ለተከታታይ - 2

በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት
ከተማ ልማት ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ

በከተሞች የቀበሌና ከተማ አገልግሎት ጽ/ቤት/መምሪያ/ ለሚያስተዳድራቸው የመንግስት ቤቶች የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 1/2009

scan by
tegen
mamaru

ህዳር /2009 ዓ.ም
ባህር ዳር፣

መግቢያ

በከተሞች የመኖሪያ ቤት አቅርቦት ውስን በመሆኑ በሰፊው የሚታይ የመልካም አስተዳደር ጥያቄ ሆኖ ይገኛል፡፡ ይህን ችግር ለመፍታት መንግስት የተለያዩ የቤት ልማት ስትራቴጂዎችን አውጥቶ ወደ ተግባር በመግባት በተወሰነ መልኩ በከተሞች የቤት ክምችት ቁጥር ከፍ እንዲል አድርጎታል፡፡ ከዚህ ባሻገር በክልላችን ባሉ ከተሞች በደርግ ወታደራዊ መንግስት ትርፍ የከተማ ቤትና ቦታን በአዋጅ 47/67 የተወረሱና በተለያየ ወቅት ከተሞች በራሳቸው አቅም በርካታ ቤቶች ተገንብተው በአገልግሎት ላይ ይገኛሉ፡፡ እነዚህ ቤቶች በከተሞች እየተፈጠረ ያለውን የቤት እጥረት በመፍታት በኩል ከፍተኛ አስተዋፅኦ በማድረግ ላይ ናቸው፡፡ በተለይ የኢኮኖሚ አቅም ለሚፈታተናቸው ህብረተሰብ ክፍሎች በተወሰነ ደረጃ እፎይታ ሰጥተዋል፡፡ የከተማው ሀብትም በመሆናቸው በከተሞችና በክፍለ ከተሞች/ በቀበሌ እየተዳደሩ ይገኛሉ፡፡

ስለሆነም እነዚህን ቤቶች በመጠበቅና በመንከባከብ ለከተማው ህብረተሰብ ፍትሀዊ በሆነ መንገድ አገልግሎት እንዲሰጡ ማድረጉ ተገቢ ነው፡፡ በመሆኑም የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት የከተሞች ማቋቋሚያ ማደራጃ ስልጣንና ተግባራት መወሰኛ አዋጅ ቁጥር 91/1996 መሰረት ከተሞች ደንቦችንና መመሪያዎችን ማውጣት እንደሚችሉ በተሰጣቸው ስልጣን መሰረት የሚመሩበት /የሚተዳደሩበት/ መመሪያ በማውጣት ሲሰሩበት ቆይተዋል፡፡ ይሁን እንጂ የወጡ መመሪያዎች ከከተማ ከተማ የተለያየ በመሆኑ ቢሮው በተሰጠው ስልጣን መሰረት በክልል ደረጃ አንድ ወጥ መመሪያ ማዘጋጀት በማስፈለጉ በአሁኑ ሰአት ባህርዳር፣ ጎንደርና ደሴ ከተማ አስተዳደር እየተጠቀሙበት ያለውን ደንብና መመሪያ መሰረት በማድረግ ይህ የተሻሻለ መመሪያ ተዘጋጅቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ፤

