ ውል ይፈጸማል። ኪራዩም ሽያጩ ወይም ስጦታው ወይም ወደ ሺር-ካምፓኒ መተላለፉ በውልና ማስረጃ ጽ/ቤት ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ ወቅታዊ የሆነውን የቤቱን መረጃ በመያዝ በጨረታ መነሻ ዋጋ ተተምኖ እንዲከራዩ ይደረጋል። ነገር ግን በአዲሱ ድርጅት የንግድ ምዝገባና ፍቃድ ሰርተፊኬት ማቅረብ ካልቻሉ ነገር ግን ንግድ ፍቃድ ማቅረብ ካልቻሉ እስከ አንድ ወር ድረስ እንዲያቀርቡ የችሮታ ጊዜ ይሰጣቸዋል። የንግድ ምዝገባና ፍቃዱን ሰርተፊኬት ካላቀረቡ ውሉ አቋርጦ ኤጀንሲው ቤቱን ይረከባል።
- 7) በውርስ ወይም በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም ወደ ማንኛውም አይነት የንግድ ማህበር የተላለፈ ወይም የንግድ ዘርፍ የለወጠ ድርጅት የሚገኝበት ቤት ወርሀዊ ኪራይ ከጨረታ መነሻ የኪራይ ተመን በላይ ከሆነ ውል የሚፈጸመው ድርጅቱ በውርስ ወይም በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም ወደ ሌላ የንግድ ማህበር ከመተላለፉ በፊት በነበረው ኪራይ ይሆናል።
- 8) በውርስ የተላለፈው ወይም የተሸጠው ወይም በስጦታ የተላለፈው ወይም ወደ ሌላ የንግድ ማህበር የተላለፈው የድርጅት ቤት፣ ተከራዩ የቤቱ ስም እንዲዞርለት ሲጠይቅ ወይም ቀድሞ ከነበረው የንግድ ዘርፍ ለውጦ መጠቀም ከፈለገ ለአካባቢው በሚፈቀደው አገልግሎት እና በአንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3) ላይ በተመለከተው መሰረት አዲስ ውል ይሞላል። የንግድ ምዝገባና ፍቃድ ሰርተፊኬት በአንድ ወር ውስጥ ለማቅረብ ግዴታ በማስፈረም እንዲያመጣ ይደረጋል።
- 9) አንድ ደንበኛ ወይም ድርጅት ወይም ማህበር በሀገራዊ መንገድ የንግድ ሥም ለውጥ ብቻ ሲያደርግ እንደማንኛውም በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም በውርስ በሚደረግ የሥም ዝውውር የሚደረጉ ክፍያዎችን በመፈፀም በአዲሱ ስም ውል እንዲሞላ ይደረጋል። የሚከራየውም በኪራይ ጨረታ መነሻ ይሆናል።
- 10) ገዢው ሽያጩ እንደ ተከናወነ በ1 ወር ጊዜ ውስጥ ለኤጀንሲው ማሳወቅ አለበት። ካላሳወቀ ውሉ አቋርጦ ኤጀንሲው ቤቱን ይረከባል።
- 11) በተከራይ አከራይ ክርክር ምክንያት ንብረታቸው ከቤት ጋር የታሻገላቸው ግለሰቦች ንብረት ተጠርቶ ለባለቤቱ መመለስ ይኖርበታል።



**25. የንግድ ዘርፍ ለውጥ፡-**

- 1) ያለኤጀንሲው ፈቃድ የንግድ ዘርፍ ለውጥ የሚያደርግ ደንበኛ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል፤
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም ከኤጀንሲው ቤት ተከራይቶና የኪራይ ውል ፈጽሞ ድርጅት አቋቁሞ የሚሰራ ድርጅት ወይም ግለሰብ የሥራ ዘርፉን ለመቀየር ለኤጀንሲው ጥያቄ ሲያቀርብ በቤቱ ላይ መዋቅራዊ እና ቴክኒካዊ ችግር የማያስከትል እንዲሁም አካባቢው ለተመረጠው ዘርፍ የሚውል መሆኑን በሚመለከተው ቅርንጫፍ ዕ/ቤት ሲረጋገጥ፤ የዘርፍ ለውጥ ማዘዋወሪያ ብር 2,000.00(ሁለት ሺህ) ከፍሎ በአዲሱ የሥራ ዘርፍ ውል እንዲሞላ ይደረጋል። የቤቱ ኪራይም በጨረታ መነሻ ዋጋ ይሆናል።
- 3) ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት የንግድ ዘርፍ ለውጥ ያደረጉ በቤቱ ላይ ምንም ዓይነት መዋቅራዊ ሆነ ቴክኒካዊ ችግር የማያስከትል መሆኑ ከተረጋገጠ የዘርፍ ለውጥ ማዘዋወሪያ ብር 3,000.00(ሦስት ሺህ ብር) ከፍለው እንዲፈጸም ይደረጋል። የተደረገው የዘርፍ ለውጥ ጥያቄው መዋቅራዊ እና ቴክኒካዊ ችግር የማያስከትል መሆኑ በባለሙያ ከተረጋገጠ ወደ ነበረበት እንዲመለስ ይደረጋል። በዚህ ካልተስማማ ኤጀንሲው ቤቱን ይረከባል።
- 4) የኤጀንሲው ደንበኞች የንግድ ዘርፍ ለውጥ ማድረግ ሲፈልጉ ቦታውና ቤቱ ለአዲሱ የንግድ ዘርፍ አመቺ መሆኑ ከመሬት አጠቃቀም ህግ ጋር ተገናዝቦና በቅርንጫፍ ዕ/ቤቱ በኩል ከተረጋገጠ በኋላ ተገቢውን የአገልግሎት ክፍያ በመፈጸም የዘርፍ ለውጥ ይደረጋል።

**26. የስም ዝውውር፡-**

- 1) የስም ዝውውር የሚፈቀደው በሽያጭ፣ በውርስ፣ በስጦታ እና በፍ/ቤት ውሳኔ ሲሆን ይህንን የተመለከተ የተሟላ መረጃ ከሚመለከታቸው የመንግስት አካላት መቅረብ አለበት፤
- 2) ማንኛውም ደንበኛ አስቀድሞ በተከራየው የኤጀንሲው ቤት ላይ አክሲዮን ከመሰረተ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 24(1) መሰረት ተፈፃሚ ይሆናል፤
- 3) የስም ዝውውር ሲከናወን የቤቱ ኪራይ ተመን በጨረታ መነሻ እንዲሆን ይደረጋል። ሆኖም የኪራዩ ተመን ከጨረታ መነሻ ዋጋ በላይ ከሆነ ኪራዩ ባለበት እንዲቀጥል ይደረጋል፤
- 4) የስም ዝውውር ሲፈጸም የቤቱን የሦስት ወር የኪራይ መጠን በተቀማጭ ማስያዝ ይኖርበታል፤
- 5) የንግድ ድርጅቱ የስም ለውጥ ሲያደርግ አስፈላጊውን መረጃ በማቅረብና ተገቢውን የአገልግሎት ክፍያ በመፈጸም የስም ለውጥ ይደረግለታል፤ የቤቱ ኪራይ ተመንም በጨረታ መነሻ እንዲሆን ይደረጋል። ሆኖም የኪራዩ ተመን ከጨረታ መነሻ ዋጋ በላይ ከሆነ ኪራዩ ባለበት እንዲቀጥል ይደረጋል፤
- 6) ከውርስ በስተቀር ማንኛውም የድርጅት ቤት የስም ዝውውር ሲደረግ ብር 5,000.00(አምስት ሺህ ብር) ከፍሎ የኪራይ ውል ይፈጸማል። ኪራዩም ስጦታው ወይም ሽያጩ በውልና ማስረጃ

ጽ/ቤት ወይም በፍ/ቤት ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ ወቅታዊ የሆነውን የቤቱን መረጃ በመያዝ እንዲከራይ ይደረጋል።

