በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን
The Federal Democratic Republic of Ethiopia
Federal Housing Corporation

የተሻሻለ የቤቶች እና ይዞታዎች አስተዳደር

መመሪያ ቁጥር 870/2014

መግቢያ

የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን በሚኒስትሮች ም/ቤት ደንብ ቁጥር 398/2009 እና በተሻሻለው ደንብ ቁጥር 427/2010 ሲቋቋም ከተሰጡት ዓላማዎች መካከል የቤት ልማት ስራ ማከናወን፤ የፌዴራል መንግስት ቤቶች ይዞታዎችን ማስተዳደር፣ ማከራየት፤ በህግ አግባብ መመዝገባቸውንና መጠበቃቸውን ማረጋገጥ፤ ዘመናዊ የቤት አስተዳደር ስርዓትን በመዘርጋት ሥራ ላይ ማዋል፤ በመንግስት ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ የሚፈጸሙ ህገወጥ ድርጊቶችን መከላከል እና ህጋዊ እርምጃዎችን በመውሰድ የመንግስትን ጥቅም የማስከበር ዓላማዎችን ለመፈጸም የተቋቋመ በመሆኑ፣

የቤቶች አስተዳደር ስርዓቱ የሚመራበት የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 2/2010 በስራ አመራር ቦርድ ጸድቆ ሲተገበር የቆየ ቢሆንም መመሪያው የተለያዩ ክፍተቶች ያሉበት ስለሆነ የቤት አስተዳደሩን ሥራ በሚፈለገው ሁኔታ ለመምራት ያላስቻለ በመሆኑ፤

እነዚህን ችግሮች ለመፍታትና የተሰጡትን ዓላማዎች ለማሳካት ለኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ በመንግስት የልማት ድርጅቶች አዋጅ ቁጥር 25/1984 አንቀፅ 14(4) ላይ በተሰጠው ስልጣን መሠረት ይህ መመሪያ ተሻሽሏል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ ድንጋጌዎች

1. **አጭር ርዕስ**

ይህ መመሪያ "የተሻሻለ የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የቤቶች እና ይዞታዎች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 870/2014" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. **ትርጓሜ**

የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ መመሪያ ውስጥ፡-

1) "**ኮርፖሬሽን**" የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን ማለት ነው፡፡
2) "**ቅርንጫፍ ፅ/ቤት**" ተጠሪነታቸው ለዋናው መስሪያ ቤት ሆኖ በአዲስ አበባ ከተማ እና ድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር የሚገኙ የታችኛው መዋቅር ማለት ነው፡፡
3) "**የሥራ አመራር ኮሚቴ**" ለዚህ መመሪያ አፈጻጸም ሲባል የኮርፖሬሽኑ ዋና ሥራ አስፈጻሚ፣ ም/ዋና ሥራ አስፈጻሚዎች፡የዋና ስራ አስፈጻሚ ጽ/ቤትሃላፊ፣ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ሀላፊዎች፣ የህግ አገልግሎት ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር እና የቤቶችና ይዞታዎች ማስከበርና ማከራየት ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር ያሉበት ኮሚቴ ማለት ነው፡፡
4) "**አዋጅ**" የመንግስት ልማት ድርጅቶችን ለማቋቋም የወጣ አዋጅ ቁጥር 25/1984ማለት ነው፡፡
5) "**ደንብ**" የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽንን በአዲስ መልክ ለማቋቋም የወጣ ደንብ ቁጥር 398/2009 እና የተሻሻለው ደንብ ቁጥር 427/2010 ማለት ነው፡፡
6) "**ቦርድ**" የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የሥራ አመራር ቦርድ ማለት ነው፡፡
7) "**ዋና ሥራ አስፈጻሚ**" የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን ዋና ሥራ አስፈጻሚ ማለት ነው፡፡
8) "**ዘርፍ**" የቤቶች አስተደደር ዘርፍ ማለት ነው፡፡
9) "**ዳይሬክቶሬት**" የቤቶችና ይዞታዎች ማስበርና ማከራየት ዳይሬክቶሬት ማለት ነው፡፡
10) "**ከፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎች**" በሚኒስትሮች ምክር ቤት ነሐሴ 16 ቀን 2011 ዓ.ም. የከፍተኛ የመንግስት ኃላፊዎችን ደመወዝና ጥቅማ ጥቅሞች ለማሻሻል የወጣ

መመሪያ መሠረት የመኖሪያ ቤት አገልግሎት ከኮርፖሬሽኑ የሚያገኙ የኢ.ፌ.ዲ.ሪ. ሚኒስትሮች፣ ሚኒስትር ዴኤታዎች፣ ኮሚሽነሮች፣ ምክትል ኮሚሽነሮች፣ የሕዝብ ተወካዮችና የፌዴሬሽን ምክር ቤቶች አፈ-ጉባዔዎች፣ ምክትል አፈ-ጉባዔዎች፣ የጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንትና ምክትል ፕሬዚዳንት፣ የከፍተኛ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንት እና ተመሳሳይ ማዕረግ ያሏቸው ሌሎች የፌደራል መንግስት አስፈፃሚ አካላትን የሚያካትት ማለት ነው፡፡

11) **"የክልል መንግስታት"** በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክልል ውስጥ የሚገኙ የክልል መንግስታት ማለት ነው፡፡

12) **"የከተማው አስተዳደር"**የአዲስ አበባ ወይም የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ማለት ነው፣

13) **"የዴሞክራሲ ተቋማት"** የፖለቲካ ፓርቲዎች፣ ሲቪል ማህበራት፣ ሚዲያና ሌሎች ለዴሞክራሲ መጎልበት የሚሰሩ ተቋማት ማለት ነው፡፡

14) **"የሚመለከተው አካል"** ለዴሞክራሲ ተቋማት ለቢሮ አገልግሎት የሚውል ቤት እንዲሰጥ የድጋፍ ደብዳቤ የሚፅፍ የህዝብ ተወካዮች ም/ቤት ወይም የብሔራዊ ምርጫ ቦርድ ወይም የፌዴራል የመንግስት ኮሙኒኬሽን ጉዳዮች ጽ/ቤት ማለት ነው፡፡

15) **"የበላይ ኃላፊ"** እንደ ተቋሙ አደረጃጀት ተቋሙን በበላይነት የሚመራ ኃላፊ ማለት ነው፡፡

16) **"የጨረታ መነሻ"** በኮርፖሬሽኑ የኪራይ ተመን ቀመር መሰረት ቤቱ በጨረታ ወይም በጨረታው መነሻ እንዲከራዩ ሲወሰን የሚኖረው የመነሻ ዋጋ ማለት ነው፡፡

17) **"የተከለከሉ ድርጊቶች"** በዚህ መመሪያ አንቀፅ 50 ሥር የተዘረዘሩ ህገ ወጥ ድርጊቶች ማለት ነው፡፡

18) **"የስም ዝውውር"** ከህጋዊ ተከራይ ወደ የኪራይ መብት እንዲተላለፍላቸው መብት የተሰጣቸው አካላት የሚደረግ የተከራይ ስም ለውጥ ማለት ነው፡፡

19) **"የዘርፍ ለውጥ"** ከአንድ የንግድ ዘርፍ ወደ ሌላ የንግድ ዘርፍ የለወጠ ተከራይ የኪራይ ውሉን በተለወጠው አዲስ ዘርፍ የሚቀይርበት ሂደት ማለት ነው፡፡

20) **"አፓርታማ"** በአንድ መዋቅር የተሠራ ከአንድ ወለል በላይ ያለው ህንፃ ሆኖ ለመኖሪያ ወይም ለንግድ ወይም ለቢሮ ወይም ሁሉንም ያጣመረ ህንፃ ማለት ነው፡፡

21) **"የጋራ መጠቀሚያ"** በተናጠል በኪራይ ከተያዙት ቤቶች ውጪ በአፓርታማ እና በመኖሪያ መንደር ለጋራ ጥቅም የሚሰጡ ቦታዎችና ንብረቶችን የሚያጠቃልል ማለትነው፡፡

22) **"የአገልግሎት ለውጥ"** በቤቱ ለመጠቀም ተፈቅዶ የነበረውን አገልግሎት ወደ ሌላ አገልግሎት መቀየር ማለት ነው፡፡

23) **"መተዳደሪያ ደንብ"** በአፓርታማ ወይም በቁጠባ ቤት ነዋሪዎች አማካኝነት የፀደቀ እና በኮርፖሬሽኑ እውቅና ያገኘ የውስጥ መተዳደሪያ ደንብ ማለት ነው፡፡

24) **"ይዞታ"** ለዚህ መመሪያ አፈጻጸም ሲባል የኮርፖሬሽኑ ሀብት ወይም ንብረትየሆነ ቤት እና ግቢ ወይም ቦታ ማለት ነው፡፡

25) ‹‹**ሽንሽን ቤቶች**›› በአንድ ቤት ውስጥ በግድግዳ ወይም በመደብ ተከፋፍሎ በአንድ የቤት ቁጥር በሕዝባር ተከፋፍሎ በተናጠል በውል የተያዘ የንግድ ቦታ ማለት ነው፡፡

26) ‹‹**ልዩ ሁኔታ**›› የጠቅላይ ሚኒስቴር ጽ/ቤት ድጋፍ ለሚያስፈልጋቸው ወይም የተለያዩ አስተዋፅኦ ለሚያበረክቱ አካላት እንዲሁም ኮርፖሬሽኑ ማህበራዊ ሀላፊነትን /Corporate Social Responsibility/ ለመወጣት፤ ለሀገር ወይም ለኮርፖሬሽኑ የተለያዩ አስተዋፅኦ ያበረከቱ አካላትን ለማበረታታት ለቢሮ አገልግሎት የሚውል የድርጅት ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት በምደባ የሚከራይበት ወይም የስም ዝውውር የሚደረግበት ሁኔታ ማለት ነው፡፡

27) "**የኪራይ ማካካሻ ቤት**" አንድ ቤተሰብ ወይም ግለሰብ ወይም ድርጅት አዘውትሮ በሚኖርበት ሀገር ወይም ከተማ ወይም አከባቢ በአዋጅ 47/67 መሰረት የጸደቀለት የራሱን ቤት ለመንግስት በአደራ አስረክቦ በሄደበት ሀገር ወይም ከተማ ወይም አከባቢ የራሱን ቤት መልሶ እስኪረከብ ድረስ የመንግስት ቤት በኪራይ እንዲካካስለት በጊዚያዊነት የተሰጠ ቤት ማለት ነው፡፡

28) "**የምትክ ቤት**" አንድ ቤተሰብ ወይም ግለሰብ ወይም ድርጅት በአዋጅ 47/67 አንቀጽ 20/2 መሰረት ኪራይ ቀመስ በመሆኑ ቤት ሲወረስበት ወይም በአዋጁ አንቀጽ 16/1 መሰረት ለመንግስት ለመስሪያ ቤትነት ተፈልጎ ሲወሰድ ወይም ቤቱ ከአንድ ቤተሰብ በላይ የሚያሰፍር የቤቱ ግምት ከ ብር 60 ሺ በላይ እና ከ180 ካ.ሜ በላይ ስፋት ያለው ሆኖ መንግስት ሲረከበው ወይም በማንኛውም ምክንያት መንግስት ቤቱን ፈልጎት ሲረከብ በቋሚነት የተሰጠ ተለዋጭ ቤት ማለት ነው፡፡

29) "**የምርጫ ቤት**" ግለሰብ ወይም ድርጅት በአዋጅ 47/67 መሰረት ትርፍ ቤቶችን ለመንግስት ሲያስረክብ ለራሱ መጠቀሚያ በቅጽ 004 ለራሱ መጠቀሚያ የመረጠው እና በሚመለከተው አካል የጸደቀ አንድ መኖሪያ እና መስሪያ ቤት ቤት ማለት ነው፡፡

30) "**የአደራ ቤት**" ግለሰብ ወይም ድርጅት በአዋጅ 47/67 መሰረት የጸደቀለትን ቤት መንግስት እንዲያስተዳድርለት ቤቱን የሚያስተዳድረው አካል በሚያዘጋጀው የአደራ ውል ቅጽ ተሞልቶ በሚመለከተው የስራ ሀላፊ የጸደቀ ቤት ማለት ነው፡፡

31) "**ሰው**" ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

32) በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተደነገገው የሴትንም ፆታ ያካትታል፡፡

3. <u>የተፈፃሚነት ወሰን</u>

ይህ መመሪያ ኮርፖሬሽኑ በሚያስተዳድራቸው ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ ተፈፃሚነት ይኖረዋል፡፡

4. <u>የመመሪያው ዓላማ</u>

መመሪያው የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል፡-

1) የቤቶች ምደባ፣ ማከራየት፣ ቅያሬ፣ ስም ዝውውር፣ ውል እድሳት፣ ኪራይ አከፋፈል እና ሌሎች ተያያዥ አገልግሎቶች ግልጸኝነት እና ተጠያቂነት ባለው መንገድ እንዲፈጸሙ ማድረግ፡፡
2) ደንበኞችንና ባለድርሻ አካላትን በሚያሳትፍ መልኩ የኮርፖሬሽኑን ቤቶች እና ይዞታዎች ደህንነት ማረጋገጥ፤ አስፈላጊውን ጥበቃና እንክብካቤ ማድረግ፡፡
3) የፌደራል መንግስት በባለቤትነት ለያዛቸው ቤቶች እና ይዞታዎች ወጥ የሆነ የአስተዳደር ስረዓት መዘረጋት፡፡
4) በመንግስት ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ የሚፈጸሙ ህገ ወጥ ድርጊቶችን መከላከል እና አስፈለጊ ህጋዊ እርምጃዎችን መውሰድ፡፡
5) የኮርፖሬሽኑ የቤት መረጃ አያያዝ ዘመናዊና ወቅታዊ እንዲሆን ለማድረግ የሚያስችል የአሰራር ሥርአት መዘርጋት፡፡
6) ለተገልጋዮች ቀልጣፋ፣ ፍትሀዊ እና ውጤታማ አገልግሎት መስጠት፡፡

7) በተለያየ ምክንያት ከኮርፖሬሽኑ ንብረትነት የሚወጡ ቤቶች ከንብረትነት የሚሰረዙበትን አግባብ በግልጽ ማስቀመጥ፡፡

ክፍል ሁለት

የቤቶች እና ይዞታዎች መረጃ አያያዝ፣አደረጃጀት እና ደህንነት አጠባበቅ

5. የቤቶች እና ይዞታዎች መረጃ አያያዝ፣አደረጃጀትና ደህንነት አጠባበቅ

1) ኮርፖሬሽኑ የሚያስተዳድራቸውን ቤቶች ቆጠራ በማድረግ የቤቶቹን መረጃ ይይዛል::
2) የቤቶችን መረጃ በዘመናዊ መንገድ በሀርድና በሶፍት ኮፒ አደራጅቶ ይይዛል፣ ወቅታዊ ያደርጋል::
3) አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የቤቶችን መረጃ ለውሳኔ በሚያመች መልኩ ተንትኖ ሪፖርት ያቀርባል::
4) ከተለያዩ አካላት ለሚቀርቡ ቤት ነክ የመረጃ ጥያቄዎች ተገቢውን ማጣራት በማድረግ ጉዳዩ የሚመለከተው የሥራ ክፍል ምላሽ ይሰጣል::
5) የቤቶች መረጃ ከታሪካዊ አመጣጣቸው አንፃር በተሟላ ሁኔታ ለመያዝ የሚያስችል የተለያዩ ቅጾችን በማዘጋጀት መረጃዎቹ በማህደር እና በሶፍት ኮፒ ተደራጅተው እንዲቀመጡ ይደረጋል፣ዝርዝሩ በማኑዋል ይገለጻል::
6) ኮርፖሬሽኑ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ሰርተፊኬት እንዲሁም ሌሎች የቤት ነክ መረጃዎችን በሀርድ እና ዲጂታል ወይም ኤሌክትሮኒክ ኮፒ ተዘጋጅቶ ለደህንነት ዋስትና ባለው ቦታ እንዲጠበቅ ያደርጋል፡፡
7) ዳይሬክቶሬቱ የቤቶችን መረጃ በአግባቡ ለመያዝ የሚያስችሉ የተለያዩ ቅጾችን በማዘጋጀት ተግባራዊ ያደርጋል፡፡
8) የቤቶች ስታስቲካዊ መረጃ በሚዘጋጀው ስታንዳርድ መሰረት በየወቅቱ ተዘጋጅቶና ጸድቆ እንዲታተምና እንዲሰራጭ ይደረጋል::

6. የቤቶች እና ይዞታዎች ደህንነት ማረጋገጥ

1) የቤት አስተዳደር ዘርፍ ለቤቶች እና ይዞታዎች የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባ ሰርተፊኬት እንዲወጣላቸው ያደርጋል::
2) የቤት አስተዳደር ዘርፍ ቤቶችና ይዞታዎች ደህንነታቸው እየተጠበቀ ስለመሆኑ የክትትልና ቁጥጥር ሥርአት ይዘረጋል፤ አፈጻጸሙንም ይከታተላል::
3) የኮርፖሬሽኑ ቤቶች እና ይዞታዎች ሕገወጥ ድርጊት እንዳይፈጸምባቸው ይከላከላል ተፈጽሞም ሲገኝ የማስተካከያ እርምጃ ይወስዳል ወይም እንዲወሰድ ያደርጋል::

7. በቋሚነት ስለሚተላለፉ እና ከንብረትነት ስለሚሰረዙ ቤቶች

1) ኮርፖሬሽኑ የሚያስተዳድራቸው ቤቶች ከዚህ በታች በተዘረዘሩ ምክንያቶች ከንብረትነት ሲወጡ ከመረጃ ቋት ይሰረዛሉ፡-
   ሀ) በመንግስት ውሳኔ ለፌደራል መንግስት ተቋማት ማስፋፊያ በከፊል ወይም ሙሉ በሙሉ ተፈልጎ ሲተላለፍ፡፡
   ለ) ኮርፖሬሽኑ ማልማት ባለመቻሉ በመንግስት ውሳኔ በከተማ አስተዳደሮች ለከተማ መልሶ ማልማት እንዲነሱ ውሳኔ የተሰጠባቸው እና ሙሉ በሙሉ ካሳ የተከፈለባቸው፡፡
   ሐ) በፍርድ ቤት ክርክር ለባለቤቱ እንዲመለስ የመጨረሻ ውሳኔ የተሰጣቸው ቤቶች፡፡
   መ) በመንግስት ውሳኔ በሽያጭና በተለያዩ ምክንያቶች ከንብረትነት እንዲወጡ የተወሰኑ፡፡
   ሠ) በተፈጥሮ እና በሰው ሰራሽ አደጋዎች ሙሉ በሙሉ ፈርሶ ሥራ ላይ ማዋል ወይም መልሶ ማልማት እንደማይችል በኮርፖሬሽኑ የተረጋገጡ፡፡
2) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) ከ(ሀ)–(ሠ) የተጠቀሱት ከኮርፖሬሽኑ ንብረትነት የሚወጡት የቤቶች መረጃ በዳይሬክቶሬቱ አማካኝነት ከየቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ተሰባስቦና ተደራጅቶ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ እንዲሰረዙ ሲወሰን ነው፡፡
3) ከላይ በንኡስ አንቀጽ 1 በተዘረዘሩ ምክንያቶች ከንብረትነት የወጡና ከመረጃ ቋት የተሰረዙ ቤቶች መረጃ ተደራጅቶ ለሥራ አመራር ቦርድ ሪፖርት ይቀርባል፡፡
4) ለባለንብረት እንዲመለሱ የመጨረሻ ውሳኔ የተሰጣቸው ቤቶች በዳይሬክቶሬቱ በኩል ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ተልኮ ርክክብ እንዲፈጸም ይደረጋል፡፡