   ይህ መመሪያ በአማራ ክልል ከተሞች "ቀበሌና ከተማ አገልግሎት ጽ/ቤቱ /መምሪያ/ ለሚያስተዳድራቸው የመንግስት ቤቶች ተሻሽሎ የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 1/2009" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጉም፤
   1. አገልግሎት ማለት በአዋጅ 47/67 ወይም ከዚያ ወዲህ በከተማው ተገንብተው የሚገኙ ቤቶችን በኪራይ መጠቀም ነው፡፡
   2. የቤት አስተዳደር ማለት ቤቶችን የኪራይ ተመን መወሰን፣ለተጠቃሚው በኪራይ ማስተላለፍ፣ የማደስ/የመጠገን፣ መከታተልና ማስተዳደር ነው፡፡
   3. ደንበኛ ማለት ቤቶችን በኪራይ እየተጠቀመ ያለ ወይም ለመጠቀም ጥያቄ ያቀረበ ሰው ወይም ተቋም ነው፡፡
   4. ጽ/ቤት/መምሪያ/ ማለት በአዋጅ 47/67 ወይም ከዚያ ወዲህ በከተማው ተገንብተው የሚገኙ ቤቶችን በከተማ ደረጃ በበላይነት የሚቆጣጠርተቋም ነው፡፡
   5. ኪራይ ማለት የከተማ አገልግሎቱ /የቀበሌው ንብረት/ የሆኑትን የመኖሪያና የንግድ ቤቶችን ለተወሰነ ጊዜ በየወሩ በሚከፈል በውል ዋጋ መሰረት የሚከፈል ክፍያ ነው፡፡
   6. ስም ዝውውር ማለት ከአንድ ተከራይቶ ከነበረ ሰው/አካል/ ወደ ሌላ የተከራይነቱን መብት ማስተላለፍ ነው፡፡
   7. ቤቶች ማለት ከተማው /ቀበሌ/ክፍለ-ከተማው/ የሚያስተዳድራቸው የንግድ ወይም የመኖሪያ ቤቶች ናቸው፡፡
   8. የመኖሪያ ቤት ማለት የከተማ አገልግሎቱ የሚያስተዳድራቸው የተወረሱና በተለያየ ጊዜ ከተሞች የገነቧቸውለመኖሪያነት በኪራይ የተሰጡ/የሚሰጡ ናቸው፡፡
   9. የንግድ ቤቶች ማለት ከዚህ በፊት በመንግስት የተወረሱትን ወይም የከተማ አገልግሎቱ አስገንብቶ የሚያከራዩአቸው ሱቆች፣ ሆቴሎች፣ ድርጅቶች ወፍጮ ቤቶች፣ ወ.ዘ.ተ ናቸው፡፡

10. የመንግስት ቤት ማለት ቀበሌ/ክፍለ ከተማ/ከተማ/ማዘጋጃቤት/ በደርግ ወታደራዊ መንግስት በአዋጅ 47/67 የተወረሱ ቤቶችን፣ከተማው በተለያየ ወቅት የገነባቸው ቤቶችን እና ከሌሎች ድርጅቶች በስጦታ ወይም በተለያየ መንገድ የተረከባቸው ቤቶችን ያካትታል፡፡ ነገር ግን ቤቶች ልማት ድርጅት የሚያስተዳድራቸውና የሚገነባቸውን ቤቶች አያካትትም፡፡
11. ደባል ማለት እድሜው 18 እና በላይ ሆኖ ከህጋዊ ተከራይ ጋር በቤቱ ውስጥ አብሮ በመኖር ላይ የሚገኝ ግለሰብ /ቤተሰብ/ ነው፡፡

3. የተፈፃሚነት ወሰን፤

ይህ መመሪያ በአማራ ክልል ከተሞች ቀበሌ /ከተማ አገልግሎቱ/ መምሪያው/በሚያስተዳድራቸው የመንግስት ቤቶች ላይ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