- 7) በተከራይ አካራይ መመሪያ በአንድ ጣራ ስር በስማቸው ሽንሻኖ/በመደብ የያዙት የተከራዮች በራሳቸው ፈቃድ ማህበር አቋቁመው ከመጡ በቤቱ በመጀመሪያ ቁጥር ብቻ ውሉ ተሞልቶ በማህበሩ የስም ዝውውር ሊደረግ ይችላል። ሆኖም ሽንሽን ያያዙትን በንግድ ድርጅት ስም ካስተላለፉ በዚህ መመሪያ አንቀፅ 24(1) ተፈጻሚ ይሆናል።
- 8) አንድ የንግድ ድርጅት ሁለት እና ከዚያ በላይ ተከራዮች በጋራ የተከራዩ ከሆነ አንዱ ወይም ብዙዎቹ ድርሻቸውን/ውን ለሌላው ተከራይ ቢያስተላልፍ ወይም ከአባላቱ አንዱ በመጥፋት ሊገኙ ካልቻሉ በፍርድ ቤት ወይም በውልና ማስረጃ የፀደቀ ማስረጃ ሲያቀርቡ የስም ማዛወሪያ 5,000.00(አምስት ሺህ) ከፍሎ በጨረታ መነሻ ሊከራይ ይችላል።
- 9) ግለሰቦች ወይም ተቋማት የስም ለውጥ በሚፈጽሙበት ወቅት ለውጡ መፈጸሙን የሚያረጋግጥ ህጋዊ ማስረጃ በማቅረብ የአገልግሎት ብር 500.00(አምስት መቶ ብር) ከፍለው የስም ለውጥ ሊያደርጉ ይችላሉ።

**27. የመኖሪያ ቤትን ወደ ድርጅት ቤት ስለመቀየር፡-**

- 1) ኤጀንሲው ካለው የመኖሪያ ቤት አጥረት የተነሳ ተከራዮች የተከራዩዎቻቸውን የመኖሪያ ቤቶች ወደ ድርጅት ቤት እንዲቀየሩላቸው የሚያቀርቡትን ጥያቄ ኤጀንሲው አያስተናግድም፤
- 2) ሆኖም ግን ኤጀንሲው ለመኖሪያ ያከራየው ቤት ለመኖሪያ የማያመች ከሆነ እና ለድርጅት አገልግሎት ሲፈልግ በቅርንጫፍ ፅ/ቤት በኩል ለድርጅት የሚውል መሆኑ ተረጋገጦ የውሳኔ ሀሳብ ለኮሚቴ ቀርቦ ከተወሰነ የመኖሪያ ቤት ወደ ድርጅት ቤት ተለውጦ በቤቱ በንግድ ድርጅት በአንቀፅ 19 መሰረት እንዲከራይ ሊደረግ ይችላል። ኤጀንሲውም ቤቱን መልሶ ከተረከበው ለተከራዩ ተለዋጭ መኖሪያ ቤት በከራይ ይሰጣል።

**28. ንግድ ቤትን ወደ መኖሪያ ቤት ስለመቀየር፡-**

- 1) ተከራዮች የተከራዩዎቻቸውን የንግድ ቤቶች ወደ መኖሪያነት ለመቀየር የሚያቀርቡትን ጥያቄ ኤጀንሲው አያስተናግድም፤
- 2) ሆኖም ግን ኤጀንሲው የመኖሪያ ቤት አጥረትን ለመቅረፍ ወይም ለድርጅት ያከራየውን ቤት ወደ መኖሪያ ለመለወጥ ከፈለገና ቤቱ ለመኖሪያ አገልግሎት መዋል እንደሚችል በቅርንጫፍ ፅ/ቤት በኩል ተረጋገጦ የውሳኔ ሀሳብ ለኮሚቴ ቀርቦ ከተወሰነ የድርጅት ቤትን ወደ መኖሪያ ቤት ሊለወጥ ይችላል። ኤጀንሲውም ቤቱን መልሶ ከተረከበው ለተከራዩ ተለዋጭ ድርጅት ቤት በከራይ ይሰጣል።



**29. ስለ ቤት ማስተላለፍና ከንብረትነት መሰረዝ፡-**

- 1) ኤጀንሲው የሚያስተዳድራቸው ቤቶች ከዚህ በታች በተዘረዘሩ ምክንያቶች ሲተላለፉ ከኤጀንሲው ንብረትነት ይሰረዛል፡፡
  - ሀ) በከተማ አስተዳደሩ ከተማ መልሶ ማልማት ሙሉ ለሙሉ ካሳ የተከፈለባቸው፤
  - ለ) የፌዴራል መንግስት ተቋማት ማስፋፊያ ሲፈለግ፤
  - ሐ) በፍ/ቤት ቤቱ ከኤጀንሲው እንዲወጡ የመጨረሻ ውሳኔ የተሰጠባቸው፤
  - መ) በመንግስት ልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪና ፕራይቪታይዜሽን ኤጀንሲ ለባለቤቶቹ እንዲመለስ የመጨረሻ ውሳኔ የተላለፉ፤
  - ሠ) በመንግስት ውሳኔ በሽያጭና በተለያዩ ምክንያቶች ከንብረትነት እንዲወጡ የተወሰኑ፤
  - ረ) በመንግስት ውሳኔ ለመንግስት ተቋማት ሙሉ ለሙሉ የተላለፉ፤
  - ሰ) በተፈጥሮ እና በተለያዩ አስገዳጅ ሁኔታዎች የሚፈርሱ ቤቶች ከቤቶች የመረጃ ቋት ይሰረዛሉ፡፡
- 2) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1(ለ፣ሠ እና ረ) ላይ የተጠቀሱት የሚተላለፉት ከጠቅላይ ሚኒስቴር ፅ/ቤት የውሳኔ ደብዳቤ ሲቀርብ የሚፈፀም ይሆናል፡፡
- 3) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1(ሀ - ሰ) የተጠቀሱት ምክንያቶች በሚመለከታቸው በቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች ቀርበው፤ በሚመለከተው የሥራ ሃይት ተረጋግጦ ሲቀርብ ለኮሚቴ ቀርቦ ከተወሰነ በኋላ በዋና ዳይሬክተር ከኤጀንሲው የቤት ዝርዝር እና ከንብረትነት ይሰረዛል፡፡
- 4) ኤጀንሲው መልሶ እንዲያስተዳድራቸው ውሳኔ የተሰጠባቸው ቤቶችን ህጋዊ ሰነድና የባለቤትነት ማረጋገጫ አሟልቶ ቤቱን የሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ውሳኔው በደረሰው በሶስት ቀን ውስጥ ለባለንብረቶቹ ቤቱን እንዲያስረክቡ የ30 ቀን ጊዜ ማስጠንቀቂያ ሰጥቶ ቤቱን ተረክቦ ያስተዳድራል፡፡

**30. ስለ ቤት ርክኩብና የሪፖርት አቀራረብ፡-**

- 1) ማንኛውም ቤት ሲለቀቅ በሁለት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቤቱን የሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ፅ/ቤት ለሚመለከታቸው አካላት ያሳውቃል፡፡
- 2) ማንኛውም ቤት እንደተከራየ ውል የሚያስፈጽመው የቅርንጫፍ ፅ/ቤት በሁለት ተከታታይ የሥራ ቀናት መከራየቱን ለሚመለከታቸው አካላት ያሳውቃል፡፡
- 3) ቤቶች እንዲለቀቁ ሲደረግ በቤቱ የነበረው ግለሰብ ወይም ተቋም በተሰጠው የ30 ቀን ጊዜ ውስጥ ንብረቱን ካለወጣ የሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት እና የሚመለከተው አካላት በተገኙበት የንብረት ቆጠራ ተደርጎ ንብረቱን ወደ መጋዘን ያስገባል፡፡ ግለሰቡ ወይም ተቋሙ የሚፈለግበትን እዳ ከፍሎ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ የማይወስድ ከሆነ ኤጀንሲው በፍርድ ቤት በማስወሰን እና በመሸጥ ገንዘቡን ያስገባል፡፡