5) ለባለንብረት እንዲመለሱ የመጨረሻ ውሳኔ የተሰጣቸው ቤቶች በተከራይ የተያዙ ከሆነ ተከራይ ማንኛውንም ዕዳ አጠናቆ በመክፈል ቤቱ ለሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት እንዲያስረክብ የጽሑፍ ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል፡፡
6) ቤቱ የተመለሰላቸው ግለሰቦች እንደውሣኔው ከመፈፀሙ በፊት በምትክ፤በማካካሻ ወይም በኪራይ የመንግሥት ቤት ይዘው ከሆነ የያዙትን ቤት እንዲያስረክቡ ይደረጋል፡፡

8. <u>ቤቶችን እና ይዞታዎችን ተረክቦ ስለማስተዳደር</u>

1) ኮርፖሬሽኑ በፍርድ ቤት በሚደረጉ ክርክሮች ወይም በጠቅላይ አቃቤ ህግ አደራዳሪነት ወይም በአስተዳደራዊ መልኩ ሲወስን ወይም በሚመለከተው የመንግስት አካል ውሳኔ ሲሰጥ ወይም አዲስ ቤቶች ሲገነቡ በቤቶች አስተዳደር ዘርፍ ደረጃ መረጃዎቹን በማሟላት እና በመረጃ ቋት እንዲመዘገቡ በማድረግ ቤቱን ለሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት የሚያስተላልፍ ሲሆን ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ፤ ከህግ አገልግሎት ዳይሬክቶሬት ወይም ከቤቶችና ይዞታዎች ማስከበር እና ማከራየት ዳይሬክቶሬት ውሳኔው እንደ ደረሰው ቤቱን ተረክቦ ያስተዳድራል፡፡
2) ኮርፖሬሽኑ አዲስ የሚገነባቸው ቤቶች ከቤቱ ውጪ በርካታ ጥበቃ እና እንክብካቤ የሚያስፈልጋቸው እንደ ጀኔሬተር፤ሊፍት፤የጋራ ግቢ፤የአትክልት ስፍራ፤የደህንነት መቆጣጠሪያ ካሜራ ወ.ዘ.ተ ያካተቱ ዘመናዊ ቤቶች በመሆናቸው በዚህ መመሪያ እና በኪራይ ተመን መመሪያ የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆነው የአስተዳደር እና የአከረያየት ስርዓታቸው በዝርዝር በማኑዋል የሚገለጽ ይሆናል፡፡
3) ኮርፖሬሽኑ ቤቶች እና ይዞታዎችን በሚመለከተው አካል በጊዜያዊነት በአደራ ተረክቦ እንዲያስተዳድር ሲወሰን በውሳኔው መሰረት የሚመለክተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ወይም ኮርፖሬሽኑ በሚያቋቁመው አካል ቤቱን ተረክቦ ያስተዳድራል፡፡ የኪራይ አሰባሰብ፤ የአስተዳደር ዝርዝር ሁኔታ እና የጥገና ወጪዎችን በተመለከተ ዝርዝሩ በማኑዋል ይገለጻል፡፡
4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (3) በተገለጸው መሰረት የቤቶች ርክክብ ሲፈጸም የቤቶቹ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ካለው፤ የንብረት ርክክብ፤ የመጨረሻ የመብራት፤ የስልክ፤ የውሃ ክፍያሰነድ እና ሌሎች አስፈላጊ ማስረጃዎች ተሟልቶ ማህደር እንዲከፈትለት ይደረጋል፡፡

5) ርክክብ የተፈጸመባቸው ቤቶች ወርሃዊ ኪራይ በኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ይዘጋጃል፡፡

6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (3) የተጠቀሰው ቢኖርም ቤቱ እና ይዞታው የተያዘው በሶስተኛ ወገን በኪራይ መሆኑ ከተረጋገጠ በኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ለመኖሪያ ቤት በመደበኛ፣ ለድርጅት/ንግድ ቤት በጨረታ መነሻ ዋጋ እንዲከራይ ሊደረግ ይችላል፡፡ ፈቃደኛ ካልሆነ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

9. <u>የተከራዩ ቤቶች እና ይዞታዎችን መልሶ ስለመረከብ</u>

1) ኮርፖሬሽኑ ያከራያቸውን ቤቶች እና ይዞታዎች በሚከተሉት ምክንያቶች መልሶ መረከብ ይችላል፡-

   ሀ) ተከራይ በገባው ውል መሰረት ግዴታውን ካልፈጸመ እና በዚህ መመሪያ አንቀጽ 50 የተዘረዘሩ ህገወጥ ተግባራትን ፈጽሞ ሲገኝ፡፡

   ለ) የኪራይ ውል ዘመኑ ሲያበቃ፡፡

   ሐ) ተከራይ ካለው የቤተሰብ ቁጥር አንጻር የቤቱ ደረጃ እና የመኝታ ክፍሎች ብዛት ታይቶ እንደሚበዛ በቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በአካል ተረጋግጦ ከያዘው አነስተኛ ቤት በቅያሪ እንዲሰጠው ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ሲወሰን፡፡

   መ) ኮርፖሬሽኑ ቦታውን መልሶ ለማልማት ሲወስን፡፡

   ሠ) ተከራዮች በራሳቸውም ሆነ በትዳር አጋራቸው ስም የግል ቤት ያላቸው መሆኑ ሲረጋገጥ፡፡

   ረ) ኮርፖሬሽኑ ቤቱ ወይም ይዞታው ለመንግስት ሥራ የሚፈለግ መሆኑን ሲወስን፡፡

   ሰ) ፍርድ ቤት ክርክር ተደርጎ ለኮርፖሬሽኑ ሲወሰን፡፡

   ሸ) ተከራይ በፈቃደኝነት ሲያስረክብ፡፡

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ሥር የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ኮርፖሬሽኑ በፊደል (መ) እና (ረ) የተጠቀሱት ተከራዮች የያዙት ቤት የመኖሪያ ቤት ከሆነ ብቻ ከተከራዮች ቤቶችን ተረክቦ ተለዋጭ ቤት ይሰጣል፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) ስር ከ ፊደል (ሀ) እስከ (ረ) በተዘረዘሩ ምክንያቶች ቤትና ይዞታውን እስከ 30 ቀን ድረስ እንዲሁም ፊደል (ሰ) እና (ሸ) በተዘረዘሩ ምክንያቶች እስከ 10 ቀን ድረስ እንዲያስረክቡ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ ይችላል፡፡

በተሰጠው የጊዜ ገደብ መሰረት የቅርንጫፍ ጽ/ቤት የሚመለከታቸው ባለሞያዎች ቤቱን ይረከባሉ፡፡

4) ቤቶች እንዲለቀቁ ሲደረግ በቤቱ የነበረው ግለሰብ ወይም ተቋም ማስጠንቀቂያ በተሰጠ ጊዜ ውስጥ በፍቃደኝነት ቤቱን ካለስረከበ እና ንብረቱን ካላወጣ ቤቱን የሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በኮርፖሬሽኑ መቋቋሚያ ደንብ ቁጥር 398/2009 አንቀጽ 9 እና አዋጅ 555/2000 አንቀጽ 6/3/ በራሱ ውሳኔ ቤት የማስለቀቅ ስልጣን የተሰጠው በመሆኑ በዚሁ አዋጅ አንቀፅ 12 መሰረት የመተባበር ግዴታ የተጣለበትን የፖሊስ እና የአስተዳደር አካላት እገዛ በመጠየቅ የንብረት ቆጠራና ምዝገባ ተደርጎ ንብረቱን ወደመጋዘን በማስገባት ቤቱን ይረከባል፡፡

5) ቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች የተረከቡትን ቤቶች ጥበቃ በመመደብ እንዲጠበቅ ያደርጋሉ፡፡

6) ግለሰቡ ወይም ተቋሙ የሚፈለግበትን የቤት ኪራይ፣ የመብራት፣ የውኃ፣ የስልክ፣ የንብረት ጉድለት ክፍያ እንዲሁም ንብረቱን ለማጓጓዝና 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 ተሿሚ 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 ያስያዘው የዋስትና ተቀማጭ ገንዘብ ካለ ተሰልቶ ግምቱ እንዲካካስ ይደረጋል፡፡ የሚተርፍ ገንዘብ ካለ ይመለስላቸዋል፡፡

9) ማንኛውም ቤት ሲለቀቅ በሁለት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቤቱን የሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ፅ/ቤት በባዶ ቤት ማሳወቂያ ቅጽ የተሟላና ትክክለኛ መረጃ ለዳይሬክቶሬቱ እና ለቤት አስተዳደር ዘርፍ ም/ዋና ሥራ አስፈፃሚ ያሳውቃል፡፡

ክፍል ሶስት

ስለ ቤቶች እና ይዞታዎች አከራያየትና አስተዳደር

ንዑስ ክፍል አንድ

የመኖሪያ ቤት አከራያየት እና አስተዳደር

10. የመኖሪያ ቤቶች እና ይዞታዎች ስለሚከራዩበት ሁኔታ

ኮርፖሬሽኑ መኖሪያ ቤቶች እና ይዞታዎችን በምደባ እና በግልጽ ጨረታ ሊያከራይ ይችላል፡፡

11. መኖሪያ ቤትን በምደባ ስለማከራየት

ኮርፖሬሽኑ ለሚከተሉት አካላት የመኖሪያ ቤት በምደባ ያከራያል፡-

1) ለህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት አባላት፣
2) ለፌደራል መንግስት ተሿሚዎች እና ሀላፊዎች፣
3) ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ድሬዳዋ አስተዳደር የእንግዳ ማረፊያ፣
4) ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በክልል ደረጃ ላሉ ተሿሚዎች፤
5) ለአዲስ አበባና ለድሬደዋ ከተማ አስተዳደር በማዕከል ደረጃ ላሉ ተሿሚዎች፣
6) ከፌዴራል መንግስት ኃላፊነት ለሚነሱ ከፍተኛ የመንግስት ተሿሚዎች፣
7) በጠቅላይ ሚኒስተር ጽ/ቤት በልዩ ትእዛዝ ቤት እንዲሰጣቸው ለሚታዘዝላቸው አካላት፤
8) ለኤምባሲዎች እና ዲፕሎማቶች፤
9) ለፌዴራል መንግስት ሠራተኞች፤
10) በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ (1) እሰከ (9) ከተዘረዘሩት ውጪ ለሌሎች ግለሰቦችና አካላት በልዩ ሁኔታ ሲወሰን፣

12. የመኖሪያ ቤት ደረጃ፣አከራያየትና የምደባ መስፈርቶች

ሀ/ ኮርፖሬሽኑ የቤቶችን ደረጃ መሰረት በማድረግ በሚከተለው ሁኔታ ምደባ ያከናውናል፡-

1) ለህዝብ ተወካዮች ም/ቤት አባላት በየምርጫ ዘመኑ በቋሚነት የተመደበላቸው ቤት በምክር ቤቱ በኩል እንዲረከቡ ይደረጋል፡፡

2) ለም/ጠቅላይ ሚኒስትር፣ ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዝዳንትና ተመሳሳይ ማዕረግ ላላቸው እስከ አምስት መኝታ ያለው እና ከዚያ በላይ ቪላ ቤት፡፡

3) ለሚኒስትር ወይም ተመሳሳይ ደረጃ ላላቸው ከፍተኛ ኃላፊዎች እስከ አምስት መኝታ ክፍል ያለው ቪላ ቤት፡፡

4) ለሚኒስትር ዴኤታ እና በዚሁ ደረጃ ለሚሾሙ ባለስልጣኖች፣ ለጠቅላይ ፍርድ ቤት ም/ፕሬዝዳንት፤ ለፌዴራል ከፍተኛና መጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ፕሬዝዳንትና ም/ፕሬዝዳንት፣ እንዲሁም በጠ/ሚኒስትርና በቦርድ ለሚሾሙ ዋና ዳይሬክተሮች፣ ም/ዋና ዳይሬክተሮች እና በዚሁ ደረጃ ላሉ ተሿሚዎች/ኃላፊዎች እስከ አራት መኝታ ያለው ቪላ ወይም አፓርታማ ቤት፡፡

5) ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስታትና ድሬደዋ አስተዳደር የእንግዳ ማረፊያ እስከ አራት መኝታ፡፡

6) ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ርዕሰ መስተዳድርና ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ እስከ አምስት መኝታ ያለው ቪላ፤ ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ም/ርዕሰ መስተዳድርና ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ም/ከንቲባ እስከ አራት መኝታ ክፍል ያለው ቪላ ወይም አፓርታማ ቤት፡፡

7) ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት፣ ለአዲስ አበባና ድሬደዋ ከተማ አስተዳደር በቢሮ ኃላፊ፣ በም/ቢሮ ኃላፊና በተመሳሳይ ደረጃ ለሚገኙ ተሿሚዎች እንደየሥልጣን ደረጃቸው እስከ ሦስት መኝታ ክፍል ያለው ቪላ ወይም አፓርታማ ቤት፡፡

8) ለፌዴራል ጠቅላይ ፍርድ ቤትና ከፍተኛ ፍርድ ቤት ዳኞች፣ ለፌደራል መንግስት ተቋማት የቢሮ ኃላፊዎች፣ የተቋም ኃላፊ ጽ/ቤት ኃላፊዎች፣ የመምሪያ/ ዳይሬክቶሬት/ ስራ ሂደት ኃላፊዎች እስከ ሦስት መኝታ ክፍል ያለው ቪላ ወይም አፓርታማ ቤት፡፡

9) ለፌዴራል የመጀመሪያ ደረጃ ፍርድ ቤት ዳኞች፣ አቃቤ ሕጎች፣ ለፌደራል መንግስት ተቋማት ቡድን መሪዎች፤ እስከ ሁለት መኝታ ክፍል ያለው ቤት፡፡

10) በዚህ መመሪያ ያልተጠቀሱ የመንግስት የስራ ሀላፊዎችና የመኖሪያ ቤት እንዲሰጣቸው ከመንግስት የሚታዘዝላቸው አካላት በትዕዛዙ መሰረት እንደ ኃላፊነታቸው ደረጃ ከስቱዲዮ እስከ ሶስት መኝታ ክፍል ያለው ቤት፡፡

11) በውጪ ምንዛሪ ለመከራየት ለሚጠይቁ ኤምባሲዎች እና ዲፕሎማቶች በሚመጥናቸው ደረጃ ቤት ሲገኝ ሊመደብላቸው ይችላል፡፡

12) በኃላፊነት ሲሠሩ ከቆዩ በኋላ ከኃላፊነታቸው ለሚነሱ ከፍተኛ የመንግስት ተሿሚዎች አዋጅ ቁጥር 653/2001 ለማሻሻል በወጣው አዋጅ ቁጥር 1003/2009 አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ (3) (4) እና አንቀጽ 24 መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

13) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ (12) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ተሿሚዎች ከኃላፊነታቸው ሲነሱ ከመሾማቸው በፊት በኪራይ በስማቸው የያዙት ቤት የሚመደብላቸውን ደረጃ የሚያሟላ ከሆነ ውል በመሙላት ኪራይ እየከፈሉ እንዲገለገሉበት ይደረጋል፡፡

ለ/ ኮርፖሬሽኑ በዚህ መመሪያ አንቀፅ 11 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 ተሿሚዎች፤

ሀ) በተሾሙበት የስልጣን እርከን፤

ለ) ከአዲስ አበባ ከተማ ውጪ መጥተው አዲስ ለተሾሙ ቅድሚያ በመስጠት፤

ሐ) 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 የቀረበ የቤት ጥያቄ ደብዳቤ፤

ለ) ቀደም ሲል የእንግዳ ማረፊያ ቤት ያልተመደበላቸው መሆኑ ተረጋግጦ አንድ የእንግዳ ማረፊያ ቤት በመስተዳድሩ ስም በኪራይ ይሰጣቸዋል፡፡

4) ለኦሮሚያ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ለአዲስ አበባና ድሬደዋ ከተማ አስተዳደር ተሿሚዎች፡-

ሀ) ከብሔራዊ ክልላዊ መንግስት (ከክልሉ) ወይም ከከተማ አስተዳደሩ የ ቤት ጥያቄ ደብደቤ ሲቀርብ፤

ለ) ደብዳቤው በደረሰበት የጊዜ ቅደም ተከተል ሆኖ፤ የመኖሪያ ቤት በክልሉ መንግስት ወይም በከተማ አስተዳድሩ 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 የፌደራል መንግስት ተቋም ኃላፊዎች፡-

ሀ) ከተቋማቱ የሚቀርቡ ጥያቄዎች እና

ለ) ለተቋማቱ ቀደም ሲል የተመደበላቸው ቤቶች ግምት ውስጥ ገብቶ ይከናወናል፡፡

7) ቤት እንዲሰጣቸው የተወሰነላቸው አካላት፡-

ሀ) ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት በሚቀርብ ቅደም ተከተል ደብዳቤ መሠረት፣

ለ) ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት ወይም በዋና ስራ አስፈጻሚ ቅድሚያ እንዲሰጥ ሲወሰን፡፡

8) ለኤምባሲዎችና ለዲፕሎማቶች፡-

ሀ) ጥያቄው በቀረበበት ቅደም ተከተል፣

ለ) የዶላር አካውንት ያላቸው መሆኑን ማረጋገጫ ሲያቀርቡ፣

9) ለኮርፖሬሽኑ የስራ ኃላፊዎች፡-

ሀ) ጥያቄው በቀረበበት ቅደም ተከተል፤

ለ) ባላቸው የኃላፊነት ደረጃ፣

ሐ) ባላቸው አገልግሎት ዘመን፣

13. <u>የመኖሪያ ቤት ጥያቄ አቀራረብ</u>

1) የፌዴራል አስፈፃሚ አካላት የመንግስት ኃላፊዎች ከጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት ወይም ከሚመለከተው አካል የሹመት ደብዳቤ በግልባጭ 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 ተፈርሞ ደብዳቤ ሲላክ፣