4. የፆታ አገላለጽ፤

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ጾታ የተደነገገው የሴትንም ጾታ ያካትታል፡፡

ክፍል ሁለት

ዓላማና መርሆዎች

5. የመመሪያው ዓላማ፣

ይህን የማስፈፀሚያ መመሪያ የሚከተሉት ዓላማዎች አሉት

1. በከተሞች ስር ያሉ የመንግስት ቤቶችን በአግባቡ ለማስተዳደር የሚያስችል ግልጽ አሰራር በመዘርጋት በፍትሐዊ መንገድ ለማስተዳደር፣
2. ከተሞች የመንግስት ቤቶችን የሚያስተዳድሩባቸው መመሪያዎች ከከተማ ከተማ የተለያዩ በመሆኑ በአማራ ክልል ባሉ ከተሞች አንድ ወጥ ሆኖ እንዲያገለግል ለማድረግ ነው፣
3. ከተማው በሚያስተዳድራቸው የመንግስት ቤቶች የሚኖሩ ተገልጋዩች መብትና ግዴታን በግልጽ ለማስቀመጥ፣
4. ቤቶች ለሚፈለገው ልማት እንዲውሉ ሲፈለግ በቀላሉ ወደ ልማቱ ለመግባት አመች እንዲሆን ለማድረግ፣
5. ከተማው የሚያስተዳድራቸውን ቤቶች የኪራይ ዋጋ ከወቅቱ ሁኔታ ጋር ለማጣጣም፣

6. መርሆዎች

- ግልጽነት፣ ተጠያቂነት፣ ፍትሃዊና ደረጃውን የጠበቀ አሰራር ለማካሄድ የሚያስችል ስርዓት መዘርጋት፣
- የመንግስት ቤቶችን በአግባቡ በማስተዳደር መልካም አስተዳደርን ማስፈን፣
- የቤት ኪራይ ፈላጊዎች በመስፈርቱ መሰረት ተጠቃሚ የሚሆኑበትን ስርዓት መከተል፣

ክፍል ሶስት

7. ከተማው ለሚያስተዳድራቸው የመንግስት ቤቶች ተጠቃሚ ለመሆን የሚያስችሉ መስፈርቶች /መሟላት ያለባቸው ጉዳዩች/

7.1. መኖሪያ ቤት ለመከራየት

ሀ. በቀበሌው/ክፍለ-ከተማው ነዋሪ መሆንና የነዋሪነት መታወቂያ ደብተር መኖር፤

ለ. በስሙ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የቤት መስሪያ ቦታ የሌለው መሆን ወይም ከተሰጠው ሶስት/3/ አመት ያልበለጠው፤

ሐ. የቀበሌ ቤት ለመከራየት የወር ገቢው ከ3000 ብር ያልበለጠ / የባልና የሚስት/

መ. በከተማው ውስጥ ቢያንስ 2/ሁለት/ ዓመት የኖረ/የቆየ/

ሠ. በሰንጠረዥ ቁጥር 1 በተቀመጠው መስፈርት ተወዳድሮ ማለፍ፤

ሠንጠረዥ 1፡ የመኖሪያ ቤት ለመከራየት የሚያስችሉ ማወዳደሪያ መስፈርቶች፣

ተ.ቁ	ዋና ዋና መስፈርቶች	የተሰጠ የነጥብ ድርሻ ከ100%	የነጥብ ድርሻ	ምርመራ
1	በከተማው ውስጥ የቆዩበት ጊዜ ➢ ከ2 እስከ 2 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ3 እስከ 3 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ4 እስከ 4 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ5 እስከ 5 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ6 እስከ 6 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ7 እስከ 7 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ8 እስከ 8 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ9 እስከ 9 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ10 እስከ 10 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ11 እስከ 11 ዓመት ከ11 ወር ➢ 12 ዓመት እና በላይ	40%	 3.63 7.26 10.89 14.52 18.15 21.78 25.41 29.04 32.67 36.30 40	
2	የቤተሰብ ብዛት ➢ ቤተሰብ የሌለው ➢ 1 እና 2 ቤተሰብ ያለው ➢ 3 እና 4 ቤተሰብ ያለው ➢ 5 እና በላይ ቤተሰብ ያለው	35%	 15 25 30 35	
3	ያመለከተበት ጊዜ ➢ ከ2 ዓመት በታች ➢ ከ2 እስከ 2 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ3 እስከ 3 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ4 እስከ 4 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ5 እስከ 5 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ6 እስከ 6 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ7 እስከ 7 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ8 እስከ 8 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ9 እስከ 9 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ10 እስከ 10 ዓመት ከ11 ወር ➢ ከ11 እስከ 11 ዓመት ከ11 ወር ➢ 12 ዓመት እና በላይ	25%	 2.08 4.16 6.24 8.32 10.40 12.48 14.56 16.64 18.72 20.80 22.88 25	
4	➢ ኤች.አይ.ቪ.. በሽተኞች እና አካል ጉዳተኞች	ከነጥብ ውጭ በተጨማሪነት		10