4) ማንኛውም ከኪራይ ነጻ ቤት የተመደበለት ተጀማሪዎች ቤቱን መልሰው ለኤጀንሲው ሲያስረክቡ ቤቱን ሲረክቡ በነበረው የንብረት መረካከቢያ ቅጽ በተመዘገበው መሰረት በቅርንጫፍ ዕ/ቤት ባለሞያ የንብረት ጉድለት ወይም መበለሻት መኖሩ ተረጋግጦ በግምቱ መሠረት ተቋሙ እንዲከፍል ይደረጋል። ሌሎች ደግሞ ካስያዙት ተቀማጭ ገንዘብ ግምቱ ተሰልቶ ይመለስላቸዋል።

**31. ስለ ቤት ጥገና፣ ዕድሳትና የማሻሻያ ስራዎች፡-**

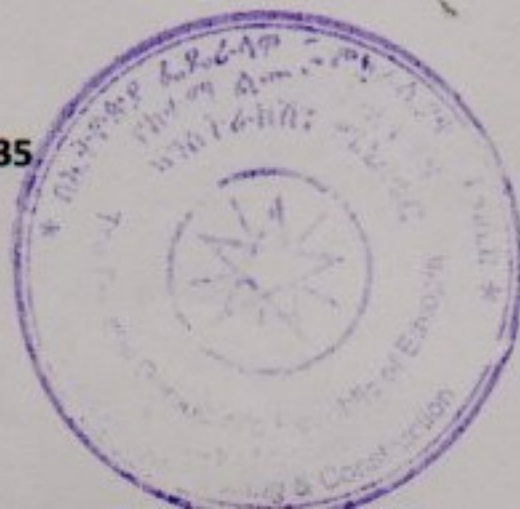
- 1) አነስተኛና ጊዜ የማይሰጡ የጥገና ስራዎች እና የባዶ ቤት ጥገና በየቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በኤጀንሲው የሰው ኃይል መሠራት ይኖርበታል።
- 2) የከፍተኛ ጥገና በመከላከል ጥገና የሥራ ሃደት እየተጠና በጨረታ በሥራ ተቋራጮች መሰራት አለበት።
- 3) የጥገናና የማሻሻያ ሥራ ተከራይ ደንበኛው ጥያቄውን በፅሁፍ ለየቅርንጫፍ ጽ/ቤት እያቀረበ መስተናገድ ይኖርበታል።
- 4) የጥገናና እድሳት ስራዎች ቅርንጫፉም በቀረበው ጥያቄ ቅድመ ተከተል እና የሃላፊነት ደረጃ በተያዘላቸው በጀትና የጊዜ ሠሌዳ መፈፀም ይኖርባቸዋል። አፈፃፀሙንም መከላከል ጥገና የስራ ሃደት በቅርብ መከታተልና መደገፍ ይኖርበታል።
- 5) ኤጀንሲው ለህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት አባላት መኖሪያ እና ከኪራይ ነፃ ቤት የተሰጣቸው የመንግስት ኃላፊዎች ቤቶችን የሚጠግን ልዩ ዘመናዊና የተደራጀ የጥገና ቡድንና ዴቫክ በማቋቋም አፋጣኝ ምላሽ መስጠት አለበት።
- 6) ከተራ ቁጥር 1 - 5 የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆነው ዝርዝር አሠራሩን በተመለከተ በቀጣይ በሚዘጋጀው የጥገና፣ ዕድሳት፣ የማሻሻያ ስራዎች ማስፈጸሚያ መመሪያ መሠረት ተግባራዊ ይደረጋል።

**ክፍል ሦስት**

**ሕገ-ወጥ ተግባራትን መከላከል፣ መቆጣጠርና ስለሚወሰድ ርምጃዎች**

**32. ስለ ሕገ-ወጥ ድርጊቶችና እንቅስቃሴዎች፡-**

- 1) ኤጀንሲው በሚያስተዳድራቸው ቤቶች ላይ የሚደረጉ ሕገ-ወጥ ድርጊቶችንና እንቅስቃሴዎችን መቆጣጠርና መከላከል አለበት። በዚህ መመሪያ ውስጥ በኤጀንሲው ቤቶች ላይ የሚፈፀሙ ሕገ-ወጥ ድርጊቶችንና እንቅስቃሴዎች የሚከተሉት ናቸው።
  - ሀ) በኤጀንሲው ቤቶችና ይዞታዎች ላይ ህገ-ወጥ ግንባታ ማከናወን ወይም ቤቶችን ወይም ክፍሎችን ማቀላቀል፤



- ለ) የተከራዩትን ቤት በከፊል ወይም በመሸንሽን ወይም ሙሉ በሙሉ ለሌላ ሰው ማከራየት/ማሰተላለፍ ወይም ለራስ መጠቀም፤
  - ሐ) የኤጀንሲውን ቤት ያለ አግባብ መጠቀም፤
  - መ) ከኤጀንሲው ፈቃድ ውጭ የዘርፍ ወይም የአገልግሎት ለውጥ ማድረግ፤
  - ሠ) ኪራይ በወቅቱ አለመክፈልና ውዝፍ ዕዳ፤
  - ረ) ቤቶችን ያለ ውል መያዝ፤
  - ሰ) በውሉ መሠረት በወቅቱ ውል አለማደስ፤
  - ሸ) የኤጀንሲውና የመንግስት ሁለት መኖሪያ ቤት የያዘ፤
  - ቀ) የግል መኖሪያ ቤት እያለው መንግስት ቤት በኪራይ መያዝ፤
  - በ) በጋራ መኖሪያ አፓራትሜንቶች ላይ የተከለከሉ ሕገ-ወጥ ሥራዎች መፈፀም፤
  - ተ) በኤጀንሲው ቤት ላይ የይዞታ ካርታ ማውጣት፤
  - ቸ) ቤቶቹን ያለ አገልግሎት ዘግቶ ማስቀመጥ እና
  - ኘ) ሌሎች በውል ላይ የተጠቀሱ ግዴታዎችን አለመፈፀም ናቸው።
- 2) ኤጀንሲው በቤቶቹ ላይ የሚፈፀሙ ህገ-ወጥ ተግባራትን እያጠናና እየተከታተለ እርምጃ ይወስዳል። ደንበኞችም በቤቶቹ ላይ ህገ-ወጥ ተግባራት አለመፈፀማቸውን በየወቅቱ የመስክ ክትትል በቅርንጫፎች ፅ/ቤቶች መደረግ ይኖርበታል፤
  - 3) ኤጀንሲው ደንበኞች በቤቶቹ ላይ ህገ-ወጥ ተግባራት አለመፈፀማቸውን በቅርንጫፎች ጽ/ቤቶች ጥናትና በመስክ ክትትል ማጣራት ይደረጋል።

**33. ስለሚወሰዱ አጠቃላይ እርምጃዎች፡-**

- 1) በቤቶቹ ላይ የሚፈፀሙ ህገ-ወጥ ተግባራት ለመቆጣጠር እንዲቻል በተፈፀመው ህገ-ወጥ ድርጊት በተመጣጣኝ ሕገ-ወጥ ግንባታ ማስፈረስ፣ ቤት ማስለቀቅ፣ በህግ መጠየቅ የሚወሰድ ይሆናል፤
- 2) በወንጀል በሚያስጠይቁ ጥፋቶች ላይ ለፖሊስ በማቅረብ በፍ/ቤት ክስ እንዲመሰረት 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 በየደረጃው ባሉ የኤጀንሲው መዋቅር ይሆናል።