3) ከፌደራል ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንቶች፤ ምክትሎች፤የስራ ሀላፊዎች እና ዳኞች የሚቀርብ ጥያቄ በጠቅላይ ፍርድ ቤት ፕሬዚዳንት ወይም በምክትል ፕሬዚዳንት ፊርማ ደብዳቤ ሲላክ፣

4) ከብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ከተማ አስተዳደር የሚቀርበው ጥያቄ ከብሔራዊ ክልላዊ መንግስት በርዕሰ መስተዳድር ወይም በምክትል ርዕሰ መስተዳድር ወይም ከከተማ አስተዳደሮች በከንቲባ ወይም በምክትል ከንቲባ ፊርማ ደብዳቤ ሲላክ፣

5) ከሃላፊነት ለሚነሱ መንግስት ተሿሚዎች በአዋጅ ቁጥር 1003/2009 አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ (3)፣(4) እና አንቀጽ 24 መሰረት ጥያቄው ሲቀርብ፣

6) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እስከ ንዑስ አንቀጽ (5) ከተገለጹት ውጭ ላሉት ቤት እንዲሰጣቸው ለሚወሰንላቸው አካላት ቤት በኪራይ እንዲሰጥ ከመንግስት የትዕዛዝ ደብዳቤ ሲቀርብ፤

7) በውጪ ምንዛሪ ቤት ለመከራየት ኤምባሲዎች እና ዲፕሎማቶች ጥያቄ ሲያቀርቡ፤

8) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እስከ (7) የተመለከቱት የመኖሪያ ቤት ጥያቄዎች መቅረብ ያለባቸው ለዋና ስራ አስፈጻሚ ይሆናል፡፡

9) ዳይሬክቶሬቱ የተመሩለትን ጥያቄዎች በተቋማቸው ውስጥ ባላቸው የስልጣን እርከን እና የሹመት ቅደም ተከተል በየተቋማቱ መዝግቦና ጥያቄውን ባቀረበው ተቋም ለይቶ እና በየተቋሙ ቅደም ተከተል አደራጅቶ እንዲሁም ለጥያቄ አቅራቢው የተመዘገበበትን ቁጥር ካርድ በመስጠት መረጃውን በአግባቡ መያዝ ይኖርበታል፡፡

10) ማንኛውም ለኮርፖሬሽኑ ጥያቄ ያቀረበ አካል ወይም ግለሰብ የቤት ጉዳዮች ክትትል በራሱ ወይም በተወካያቸው አማካይነት በዳይሬክቶሬቱ በኩል መከታተል ይኖርበታል፡፡

11) ኮርፖሬሽኑ ቤቶችን ገንብቶ የቤት እጥረትን እስኪፈታ ድረስ ያለውን የቤት ፍላጎትና የምደባ መረጃዎችን እንዲሁም ያጋጠመውን ችግር አደራጅቶ ለጠቅላይ ሚኒስቴር ጽ/ቤትና ለስራ አመራር ቦርድ ያሳውቃል፡፡

14. <u>ስለ ሥራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ አሰጣጥ</u>

1) የቤቶች ምደባና ከቤቶች እና ይዞታዎች አስተዳደር ጋር በተያያዘ የሚቀርቡትን በየደረጃው ታይተው ውሳኔ ሊሰጥባቸው ያልቻሉ ጉዳዮች ላይ በሚቀርብ የውሳኔ

ሀሳብ ላይ ተወያይቶ የሚያፀድቅ የስራ አመራር ኮሚቴ (ከዚህ በኋላ "ኮሚቴ" እየተባለ የሚጠራ) ተቋቁሟል፡፡ አባላቶቹም፡-

ሀ) ዋና ሥራ አስፈጻሚ ………………………………………………ሰብሳቢ፣

ለ) ምክትል ዋና ሥራ አስፈጻሚዎች……………………………………አባል፣

ሐ) የቅርንጫፍ ጽ/ቤት ሥራ አስኪያጆች ……………………….. አባል፤

መ) የዋና ሥራ አስፈጻሚ ጽ/ቤት ሀላፊ ……………………….. አባል፤

ሠ) የህግ አገልግሎት ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር………………… አባል

ረ) የቤቶችና ይዞታዎች ማስከበር እና ማከራየት ዳይሬክቶሬት ዳይሬክተር.... አባልና ፀሐፊ ይሆናሉ፡፡

2) ዳይሬክቶሬቱ በዚህ መመሪያ አንቀፅ 13 በተደነገገው መሠረት የድልድል መነሻ ሀሳብ በማቅረብ ከዋና ስራ አስፈጻሚና ከቤት አስተዳደር ዘርፍ ም/ዋ/ሥራ አስፈጻሚ ጋር በመመካከር ለሥራ አመራር ኮሚቴ ያቀርባል፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ ቁጥር (1) ላይ የተቋቋመው የሥራ አመራር ኮሚቴ ከቤት አስተዳደር ጋር የተያያዙ የሚከተሉት ዋና ዋና ተግባራት ይኖሩታል፡-

ሀ) በመመሪያው መሰረት የቤቶችን ምደባና ቅያሬ ማከናወን፡፡

ለ) በተቋም ስም የተከራዩ ቤቶችን በተከራይ ስም እንዲዘዋወሩ መወሰን፡፡

ሐ) የቤቶች የኪራይ ተመን ለውጥ ላይ የሚቀርቡ ውሳኔዎችን መርምሮ ማጽደቅ፡፡

መ) በልዩ ሁኔታ እንዲለቀቁ የሚወሰኑ ቤቶችን መርምሮ እንዲለቀቁ መወሰን፡፡

ሠ) በተለያየ ምክንያት በቋሚነት የሚተላለፉ ቤቶችን መረጃ አረጋግጦ ለሚመለከተው አካል ማስተላለፍ፡፡

ረ) የኪራይ ማካካሻ፣ የምትክ፤ የምርጫና የአደራ ቤቶች ላይ የሚቀርቡ ጉዳዮችን መርምሮ ውሳኔ መስጠት፡፡

ሰ) በተለያየ ምክንያት ውል ሳይኖራቸው ወይም ውል ሳያድሱ በኮርፖሬሽኑ ቤት ውስጥ ለረጅም ጊዜ የኖሩ ግለሰቦች በእድሜ የገፉ አረጋዊያን ከሆኑ ወይም በተለያዩ በሽታዎች የአልጋ ቁራኛ የሆኑ ከሆነ ወይም የያዙት ቤት ከባለ አንድ መኝታ በታች ከሆነ ህጋዊ ውል እንዲሞሉ በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ተረጋግጦ የውሳኔ ሀሳብ ሲቀርብ መርምሮ መወሰን፡፡

ሽ) ከቤቶች እና ይዞታዎች አስተዳደር ሥራ ጋር በተያያዘ በመመሪያው ውስጥ ያልተካተቱ ጉዳዮች ሲያጋጥሙ መርምሮ መፍትሄ መስጠት፡፡

ቀ) ኮርፖሬሽኑ ለልማት የሚፈልጋቸውና በልማት ምክንያት እንዲነሱ የሚጠየቁ ቤቶችና ይዞታዎችን ጉዳይ መርምሮ ውሳኔ መስጠት፡፡

በ) በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ደረጃ ተወስነው ሊተገበሩ ይችላሉ ተብለው የታመነባቸው ጉዳዮች ላይ ውክልና መስጠት፡፡

ተ) ኮርፖሬሽኑ የቤቶች መረጃዎችን አጥርቶ በተሟላ ሁኔታ ያሉበትን ሁኔታ በቴክኖሎጂ በተደገፈ መልኩ በማወቅ ደህንነታቸውን ሙሉ በሙሉ ማረጋገጥ እስኪችል ድረስ በተለያዩ ሁኔታ በህገወጥ የተያዙ ቤቶችን የሚጠቁም ሰውን ለማበረታታት ከአምስት ቤቶች በላይ ለሚጠቁም ሰው ቤት የሌለው መሆኑ ተጣርቶ አነስተኛ መኖሪያ ቤት እንዲመደብለት የውሳኔ ሀሳብ ከዘርፉ ሲቀርብ መርምሮ መወሰን፡፡

4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰው ቢኖርም የመኖሪያ ቤት ቅድሚያ እንዲሰጣቸው ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት ሲታዘዝ ቅድሚያ ሊሰጥ ይችላል፡፡

5) ዳይሬክቶሬቱ የቤት ምደባ ወይም ድልድል ውሳኔ በደብዳቤ ለሚመለከታቸው ቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች እንዲሁም ውሳኔውን የሚገልጽ ደብዳቤ ቤቱ ለተመደበላቸው ተቋማት ወይም ግለሰቦች ያሳውቃል፡፡

6) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰው ቢኖርም የድሬደዋ ቅርንጫፍ የቤት ምደባ ፤ቅያሪ እና ከተቋም ወደ ተቋም የስም ዝውውር በቅርንጫፉ ጽ/ቤት ኃላፊ ሰብሳቢነት እና ቡድን መሪዎች በአባልነት የሚሳተፉበት የስራ አመራር ኮሚቴ በማደራጀት ውሳኔ የሚሰጥ ይሆናል፡፡ ሌሎች በዚህ አንቀፅ የተደነገጉ የስራ አመራር ኮሚቴ ተግባራትን በተመለከተ ከዋናው መ/ቤት በሚሰጥ ውክልና መሰረት በቅርንጫፍ የስራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ የሚሰጥባቸው ይሆናል፡፡ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ አፈፃፀሙን በተመለከተ በየጊዜው ለዋና መቤ/ት ሪፖርት ያቀርባል፡፡

7) አነስተኛ የሆኑ የመኖሪያ ቤቶች ከየቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ተለይተውና በዳይሬክቶሬቱ ተረጋግጠው ሲቀርቡ፤ በሥራ አመራር ኮሚቴ ውሳኔ መኖሪያ ቤት ለሌላቸው፣ ዝቅተኛ ደመወዝ ላላቸው ሰራተኞች ወይም ከኤች.አይ.ቪ. ቫይረስ ጋር ለሚኖሩ ወይም በስራ ላይ ቋሚ የሆነ ከፍተኛ የአካል ጉዳት ለደረሰባቸው ወይም የተሻለ የስራ አፈጻጸም ላላቸው ቅድሚያ በመስጠት እንደ አስፈላጊነቱ ለሌሎችም

የኮርፖሬሽኑ ሠራተኞች እንዲሰጥ በመወሰን ለድልድል ለዋና መ/ቤትና ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ይላካል፡፡ ዝርዝሩ በማኑዋል ይገለጻል፡፡

15. <u>ስለ መኖሪያ ቤት ውል አፈፃፀምና ርክክብ</u>

1) ማንኛውም ቤት የተመደበላቸው ተሿሚዎች ወይም ተከራዮች ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በአካል በመገኘት ወይም በመስሪያ ቤቱ ጉዳይ አስፈጻሚ አማካይነት በራሳቸው ወይም በትዳር አጋራቸው ስም የግል መኖሪያ ቤት የሌላቸው ወይም የመንግስት ቤት በኪራይ ያልያዙ መሆኑን ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በሚያዘጋጀው መተማመኛ ሰነድ ላይ ፈርመው በሚሠሩበት ተቋም ስም ውል በመፈፀም የቤት፣ ንብረትና ይዞታ እንዲሁም የመብራትና የውሃ ክፍያ ሰነዶችን ርክክብ ያደርጋሉ፡፡

2) በዚህ አንቀፅ 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 ተሿሚዎች መነሳታቸውን የሚገልጥ ደብዳቤ ሲያቀርቡ እና በአዋጅ ቁጥር 1003/2009 አንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ (3)፣(4) እና በአንቀጽ 24 መሰረት የሚስተናገድ መሆኑ ሲረጋገጥ፡፡

3) ቤት በኪራይ እንዲሰጠው የሚወሰንለት ማንኛውም ተሿሚ 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 ከተፈጸመበት ጊዜ አንስቶ የሚታሰብ ይሆናል፡፡

5) ለከፍተኛ የሥራ ኃላፊዎች በተቋም ስም የተመደቡ ቤቶች ኃላፊዎቹ ቢቀያየሩ ተቋሙ አስቀድሞ ለኮርፖሬሽኑ በማሳወቅ ለተተኩ ሃላፊዎች በኮርፖሬሽኑ አማካኝነት እንዲመደብ ያደርጋል፡፡ ሆኖም ቤቱን የያዙት የሥራ ሃላፊ በተመሳሳይ

ወይም ከዚያ በላይ ባለው ደረጃ ወደ ሌላ መሥሪያ ቤት ቢዛወሩ እንደ አስፈላጊነቱ በአዲሱ መሥሪያ ቤት ስም ውሉ እንዲሞላ ተደርጎ ቤቱን ይዘው ሊቆዩ ይችላሉ፡፡

6) ኮርፖሬሽኑ በቋሚነት ለተቋማት ቤት አይመድብም፡፡ ከዚህ መመሪያ በፊት በቋሚነት ለተቋማት የተመደቡ ቤቶች ሲለቀቁ ተቋማቱ ለኮርፖሬሽኑ እንዲያሳውቁ በማድረግ ቤቶቹ ወደ ምደባ እንዲገቡ ይደረጋል፡፡

7) ከከፍተኛ የሥራ ኃላፊዎች በስተቀር ሌሎች በተቋም ስም ቤት በኪራይ የተመደበላቸው ግለሰቦች ወይም አካላት ወደ ሌላ መሥሪያ ቤት ሲዛወሩ እንደ አስፈላጊነቱ በአዲሱ መሥሪያ ቤት ስም ውሉ እንዲሞላ ተደርጎ ቤቱን ይዘው እንዲቆዩ ወይም እንደ አስፈላጊነቱ ሌላ ቤት ሊመደብ ይችላል፡፡

8) 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 ይዞታ ርክክብ ያደርጋሉ፡፡

9) ማንኛውም ቤት የተመደበላቸው ተቋማትና ግለሰብ ተከራዮች በሙሉ የሁለት ወር የቤቱን ኪራይ መጠን በዋስትና ተቀማጭነት እንዲያስይዙ ይደረጋል፡፡

10) ማንኛውም ቤት የሚመደብለት አካል ለተገለገለበት የመብራትና የውሀ ፍጆታ ወደ አገልግሎት ሰጪ ተቋም ቀርቦ በየወሩ ራሱ መክፈል ይኖርበታል፡፡

11) የቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች የኪራይ ውሎችን አፈጻጸም ሪፖርት በየወሩ ለዋና ሥራ አስፈጻሚ፣ ለዘርፉ ም/ዋና ሥራ አስፈጻሚና ለዳይሬክቶሬቱ ያቀርባሉ፡፡

16. <u>ስለ መኖሪያ ቤት ቅያሪ</u>

1) ኮርፖሬሽኑ ለመንግሥት ተሿሚዎችና ሌሎች አካላት የመኖሪያ ቤት ቅያሬ ጥያቄ የሚያስተናግደው በሚከተሉት ምክንያቶች ይሆናል፡-

ሀ) በጤንነት ችግር ምክንያት በቤቱ ውስጥ መኖር እንደማይችሉ ከሆስፒታል የህክምና ማስረጃ ቀርቦ ሲረጋገጥ፣

ለ) ቤቱ በመልሶ ማልማት ወይም በተፈጥሮ አደጋ ወይም በሰው ሰራሽ አደጋ ሲፈርስ ወይም በፍርድ ቤት ውሳኔ ለሌላ አካል የተላለፈ መሆኑ ከሚመለከተው አካል ተረጋግጦ ሲቀርብ፣

ሐ) አስቀድሞ የተመደበላቸው ኃላፊዎች ካላቸው የመንግስት የስራ ኃላፊነት አንፃርቤቱ ለደረጃቸው የማይመጥንና ለመኖሪያ አመች ያለመሆኑ በቅርንጫፍ

ፅ/ቤት እና በዳይሬክቶሬቱ ተረጋግጦ ሲቀርብ ወይም ቤቱ የተሰጣቸው በጊዜያዊነት ከሆነ፣

መ) አነስተኛ ቤት በስማቸው ይዘው እያለ በመንግሥት በተሰጣቸው አዲስ ከፍተኛ ኃላፊነት ምክንያት ከተሰጣቸው ሀላፊነት ደረጃ የሚመጥናቸው እንዲሰጣቸው ሲጠይቁ፤

ሠ) በመንግስት ውሳኔ ቤቱ ሲሸጥ ወይም ለስራ ሲፈለግ፣ ወይም ሲተላለፍ፤

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

2) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ (1) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ሌሎች ተከራዮች በጤንነት ችግር ምክንያት በቤት ውስጥ ወይም በአካባቢው መኖር እንደማይችሉ በሜድካል ቦርድ 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፡፡

3) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 9 (1 ሐ እና መ) መሰረት ቤት ለሚለቁ ተከራዮች፣

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

ሀ) የቅያሪ ጥያቄ ባቀረቡበት የጊዜ ቅደም ተከተል፤

ለ) ባላቸው የኃላፊነት ደረጃ፣

ሐ) የችግሩ አሳሳቢነት ደረጃ፤

5) ከኮርፖሬሽኑ ቤት ተከራይተው በመንግስት የሥራ ዝውውር ወይም በህመም ምክንያት ወደ አዲስ አበባ ከተማ ወይም ከአዲስ አበባ ወደ ድሬደዋ ሲዛወሩ የተከራዩትን ቤት አስረክበው የግል ቤት እንደሌላቸው ማስረጃ ሲያቀርቡምትክ ቤት ሊሰጣቸው ይችላል፡፡

6) ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ቅያሬ ጥያቄ በፅሁፍ ከተሟላ ማስረጃ ጋር ለዘርፉ ወይም ለዋና ስራ አስፈጻሚ መቅረብ ይኖርበታል፡፡

17. የመኖሪያ ቤት ቅያሪ ውል አፈፃፀምና ርክክብ

1) ቤት በቅያሪ የሚሰጣቸው የመንግስት ተሿሚዎች 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 ያደርጋሉ፡፡
2) ቤት እንዲቀየርላቸው የሚወሰንላቸው ሌሎች አካላት ከዳይሬክቶሬቱ በሚላከው ደብዳቤ መሰረት ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በመቅረብ እና ተገቢውን ክፍያ በመፈፀም ውል ሞልተው የቤት፤የንብረትና ይዞታ እንዲሁም የመጨረሻ የመብራትና የውሃ ክፍያ የተፈጸመበት ሰነድ ርክክብ ያደርጋሉ፡፡
3) ማንኛውም ቤት የተቀየረላቸው የመንግስት ተሿሚዎች ወይም ተከራዮች ተቀያሪውን መኖሪያ ቤት እንደተረከቡ የሚፈለግባቸውን ዕዳ ከፍለው በ10 ቀናት ውስጥ ቀድሞ የያዙትን ቤት ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ማስረከብ ይኖርባቸዋል፡፡
4) ቤት የተቀየረላቸው ተከራዮች የሁለት ወር የቤቱን የኪራይ መጠን በዋስትና ተቀማጭነት እንዲያስይዙ የሚደረግ ሆኖ፤ የቀድሞውን ቤት በማስረከብ አስቀድመው ያስያዙት የዋስትና ተቀማጭ ገንዘብ እዳ እንደሌለባቸው ተረጋግጦ ተመላሽ ይደረግላቸዋል፡፡
5) ለመንግስት መስሪያ ቤቶች የተመደቡ ቤቶች ተለቀው በርክክብ ወቅት የኪራይ ዕዳ፤ የንብረት ጉድለት፤ የውሃ፤ የስልክ እና የመብራት ክፍያ ዕዳ ቢኖር ተመድቦለት የነበረ መስሪያ ቤት እንዲከፍል ይደረጋል፡፡ ፍቃደኛ ካልሆነ በህግ እንዲጠየቅ ይደረጋል፡፡
6) ቤት የተቀየረለት ማንኛውም ተሿሚ 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፡፡

18. ስለ መኖሪያ ቤት ስም ዝውውር

1) የቤቶች ኪራይ 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) ከጠቅላይ ሚኒስትር ጽ/ቤት ካልተወሰነ በስተቀር ለከፍተኛ ተሿሚዎች የተመደበላቸው ቤቶች እና ለብሔራዊ ክልላዊ መንግስትና ለከተማ አስተዳደር ለእንግዳ ማረፊያነት የተከራዩ ቤቶች በኪራይ በግለሰብ ስም አይዞሩም፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ቤት የተመደበላቸው ተቋማት በስማቸው የተመደበላቸውን የመኖሪያ ቤት ወደ ግለሰብ ስም ማዞር አይችሉም፡፡

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 በሥራ አመራር ኮሚቴ እንዲወሰን ይደረጋል፡፡ ነገር ግን ስራ ሲለቁ ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ይረከባል፡፡ ሆኖም ቢያንስ 10 ዓመት አገልግለው የመንግስት ስራ ሲለቁ በልዩ ሁኔታ በሥራ አመራር ኮሚቴ ታይቶ የያዙት ቤት ወይም ሌላ አነስተኛ ቤት ተቀይሮላቸው ወደ ስማቸው ሊዞርላቸው ይችላል፡፡

5) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 3 እና 4 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በተቋም ስም ከኮርፖሬሽኑ 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 በዚህ መመሪያ መብት የተሰጣቸው ወራሾች የወራሽነት መብታቸው በፍርድ ቤት ከተረጋገጠ በኋላ በሚከተሉት መስፈርቶች መሰረት የስም ዝውውር ሊፈቀድላቸው ይችላል፡-

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

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

ሐ) እድሜያቸው ከ18 አመት በላይ የሆኑ ልጆች ወራሽነታቸውን ሲያረጋግጡ፤ በቤቱ ውስጥ ሟች እስከ ሞተበት ጊዜ ድረስ ቢያንስ ለ2 ዓመታት ስለመኖራቸው ከሚኖሩበት ወረዳ ማስረጃ ማቅረብ የሚችሉና በመስክም ስለመኖራቸው ሲረጋገጥ፤

መ) የመጀመሪያ ደረጃ ወራሾች ካልቀረቡ በኤኮኖሚ ችግር ምክንያት በጥገኝነት አብረው የሚኖሩ እናት፤ አባት፣ እህት ወይም ወንድም የወራሽነት ማረጋገጫ ከፍርድ ቤት ማስረጃ ሲያቀርቡና በቤቱ ውስጥ ሟች እስከሞተበት ጊዜ ድረስ ቢያንስ ለ2 ዓመታት ስለመኖራቸው ከሚኖሩበት ወረዳ ማስረጃ ማቅረብ የሚችሉና በመስክም ስለመኖራቸው ሲረጋገጥ፤

ሠ) በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ 6(ሀ-መ) ከተዘረዘሩት መስፈርቶች በተጨማሪ በአውራሻቸውም ሆነ በስማቸው ወይም በትዳር አጋራቸው የግል መኖሪያ ቤት ወይም ከመንግስት የተከራዩት ቤት የሌላቸው መሆኑ መተማመኛ ሰነድ በመፈረም እንዲያረጋግጡ ተደርጎ በሚመለከተው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በመስክ ተጣርቶ ውል ይሞላሉ፡፡ የቤቱን ንብረት ቆጠራ በማድረግ እንደ አዲስ ርክክብ ይደረጋል፡፡ ጉድለትም ካለ ውል ተቀባዩ ለጉድለቱ ግዴታ እንዲገባ ተደርጎ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

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

7) የጋብቻ ውል ሲፈርስ ልጅ እንዲያሳድግ በፍርድ ቤት ለተፈቀደለት ባለመብት ውል እንዲሞላ ይደረጋል፡፡ ሁለቱም እኩል ብዛት ያለው ልጅ ይዘው ከተገኙ በሚስት ስም ውሉ እንዲዞር ይደረጋል፡፡ በመካከላቸው ልጅ ከሌለ ደግሞ በባለጉዳዮቹ ስምምነት የሚፈጸም ሆኖ ካልተስማሙ ውሉ በስሙ የሚገኝ ወገን ውል እንዲፈጽም ይደረጋል፡፡ በስምምነት መብቱን የለቀቀው ግለሰብ ከኮርፖሬሽኑ ሌላ ቤት አይመደብለትም፡፡

8) በፍቺ ወቅት በሚሰጡ ውሳኔዎችም ሆነ በማንኛውም መንገድ በአንድ የኪራይ ውል የተያዘን መኖሪያ ቤት እንዲካፈሉ ማድረግ አይቻልም፡፡ ይህ ድንጋጌ ለድርጅት/ንግድ/ ቤቶችም ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

9) 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 ሲረጋገጥ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (6) ስር በተዘረዘሩ መስፈርቶች መሰረት የስም ዝውውር ይደረጋል፡፡

10) ኮርፖሬሽኑ ለመኖሪያ አገልግሎት በተቋም ስም አከራይቶ የነበረው ቤት በአዲስ አበባ ወይም ድሬደዋ ከተማ አስተዳደር በመልሶ ማልማት እንዲፈርስ ሲጠየቅና ኮርፖሬሽኑ ሲስማማ የቤቱ ተገልጋይ ተከራይ ስለመሆናቸው የድጋፍ ደብዳቤ ይጻፍላቸዋል፡፡

11) የውጭ አገር ዜጎች ሆነው ቤት በህጋዊ መንገድ በብር የኪራይ ተመን ተከራይተው በኢትዮጵያ ውስጥ የሚኖሩ ግለሰቦች ከዚህ ዓለም በሞት ሲለዩ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 6 መሰረት መብት የተሰጣቸው ወራሾች የውርስ መረጃቸውን ሲያቀርቡ የስም ዝውውር ይደረጋል፡፡

12) በዚህ አንቀፅ በተጠቀሱ ድንጋጌዎች ማንኛውም የመኖሪያ ቤት የስም ዝውውር የሚደረግለት ግለሰብ ወይም ተቋም ህጋዊ ማስረጃ በማቅረብ የአገልግሎት ብር 500.00 (አምስት መቶ ብር) ከፍሎ የስም ዝውውር ማድረግ ይኖርበታል፡፡

19. <u>ስለ መኖሪያ ቤት ውል ዕድሳት</u>

1) ኮርፖሬሽኑ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 9 (1ለ) መሰረት የውል ዘመኑ ሲጠናቀቅ ቤቱን ካልተረከበ ተከራዩ ቤቱን ወደሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ቀርቦ የአገልግሎት ብር 200 (ሁለት መቶ ብር) ከፍሎ ውል ማደስ ይኖርበታል፡፡ ውሉን በወቅቱ ካላደሰ ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ይረከባል፡፡

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 ስም በከተማው ውስጥ የግል ወይም የመንግሥት (በኪራይ) መኖሪያ ቤት የሌለው መሆኑ የመተማመኛ ስምምነት ሲፈርም ወይም ኮርፖሬሽኑ ሲያረጋግጥ ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ቀርቦ በሚገባው የውል ግዴታ መሰረት ተረጋግጦ ወቅታዊ

የማንነት ማረጋገጫ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ በመያዝ በግንባር ቀርቦ ውል ማደስ ይኖርበታል፡፡

3) አንድ የኮርፖሬሽኑ 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 ተሿሚዎች ወይም ኃላፊዎች ወይም ባለሙያዎች የተቋሙን ማረጋገጫ አቅርበው ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በአካል ወይም በተወካይ ቀርበው በተቋሙ ስም ውል ማደስ ይኖርባቸዋል፡፡

5) ህጋዊ ተከራይ በተለያየ ምክንያት ቀርቦ ውል ማደስ ካልቻለ በቤት ውስጥ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ (1) ላይ በተገለጸው መሰረት፤

   ሀ) የትዳር ጓደኛ ባል/ሚስት እና 18 አመት ያልሞላቸው ልጆች ውክልና እና የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ በማቅረብና በቤቱ የሚኖሩበት መሆኑን ካሉበት ወረዳ ማስረጃ ሲያቀርቡ ያለ ገደብ እንዲያድሱ ይደረጋል፡፡

   ለ) ከ18 ዓመት በላይ የሆኑ የተከራይ ልጆች፣ በጥገኝነት የሚኖሩ ወላጆች፣ እህት፣ ወንድም ከህጋዊ ተከራዩ ጋራ የሚኖሩ መሆኑ የነዋሪነት ማስረጃና ከተከራይ የተሰጠ ውክልና ሲያቀርቡ ውክልናው ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ለተከታታይ የ3 ዓመት የውል ዘመን ብቻ ውል እንዲያድሱ ይደረጋል፡፡

   ሐ) የቤቱ ተከራይ ወይም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) (ሀ) — (ለ) ድረስ የተጠቀሱት ሕጋዊ ተወካዮች የውክልናው ጊዜ እስኪያልቅ ብቻ ቤቱን የሚጠብቁለት ሲሆን በዚሁ አግባብ ቀርበው ውል ካላደሱ ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ይረከባል፡፡

6) በውጭ ምንዛሪ የሚከራዩ ቤቶችን ተከራይተው የሚገለገሉ ተከራዮች የታደሰ ፓስፖርት እና የመኖሪያ ፍቃድ ፎቶ ኮፒ በተወካይ ከሆነ ደግሞ በንኡስ አንቀጽ 5 መሰረት ወቅታዊ የውክልና ማስረጃና መታወቂያ ወይም ፓስፖርት ፎቶ ኮፒ ሲያቀርቡ የአገልግሎት ክፍያ 50 ዶላር (ሃምሣ ዶላር) (በእለቱ የምንዛሬ መጠን) ከፍለው የውል እድሳት ያደርጋሉ፡፡

7) ሁለትና ከዚያ በላይ ሆነው በጋራ ውል የሞሉ ግለሰቦች ሁሉም በአንድነት በግንባር ቀርበው ውል ማደስ ካልቻሉ በሚሰጠው ውክልና መሰረት ውል ሊታደስ ይችላል፡፡ ሆኖም በሚደረገው የመስክ ምልከታና ቀሪዎቹ በሚያቀርቡት

ማስረጃ መሰረት በቋሚነት በቤቱ የማይገለገሉ ከሆነ ውሉ በሚገለገሉት ተከራዮች ስም ብቻ እንዲታደስ ይደረጋል፡፡

8) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (2) መሰረት ግዴታ ገብተው ውል የታደሰላቸው ተከራዮች በመስከ በሚደረግ ክትትል በዚህ መመሪያ አንቀጽ 50 ሥር የተዘረዘሩት ሕገወጥ ድርጊቶች መካከል አንዱን መፈፀሙ ከተረጋገጠ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የ30 ቀናት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡

9) የተጠቃሚው ለውጥ ሳይኖር የስም ለውጥ የሚጠይቅ አካል ህጋዊ ማስረጃ በማቅረብ የአገልግሎት ክፍያ ብር 500.00 (አምስት መቶ ብር) ከፍለው የስም ለውጥ ማድረግ ይኖርበታል፡፡

20. <u>የመኖሪያ ቤትን ወደ ድርጅት ቤት ስለመቀየር</u>

1) ኮርፖሬሽኑ ለድርጅት/ንግድ ቤት አመቺ የሆኑ መኖሪያ ቤቶችን በጥናት በመለየት ወደ ድርጅት/ንግድ ቤት እንዲቀየር ሊወስን ይችላል፡፡ ቤቱን ሲገለገልበት የነበረ ተከራይ ሌላ ተመጣጣኝ ምትክ መኖሪያ ቤት ይሰጠዋል፡፡

2) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 መሰረት ቤቱ ወደ ድርጅት/ንግድ ሲቀየር በመኖሪያነት ሲገለገልበት የነበረ ተከራይ በንግድ/ድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት እንዲከራይ ቅድሚያ ሊሰጥ ይችላል፡፡ በዚህ መሰረት ከተከራየ ሌላ የመኖሪያ ቤት አይሰጠውም፡፡

3) የመኖሪያ ቤቶችን ወደ ድርጅት/ንግድ ቤት ለመቀየር የሚቀርቡ ጥያቄዎች ለዋና ሥራ አስፈጻሚ ቀርበው ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ፅ/ቤት እና በዳይሬክቶሬቱ በኩል ለድርጅት/ንግድ ቤት አመቺ መሆኑ ተጣርቶ እና የግል መኖሪያ ቤት በራሱ ወይም በባለቤቱ ስም ቤት እንደሌለው መተማመኛ ፈርሞ ወይም በኮርፖሬሽኑ በኩል ተረጋግጦ የውሳኔ ሀሳብ ለስራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ሲወሰን ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ወደ ድርጅት/ንግድ በመቀየር በንግድ/ድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት እንዲከራይ ሊያደርግ ይችላል፡፡ ሆኖም ኮርፖሬሽኑ ለተከራዩ ተለዋጭ መኖሪያ ቤት አይሰጥም፡፡

21. <u>በውጭ ምንዛሪ በዶላር ስለሚከራዩ ቤቶች</u>

1) ኮርፖሬሽ ኑየልማት ድርጅት እንደመሆኑ መጠን ገቢውን ለማሳደግ እንዲሁም የውጪ ምንዛሪ በማስገኘት የመንግስትን ጫና ለመቀነስ እንዲቻል ኮርፖሬሽኑ አዳዲስ የገነባቸውን ወይም የሚገነባቸውን ወይም ነባር ቤቶችን በመለየት ለማንኛውም አካል በውጪ ምንዛሪ ተመን ለማከራየት ይችላል፡፡
2) የኮርፖሬሽኑ ቤቶች የውጭ አገር ዜግነት ላላቸው ግለሰቦች እና ድርጅቶች በዶላር የኪራይ ተመን ብቻ ይከራያሉ፡፡
3) በውጭ ምንዛሪ የሚከራዩ ቤቶች ለኢትዮጵያውያን ወይም የውጭ አገር ዜግነት ላላቸው ትውልደ ኢትዮጵያዊያን እንዲከራዩ ሲወሰን በእለቱ ባለው የዶላር ምንዛሪ በብር ተመንዝሮ የሚከራይ ይሆናል፡፡
4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በውጭ ምንዛሪ የተከራዩ ቤቶች ወደ ብር ተለውጠው በመኖሪያ ቤት የብር ተመን እንዲከራዩ በኮርፖሬሽኑ ተጠንቶ በሥራ አመራር ቦርድ ሲጸድቅ በመኖሪያ ቤቶች ተመን መሰረት ተተምኖ እንዲከራይ ይደረጋል፡፡ ሆኖም የሲኤምሲ ቤቶች ከሆኑ የተመሳሳይ ቤቶች አማካኝ የብር ኪራይ ተመን ተወስዶ እንዲከራይ ይደረጋል፡፡
5) በዶላር የሚከፈል የቤት የኪራይ ውዝፍ ዕዳ ክፍያ ዕዳው በሚሰበሰብበት ዕለት የምንዛሪ መጠን የሚከፈል ይሆናል፡፡

<u>ንዑስ ክፍል ሁለት</u>

<u>ስለ ንግድ/ድርጅት ቤት አከረያየት፤አስተዳደር እና ውል አፈጻጸም</u>

22. <u>የንግድ/የድርጅት ቤት ስለ ማከራየት</u>

1) ኮርፖሬሽኑ ለሚከተሉት አካላት የንግድ/የድርጅት ቤት ሊያከራይ ይችላል፦
   ሀ) ለመንግስት መ/ቤቶች ወይም ለመንግስት የልማት ድርጅቶች፣
   ለ) ለዴሞክራሲ ተቋማት እና ለልማት ማህበራት፤
   ሐ) በህግ የተፈቀደላቸው ከሃላፊነት ለተነሱ የፌዴራል ከፍተኛ የስራ ሀላፊዎች፤

መ) ለቢሮ አገልግሎት የሚሆን የድርጅት ቤት በጠቅላይ ሚኒስቴር ጽ/ቤት ወይም በዋና ስራ አስፈጻሚ በልዩ ሁኔታ እንዲከራዩ ለሚፈቀድላቸው ግለሰቦች እና አካላት፣

ሠ) ለማንኛውም ድርጅት ወይም ግለሰብ ሊከራይ ይችላል፡፡

2) ኮርፖሬሽኑ የድርጅት/ንግድ ቤቶችን በመደበኛ ኪራይ ወይም በጨረታ መነሻ በምደባ ወይም በግልጽ ጨረታ ያከራያል፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 (ሀ) እስከ (መ) ላሉት አካላት በመደበኛ ኪራይ ወይም በጨረታ መነሻ በምደባ የሚከራይ ሲሆን በንኡስ አንቀጽ 1 (ሠ) ለተጠቀሱት በኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት በግልጽ ጨረታ ይከራያል፡፡

23. <u>በምደባ የሚከራዩ የንግድ/ድርጅት ቤቶች ጥያቄ አቀራረብና ውሳኔ አሰጣጥ</u>

1) ማንኛውም የንግድ/ድርጅት ቤት በመደበኛ ኪራይ እንዲሰጣቸው በአንቀፅ 22 ንዑስ አንቀጽ (1) (ሀ) እስከ (መ) ከተጠቀሱት አካላት የሚቀርቡ ጥያቄዎች ለዋና ስራ አስፈጻሚ የሚቀርቡ ይሆናል፡፡