**34. በማስለቀቅ እና ቅጣት ስለሚወሰዱ እርምጃዎች፡-**

**1) በኤጀንሲው ቤቶችና ይዞታዎች ላይ ሕገ-ወጥ ግንባታ በማከናወን ምክንያት፤**

ሀ) ማንኛውም ተከራይ በኤጀንሲው ይዞታ ላይ ተጨማሪ ግንባታ ወይም በረንዳዎች፣ መወጣጫዎች፣ መተላለፊያዎችን ዘግቶ ወደ ክፍል መቀየር፣ ወይም በሕንፃ ጣሪያዎች ወይም ቱራሶች 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 መድረግ፣ ወይም ቤቱን አፍርሶ በአዲስ መተካት፣ ወይም በማንኛውም ዓይነት ቁሳቁስ በመጠቀም አጥርን አስጠግቶ የሚከናወን ግንባታ አይፈቀድም። ተሠርቶ ከተገኛ ኤጀንሲው ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል። ሕገ-ወጥ ግንባታውን ያስፈርሳል። ካልሆነ በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች የሰው ኃይል አፍርሶ ያወጣውን ወጪ ያስከፍላል።

ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ (ሀ) ላይ ያለው እንዳለ ሆኖ ሕገወጥ ግንባታው በቤቱና በከተማው ዲዛይን ላይ ምንም ጉዳት የማያስከትል ከሆነ ተጨማሪ ግንባታው በቤቶች ቆጠራ ፕሮጀክት በተሰራው ንድፍ መኖሩ ከተረጋገጠ አዲስ የተገነባው ቤት መኖሪያ ከሆነ ሕገ-ወጥ ቤቱ ተተምኖ ከዋናው ኪራይ ላይ ተጨማሪ ሆኖ ይከራያል፣ የድርጅት ከሆነ ግን ሕገ-ወጥ እና ዋናው አንድ ላይ ተተምኖ ይከራያል።

**2) የተከራይነትን ቤት ለሶስተኛ ወገን አሳልፎ በማስተላለፍ ምክንያት፤**

ሀ) ማንኛውም ተከራይ ከኤጀንሲው የተከራየውን ቤት በከፊል ወይም በመሸንሽን ወይም መሉ በመሉ ለሶስተኛ ወገን አሳልፎ መስጠት ወይም ማከራየት ወይም ተጨማሪ ቤት በመስራት ለራስ መጠቀም አይችልም፤

ለ) ተከራይ ከኤጀንሲው በሕጋዊ መንገድ የተከራየውን ቤት ከኤጀንሲው እውቅና ውጭ ለሶስተኛ ወገን አሳልፎ ቢሰጥ ወይም ለራስ ቢጠቀም ከተከራይ ጋር የነበረው የኪራይ ውል የሚቋረጥ ሲሆን ቤቱን በሕገወጥ መንገድ የያዘው ሰው በአዋጅ 555/2000 አንቀፅ 6(3) መሰረት በ1 ወር የጊዜ ገደብ ውስጥ አስገዳጅነት እንዲለቅ ይደረጋል፤ በቤቱ ላይ የሚፈለገውን ማንኛውንም ዕዳ ማለትም የቤት ኪራይ፣ የውኃ፣ የመብራት ፍጆታ፣ በቤቱ ላይ ለሚደርስ ጉድለት እንዲከፍል ይደረጋል፤

ሐ) ለንግድ አገልግሎት የተከራየውን ቤት በዚህ ጊዜያዊ መመሪያ ወይም በኪራይ ውል በሰፈረው ስምምነት መሠረት ካልሆነ በስተቀር ለሶስተኛ ወገን ተላልፎ ሊሰጥ



አይችልም፤ ተሰጥቶ ቢገኝ በአዋጅ 555/2000 አንቀጽ 6(3) መሰረት ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፤

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

ሠ) የመኖሪያ ቤቱ የተላለፈውና የተያዘው ሌላ መጠሪያ የሌላቸው አረጋውያን፣ የአካል ጉዳተኞች፣ በቤቱ ውስጥ የሚገለገሉ ወላጅ የሌላቸው ህፃናት፣ የኤች.አይ.ቪ/ኤይ.ዲ.ቲ. ህመምተኞች እና የአልጋ ቁራኛ የሆኑ በሽተኞች ሆኖ የመንግሥትም ሆነ የግላቸው ቤት የሌላቸው መሆኑ እና የግለሰብ ቤት ለመከራየት ምንም ዓይነት ቋሚ ገቢ እንደሌላቸው አግባብነት ካላቸው ከመንግሥት አካላት ማስረጃ ሲያቀርቡ እና በቤቱ ቢያንስ 2 ዓመት እና ከዚያ በላይ መኖራቸው አግባብ ካላቸው አካላት በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በኩል ሲረጋገጥ በቤቱ የኪራይ ውል ሞልተው እንዲቀጥሉ ለደረግ ይችላል፤ ሆኖም የያዙት ቤት በኪራይም ሆነ በመጠኑ ከፍተኛ ከሆነ አቅማቸው ወደ ሚፈቅደው ተመጣጣኝ ቤት በኪራይ እንዲሰጡ ይደረጋል፤

**3) የኤጀንሲውን ጉብረት ያለአግባብ በመጠቀም ምክንያት፤**

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

ለ) የጋራ መገልገያ ቦታዎች ማለትም እንደ ኮሪደር፣ ደረጃዎች፣ 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 ተቋርጦ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፤

**4) የዘርፍ ለውጥ በማድረግ ምክንያት፤**

ሀ) ማንኛውም ተከራይ ከኤጀንሲው ላይ ስፈቅድ በውሉ ላይ ከተመዘገበው አገልግሎት የሥራ ዘርፍ ውጭ የተከራየውን ቤት ለሌላ አገልግሎት ሊጠቀምበት አይችልም፤

ለ) ያለ ኤጀንሲው ፈቃድ የዘርፍ ለውጥ ያደረገ ደንበኛ በባለሙያ በቤቱ ላይ መዋቅራዊና ቴክኒካዊ ጉዳት ማድረሱ ከተረጋገጠ በ30 ቀናት ውስጥ የማስጠንቀቂያ ጊዜ ተሰጥቶት ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል። የዘርፍ ለውጡ በቤቱ ላይ ጉዳት

ካላደረሰ ግን ብር 5,000.00(አምስት ሺህ) ቅጣት ከፍሎ የዘርፍ ለውጥ ይፈቀድለታል።

**5) የአገልግሎት ዓይነት ለውጥ በማድረግ ምክንያት፤**

- ሀ) ማንኛውም ተከራይ በውሎ ላይ ከተመዘገበው አገልግሎት ውጪ ለመኖሪያ የተከራየውን ቤት ወደ ድርጅት ወይም ለድርጅት የተከራየውን ቤት ወደ መኖሪያ አገልግሎት ለውጥ መጠቀም አይችልም፤
- ለ) ለመኖሪያ የተከራየውን ቤት ወደ ድርጅት ወይም ለድርጅት የተከራየውን ቤት ወደ መኖሪያ አገልግሎት ለውጥ የተገኘ ደንበኛ በ30 ቀን ማስጠንቀቂያ ውሎ ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል።