2) ዳይሬክቶሬቱ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሰረት በዋና ስራ አስፈጻሚ ታይተው በተዋረድ የተመሩለትን እንደ ጥያቄ አቀራረባቸው ቅደም ተከተል መዝግቦ በማደራጀት ለውሳኔ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ያቀርባል፡፡ ሆኖም ከጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት በሚሰጥ ትዕዛዝ መሰረት ቅድሚያ ተሰጥቶ ሊመደብ ይችላል፡፡

24. <u>የንግድ/የድርጅት ቤቶችን በጨረታ ስለ ማከራየት</u>

1) በዚህ መመሪያ በአንቀፅ 22 ንዑስ አንቀፅ (1)(ሠ) ለተጠቀሱ አካላት የንግድ/ድርጅት ቤቶች በግልፅ ጨረታ የሚከራዩ ይሆናል፡፡

2) የድርጅት/ንግድ ቤቶችን ጨረታ ለማውጣት እንዲቻል ከቅርንጫፍ ጽ/ቤት የሚተላለፉትን ያልተከራዩ የድርጅት ቤቶች መረጃ ዳይሬክቶሬቱ አደራጅቶና ለጨረታ የሚቀርቡና የማይቀርቡ ተለይተው እንዲያዙ ይደረጋል፡፡

3) በጨረታ የሚከራዩ ቤቶች ለምን አገልግሎት መዋል እንዳለባቸውና እንደሌለባቸው አስቀድሞ በቅርንጫፍ ፅ/ቤት ተጠንቶና ተለይቶ በግልጽ ይቀመጣል፣ ተጫራቾችም ለጨረታ ሲቀርቡ በጨረታ ሰነዱ ላይ ቤቱን ለምን አገልግሎት መጠቀም እንዳለባቸውና 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 በዳይሬክቶሬቱ እና በግዥና ንብረት አስተዳደር ዳይሬክቶሬት በቅንጅት እንዲፈጸም ይደረጋል፡፡

5) ኮርፖሬሽኑ የድርጅት ቤቶችን የጨረታ ሂደት በኮርፖሬሽኑ የግዥ አፈጻጸም መመሪያ መሰረት የሚፈጸም ሆኖ የኪራይ ተመኑ በኮርፖሬሽኑ በንግድ/ድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡

25. <u>ውል አፈፃፀምና ርክክብ</u>

1) ማንኛውም የንግድ/ድርጅት ቤት በንግድ/ድርጅት ኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት እንዲከራይ ሲወሰን የአንድ ወር የኪራይ መጠን በዋስትና ተቀማጭነት እንዲያስይዙ ይደረጋል፡፡ ሆኖም የመንግስት ተቋማት የዋስትና ማስያዣ ተቀማጭ ማድረግ የማይችሉ ከሆነ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ያለዋስትና ተቀማጭ ውል እንዲፈጽሙ ሊወሰን ይችላል፡፡

2) የንግድ/ድርጅት ቤት እንዲከራይ ሲወሰን ወይም በጨረታ ሲያሸንፍ ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በመገኘት ውል ሞልተው የቤት፣ የንብረትና ይዞታ እንዲሁም የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ ክፍያ ሰነድ ርክክብ እንዲፈፅሙ ይደረጋል፡፡

3) ተከራዩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በተረከበው ሰነድ መሠረት የመብራት፣ የስልክ እና የውሃ የአገልግሎት ፍጆታ ክፍያ በቀጥታ ለአገልግሎት ሰጪ ተቋማት ይከፍላል፡፡

26. <u>የንግድ/የድርጅት የመጠቀም መብትን ወደ ሌላ ወገን ስለማስተላለፍ እና ስም ስለ መለወጥ</u>

1) የንግድ/ድርጅት መልካም ዝና በሽያጭ ወይም በስጦታ ወይም በፍ/ቤት በወጣ ሐራጅ ሲተላለፍ፣ በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት ወይም በፍርድ ቤት ከፀደቀበት ጊዜ ጀምሮ የስም ማዘዋወሪያ ብር 10,000.00(አስር ሺህ) ከፍሎ በንግድ/በድርጅት ኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ተሰልቶ ውል ይፈፅማል፡፡

2) አንድ የንግድ/የድርጅት ተከራይ በፍቺ ወይም በሞት ወይም በመጥፋት ከፍ/ቤት ማረጋገጫ ሲያቀርብ አፈጻጸሙ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 18 ንኡስ አንቀጽ 6-11 ለመኖሪያ ቤት በተደነገገው አግባብ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡ የአገልግሎት ክፍያ ብር 1,000.00(አንድ ሺህ ብር) ከፍለው ውሉ እንዲሞላ ወይም እንዲከራዩ ይደረጋል፡፡

3) ማንኛውም ደንበኛ አስቀድሞ በተከራየው የኮርፖሬሽኑ ቤት ላይ አክስዮን ከመሰረተ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

4) አንድ የንግድ ድርጅት በሽርክና ወይም በአክሲዮን ማህበር ወይም ኃ/የተ/የግ/ማህበር ሁለት እና ከዚያ በላይ ተከራዮች ወይም በጋራ የተከራዩ ከሆነ አንዱ ወይም ብዙዎቹ ድርሻውን/ቸውን ለሌላው ተከራይ ቢያስተላልፉ ወይም ከአባላቱ አንዱ ሊገኙ ካልቻሉ በፍርድ ቤት ወይም በሰነዶች ማረጋገጫና ምዝገባ ጽ/ቤት የፀደቀ ማስረጃ ሲያቀርቡ የስም ማዛወሪያ 10,000.00(አስር ሺህ) ከፍለው በአዲሱ የንግድ/የድርጅት የኪራይ ተመን ይስተናገዳሉ፡፡

5) ማንኛውም የንግድ ድርጅት ወይም ማህበር ወይም ሼር ካምፓኒ የባለቤትነት ለውጥ ሳያደርግ በህጋዊ መንገድ የንግድ ስም ለውጥ ብቻ ሲያደርግ ብር 5,000.00(አምስት ሺህ) የአገልግሎት ክፍያ በመፈፀም በአዲሱ የንግድ/የድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን ውል እንዲሞላ ይደረጋል፡፡

6) 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)፣ ኢንደውመንት ብር 5,000.00(አምስት ሺህ) እንዲሁም የልማት ድርጅቶች ብር 10,000.00 (አስር ሺህ ብር) ከፍለው እና የቤቱን የአንድ ወር የኪራይ መጠን የዋስትና ተቀማጭ በማስያዝ የስም ለውጥ ሊያደርጉ ይችላሉ፡፡

7) በጨረታ መነሻ ዋጋ እንዲከራዩ የተወሰነላቸው የቢሮ ወይም የንግድ ድርጅት ተከራዮች ሲከፍሉ የነበረው ከጨረታ መነሻ ዋጋው ተመን በላይ ከሆነ የያዙትን ኪራይ ይዘው እንዲቀጥሉ ይደረጋል፡፡

8) ማንኛውም የንግድ ድርጅት ሲለቀቅ በዕዳ የተያዘ የተከራይ ንብረት ወይም ዋስትና የሚለቀቀው ተከራዩ የሚፈለግበትን ዕዳ ከፍሎ ሲያጠናቅቅ ብቻ ነው፡፡

27. <u>ተጨማሪ የንግድ ዘርፍ</u>

1) የንግድ ድርጅት የተከራየ ደንበኛ ተጨማሪ አንድ የንግድ ዘርፍ እንዲከፍት ጥያቄ ሲያቀርብ በስራ አመራር ኮሚቴ ታይቶ በጠየቀው አግባብ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡
2) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 መሰረት ፍቃድ የሚሰጠው አመቺነቱ በቅርንጫፍ ሲረጋገጥ ይሆናል፡፡
3) ተጨማሪ አንድ የንግድ ዘርፍ የሚፈቀደው ተከራዩ ራሱ ለሚሰራበት ስራ ሲሆን በውል ስምምነት ላይ አንድ ተጨማሪ የንግድ ዘርፍ ብቻ የተፈቀደለት መሆኑ በግልጽ እንዲካተት ይደረጋል፡፡

28. <u>የንግድ ዘርፍ ለውጥ</u>

1) የንግድ ድርጅት ተከራይ ያለ ኮርፖሬሽኑ ፈቃድ የንግድ ዘርፍ ለውጥ አድርጎ በቤቱ መገልገል አይችልም፡፡
2) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) የተጠቀሰው ቢኖርም ከቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤት ተከራይቶና የኪራይ ውል ፈጽሞ ድርጅት አቋቁሞ የሚሰራ ድርጅት ወይም ግለሰብ የሥራ ዘርፉን ለመቀየር ጥያቄ ሲያቀርብ በቤቱ ላይ ጉዳት የማያደርስ ወይም የይዘት ለውጥ ችግር የማያስከትል እንዲሁም አካባቢው ለተመረጠው የንግድ ዘርፍ የሚውል መሆኑ በሚመለከተው ቅርንጫፍ ፅ/ቤት በባለሙያ ሲረጋገጥ የስራ አመራር ኮሚቴ ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በሚሰጠው ውክልና መሰረት የዘርፍ ለውጥ ማዘዋወሪያ ብር 5,000.00(አምስት ሺህ ብር) ከፍሎ በአዲሱ የንግድ/የድርጅት የኪራይ ተመን መሰረት ውል እንዲሞላ ይደረጋል፡፡
3) ይህ መመሪያ ከመሻሻሉ በፊት ከኮርፖሬሽኑ ፈቃድ ውጭ የንግድ ዘርፍ ለውጥ ያደረጉ በቤቱ ላይ ምንም ዓይነት የይዘት ለውጥ ያላደረገ መሆኑ ከተረጋገጠ የዘርፍ ለውጥ ማዘዋወሪያ ብር 7,000.00 (ሰባት ሺህ ብር) ከፍለው በአዲሱ የንግድ/የድርጅት የኪራይ ተመን መሰረት ውል እንዲሞላ ይደረጋል፡፡ የተደረገው የዘርፍ ለውጥ የይዘት ለውጥ ችግር የሚያስከትል መሆኑ በባለሙያ ከተረጋገጠ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ ቤቱ ቀድሞ ወደ ነበረበት እንዲመለስ ይደረጋል፡፡ በዚህ ካልተስማማ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል፡፡

29. ስለ ድርጅት ቤት ውል ዕድሳት

1) ማንኛውም የድርጅት ቤት የተከራየ ሰው በየዓመቱ ቤቱን ወደሚያስተዳድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት ቀርቦ ውል ማደስ ይኖርበታል፡፡ ለአገልግሎት ክፍያ ብር 500.00 (አምስት መቶ ብር) ይከፍላል፡፡
2) ተከራይ ወይም ወኪሉ ውሉን ሲያድስ የቤት ኪራይ እንዲሁም የውሃ፣ 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 ይኖርበታል፡፡
3) ማንኛውም የንግድ ድርጅት ህጋዊ ተከራይ በግንባር ቀርቦ ውሉን ማደስ ካልቻለ ተወካዩ ለሶስት ዓመት ተከታታይ የውል ዘመን የውክልና ማስረጃ ይዞ በመቅረብ ውል ማደስ ይችላል፡፡
4) ተከራዩ የመንግስት መስሪያ ቤት ከሆነ መስሪያ ቤቱ በደብዳቤ በሚወክለው ሰው አማካኝነት ውሉ ሊታደስ ይችላል፡፡
5) በልማት ምክንያት ቤቶች በከፊል ሲፈርሱ በቀሪው ላይ በአዲሱ የንግድ/ድርጅት ኪራይ ተመን የቤቱ ኪራይ በተተመነበት አግባብ መሰረት ተሰልቶ ኪራይ እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡

30. ንግድ/ድርጅት ቤትን ወደ መኖሪያ ቤት ስለመቀየር

1) የድርጅት ቤቶችን ወደ መኖሪያ ቤት ለመቀየር የሚቀርቡ ጥያቄዎች ለዋና ሥራ አስፈጻሚ ቀርበው ቤቱ በሚገኝበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤት እና በዳይሬክቶሬቱ በኩል ለንግድ/ድርጅት የማያመች መሆኑ ተጣርቶ እና የግል መኖሪያ ቤት በራሱ ወይም በባለቤቱ ስም እንደሌለው ተረጋግጦ የውሳኔ ሀሳብ ለስራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ሲወሰን ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ወደ መኖሪያ በመቀየር በቤቶች ኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ኪራዩ ተተምኖ እንዲከራይ ሊያደረግ ይችላል፡፡ ሆኖም ኮርፖሬሽኑ ለተከራዩ ተለዋጭ የንግድ ቤት አይሰጥም፡፡
2) የመኖሪያ ቤት እጥረት ሲያጋጥም በጊዚያዊነት ወይም በቋሚነት በተከራይ ያልተያዙ የንግድ/ድርጅት ባዶ ቤቶችን ወደ መኖርያ በመቀየር በመኖሪያ ቤት የኪራይ ተመን መሰረት እንዲከራይ በስራ አመራር ኮሚቴ ታይቶ ሊወሰን ይችላል፡፡

ንኡስ ክፍል ሦስት

ስለ ማስታወቂያዎች እና ዲሾች

31. በቤቶች እና ህንፃዎች ላይ ስለሚሰቀሉ ማስታወቂያዎች እና ዲሾች

1) የኮርፖሬሽኑ ህጋዊ ተከራዮች በተከራዩት ቤት ላይ፡-

   ሀ) በምድር ቤቶች ላይ ከሁለት ካሬ ሜትር ያልበለጠ ወይም

   ለ) በአፓርትመንት ህንጻዎች ላይ ከአንድ ካሬ ሜትር ያልበለጠ ከክፍያ ነጻ የድርጅታቸውን ሥም የሚገልጽ ማስታወቂያ መስቀል ይችላሉ፡፡

2) በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ከተገለፀው መጠን በላይ ከሆነ ግን በንግድ/ድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን መመሪያ መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

3) የማስታወቂያ ድርጅቶች በህንፃዎች ግድግዳና ምድረ ግቢው ላይ በፕላስቲክና በባነር እንዲሁም በኤሌክትሮኒክስ ዘዴ የሚሰቀሉት ማስታወቂያዎች ላይ የቦታ ኪራይ ክፍያ በንግድ/ድርጅት ቤቶች ኪራይ ተመን መሰረት ተፈጻሚ ይሆናል፡፡ ሆኖም በሕንጻዎች 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፡፡ ለዚሁ አፈጻጸም የራሱ ውል ይዘጋጅለታል፡፡

6) በየቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በህንጻዎች ላይ የሚገኙ ቦታዎችና ግርግዳዎች በቅድሚያ ተለይተው የቦታ ስፋታቸውና መጠናቸው በካ/ሜትር እንዲለይ ተደርጎ መረጃው የሚያዝ ሲሆን ከተወሰነው የቦታ ስፋት መጠን በታች ቀንሶ ማከራየት አይቻልም፡፡

7) የከተማ አስተዳደሩ እንዲሁም ስራው የሚመለከተው የመንግስት አካል ስለ ማስታወቂያ ይዘትና አወጣጥ ያወጣው መመሪያ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

8) በአፓርታማ ላይ የሚኖሩ ተከራዮች ዲሽ መስቀል ከፈለጉ በቅድሚያ ጥያቄውን አቅርበው በባለሙያ ታይቶ ሲፈቀድላቸው፡-

   ሀ) በአፓርታማ ቴራስ ወይም ምድረ ግቢ ላይ በሚተመነው ኪራይ ተመን መሠረት በኪራይ፤

ለ) በራሳቸው በረንዳ ላይ ሲፈቀድላቸው የህንፃውን ደህንነት በማይጎዳ መልኩ ከኪራይ ነፃ መጠቀም ይችላሉ፡፡

9) በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (8) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የአፓርታማ ነዋሪዎች በጋራ ዲሽ ለመገልገል ጥያቄ ካቀረቡ በባለሙያ ታይቶ ከኪራይ ነፃ ሊፈቀድላቸው ይችላል፡፡

10) የዲሽ ኪራይ ውል አፈጻጸም በመደበኛ የቤት ኪራይ ውል ላይ ተካቶ የሚስተናገድ ሲሆን የክፍያ አፈጻጸሙ በንግድ/ድርጅት ቤቶች መመሪያ መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡

ንዑስ ክፍል አራት

ስለ ኪራይ አከፋፈል፣ ክፍያን ስለ ማቋረጥ፣ስለ ዋስትና ተቀማጭ

32. ስለ ቤት ኪራይ አከፋፈል

1) ማንኛውም ተከራይ የቤት ኪራዩን በዉሉ መሠረት በየወሩ መክፈል አለበት፡፡
2) ተከራይ ኪራዩን በየወሩ፣ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በሚያወጣው ፕሮግራም መሠረት ቀርቦ ወይም ኮርፖሬሽኑ በሚዘረጋው የመክፈያ ስልቶች መክፈል ይኖርበታል፡፡
3) ማንኛውም ተከራይ በውል ዘመን ውስጥ በቅድሚያ የ6 ወር ወይም የአመት የቤት ኪራይ መክፈል ይችላል፡፡ ሆኖም የተከፈለው በውጭ በምንዛሬ ከሆነና የሚፈጠር ልዩነት ካለ ልዩነቱን እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡
4) ማንኛውም ተከራይ በውል ዘመን ውስጥ በቅድሚያ የቤት ኪራይ መክፈሉ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 50 ላይ የተደነገጉ የተከለከሉ ድርጊቶችን በመፈጸሙ ቤቱን እንዲያስረክብ የሚወሰደውን እርምጃ አያስቀርም፡፡ ቤቱን ሲያስረክብ ቀሪ ገንዘብ ካለው ታስቦ እንዲመለስለት ይደረጋል፡፡

33. ስለ ኪራይ ክፍያ መቋረጥ

1) ከኮርፖሬሽኑ አስተዳደር የሚወጡ ቤቶች በሚከተሉት ምክንያቶች በቅርንጫፍ ጽ/ቤት 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 ቤት ለባለቤቶቹ እንዲመለስ ተወስኖ ባለቤቶቹ ቤቱን 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 ከተረጋገጠበት ጊዜ ጀምሮ፤

2) ውል ተቋርጦ ከተሰብሰቢ ሳይሰረዙ ውዝፍ እዳ እየተያዘባቸው የሚገኙ ቤቶች ሲኖሩ ቤቶቹ የሚገኙበት ቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ከኮርፖሬሽኑ ኮርፖሬት ሰርቪስ ዘርፍ ጋር በመሆን መረጃዎችን በማጣራት ከተሰብሳቢ እንዲሰረዙ ለስራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ እንዲወሰን ይደረጋል፡፡

34. ስለ ዋስትና አያያዝና አመላለስ

1) ኮርፖሬሽኑ በኪራይ ለመደባቸው የመኖሪያና የድርጅት/ንግድ ቤቶች እንዲሁም በአጎራባች ሊፈጠሩ ለሚችሉ ጉዳቶች 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) በዚሁ 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) እሰከ (4) ድረስ የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ዝርዝር አፈፃፀሙ በኮርፖሬሽኑ የፋይናንስ አስተዳደር መመሪያ መሰረት ይሆናል፡፡

<u>ንኡስ ክፍል አምስት</u>

<u>ስለ ቤት አበል፤ማካካሻ፤ምትክ፤ምርጫ እና የአደራ ቤት</u>

35. <u>ስለ ቤት አበል አከፋፈል</u>

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 ባሪያው እስከሚጠናቀቅ ድረስ አበሉ በየወሩ ወይም በአንድ ጊዜ የሚከፍል ይሆናል፡፡

5) በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) ላይ በተገለጸው መሰረት የተከፈለው አበል ተጠንቶ ከጸደቀው ግምት በላይ ከሆነ ለስራ አመራር ቦርዱ ቀርቦ ሲወሰን የአበል ክፍያው ይቋረጣል፡፡

36. <u>የኪራይ ማካካሻ፤ምትክ፤የአደራ እና ምርጫ ቤቶችን በሚመለከት</u>

1) ኮርፖሬሽኑ በኪራይ ማካካሻነት፤ በምትክነት፤በአደራ እና በምርጫ የያዛቸውን ቤቶች መረጃ ለይቶ ያደራጃል፤

2) በኪራይ ማካካሻ የተያዘ ቤት በሚመለከት:-

   ሀ) ግለሰቦች በኪራይ ማካካሻ የያዙትን የኮርፖሬሽኑን ቤት በማስረከብ የራሳቸውን ቤት ለመረከብ ሲጠይቁ ተጣርቶ ይወሰናል፡፡

   ለ) ኮርፖሬሽኑ ማካካሻ ሰጥቶ የያዘው የግለሰብ ቤት ፈርሶ ከሆነና ካሳውን ኮርፖሬሽኑ ከተቀበለ ግለሰቡ የያዘው የኪራይ ማካካሻ ቤት ተጣርቶ በባለቤትነት ይዞ እንዲቀጥል ሊወሰን ይችላል፡፡

   ሐ) በኪራይ ማካካስ የተያዙ በአፓርታማ ላይ የሚገኙት ግለሰቦች በግል የሚገለገሉባቸውን የውሀ፤ የመብራት፤ የስልክ እና በጋራ የሚጠቀሙባቸውን ሌሎች ክፍያዎች የመክፈል ግዴታ አለባቸው፡፡

3) የምትክ ቤት በሚመለከት:-

ሀ) ግለሰቦች በምትክ የተሰጣቸውን ቤት መልሰው የቀድሞ ቤታቸው እንዲመለስላቸው የሚያቀርቡትን ጥያቄ ኮርፖሬሽኑ አያስተናግድም፡፡

ለ) ከላይ በፊደል "ሀ" ስር የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ ቤቱ በየትኛው ቤት በምትክነት እንደተሰጠ ህጋዊ ማስረጃ ሲያቀርቡ በዳይሬክቶሬቱ በኩል እንዲጣራ ይደረጋል፣ ህጋዊ ማስረጃ ካልቀረበ ቤቱ ወደ ተቋሙ እንዲመለስ ይደረጋል፡፡

ሐ) በምትክ የተያዙ በአፓርታማ ላይ የሚገኙ ግለሰቦች በግል የሚገለገሉባቸውን የውሀ፤ የመብራት፤ የስልክ እና በጋራ የሚጠቀሙባቸውን ሌሎች ክፍያዎች የመክፈል ግዴታ አለባቸው፡፡

4) የምርጫ ቤት በሚመለከት፡-

ግለሰቦች በአዋጅ 47/67 መሰረት በቅጽ 004 መርጠውት ነገር ግን ሳይረከቡ በኮርፖሬሽኑ እጅ የቆዩ ቤቶችን ኮርፖሬሽኑ እንዲያስረክባቸው ጥያቄ ሲያቀርቡ አስፈላጊው ማጣራት ተደርጎ እንዲመለስላቸው ሊደረግ ይችላል፡፡

5) የአደራ ቤትን በተመለከተ፡-

በተለያየ ምክንያት ኮርፖሬሽኑ በአደራ እንዲያስተዳድር የተሰጡትን ቤቶችን በተመለከተ አደራ የሰጠበትን ሕጋዊ ኦርጂናል ሰነድ እና ሌሎች ደጋፊ ሰነዶችን ሲያቀርብ ተጣርቶ የአስተዳደር ወጪ እና ዕዳ ተሰልቶ ቤቱ እንዲመለስለት ሊደረግ ይችላል፡፡

6) በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ1-5 የተገለጸውን በሚመለከት የውሳኔ ሀሳብ ተዘጋጅቶ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ ሲወሰን ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

7) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1-5 የተዘረዘሩትን ጉዳዮች በተግባር ላይ ለማዋል በቅድሚያ ዝርዝር የአፈጻጸም ማኑዋል እንዲወጣ ይደረጋል፡፡

<u>ክፍል አራት</u>

<u>የአፓርታማና ቁጠባ ቤቶች አስተዳደር፤አጠቃቀም እና አጠባበቅ</u>

37. <u>የአፓርታማና ቁጠባ ነዋሪዎች ማህበር እንዲቋቋም ስለማድረግ</u>

1) የአፓርታማ ወይም ቁጠባ ቤቶች ተከራዮች በሙሉ ከዚህ በኋላ የአፓርታማ ወይም ቁጠባ ነዋሪዎች ማህበር ተብሎ የሚጠራ በዚህ መመሪያ መሰረት እንዲቋቋም ይደረጋል፡፡

2) ማህበሩ የውስጥ ደንብ እንዲኖረው ይደረጋል፡፡

3) የማህበሩ አባል መሆን የሚችሉት የአፓርታማ ወይም ቁጠባ ቤት ህጋዊ ተከራዮች ብቻ ናቸው፡፡

38. <u>ስለ አፓርታማ ወይም ቁጠባ ቤቶች ነዋሪዎች ማህበር ሥልጣንና ተግባራት</u>

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 ወይም ቁጠባ ቤቱ የጋራ መጠቀሚያና ምድረ-ግቢ ንብረት አጠባበቅ ዙሪያ በቅርበት ይሰራል፡፡

6) አስቸኳይና መደበኛ ስብሰባዎችን እንዲሁም ቋሚ የውይይት መድረኮችን ከነዋሪዎች ጋር ውይይት ያደርጋል፡፡

7) ማህበሩ ነዋሪዎችን በመወከል በተሰጠው ስልጣን መሰረት ከቤት አስተዳደር ጉዳዮች ውጪ የሆኑትን ውኃ፣ መብራት እና የፀጥታ ጉዳዮችን በተመለከተ ከሚመለከተው ከአገልግሎት ሰጪ ተቋማት ጋር ግንኙነት ሊያደርግ ይችላል፡፡

8) የአፓርታማ ማህበሩ ለጋራ መገልገያ ለሆኑ ለአሳንሰር አገልግሎት፣ ለውሃ ፓምፕ፣ ለኮሪደርና ደረጃ መወጣጫ፣ ለምድረግቢ የሚውሉ የኤሌትሪክ ሃይል ፍጆታ እና የጋራ መገልገያ የሆኑ የውሃ ፍጆታ ወጪዎች አፓርትመንቶችላይ 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፡፡

9) 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፡፡

10) ማህበሩ በአፓርታማው ምድረግቢ ውስጥ የወደቁ መኪኖች፣ የተጣሉ የተለያዩ ንብረቶች (ኮንቴይነር እና ሌሎች ነገሮች) እንዲወገዱ ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ያሳውቃል፤ ለወደፊቱም በምድረግቢው ውስጥ እንዳይጣሉ ይከላከላል፡፡

11) ማህበሩ በራሱ ወጪ በአፓርታማው ላይ የጥገናና እድሳት ሥራዎች ለመሥራት ሲፈልግ የራሱን ጥናት አቅርቦና በቅርንጫፍ ፅ/ቤቱ አፀድቆ ወይም በቅርንጫፍ ጽ/ቤት አስጠንቶ ማከናወን ይችላል፡፡

12) ማህበሩ ተከራዮች በዚህ መመሪያ አንቀጽ 50 ሥር የተደነገጉ ሕገ-ወጥ ድርጊቶችና እንቅስቃሴዎች እንዳይፈጸሙ ያስተባብራል፤ተፈጽሞ ሲገኝም ለኮርፖሬሽኑ ያሳውቃል፡፡

13) ሌሎች የማህበሩን ዓላማ እውን ሊያደርጉ የሚያስችሉና ከቅርንጫፉ የሚሰጡ ተግባራትን ያከናውናል፡፡

39. <u>የአፓርታማ/ ቁጠባ ቤት ነዋሪዎች ግዴታ</u>

1) እያንዳንዱ ተከራይ የማህበሩ አባል የመሆን ግዴታ አለበት፡፡
2) እያንዳንዱ የአፓርታማ ተከራይ ለጋራ ድንጋጌዎችና ለአከባቢ ጥበቃና ጽዳት እንዲሁም ጥገናዎች ማህበሩ በጋራ የወሰነውን መዋጮ መክፈል ይኖርበታል፡፡
3) ነዋሪዎች የማህበሩን መተዳደሪያ ውስጠ ደንብ ማክበር ይጠበቅባቸዋል፡፡
4) እያንዳንዱ ተከራይ የኮርፖሬሽኑን መመሪያዎች እና የውል ግዴታዎችን የማክበር ግዴታ አለበት፡፡
5) ተከራዮች የተከራዩትን ቤት በንፅህናና በጥንቃቄ መያዝ ይኖርባቸዋል፡፡
6) እያንዳንዱ ተከራይ የስልክ እና የተናጠል የውኃ ቆጣሪ ክፍያ፣ የመብራትና የስልክ ክፍያዎችን በየወሩ ለሚመለከተው አገልግሎት ሰጪ ተቋማት ቀጥታ መክፈል ይኖርባቸዋል፡፡
7) ማንኛውም ተከራይ ትላልቅ የመኖሪያም ሆነ የቢሮ መገልገያ ቁሳቁስ ወደ ህንጻው ሲያስገባና ሲያስወጣ የቅርንጫፍ ጽ/ቤቱን/ የማህበሩን/ ፍቃድ ማግኘት አለበት፡፡
8) ሴፕቲክ ታንክ፤ ፖሴት፤የፍሳሽ መሄጃ መስመር ደህንነት ይጠብቃሉ ሲበላሽ ያስጠግናሉ ወይም የተጠገነበትን ወጪ ይሸፍናሉ፡፡

40. <u>የአፓርታማ ግቢ ጥበቃ እና ጽዳት</u>

1) ኮርፖሬሽኑ ለአፓርታማው ደህንነት ሲል ከሚሰጠው መደበኛ ጥበቃና ጽዳት አገልግሎት ውጭ እንደአስፈላጊነቱ ማኅበሩ ቤቱን ለሚያስተደድረው ቅርንጫፍ ጽ/ቤት በማሳወቅ የጥበቃና የጽዳት ሠራተኞች መቅጠር፣ ማስተዳደርና ማሰናበት ይችላል፡፡

2) ማህበሩ ለቀጠራቸው ለጥበቃና ለጽዳት ሠራተኞች ክፍያ የሚያስፈልግ ወጪ ነዋሪዎች ከሚያደርጉት መዋጮ ተሰብስቦ የሚከፈል ይሆናል፡፡

41. <u>ስለ አሳንሰር /ሊፍት/ አጠቃቀም</u>

1) በኮርፖሬሽኑ አፓርትመንቶች ላይ የሚገኙ አሳንሰሮች/ሊፍቶች/ በአፓርታማ 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 የአፓርታማ ነዋሪዎች ማህበር በጥንቃቄ እንዲጠበቅ ያደርጋል፣ ሲበላሽም ለቅርንጫፉ ሪፖርት ያደርጋል፡፡
4) ማህበሩ የሊፍት ተቆጣጣሪ ይቀጥራል ያስተዳድራል፡፡

42. <u>የአፓርትመንት የጋራ መገልገያዎች አያያዝና አጠቃቀም</u>

1) የጋራ አፓርታማው ላይ በሰው ሰራሽ ምክንያቶች ጉዳቶች ሲደርሱ ቀደም ሲል ወደነበረበት ሁኔታ ለመመለስ በኮርፖሬሽኑ የጥገናና እድሳት መመሪያ መሠረት አፓርታማውን የሚያስተዳድር ጽ/ቤትን አስፈቅዶ ጉዳት ያደረሰው በራሱ ወጪ 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 በሚከተሉት ሁኔታዎች ቤቱን ወይም የግል መጠቀሚያዎችን ለመተላለፊያ መፍቀድ ይኖርበታል፡-

ሀ) ለጋራ መጠቀሚያዎች ወይም ለሌሎች ቤቶች የውሃ፣ የኤሌክትሪክ ኃይል፣ የቴሌኮሙኒኬሽን፣ የፍሳሽ መስመሮች እና ሌሎች አገልግሎቶችን ለመዘርጋት፣ ለመጠገን ወይም ለመቆጣጠር፤

ለ) በአፓርታማው ማንኛውም አካል ላይ በክፍሎችና በጋራ መጠቀሚያዎች ላይ ዕድሳትና ጥገና ለማድረግ፤

ሐ) ለቅርንጫፉ የቁጥጥር ሥራ፤

4) የጋራ መጠቀሚያዎች ሆነው ምንጊዜም ክፍት ሊሆኑ የሚገባቸውን መተላለፊያዎችን የሚዘጉና ደንብ የሚተላለፉትን ነዋሪዎች በዚህ መመሪያና በኪራይ ውሉ መሠረት ማስጠንቀቂያ ተሰጥቶ የማያስተካክሉ ከሆነ ቤቱን እንዲያስረክቡ በማድረግ ለደረሰው ጉዳት በህግ ተጠያቂ ይሆናሉ፡፡

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 ማሽከርከር 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 ማለማመድ 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 ክፍሉ ያስመዘግባል፡፡

10) ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ማኅበሩን አስቀድሞ በማሳወቅና በማስፈቀድ በጋራ መጠቀሚያዎች ጊዚያዊ ብልሽት ያጋጠማቸው የነዋሪዎች ተሽከርካሪ ማቆም ይቻላል፡፡ ሆኖም የተቃጠለ የመኪና ዘይትና ሌሎች አካባቢውን የሚበክሉ ፍሳሾችን ማፍሰስ የተከለከለ ነው፡፡

11) ከአገልግሎት 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 ምደረ-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 ማኅበራዊ ጉዳዮች የሚከናወኑት ለዚሁ ዓላማ እንዲውሉ ታስቦ በተከለሉት ቦታዎች ውስጥ መሆን ይኖርበታል፡፡

18) የአፓርታማ ነዋሪዎች ማኅበር ከቅርንጫፍ ጽ/ቤት ጋር በመሆን ለጋራ መጠቀሚያነት እንዲውሉ ከልሎ ከሰጠው ቦታ ውጭ መንገዶችና አፓርትመንቶች መግቢያ ፊት ለፊት ድንኳን መትከል እንዲሁም የእግረኞችንም ሆነ የተሽከርካሪ ተጠቃሚዎችን ነጻ ዝውውር የሚያውኩ ማናቸውንም እንቅስቃሴዎችን ማድረግ የተከለከለ ነው፡፡

19) በጋራ ህንፃ ውስጥ የአፓርታማው ቤት ተከራይ የሆነ ማንኛውም ሰው ከቅርንጫፉ 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 ወይም መሸፈን አይቻልም፡፡

43. <u>በአፓርታማ ላይ የድምፅና የአየር ብክለትን መቆጣጠር</u>

1) እያንዳንዱ በአፓርታማው ውስጥ ተከራይ የሆነ ሰው ወይም የተከራይ ሠራተኞች እንዲሁም እንግዶቹ በማንኛውም ሰዓት የነዋሪውን ደህንነት የሚያውኩ በስካር መንፈስ መረበሽ፣ እንዲሁም የሬዲዮ፣ የቴፕና የቴሌቪዥን ድምፅ ከፍ አድርጎ በመክፈት ጎሬቤቶቹንና አከባቢውን ማወክ አጥብቆ የተከለከለ ነው፡፡

2) በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሱትን ሕገወጥ ድርጊቶችን የፈጸመ ሰው በኮርፖሬሽኑ መመሪያና በተከራይ ውሉ መሠረት በመጀመሪያ የጽሑፍ ማስጠንቀቂያ ለ2ኛ ጊዜ ከሆነ የ1 ወር የቤት ኪራይ ይቀጣል፣ ምንም ዓይነት መሻሻል የማያሳያ መሆኑ በማህበሩ አመራር ከተረጋገጠ ቤቱንም እስከማስለቀቅ እርምጃ ሊወሰድ ይችላል፡፡

3) በአፓርታማው ላይ የሕንፃውን ደህንነት የሚያውኩ ቡናና ሌሎች የሚወቀጡ ነገሮች የህንፃውን ደህንነት የሚጎዳ ከመሆኑም በላይ ነዋሪዎቹን ፀጥታ የሚያውኩ ስለሆነ ድምጽ አልባ አማራጮችን መጠቀም ካልተቻለም ከህንፃው ውጪ መገልገል ይኖርባቸዋል፡፡

4) በአፓርታማዎቹ ላይ የነዋሪዎችን ደህንነት ለአደጋ የሚያጋልጥና የአየር ብክለትን የሚያስከትል በጋራ መተላለፊያ ኮሪደሮች 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 በለቅሶ በመሳሰሉት ምክንያቶች ስም ከምሽቱ አራት ሰዓት በኋላ አካባቢውን የሚያውክ ድምፅ ማሰማት የተከለከለ ነው፡፡