**6) ኪራይ ባለመከፈልና በውዝፍ ዕዳ ምክንያት፤**

- ሀ) ማንኛውም ተከራይ የቤት ኪራይ የወሩን በወሩ መከፈል ይጠበቅበታል፤
- ለ) ተከራይ ኤጀንሲው በሚያወጣው ፕሮግራም መሠረት የወር ኪራዩን በወሩ ካልከፈለ የኪራዩ ለመኖሪያ ቤት 5%፣ ለድርጅት ቤት 10% ቅጣት እንዲከፍሉ ይደረጋል፤
- ሐ) ተከራይ በወጣለት ፕሮግራም መሰረት ካልከፈለና አንድ ወር ካሳለፈ በዓመት ውስጥ ለ2 ጊዜ ብቻ ማስጠንቀቂያ እንዲሰጠው ይደረጋል፤
- መ) ከ2 ወር በላይ ዕዳ ያለበት ተከራይ ያለበትን ዕዳ ከፍሎ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፤
- ሠ) ኪራይ ባለመከፈሉ ምክንያት ቤት እንዲለቅ የሚደረግ ተከራይ ያለበት ዕዳ የኪራይና ሌሎች የአገልግሎት እዳዎች ከዋስትና ተቀማጭ ላይ በመቀነስ ቀሪው ተመላሽ ይደረግለታል፤
- ረ) ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት በሽያጭ፣ በስጦታ፣ በውርስ፣ በአክሲዮን ምክንያት የተጠራቀመ ውዝፍ እዳ ያለባቸው ከ90 ቀናት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ግዴታ ገብተው እዳቸውን እንዲከፍሉ ይደረጋል።

**7) ውል ሳይኖር የኤጀንሲው ቤት በመያዝ ምክንያት፤**

- ሀ) ያለውል የኤጀንሲውን ቤት የያዘ ሰው ቤቱን ለቆ እንዲያስረክብ የ30 ቀናት ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል።
- ለ) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (ሀ) የተገለፀው ማስጠንቀቂያ ከመሰጠቱ በፊት ከቀድሞው ተከራይ ጋር የተደረገው የኪራይ ውል ያልተቋረጠ ከሆነ እንዲቋረጥ ይደረጋል።
- ሐ) ከዚህ በላይ የተገለፀው ቢኖርም በቤቱ የሚገለገለው ሰው ወደ ቤቱ ለመግባት የቻለው በድርጅት ሽያጭ፣ የንግድ ድርጅቱን በስጦታ፣ በፍቺ ወይም በውርስ ምክንያት ከሆነ



በቤቱ ላይ ሊከፍል የሚገባውን ውዝፍ የቤት ኪራይ ከፍሎ ውል እንዲሞላ ይደረጋል።  
ካልሆነ በህግ አግባብ ቤቱን ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን ውዝፍ ዕዳ እንዲከፍል ይደረጋል።

8) ውል ዕድሳት ባለመፈጸም ምክንያት፤

- ሀ) ከኤጀንሲው ቤት ተከራይቶ ውል ሳያድስ ኪራይ እየከፈለ የቆየ ሰው በመስክ በሚደረግ ማረጋገጥ በቤቱ ውስጥ ተከራይ ወይም ከተከራይ ጋር አብረው የሚኖሩ ውክልና ያለው በቤቱ እንደሚኖር ከቀበሌ/ወረዳ ሲረጋገጥ የ30 ቀን ማስጠንቀቂያ ተሰጥቶት ውል እንዲያድስ ይደረጋል።
- ለ) ከዚህ በላይ የተጠቀሰው ቢኖርም በተጠቀሰው ጊዜ ውል ያልታደሰው በመንግስት ሥራ ውጪ አገር ሲሆን፤ መንግስት በሚሰጠው የትምህርት ዕድል፣ በህክምና ምክንያቶች በአንቀጽ 17 (6) ቀርቦ ካላደሰ የ4 ወር ውል ማደሻ ጊዜ ይሰጠዋል።
- ሐ) ውል ያልታደሰው በፍርድ ቤት በነበረው ክርክር ምክንያት ከሆነ 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 ቤተሰቦች፣ የንግድ ድርጅት ሲሆን ደግሞ በተከራይ ወይም ውሉ በሚታደስበት ዘመን በታደሰ ውክልና ማስረጃ ለ2 ዓመት ብቻ ውሉ ይታደሳል።
- ሠ) በዚህ አንቀጽ ስር በተጠቀሱት የጊዜ ገደቦች ቀርቦ ውል ካላደሰ የሚፈለግበትን ዕዳ ከፍሎና የኪራይ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን ያስረክባል።

9) የኤጀንሲውና የመንግስት ሁለት መኖሪያ ቤት በመያዝ ምክንያት፤

- ሀ) ባልና ሚስት ከመጋባታቸው በፊት በየበኩላቸው በስማቸው ከኤጀንሲው ወይም ከሌላ መንግስታዊ አካል የተከራይቶ የመኖሪያ ቤት ካለ እንደኛውን ቤት በመምረጥ ሌላውን እንዲያስረክቡ የ1 ወር ማስጠንቀቂያ ይሰጠቸዋል።
- ለ) ተጋቢዎቹ በንዑስ አንቀጽ (ሀ) በተገለጸው መሰረት እንደኛውን ቤት በመምረጥ ሌላውን ቤት ካለስረክቡ ኤጀንሲው በራሱ ምርጫ እንደኛውን ቤት ይረክባል። በሌለኛው ቤት ላይ የጋራ ውል ያስሞላል። ነገር ግን ከእንደኛው ወይም ከሁለቱም ጋር ይኖሩ የነበሩ ወላጅ፣ ልጅ፣ ወንድምና እህት በእንደኛው ቤት ተጠቃለው ለመኖር የማይችሉበት ሁኔታ መኖሩ በቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች ከተረጋገጠ ሁለተኛው ቤት ሊፈቀድላቸው ይችላል።
- ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (ለ) በተገለጸው መሰረት ውል ለመሙላት ፈቃደኛ ካልሆኑ በቤቱ የተመዘገበ ዕዳ ካለ ዕዳውን ከፍለው በ1 ወር ጊዜ ውስጥ ሁለቱም ቤቶች

ኤጀንሲው የሚያስተዳድረው ከሆነ የኪራይ ውል ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክቡ ይደረጋል።

10) የግል መኖሪያ ቤት እያለው የመንግስት ቤት በኪራይ በመያዝ ምክንያት፤

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

ለ) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (ሀ) በተገለፀው የጊዜ ገደብ መሰረት የኤጀንሲውን ቤት ካላስረከበ በህግ አግባብ ዕዳውን ከፍሎና የኪራይ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል።

11) በጋራ መኖሪያ አፓራትመንቶች ወይም የምድር ቤቶች ላይ በተከለከሉ ሕገ-ወጥ ሥራዎች ምክንያት፤

ሀ) የተከራዮችን ፀጥታና ደህንነት የሚረብሹ ምሽትና መዝናኛ ክለቦች፣ የተከለከለ የንግድ ሥራዎችን፣ ጭፈራ ቤቶች፣ የቤቶችን ደህንነት እደጋ ላይ የሚጥሉ በከባድ ሞተር የሚሠሩ ሥራዎች፣ እደገኛ ኬሚካል የሚጠቀሙ ሥራዎች፣ ፓርኪንግን ከህንጻው ተከራዮች ውጪ ሌሎች እንዲጠቀሙ ማድረግ፣ በሕንጻው ቴራስ ላይ ተጨማሪ ግንባታዎችን መገንባት፣ የጋራ መጠቀሚያዎችን ለግል ክልሎች መጠቀም፣ ሊፍቶችን ያለአግባብ መጠቀምና ማበላሸት፣ ሌሎች ሕንጻውን ጉዳት ላይ የሚጥሉና ለነዋሪዎች ደህንነትና ጤንነት ጉጂ የሆኑ ተግባራት፣ በተደጋጋሚ ተፈፅመው ከተገኙ የጽሁፍ ማስጠንቃቂያ እንዲደርስ ይደረጋል፤

ለ) በምድር ቤት በጋራ በሚኖሩ ቤቶች የሚኖሩ ደንበኞች በኪራይ አከፋፈል ከውሃና ከመብራት ክፍያ፣ በጋራ መፀዳጃ ቤት፣ በሰርቪስና በግቢ አጠቃቀም አለመግባባት/ግጭት በመፈጠር፣ ህገ-ወጥ ተግባር መፈፀም፣ የቤት እንስሳት ለማርባት በመፈለግ የሚፈጠር ግጭት ህገ-ወጥ በኤጀንሲው ይዞታ ወሰን አለመግባባት በመፍጠር ህገ-ወጥ ተግባር መፍጠር በተደጋጋሚ ተፈፅመው ከተገኙ የጽሁፍ ማስጠንቃቂያ እንዲደርስ ይደረጋል፤