44. <u>ስለ አካባቢ ንፅህና እና እንክብካቤ</u>

1) የአፓርታማ ወይም ቁጠባ ቤት ተከራዮች ለጋራ ቤቶች ነዋሪዎች ከተፈቀደው ቦታ ውጪ በአካባቢው እርድ መፈጸም የተከለከለ ነው፡፡
2) የፍሳሽና የደረቅ ቆሻሻ አወጋገድ በተመለከተ ማኅበሩ በወቅቱና በአግባቡ እንዲወገዱ ማስተባበር ይኖርባቸዋል፡፡ ሴፕቲክ ታንኮች እንደሞሉ ወዲያውኑ ለቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ማሳወቅ ይኖርባቸዋል፡፡
3) በፈሳሽ መስመሮች ውስጥ ባዕድ ነገሮችን መክተትና ሕገወጥ ግንባታ መሥራት የተከለከለ ሲሆን፣ እንዳይፈፀምም ማህበሩ ይቆጣጠራል፡፡
4) የልብስ እና የቤት እጣቢን ቆሻሻ ውኃ ከፎቅ ወደታች መልቀቅ የተከለከለ ነው፡፡
5) በሕንፃው ምድረ ግቢ የአረንጓዴና የአትክልት ቦታዎችን የማልማት፣ የመንከባከብና የመጠበቅ ኃላፊነት የማኅበሩና የእያንዳንዱ ነዋሪ ተከራይ ግዴታ ነው፡፡
6) ማንኛውም የአፓርታማ ነዋሪ ወይም ተጠቃሚ የሆነ በማንኛውም የህንፃው የጋራ አካል ላይ የማጠቢያ አገልግሎትን መጠቀም አይችልም፤ እንዲሁም የታጠበ ልብስ በባልኮኒ፣ በኮሪደር ወይም ከቤት ውጪ ባሉ የህንፃ አካል ላይ ማስጣት አይቻልም፡፡ ከቤት ውጭ ማስጣት ካስፈለገ ማኅበሩ ለዚሁ አገልግሎት ቦታ ከቅርንጫፉ ጋር በመሆን ሊከልል ይችላል፡፡
7) ማህበሩና ነዋሪዎች በግል በተከራዩት ይዞታቸውና በጋራ መጠቀሚያ ቦታዎች የአካባቢው ንጽህና የተጠበቀ እንዲሆን የማድረግ ግዴታ አለባቸው፤ እንዲሁም 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 የመሣሠሉት ውስጣቸው ከሚገኘው ፈሳሽ ወይም ሌላ መጠቀሚያ የፀዱ መሆናቸው በማረጋገጥ የማስቀመጥ ግዴታና ኃላፊነት አለበት፡፡

9) የቆሻሻ ማጠራቀሚያ ገንዳዎች/ዕቃዎች/ በቀላሉ ሊሰበሰቡ በሚችሉ አካባቢዎች ለዚሁ ተብሎ በተለዩ ቦታዎች ብቻ ሊቀመጡ ይገባል፡፡

10) በአፓርታማው ከተፈቀደው ገንዳ ውጭ ማንኛውም ዓይነት ቆሻሻ መድፋት ወይም መጣል የተከለከለ ነው፡፡

11) ደረቅና ፍሳሽ ቆሻሻ በአግባቡ ተለይተው ለአወጋገድ ምቹ ሆነው ሊቀመጡ ይገባል፤ ከዚህ በተጻራሪ ኃላፊነት በጎደለው መንገድ በተከለከለና ባልተፈቀደ ቦታ ቆሻሻ የጣለ በኮርፖሬሽኑ መመሪያ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

12) ማንኛውም የአፓርታማው ተከራይ የሆነ አካባቢውን የተዋበ፣የፀዳ እና ለኑሮ ምቹ ለማድረግ በሚደረገው እንቅሰቃሴ ውስጥ በሙሉ መሳተፍ ይጠበቅበታል፡፡

13) የአፓርትመንት ነዎሪዎች ማህበርም በተመረጡ ቦታዎች አትክልት እንዲተከል ያደርጋል፣ የተተከሉ አበባዎችን መቀንጠስም ሆነ ማበላሸት የተከለከለ ነው፡፡

14) የጋራ መጠቀሚያና የአትክልት ስፍራዎች ለመኮትኮቻ የሚውሉ መሣሪያዎች በየሜዳው ላይ መጣል የለባቸውም፡፡

15) ማንኛውም ተከራይ የሕንፃውን አካልና የነዋሪዎችን ምቾት የሚጎዳ የአበባ፣ የእፅዋት መትከያ የሆኑ ክብደት ያላቸውን ዕቃዎች በመጠቀም መትከል አይቻልም፡፡

45. <u>በኮርፖሬሽኑ ቤቶችና ህንፃዎች ቅጥር ግቢ ስለ ሚገኙ ዛፎች፤ሣር እና አትክልት እንክብካቤና አያያዝ</u>

1) በኮርፖሬሽኑ ቤቶች ቅጥር ግቢ ውስጥ የሚገኙ ዛፎች፣ሣር፤አትክልት እና 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 ከአፓርታማ ውጭ ላሉት ቤቶችም ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

46. ስለ ተለያዩ እንስሳት አያያዝ

1) በጋራ ህንፃ ላይ ውሾች ማሳደግ አይቻልም፡፡ ይህንን በመተላለፍ በጎረቤት ወይም በሌሎች ነዋሪዎች ላይ ለሚደርስ ጉዳት ባለቤቱ ተጠያቂ ነው፡፡

2) አፓርታማው ውስጥ ወይም በአፓርታማው ግቢ እንደ ዶሮ፣ በግ፣ ፍየል፣ ላም፣ ጥንቸል፣ ጦጣ … ወዘተ ማርባት አይፈቀድም፡፡

3) ባለቤት አልባ ውሾች በአፓርታማው ውስጥ ሲያጋጥሙ ማህበሩ ለከተማው መስተዳድር በማሳወቅ በህግ አግባብ እንዲወገዱ ያደርጋል፡፡

47. ቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች ለማህበሩ የሚያደርጉት ክትትልና ድጋፍ

1) ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የአፓርታማ እና የቁጠባ ቤት ነዋሪዎች ማህበር እንዲቋቋም ያደርጋል፡፡
2) ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የቤቶች ደህንነት ተቆጣጣሪ ባለሙያ በመመደብ ስለ ቤቶቹ አስተዳደር የቅርብ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፡፡
3) ህገ-ወጥ ተግባራት ሲፈፀምቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ከማህበሩ እና ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመሆን እርምጃ እንዲወሰድ ያደርጋል፡፡
4) ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ በየአፓርታማው ለጽዳትና ጥበቃ ሠራተኞች መቆያና መጸዳጃ 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 ተከራዩ በመተዳደሪያ ደንቡ መሠረት ግዴታውን ካልተወጣ በሚቀርበው ሪፖርትና በሚቀርበው መረጃ መሠረት እስከውል ማቋረጥ ድረስ እርምጃ እንዲወሰድ ድጋፍ ያደርጋል፡፡

48. ስለ ጋራ መድረክ

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 እርምጃ ይወስዳሉ፡፡

<u>ክፍል አምስት</u>

<u>የተከለከሉ ድርጊቶች እና የሚወሰዱ እርምጃዎች</u>

49. <u>በቤቶች እና ይዞታዎች ላይ የሚፈጸሙ ሕገወጥ ተግባራትን ስለመከታተል እና ስለሚወሰዱ አጠቃላይ እርምጃዎች</u>

1) ኮርፖሬሽኑ በቤቶች እና ይዞታዎች ላይ የሚፈፀሙ ህገ-ወጥ ተግባራትን በሚከተለው አግባብ ክትትል ያደርጋል፡-

ሀ) የኮርፖሬሽኑ ደንበኞች በቤቶቹ ላይ ህገ-ወጥ ተግባራት አለመፈፀማቸውን በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በጥናትና በመስክ ክትትል ማጣራት ይደረጋል፡፡

ለ) በቤቶቹ ላይ የሚፈፀሙ ህገወጥ ተግባራትን ለመቆጣጠር እንዲቻል የተፈፀመው ህገ-ወጥ ድርጊት መሆኑ ከተረጋገጠ ሕገ-ወጥ ግንባታ ማስፈረስ፣ቤት የማስለቀቅ እና በህግ የመጠየቅ እርምጃ የሚወሰድ ይሆናል፡፡

ሐ) በወንጀል በሚያስጠይቁ ጥፋቶች ሲኖሩ ጉዳዮን ለፖሊስ በማቅረብና በፍ/ቤት ክስ እንዲመሠረት በማድረግ ተገቢ እርምጃ እንዲወሰድ ይደረጋል፡፡

2) በሰው ሰራሽ ድርጊት በቤት ላይ ለሚደርስ ጉዳት ተከራዩ ሙሉ ኃላፊነት ያለበት ሲሆን፣ በቅርንጫፍ ጽ/ቤት ተጣርቶ ሲረጋገጥ ተከራዩ ጉዳቱ ከመፈጠሩ በፊት ወደ ነበረበት የመመለስ ኃላፊነት አለበት፡፡

50. <u>የተከለከሉ ድርጊቶች እና የሚወሰዱ እርምጃዎች</u>

ኮርፖሬሽኑ በሚያስተዳድራቸው ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ የሚደረጉ ሕገ-ወጥ ድርጊቶችንና እንቅስቃሴዎችን መቆጣጠርና መከላከል አለበት፡፡ በዚህ መመሪያ

ውስጥ በኮርፖሬሽኑ ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ የሚፈፀሙ ሕገ-ወጥ ድርጊቶች/ ተግባራት እና የሚወሰዱ እርምጃዎች የሚከተሉት ናቸው፡-

1) **በኮርፖሬሽኑ ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ ህገ-ወጥ ግንባታ ማከናወን ወይም ቤቶችን ወይም ክፍሎችን ማቀላቀል የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

   ሀ) ማንኛውም ተከራይ በኮርፖሬሽኑ የጥገና እና እድሳት መመሪያ ላይ በተቀመጠው አግባብ ከኮርፖሬሽኑ ፍቃድ ተሰጥቶባቸው እንዲሰሩ ከተቀመጡ ዝርዝር የጥገና፣ እድሳትና የማሻሻያ ስራዎች ውጭ በኮርፖሬሽኑ ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ ማናቸውንም ግንባታዎች መፈጸም የተከለከለ ነው፡፡

   ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ 1(ሀ) ስር የተቀመጠው እንደተጠበቀ ሆኖ በኮርፖሬሽኑ ቤቶች እና ይዞታዎች ላይ በረንዳዎች፣ መወጣጫዎች እና መተላለፊያዎችን ዘግቶ ወደ ክፍል መቀየር፤ ወይም በሕንፃ ጣሪያዎች ወይም ቴራሶች ላይ ቤት መሥራት፣ ወይም ረጃጅም ጣሪያ ባላቸው ቤቶች ውስጥ ሚዛኒን ወይም ቆጥ መሥራት፣ ወይም በፍሳሽ ማስተላለፊያ መስመሮችና የፍሳሽ ማጠራቀሚያ ላይ ግንባታ ማከናወን የተከለከለ ነው፡፡ ተሠርቶ ከተገኘ ሕገ-ወጥ ግንባታውን ያስፈርሳል፡፡ ወደ ነበረበት ለመመለስ ፍቃደኛ ካልሆነ ቅርንጫፍ ፅ/ቤቱ ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡

2) **የተከራዩትን ቤት በመክፈል ወይም በመሸንሸን ወይም ሙሉ በሙሉ ለሶስተኛ ወገን ማከራየት/ማስተላለፍ የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

   ሀ) ማንኛውም ተከራይ ከኮርፖሬሽኑ የተከራየውን ቤት በከፊል ወይም በመሸንሸን ወይም ሙሉ በሙሉ ለሶስተኛ ወገን አሳልፎ መስጠት ወይም ማከራየት የተከለከለ በመሆኑ ይህንን የፈጸመ ተከራይ የ30 ቀን ማስጠንቀቂያ በመስጠት ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡ በቤቱ ላይ የሚፈለገውን ማንኛውንም ዕዳ ማለትም የቤት ኪራይ፣ የውኃ፣ የመብራት ፍጆታ፣ በቤቱ ላይ ለሚደርስ ጉድለት እንዲከፍል ይደረጋል፡፡

   ለ) ማንኛውም ተከራይ ከኮርፖሬሽኑ የተከራየውን የንግድ ቤት በዚህ መመሪያ አንቀፅ 26 መሠረት ካልሆነ በስተቀር ለሶስተኛ ወገን አሳልፎ ሊሰጥ አይችልም፡፡ ተላልፎ ቢገኝ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

   ሐ) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2(ለ) የተደነገገው ቢኖርም ቤቱ የተላለፈውና የተያዘው ለትምህርት ቤት ከሆነ የትምህርት ዘመኑ እስከሚጠናቀቅ ድረስ

የቤቱን ወርሃዊ ኪራይ እየከፈለ የትምህርት ዘመኑ እስኪጠናቀቅ እንዲገለገል ተደርጎ የትምህርት ዘመኑ በተጠናቀቀ በአንድ ወር ጊዜ ውሰጥ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል፡፡

መ) የመኖሪያ ቤቱ የተላለፈውና የተያዘው ሌላ መጠሪያ የሌላቸው አረጋውያን፣ የአካል ጉዳተኞች፣ ወላጅ የሌላቸው ህፃናት፣ በማይድኑ በሽታዎች/ የኤች.አይ.ቪ/ኤይድስ ህመምተኞች እና የአልጋ ቁራኛ የሆኑ፤ በሽተኛና በኑሮአቸው አቅመ ደካማ ሆነው የመንግሥትም ሆነ የግላቸው ቤት የሌላቸው መሆኑ እና የግለሰብ ቤት ለመከራየት ገቢያቸው ዝቅተኛ መሆኑን ከሚመለከታቸው የመንግሥት አካላት ማስረጃ ሲያቀርቡ እና በቤቱ ቢያንስ 2 ዓመት እና ከዚያ በላይ በጥገኝነት መኖራቸው አግባብነት ካላቸው አካላት በቅርንጫፍ ጽ/ቤቶች በኩል ተረጋግጦ ለሥራ አመራር ኮሚቴ ለውሳኔ ቀርቦ ሲወሰን በቤቱ የኪራይ ውል ሞልተው እንዲቀጥሉ ሊደረግ ይችላል፡፡ ሆኖም የያዙት ቤት በኪራይም ሆነ በመጠኑ ከፍተኛ ከሆነ በሥራ አመራር ኮሚቴ ውሣኔ አቅማቸው የሚፈቅደውን ተመጣጣኝ ቤት በኪራይ እንዲሠጣቸው ይደረጋል፡፡

3) **ከኮርፖሬሽኑ ፈቃድ ውጭ የዘርፍ ለውጥ ወይም የአገልግሎት ለውጥ ማድረግ (መኖሪያ ቤት ወደ ድርጅት/ንግድ፤ ድርጅት/ንግድ ቤት ወደ መኖሪያ መቀየር) የተከለከለ ስለመሆኑ**

3.1 **ያለ ፍቃድ የዘርፍ ለውጥ ማድረግ የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

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 ማድረጉ ከተረጋገጠ በ30 ቀናት ውስጥ የማስጠንቀቂያ ጊዜ ተሰጥቶት ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክብ ይደረጋል፡፡

3.2 **ያለ ፍቃድ የአገልግሎት ዓይነት ለውጥ ማድረግ የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

ሀ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 30 ላይ ከተጠቀሰው አግባብ ውጪ ማንኛውም ተከራይ ለመኖሪያ የተከራየውን ቤት ወደ ድርጅት/ንግድ ወይም ለድርጅት/ንግድ የተከራየውን ቤት ወደ መኖሪያ አገልግሎት ለውጦ መጠቀም አይችልም፡፡

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

4) **ኪራይ በወቅቱ አለመክፈል የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

ሀ) ኮርፖሬሽኑ እንደ አስፈላጊነቱ የሚያወጣው ፕሮግራም እና የአከፋፈል ስርዓት እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም ተከራይ የወር ኪራዩን በወሩ ካልከፈለ ለመኖሪያ ቤት የኪራዩን 10%፣ ወይም ለድርጅት/ንግድ ቤት የኪራዩን 20% ቅጣት እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡

ለ) ተከራዩ በወጣለት ፕሮግራም መሰረት ካልከፈለና በተደጋጋሚ ወሩን ካሳለፈ በዓመት ውስጥ ለ3 ጊዜ ብቻ ማስጠንቀቂያ ይሰጠዋል፡፡ 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 ባለመከፈሉ 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 ወይም በአክስዮን ምክንያት የተጠራቀመ ውዝፍ እዳ ያለባቸው እንደ እዳቸው መጠን ከወርሃዊ ኪራይ ጋር በየወሩ ከአንድ ዓመት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ግዴታ ገብተው እዳቸውን እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡

ረ) ዕዳቸውን ያላጠናቀቁ የንግድ/ ድርጅት ቤቶች የተላለፈላቸው ግለሰቦች ወይም ድርጅቶች ውል የሚፈጽሙት ዕዳው ከተጠናቀቀ በኋላ ይሆናል፡፡

5) **ቤቶችን ያለ ህጋዊ ውል ወይም ከኮርፖሬሽኑ እውቅና ውጭ መያዝ የተከለከለ ስለመሆኑ፤**

ሀ) የኮርፖሬሽኑን ቤት ያለ ህጋዊ ውል ወይም ያለ ኮርፖሬሽኑ እውቅና መያዝ የተከለከለ ነው፡፡

ለ) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 5(ሀ) ከተገለፀው ውጪ ተይዞ ቢገኝ ኮርፖሬሽኑ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ቤቱን ይረከባል፡፡

ሐ) ከዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 5(ለ) የተገለፀው ቢኖርም ቤቱ የድርጅት/ንግድ ሆኖ በቤቱ ለመገልገል የቻለው በድርጅት ሽያጭ፣ በስጦታ፣ በፍቺ ወይም በውርስ ምክንያት ከሆነ ወይም ቤቱ የመኖሪያ ሆኖ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 18 መሰረት በውርስ ከሆነ እና በዚሁ መመሪያ አንቀጽ 54 መሰረት መብቱ በይረጋ ቀሪ ካልሆነ ሊከፍል የሚገባውን ውዝፍ የቤት ኪራይ ካለ ከፍሎ ውል እንዲሞላ ሊደረግ ይችላል፡፡ ይህ ካልሆነ ቤቱን ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን ውዝፍ ዕዳ እንዲከፍልና ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

6) **በወቅቱ ውል ያለማደስ የተከለከለ ስለመሆኑ፡-**

ሀ) ማንኛውም ተከራይ ራሱ በአካል በመገኘት ወይም በዚህ መመሪያ አንቀጽ 19 እና 29 ላይ በተደነገገው አግባብ በወኪሉ አማካኝነት በየዓመቱ ወቅቱን ጠብቆ ውል ካላሳደሰ የ10 ቀን ማስጠንቀቂያ ተሰጥቶት ውል እንዲያድስ ይደረጋል፡፡

ለ) በተጠቀሰው ጊዜ ውል ያልታደሰው በመንግስት ሥራ ምክንያት ውጪ አገር ሆኖ ወይም መንግስት በሚሰጠው የትምህርት ዕድል ወይም በህክምና ምክንያት መሆኑ ከተረጋገጠ የ3 ወር ውል ማደሻ ጊዜ ይሰጠዋል፡፡

ሐ) ውል ያልታደሰው በፍርድ ቤት በነበረው ክርክር ምክንያት ከሆነና በፍርድ ቤት የተያዘው ጉዳይ ባለቀ በ1 ወር ጊዜ ውስጥ ቀርቦ ካላደሰ ውሉ ይቋረጣል፡፡