ሐ) በተሰጠው የጽሁፍ ማስጠንቃቂያ መሰረት ሊስተካከል ካልቻለ ኤጀንሲው በድርጊቱ ፈጻሚ ላይ ውሉን አቋርጦ ቤቱን እንዲለቁ ያደርጋል።



12) በኤጀንሲው ቤት ወይም ይዘታ ላይ ካርታ በማውጣት ምክንያት፤

ሀ) ካርታ ያወጣው የኤጀንሲ ተከራይ ከሆነ ለከተማው መስተዳድር ካርታው እንዲመክን ተደርጎ ያለ ምንም ቅድመ ሁኔታ ውል በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል። እንደ አስፈላጊነቱ ግንባታው እንዲፈርስ ይደረጋል።

ለ) ተከራይ ካልሆነ ደግሞ ለከተማ አስተዳደር አሳውቆ ካርታው እንዲመክን በማድረግ በህግ እንዲጠየቅ ይደረጋል።

ሐ) ማንኛውም ተከራይ የተረከበውን ቤትና ይዘታ ሲወሰድ ያላሰወቀ ኤጀንሲው ውሉን በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል።

13) ቤቶቹን ያለ አገልግሎት ዘገባ በማስቀመጥ ምክንያት፤

አንድ ተከራይ ለኤጀንሲው ሳያሳውቅ ከእንግዳ ማረፊያ በስተቀር ለመኖሪያ ቤት ለ3 ወር፣ የድርጅት ቤት ለ2 ወር በላይ ዘገባ ማቆየት የለበትም። ይህ ተደርጎ ከተገኘ ኤጀንሲው ውልን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል።

**35. ስለ ወሰን ስምምነት፡-**

በኤጀንሲው አዋሳኝ በሚደረጉ ግንባታዎችና ይዘታ ክለላዎች የሚቀርቡ የስምምነት ጥያቄዎችን በሚመለከት፡

1) የሚመለከታቸው የቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች በኤጀንሲው ይዘታ/አዋሳኝ ድንበር የሚደረጉ ግንባታዎችን በቅርብ የመከታተል፣ የመቆጣጠርና ችግሮች ሲከሰቱ በወቅቱ ሪፖርት የማድረግና አፈፃፀሙን መከታተል ይኖርባቸዋል።

2) ግንባታዎች ከሆኑ የቦታ ስምምነት ጨምሮ በግንባታ ሃደት ሊያስከትል የሚችለውን ጉዳት በመገመት የግንባታው ባለቤት የመሰረት ስራው እንኳጠናቀቅ ድረስ የዋስትና ገንዘብ እንዲያስገዝ ስምምነት በማድረግ ግንባታው ሲጠናቀቅ ምንም አይነት ጉዳት አለመድረሱ ተረጋግጦ ያስያዘው ገንዘብ ተመላሽ ይደረጋል።

3) በድንበር ላይ ያሉ አካፋይ የአጥር ግንባታዎችን አስመልክቶ የሚደረጉ የግንባታ ስራዎች አግባብ ባለው ህግ መሰረት ይፈፀማል።

ክፍል አራት

በቤት ነክ ጉዳዮች እና በቤቶች ላይ የሚከሰቱ ሕገ ወጥ ተግባራትን በመከላከልና በመቆጣጠር ላይ በሚወሰዱ እርምጃዎች ላይ የሚቀርቡ አቤቱታን ስለማጣራት

36. ቅሬታ ስለመፍታት:-

- 1) ኤጀንሲው በቤት ነክ ጉዳዮች እና በሚወሰዱ እርምጃዎችና ውሳኔዎች ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችን በዚህ መመሪያ መሠረት በማድረግ የቅሬታ ሰሚ ኮሚቴ በማዋቀር አጣርቶ ውሳኔ መስጠት ይኖርበታል።
- 2) ይህንን ተግባራዊ ለማድረግ ኤጀንሲው የተገልጋዮች ቅሬታና አቤቱታ ማስተናገጃ ማኑዋል አዘጋጅቶ ስራ ላይ ማዋል ይኖርበታል።

37. የአቤቱታ አጣሪ አካል ስለመቋቋም:-

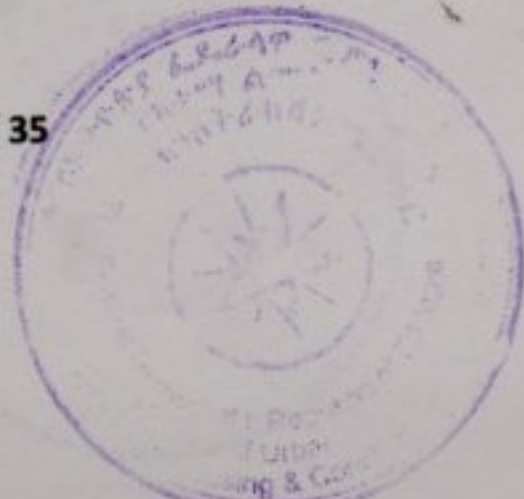
- 1) በማንኛውም በቤት ነክ ጉዳዮች ላይ በኤጀንሲ ደረጃ በሚወሰዱ እርምጃዎችና ውሳኔዎች ላይ በኤጀንሲው የቅሬታ አቀራራብና አፈታት ስርዓት ቀርቦና ታይቶ የመጨረሻ ውሳኔ ባገኙት ጉዳዮች ላይ የሚቀርቡ አቤቱታዎችን አጣርቶ የውሳኔ ሀሳብ ለሚኒስትሩ የሚያቀርብ የአቤቱታ አጣሪ አካል በዚህ መመሪያ ተቋቁሟል።
- 2) የአቤቱታ አጣሪ አካል ተጠርነቱ ለሚኒስትሩ ይሆናል።

38. የአቤቱታ አጣሪ አካል አባላት አሰያየም:-

የአቤቱታ አጣሪ አካል አባላት አግባብነት ካላቸው አካላት የተውጣጡ ሆነው በሚኒስትሩ ይሰየማሉ።

39. የአቤቱታ አጣሪ አካል ተግባርና ሃላፊነት:-

- 1) በዚህ መመሪያ አንቀፅ 34 መሠረት በሚወሰዱ እርምጃዎች ላይ የሚቀርቡ አቤቱታዎችን መርምሮ የውሳኔ ሀሳብ ያቀርባል።
- 2) እስከሁን ድረስ በኤጀንሲ ውሳኔ ተሰጥቶባቸው ያሉ አቤቱታ ወይም ቅሬታ አቅርበው የመጨረሻ ውሳኔ ያገኙና በሱፐርቪዥን ጥናት ታይተው በእንጥልጥል ያሉትን እንዲሁም በቀጣይ ውሳኔ በሚሰጣቸው ላይ የሚቀርቡ አቤቱታን አጣርቶና መርምሮ የውሳኔ ሀሳብ ያቀርባል።
- 3) የአቤቱታ አጣሪ አካል ስራውን ለማከናወን እንዲረዳው አግባብ ያላቸው ሰነዶችና ጥሬ ሀቆች እንዲቀርቡ እንዲሁም የሚመለከታቸው አካላትን ቀርበው እንዲያስረዱ ሊያዝ ይችላል።
- 4) የአቤቱታ አጣሪ አካል የቀረበላትን አቤቱታ መርምሮ ከሚከተሉት ተገቢ ነው ብሎ የሚያምነውን የውሳኔ ሀሳብ ያቀርባል።



- ሀ) የተሰጠው ውሳኔ ተገቢ ሆኖ ካገኘው አቤቱታውን ውድቅ እንዲደረግ፤
  - ለ) የተሰጠው ውሳኔ ተገቢ ሆኖ ካገኘው ውሳኔውን ውድቅ እንዲደረግ፤
  - ሐ) ለውሳኔ አሰጣጥ ያልተጣሩ ሁኔታዎች ያሉ እንደሆነ እንደገና ተጣርቶ ውሳኔ እንዲሰጥ የውሳኔ ሀሳብ ማቅረብ፤
  - መ) የተወሰነው ውሳኔ ተግባራዊ ከሆነ የፍትህ መጓደል ይደርሳል ብሎ ካመነ በቀረበለት አቤቱታ መርምሮ ውሳኔ እስኪሰጥ ድረስ ውሳኔው እንድታገድ የውሳኔ ሀሳብ ሊያቀርብ ይችላል።
- 5) የአቤቱታ አጣሪ አካል አባላት ተግባራቸውን በተሟላ ሥነ ምግባር ማከናወን ያለባቸው ሲሆን በስራቸው አፈፃፀም የተፈጠረ ወይም ሊፈጠር የሚችል የጥቅም ግጭትን ለማሳወቅ እና ራሳቸውን ከሃደቱ የማግለል ሃላፊነት አለባቸው።

**40. የአቤቱታ አቀራረብና የውሳኔ አሰጣጥ፡-**

- 1) ማንኛውም ተከራይ በአንቀፅ 34 በተገለፀው ምክንያቶች ኤጀንሲው በሚወስደው እርምጃ ወይም ማንኛውም ከዚህ መመሪያ አፈጻጸም የተነሳ ኤጀንሲው በሚሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ውሳኔው በኤጀንሲው በፅሁፍ ከተገለፀለት አስራ አምስት ቀን ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ አቤቱታውን በፅሁፍ ለአቤቱታ አጣሪ አካል ማቅረብ አለበት።
- 2) በተጠቀሰው የጊዜ ገደብ ውስጥ አሳማኝ በሆነ ምክንያትና በማስረጃ የተደገፈ ምክንያት ከቀረበ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ አቤቱታውን ማቅረብ ይችላል።
- 3) የአቤቱታው አጣሪ አካል አቤቱታው በደረሰው በሳምንት ውስጥ አቤቱታውን አጣርቶና መርምሮ የውሳኔ ሀሳብ ለሚኒስትሩ ማቅረብ ይኖርበታል።
- 4) ሚኒስትሩ የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።

**41. የአቤቱታ አጣሪ አካል ስብሰባዎች፡-**

- 1) የአቤቱታ አጣሪ አካል በሳምንት አንድ ጊዜ መደበኛ ስብሰባ ይኖራዋል።
- 2) የዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) የተገለፀው ቢኖርም የአቤቱታ አጣሪ አካል ስብሰባ በማንኛውም ጊዜ አስቸኳይ ስብሰባ ሊጠራ ይችላል።
- 3) የአቤቱታ አጣሪ አካል የራሱን የስብሰባ ሥነ-ሥርዓትና ስርዓት ሊያወጣ ይችላል።



ክፍል አምስት

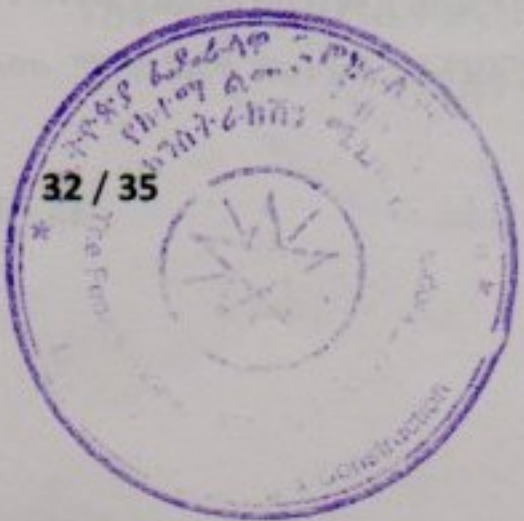
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

42. ኤጀንሲው ከአዲስ አበባ ከተማ እና ድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ጋር የሚኖረው ግንኙነት፡-

- 1) ኤጀንሲው ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ጋር ከዚህ ቀደም በተደረገው የጋራ የመግባቢያ ሰነድ መሠረት አብሮ የሚሠራ ሆኖ፤ ከድሬዳዋ አስተዳደር ጋርም በተመሳሳይ መልኩ የጋራ የመግባቢያ ሰነድ ተዘጋጅቶ ይሠራል።
- 2) በመረጃ ልውውጥ፣ የቤቶች ባለቤትነት ካርታዎችን በማውጣት፣ በቤቶች ጥገና ፈቃድ፣ ሕገ-ወጥ ተግባራትንና ግንባታዎችን በመቆጣጠር፣ በውሃ ቆጣሪ ንባብና ክፍያ፣ በደረቅ ቆሻሻ አወጋገድ፣ በውሃ እጥረትና የመስመር ብልሽት፣ በልማት ምክንያት በሚነሱ ቤቶች እና በሌሎችም የጋራ ጉዳዮች ላይ የሚሰራ የጋራ ኮሚቴ ተደራጅቶ ችግሮች በሁለትዮሽ ስምምነት መፍትሄ እንዲያገኙ ይደረጋል።

43. ስለተጠያቂነት፡-

- 1) በዚህ መመሪያ መሠረት የተጣለበትን ግዴታና ኃላፊነት ያልተወጣ፣ ለተገልጋዩ ህብረተሰብ ፈጣንና ቀልጣፋ አገልግሎት ያልሰጠ፣ የመመሪያውን አፈፃፀም ሆን ብሎ ወይም በቸልተኝነት ያንተተ ወይም በተሰጠው የሥልጣን ክልል መወሰን ሲገባው ሳይወስን ቀርቶ ደንበኛ እንዲገላላ ያደረገ ወይም ራሱንና ሌላውን ለመጥቀም ብሎ መመሪያውን የጣሰ ወይም የኤጀንሲውን የቤት መረጃ ወይም ውሳኔ ያልተሰጠበት ጉዳይ ለሌላ አካል አሳልፎ የሰጠ ወይም የቤት መረጃ የደበቀና ሌሎችም ህገ-ወጥ ድርጊት የፈፀመ ወይም የዚህን መመሪያ ድንጋጌዎች ለማስፈፀም ተብለው የወጡ ማኑዋሎች፣ አጋዥ የአሠራር አቅጣጫዎችን ያልተገበረና ያላስተገበረ፣ ተግባሩን በአግባቡና ዲስፕሊን በተሞላበት ሁኔታ ያላከናወነ የስራ ኃላፊም ሆነ ፈፃሚ ኃላፊነቱን እንዳልተወጣ ተቆጥሮ አግባብነት ባላቸው የሀገሪቱ ህግ ይጠየቃል።
- 2) 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።
- 3) በዚህ መመሪያ መሠረት መብት ግዴታውን በአግባቡ ያልተወጣ፣ ያሳሳተ ወይም የተሳሳተ መረጃ የሰጠ ተከራይ ወይም ህገ-ወጥ ተግባር የፈፀመ ተከራይ አግባብ ባለው በሀገሪቱ ህግ መሰረት ተጠያቂ ይሆናል። ከተከራይነትም ይታገዳል።