መ) 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፡፡

ሠ) በማንኛውም ሁኔታ አንድ ተከራይ ውል ሳያሳድስ ከዘጠኝ ወር ካለፈ የቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ የሚፈለግበትን ማንኛውንም ዕዳ አስከፍሎና የኪራይ ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡

7) **ከኮርፖሬሽኑና ከከተማ አስተዳደሩ ሁለት መኖሪያ ቤት መያዝ የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

ሀ) አንድ ተከራይ የኮርፖሬሽኑን እና የከተማ አስተደደር ቤትን በኪራይ ይዞ መገልገል አይችልም፡፡ ይህ ሆኖ ሲገኝ ኮርፖሬሽኑ ውሉን በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፡፡

ለ) ባልና ሚስት ከመጋባታቸው በፊት በየበኩላቸው የተከራዩት የኮርፖሬሽኑ የመኖሪያ ቤት ካለ አንደኛውን ቤት በመምረጥ ሌላውን እንዲያስረክቡ የ1 ወር ማስጠንቀቂያ ይሰጣቸዋል፡፡

ሐ) ተጋቢዎቹ አንደኛውን ቤት በመምረጥ ሌላውን ቤት ካላስረከቡ ኮርፖሬሽኑ በራሱ ምርጫ አንደኛውን ቤት ተረክቦ በቀሪው ላይ 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፡፡

መ) በዚህ አንቀፅ መሰረት ውል ለመሙላት ፈቃደኛ ካልሆኑ በቤቱ የተመዘገበ ዕዳ ካለ ዕዳውን ከፍለው በ1 ወር ጊዜ የኪራይ ውል ተቋርጦ ቤቱን እንዲያስረክቡ ይደረጋል፡፡

8) **የግል መኖሪያ ቤት በራሱና በትዳር አጋሩ እያለው የመንግስት ቤት በኪራይ መያዝ የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

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 ንኡስ አንቀፅ ፊደል (ሀ) በተገለፀው የጊዜ ገደብ መሰረት የኮርፖሬሽኑን ቤት ካላስረከበ በህግ አግባብ ዕዳውን ከፍሎና የኪራይ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

9) **በአፓርትመንቶች ላይ ሕገ-ወጥ ተግባራትን መፈፀም የተከለከለ ስለመሆኑ፣**

ሀ) የተከራዮችን 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 ከተከራዮች 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 ጐጂ የሆኑ ተግባራት መፈፀም፣ በተደጋጋሚ ተፈፅመው ከተገኙ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ እንዲደርስ ይደረጋል፡፡

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

ሐ) በተሰጠው የጽሑፍ ማስጠንቀቂያ መሰረት ሊስተካከል ካልቻለ ኮርፖሬሽኑ የድርጊቱ ፈጻሚን ውል አቋርጦ (ከ1-3) ወራት ባለው ጊዜ ውስጥ ቤቱን እንዲለቁ ያደርጋል፡፡

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

ሠ) 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 በ10 ቀናት ጊዜ ውስጥ ማስተካከል ካልቻለ የኪራይ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን እንዲለቅ ይደረጋል፣

10) **በኮርፖሬሽኑ ቤትና ይዞታ ላይ ካርታ ማውጣት የተከለከለ ስለመሆኑ፤**

ሀ) ማንኛውም የኮርፖሬሽኑ በተከራየው ቤት ላይ ካርታ ያወጣ ወይም ለማውጣት የሞከረ ወይም ሂደቱን ጀምሮ እንዲቆም የተደረገ ከሆነ በከተማ አስተዳደሩ ካርታው እንዲመክን ወይም ሂደቱ እንዲቆም ተደርጎ ያለ ምንም ቅድመ ሁኔታ ውል በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፡፡ ግለሰቡም በህግ አግባብ እንዲጠየቅ ይደረጋል፡፡

ለ) ካርታ ያወጣው 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 ወይም ሌላ ሰው ህገ ወጥ ድርጊት ሲፈፅም አውቆ ለኮርፖሬሽኑ ካላሳወቀ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ አጣርቶ ውሉን በማቋረጥ ቤቱን ይረከባል፡፡

11) **ቤቶችን ያለአገልግሎት ዘግቶ ማስቀመጥ የተከለከለ ስለመሆኑ፤**

አንድ ተከራይ ለኮርፖሬሽኑ ሳያሳውቅ ለክልሎችና ለፌዴራል ተቋማት ከተመደበ የእንግዳ ማረፊያ ቤቶች በስተቀር የመኖሪያ ቤት ከ3 ወር፣ የድርጅት ቤት ከ2 ወር በላይ ያለ በቂ ምክንያት ያለአገልግሎት ዘግቶ ማቆየት የተከለከለ ነው፡፡ ይህ ተደርጎ ከተገኘ ኮርፖሬሽኑ ውሉን አቋርጦ ቤቱን ይረከባል፡፡

12) **የባዶ ቤት ቁልፍ ሰብሮ ቤቱን መጠቀም የተከለከለ ስለመሆኑ፤**

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፡፡

13) **የኮርፖሬሽኑን ቤት በእንክብካቤ ያለመያዝና በውሉ መሰረት ጥገና ባለማከናወን ጉዳት ማድረስ የተከለከለ ስለመሆኑ፡-**

ማንኛውም ተከራይ በተከራየው ቤት ላይ ጉዳት ያደረሰ ወይም በኮርፖሬሽኑ የጥገና መመሪያ እና በውሉ መሰረት መስራት የሚገባውን የጥገና ሥራ ባለማከናወኑ በቤቱ ላይ ጉዳት ከደረሰ ቤቱን እስከ ማስለቀቅ የሚደርስ እርምጃ እንዲወሰድ ይደረጋል፡፡

14) ሌሎች የተከለከሉ ድርጊቶች

ሀ) በተከራዩት ቤት ላይ ሌላ አካል ጉዳት ሲያደርስ አለመከላከል እንዲሁም ለኮርፖሬሽኑ ያላማሳወቅ፤ እንደ ጉዳቱ ደረጃ ኮርፖሬሽኑ በየደረጃው ቤቱን እስከ ማስለቀቅ የሚደርስ እርምጃ ይወስዳል፡፡

ለ) በተከራዩት ቤት ማህበራዊ ተቀባይነት የሌላቸው ወይም ለሞራል ተቃራኒ የሆኑ ድርጊቶችን ማለትም በተከራዩት ቤት ውስጥ ሀሺሽ፤ ቁማር መጫወቻ፤ ጫት መቃሚያ ማድረግ፣ አጎራባች ነዋሪዎችን የሚረብሹ የድምጽ ብክለቶችን መፈጸም እና ሌሎች ተመሳሳይ ድርጊቶችን መፈጸም የተከለከለ ነው፡፡ ይህንን የተላለፈ እንደ ጥፋቱ ክብደት ኮርፖሬሽኑ በየደረጃው ቤቱን እስከ ማስለቀቅ የሚደርስ እርምጃ ይወስዳል፡፡

ሐ) ሌሎች በኪራይ ውል ላይ የተቀመጡ ግዴታዎችን አለመፈጸም በውሉ እና በዚህ መመሪያ መሰረት ቤት እሰከ መረከብ እና በህግ እስከ መጠየቅ የሚደርስ እርምጃ ይወሰዳል፡፡

<u>ክፍል ስድስት</u>

<u>ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች</u>

51. <u>ስለ ወሰን ስምምነት</u>

በኮርፖሬሽኑ አዋሳኝ በሚደረጉ ግንባታዎችና ይዞታ ለወሰን ስምምነት የሚቀርቡ ጥያቄዎችን በሚመለከት፡-

1) የሚመለከታቸው የቅርንጫፍ ፅ/ቤቶች በኮርፖሬሽኑ ይዞታ/አዋሳኝ ድንበር የሚደረጉ ግንባታዎችን በቅርብ የመከታተል፣ የመቆጣጠር እና ችግሮች ሲከሰቱ በወቅቱ እርምጃ በመውሰድ 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 እንዲያሲዝ ስምምነት በማድረግ ግንባታው ሲጠናቀቅ ምንም አይነት ጉዳት አለመድረሱ ተረጋግጦ ያስያዘው ገንዘብ ተመላሽ ይደረጋል፡፡

3) በሥራው ሂደት የደረሰ ጉዳት ካለ ተገቢውን ማስተካከያ ማድረግ ይጠበቅበታል፡፡ ይህንን የማያደርግ ከሆነ ኮርፖሬሽኑ ማስተካከያ ያደርጋል፤ ወጪው ካስያዘው ገንዘብ በላይ ከሆነም የግንባታው ባለቤት በህግ ይጠየቃል፡፡

4) በድንበር ላይ ያሉ አካፋይ የአጥር ግንባታዎችን አስመልክቶ የሚደረጉ የግንባታ ስራዎች አግባብ ባለው ህግ መሰረት ይፈፀማሉ፡፡

5) በየደረጃው የሚገኙ የኮርፖሬሽኑ አካላት ከወሰን ጋር የሚነሱ አለመግባባቶችን በየደረጃው ከሚገኙ ከወረዳ፣ ከክፍለ ከተማ፣ ከአዲስ አበባ ወይም ከድሬደዋ ከተማ አስተዳደር ጋር በመገናኘት ችግሮችን መፍታት ይኖርባቸዋል፡፡

52. <u>የቅሬታ አቀራረብ ሥርዓት</u>

1) ኮርፖሬሽኑ በአዋጅ 555/2000፤በደንብ ቁጥር 398/2009 እና በዚህ መመሪያ መሰረት የኮርፖሬሽኑን መብት እና ጥቅም ለማስከበር በህግ በተሰጠው ስልጣን መሰረት በህገ ወጥ የተያዙ ቤቶችን ለማስለቀቅ በሚሰጠው ማስጠንቀቂያ ላይ ቅሬታ ያለው ባለመብት ነኝ የሚል ሰው ጉዳዩን ለሌላ አካል ወይም ለፍርድ ቤት ከማቅረቡ በፊት ለኮርፖሬሽኑ በየደረጃው ላለ የስራ ሀላፊ ቅሬታውን በማቅረብ አስተዳደራዊ መፍትሄ እንዲሰጠው ማድረግ ይኖርበታል፡፡

2) በኮርፖሬሽኑ በየደረጃው በሚሰጡ አገልግሎቶች እና በሚወሰዱ እርምጃዎች ላይ የሚቀርቡ ቅሬታዎች በኮርፖሬሽኑ የአቤቱታና የቅሬታ አፈታት ማኑዋል መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡

53. <u>ኮርፖሬሽኑ ከደንበኞች፤ ከፍትህ አካላት፤ ከአዲስአበባ ከተማ እና ድሬ ዳዋ ከተማ አስተዳደር ጋር የሚኖረው ግንኙነት</u>

1) ኮርፖሬሽኑ በዚህ መመሪያ ከአዲስ አበባ እና ከድሬደዋ ከተማ አስተዳደር ጋር በቅንጅት የሚከናወኑ ተግባራትን ለመፈጸም የመግባቢያ ሰነድ በመፈራረም በጋራ ይሰራል፡፡

2) በዚህ መመሪያ ላይ የተዘረዘሩ ተግባራትን በመፈጸም ሂደት ከሚመለከታቸው የፍትህ አካላት በተለይም ከፍርድ ቤት፣ ከፖሊስና ከጠቅላይ አቃቤ ህግ እንዲሁም ከሌሎች ባለድርሻ አካላት ጋር በቅንጅት አብሮ ይሰራል፡፡

3) ይህን መመሪያ በተግባር ላይ በማዋል ሂደት ደንበኞችን የሚያሳትፉ ቋሚ መድረኮችን በመዘርጋት ከኮርፖሬሽኑ ደንበኞች ጋር በመቀናጀት አብሮ ይሰራል፡፡

54. የባለጉዳዮች ጥያቄ በይርጋ ቀሪ የሚሆንባቸው ሁኔታዎች

1) ኮርፖሬሽኑ ከዚህ በታች የተገለጹ ጉዳዮች ከተጠቀሰው የጊዜ ገደብ በኋላ የሚቀርቡ ጥያቄዎችን በይርጋ ቀሪ ይሆናሉ፡-

ሀ) በዚህ መመሪያ በተደነገገው መሰረት በሞት፣ በመጥፋት እና በፍቺ የስም ዝውውር የሚደረግለት ባለመብት መብቱን በህግ ካገኘበት ማለትም ባለመብት መሆን ከጀመረበት ቀን ጀምሮ የመኖሪያ ቤት በሦስት ወር፣ የድርጅት/ንግድ ቤት ከሆነ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ የስም ዝውውር አድርጎ ውል ካልፈጸመ ባለመብቱ መብቱን እንደተወ ተቆጥሮ መብቱ ቀሪ ይሆናል፡፡ በዚህ የጊዜ ገደብ ምንም ባለመብት ካልቀረበ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል፡፡

ለ) ማንኛውም የንግድ ድርጅት በሽያጭ፣ በስጦታ፣ በፍርድ ቤት፣ ወይም በአክሲዮን ሽያጭ የተላለፉ ቤቶች መብቱን ካገኘበት ቀን ጀምሮ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ ቀርቦ የስም ዝውውር አድርጎ ውል ካልፈጸመ መብቱን እንደተወ ተቆጥሮ ቅርንጫፍ ጽ/ቤቱ ቤቱን ይረከባል፡፤

ሐ) በቤት ርክክብ ወቅት ከቤት ወጥተው በኮርፖሬሽኑ መጋዘን የሚቀመጡ ንብረቶችን የንብረቱ ባለቤት የሚፈለግበትን ማንኛውንም ዕዳ ከፍሎ በሦስት ወር ጊዜ ውስጥ ንብረቱን የማይወስድ ከሆነ ባለመብቱ ንብረቱን እንዳልፈለገው ተቆጥሮ ኮርፖሬሽኑ ንብረቱን በሀራጅ በመሸጥ ለዕዳው ክፍያ ያውላል፡፡ የሚተርፈው ገንዘብ በዝግ አካውንት ተቀምጦ ጥያቄ በሚቀርብበት ጊዜ ተጣርቶ እንዲመለስለት ይደረጋል፡፡

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ሥር የተዘረዘረው ድንጋጌ ቢኖርም ጥያቄው የዘገየው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ለመሆኑ አሳማኝ ማስረጃ ከቀረበበት ለኮርፖሬሽኑ የስራ አመራር ኮሚቴ ቀርቦ አገልግሎት እንዲሰጣቸው ሊወሰን ይችላል፡፡

55. ስለ ተጠያቂነት

1) በዚህ መመሪያ መሠረት የተጣለበትን ግዴታና ኃላፊነት ያልተወጣ፣ ለተገልጋዩ ህብረተሰብ ፈጣንና ቀልጣፋ አገልግሎት ያልሰጠ፣ የኮርፖሬሽኑን የቤት መረጃ ወይም ውሳኔ ያልተሰጠበት ጉዳይ ለሌላ አካል አሳልፎ የሰጠ፣ ወይም የቤት መረጃ የደበቀና፣ የተዛባ መረጃ የሰጠ፣የዚህን መመሪያ ድንጋጌዎች ለማስፈፀም ተብለው የወጡ ማኑዋሎች እና የአሰራር ስርዓቶችን የጣሰ፣ ተግባሩን በአግባቡና ዲሲፒሊን በተሞላበት ሁኔታ ያላከናወነ የስራ ኃላፊም ሆነ ሰራተኛ ኃላፊነቱን እንዳልተወጣ ተቆጥሮ አግባብነት ባላቸው የኮርፖሬሽኑና የሀገሪቱ ህጎች ይጠየቃል፡፡
2) ይህን መመሪያ ለማስተግበር ስልጣን ከተሰጣቸው አካላት ውጭ ማንኛውም አካል በቀጥታም ይሁን በተዘዋዋሪ ጣልቃ በመግባት ወይም ተፅእኖ በማድረግ ከመመሪያው ውጭ እንዲፈፀም ያደረገ ወይም የሞከር በህግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡
3) በዚህ መመሪያ መሠረት ግዴታውን በአግባቡ ያልተወጣ፣ ያሳሳተ ወይም የተሳሳተ መረጃ የሰጠ ወይም ህገ-ወጥ ተግባር የፈፀመ ተከራይ አግባብ ባለው በሀገሪቱ ህግ መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

56. የማስፈጸሚያ ሰነዶችን ስለማዘጋጀት

ኮርፖሬሽኑ በዚህ መመሪያ ውስጥ የተዘረዘሩ ተግባራትን ለማስፈጸም እንዲቻል ዝርዝር ማኑዋል፣ ስታንዳርድና ቅጾችን በማዘጋጀት በኮርፖሬሽኑ ማኔጅመንት ካውንስል ጸድቆ ስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል፡፡

57. የተሻሩና ተፈፃሚ የማይሆኑ መመሪያዎች

1) የቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 453/2013 በዚህ መመሪያ ተሽሯል፡፡
2) ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ዓይነት መመሪያ እና ልማዳዊ አሠራሮች በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖራቸውም፡፡

58. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች

1) ይህ መመሪያ ሥራ ላይ ከመዋሉ በፊት ኮርፖሬሽኑ በሚያስተዳድራቸው ቤቶች የተፈፀሙ ህገ ወጥ ተግባራትን ሥርዓት ለማስያዝ እንዲቻል የተዘጋጀ መመሪያ

(አከራይ ተከራይ) ጥቅምት 2004 እና ሕዳር 2004 ተሻሽሎ በወጣው መመሪያ መሰረት የተወሰኑ ውሳኔዎች ተፈፃሚነታቸው የተጠበቀ ነው፡፡

2) ይህ መመሪያ ተፈጻሚ እስከሚሆንበት ቀን ድረስ በተሻሻለው በቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 41/2007 እና 02/2010 መሠረት የተፈፀሙ ሥራዎች እና የተወሰኑ ውሳኔዎች ተፈፃሚነታቸው የተጠበቀ ነው፡፡

3) ይህ መመሪያ ስራ ላይ ሲውል በሂደት ላይ ያሉ ማናቸውም የቤት ነክ ጉዳዮች እና ሕገ-ወጥ ተግባራትን ለመከላከልና ለመቆጣጠር የተወሰዱ እርምጃዎች በዚህ መመሪያ መሠረት ይፈፃማሉ፡፡

59. መመሪያውን ስለ ማሻሻል

ይህ መመሪያ በኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ ሊሻሻል ይችላል፡፡

60. መመሪያው ተፈፃሚ የሚሆንበት ጊዜ

ይህ መመሪያ በፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የሥራ አመራር ቦርድ ከጸደቀበት ከሐምሌ 2 ቀን 2013 ዓ.ም ጀምሮ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ ሐምሌ 2 ቀን 2013 ዓ.ም

ተፈሪ ፍቅሬ

የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን የሥራ አመራር ቦርድ

ሰብሳቢ