**44. የኤጀንሲው ሥልጣንና ተግባር:-**

በአዋጅ 555/2000 ለኤጀንሲው የተሰጡት ስልጣንና ተግባር እንደተጠበቀ ሆኖ፤

- 1) ኤጀንሲው ይህንን መመሪያ በሚገባ ለማስፈጸም የሚያስፈልጉ ልዩ ልዩ ማኅዋሎችና ቅዳችን ያወጣል።
- 2) ይህ መመሪያ በኤጀንሲው የሥራ ሃይቶች፣ የየቅርንጫፍ ኃላፊዎችና ተከራዮች በሚገባ ታውቆ እንዲፈጸም በመመሪያው ላይ በልዩ ልዩ መንገድ ግንዛቤ ይፈጥራል፤ ተግባራዊነቱን ይከታተላል፤ ያረጋግጣል፤ ይደግፋል። የቤቶች መረጃዎችን በተመለከተ ስታንደርዶችን አዘጋጅቶ ለሚኒስቴሩ በማቅረብ ያጸድቃል፤ ተግባራዊ ያደርጋል።
- 3) የሚመለከተው የሥራ ሃይት የቤቶችን መረጃ ከቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች ጋር በተናበበ ሁኔታ በዘመናዊ መንገድ አደራጅቶ ይይዛል፤ መረጃዎችን ወቅታዊ ያደርጋል።
- 4) ኤጀንሲው የቤቶችን መረጃ በተቀናጀ እና በአግባቡ ለመያዝ ከሚመለከተው ተቋማት ጋር በቅርበት ይሰራል።
- 5) የቤቶች የኪራይ ውል ከዚህ መመሪያ ጋር እንዲጣጣም ተደርጎ በመከለስ ተግባራዊ ያደርጋል።

**45. የኤጀንሲው ቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ስልጣንና ተግባር:-**

- 1) በመመሪያው ላይ የቅርንጫፍ ሠራተኞችና ተከራዮች ግልፅነት እንዲኖራቸው ግንዛቤ ይፈጥራል፤ በቅርንጫፎቻቸው ውስጥ የሚገኙትን ቤቶች መረጃዎች በየጊዜው ወቅታዊ በማድረግ በአግባቡ አደራጅቶ ይይዛል፤ ያስተዳድራል፤ ለሚመለከተው የሥራ ሃይት ሪፖርት በየጊዜው ያደርጋል። የሥራ ሃይቱ አደራጅቶ በየወሩ ለዋና ዳይሬክተር ያቀርባል።
- 2) እያንዳንዱ ቅርንጫፍ ፅ/ቤት በህገ-ወጥ መንገድ ቤት የያዙትን በዚህ መመሪያ መሠረት ኮሚቴ በማቋቋም የማስለቀቅ እና ህገ-ወጥ ተግባራትን የመቆጣጠር ሃላፊነት አለባቸው።
- 3) በኤጀንሲ ደረጃ የተወሰነ ውሳኔ የማስፈጸም፣ ቤት በኪራይ ወይም በነፃ እንዲሰጣቸው ለተወሰነላቸው ሰዎች ወዲያውኑ አስፈላጊውን ሁሉ በመፈጸም ርክክብ የመፈጸምና ሪፖርት የማድረግ ሃላፊነት አለባቸው።

**46. የተሻሩና ተፈጻሚ የማይሆኑ መመሪያዎች:-**

- 1) የአዋጅ ቁጥር 555/2000 የአንቀፅ 6(3) ማስፈጸሚያ የካቲት 2002 የወጣው መመሪያ፤
- 2) የቤቶች አስተዳደር መመሪያ የካቲት 2004 የወጣው መመሪያ፤
- 3) በዋስትና የተያዘ ገንዘብ ለመመለስ መስከረም 2004 የወጣው መመሪያ እና
- 4) የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ የአዋጅ ቁጥር 555/2000 ማስፈጸሚያ መመሪያዎች እስኪጸድቁ ድረስ ከከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሐምሌ 16 ቀን 2005 ዓ.ም. በደብዳቤ ቁጥር 86400250/140 የተሰጠ የአፈፃፀም መመሪያ በሙሉ ተሸር በዚህ መመሪያ ተተክቷል።

5) ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ዓይነት መመሪያ እና ልምዳዊ አሠራሮች በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም።

**47. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፡-**

- 1) ይህ መመሪያ ሥራ ላይ ከመዋሉ በፊት የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ በማያስተዳድራቸው ቤቶች የተፈጸሙ ህገ ወጥ ተግባራትን ሥርዓት ለማስያዝ እንዲቻል የተዘጋጀ መመሪያ (አካራይ ተከራይ) ጥቅምት 2004 እና ሕዳር 2004 ተሻሽሎ በወጣው መመሪያ መሰረት የተወሰኑ ውሳኔዎች ተፈጻሚነታቸው የተጠበቀ ነው።
- 2) ይህ መመሪያ ሥራ ላይ እስከዋለበት ቀን ድረስ ከከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሐምሌ 16 ቀን 2005 ዓ.ም በደብዳቤ ቁጥር 86400250/140 በተሰጠ የአፈፃፀም መመሪያ መሠረት በጊዜያዊ ኮሚቴ፣ በአዲሱ አመራርና በፕሮሰስ ካውንስል የተፈጸሙ ሥራዎች እና የተወሰኑ ውሳኔዎች በዚህ መመሪያ መሠረት እንደተሰሩ ተቆጥሮ ተፈጻሚነታቸው የተጠበቀ ነው።
- 3) ይህ መመሪያ ስራ ላይ ሲወል በሃደት ላይ ያሉት ማንኛውም የቤት ነክ ጉዳዮች እና ሕገ-ወጥ ተግባራትን ለመከላከልና ለመቆጣጠር የተወሰዱ እርምጃዎች በዚህ መመሪያ መሠረት ይፈጻማሉ።
- 4) ይህ መመሪያ የአፈፃፀም ማንኛውም ተዘጋጅቶለት ከዚህ መመሪያ ጋር እየተገናዘበ ተፈጻሚ መሆን ይኖርበታል።

**48. መመሪያውን ስለማሻሻል፡-**

ይህ መመሪያ እንዲሻሻል ባስፈለገ ጊዜ፣ ኤጀንሲው የማሻሻያ ሀሳብ አቅርቦ በከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሊሻሻል ይችላል።

**49. መመሪያው ተፈጻሚ የሚሆንበት ጊዜ፡-**

ይህ መመሪያ በከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ከወጣበት ጥር 15 ቀን 2006 ዓ.ም ጀምሮ ተፈጻሚ ይሆናል።

አዲስ አበባ ጥር 15 ቀን 2006 ዓ.ም



የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር



34



**ለመንግሥት ቤቶች ኤጀንሲ  
አዲስ አበባ**

**ጉዳዩ፡- የጸደቀ መመሪያ ስለመላክ፤**

ኤጀንሲው በአዋጅ ቁጥር 555/2000 የተሠጠውን የመንግሥት ቤቶች የማስተዳደር ተግባርና ኃላፊነት ግልጽነት፣ ተጠያቂነትና ፍትሐዊነትን በተላበሰ መልኩ ለማስተዳደር ይችል ዘንድ የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ከላይ ቁጥሩ በተጠቀሰው አዋጅ አንቀጽ 11(2) መሠረት ኤጀንሲው የሚተዳደርበት ቁጥር 34/2006 ሆኖ ከጥር 15 ቀን 2006 ዓ.ም ጀምሮ የጸደቀ የቤቶች አስተዳደር መመሪያ አውጥቷል።

በዚህ መሠረት መመሪያውን እንድታስፈጽሙ የጸደቀውን 1 ጥራዝ ሰነድ ከዚህ ደብዳቤ ጋር አባሪ ተደርጎ የተላከ መሆኑን እናሳስባለን።



ከሰላምታ ጋር  
*Wibler*  
መኮሪያ ኃይሌ ተ/ማርያም  
ማኅበራዊ

**ግልጻዊ**

- ለአ/ፊ/ዴ/ሪ/ጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት  
አዲስ አበባ
- ለክቡር ሚኒስትር ዴኤታ(የከተማ ልማት ዘርፍ)
- ለክቡር ሚኒስትር ዴኤታ(የኮንስትራክሽን ዘርፍ)
- ለሕግ መምሪያ  
ከ/ል/ቤ/ኮ/ሚ/ር