ማሳሰቢያ፡- በመስፈርቱ መሰረት ተወዳድረው እኩል ነጥብ ካመጡት መካከል አረጋዊያን፣ ሴቶች፣ ወላጅ አልባ ሞግዚቶች እና መከላከያ ሰራዊት ተመላሽ አባላት ቅድሚያ እንዲያገኙ ይደረጋል፡፡ ሆኖም እኩል ነጥብ ካመጡ በዕጣ ይለያሉ፡፡

7.2. የንግድ/ድርጅት/ ቤት ለመከራየት

ሀ. በከተማው ነዋሪ መሆንና የነዋነት መታወቂያ ደብተር መኖር፣

ለ. በከተማው ውስጥ ቢያንስ 2/ሁለት/ ዓመት የኖረ/የቆየ/፣

ሐ. የታደሰ የንግድ ፈቃድ ያለው፣

መ. ከአሁን በፊት በራሱም ሆነ በሚስቱ የንግድ ቤት የሌለው፣

7.3. የንግድ /ድርጅት/ ቤቶች የኪራይ ሁኔታ

ሀ. የንግድ /ድርጅት/ ቤቶች የኪራይ ሁኔታ መስፈርቱን ለሚያሟሉ ተወዳዳሪዎች በወጣ የግልጽ ጨረታ መሰረት ተወዳድሮ አሸናፊ በሚሆነው ዋጋ መሰረት የሚወሰን ይሆናል።

ለ. አከራይ የንግድ /ድርጅት/ ቤቱን ለማንኛውም አገልግሎት ሲፈልገው ለተከራይ የሶስት ወር/3/ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ቤቱን የመረከብ ሃላፊነትና ለሚፈልገው ልማት የማዋል መብት ይኖረዋል ።

7.4. የመኖሪያ ቤት የውል ማደስ አገልግሎት

ሀ. የተከራይነት ውልና መታወቂያ ማቅረብ፣

ለ. ወርሃዊ ክፍያ የፈጸመበትን የመጨረሻውን ወር የክፍያ ደረሰኝ ማቅረብ፣

ሐ. ውል አዳሹ ተወካይ ከሆነ ኦርጅናል የውክልና ማስረጃ ማቅረብ፣

መ. ውሉ በየበጀት ዓመቱ መታደስ አለበት።

7.5. የውል ጠፋብኝ ወይም በድጋሚ ማስረጃ ይሰጠኝ አገልግሎት ለማግኘት

ሀ. ቀደም ሲል የተያዘ ውል በከተማው /በቀበሌው/ክፍለ-ከተማው/ ስር ባለው የስራ ሂደት ውስጥ መገኘት ወይም የመጨረሻ የተከፈለበት የክራይ ክፍያ ደረሰኝ መኖር አለበት።

ለ. የአገልግሎት ክፍያ መፈጸም መቻል፣

ክፍል አራት

8. ከተማው የሚያስተዳድራቸው የመንግስት ቤቶች አስተዳደር ሁኔታ

8.1. የአገልግሎቶች አሰጣጥ፣

ማንኛውም የቤት ኪራይ አገልግሎት ፈላጊ በአንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ 7.1 የተገለጸውን መስፈርት ሲያሟላ ብቻ የአገልግሎቱ ተጠቃሚ የመሆን መብት ይኖረዋል፡፡ በተለይ የመኖሪያ ቤት ለመከራየት በሰንጠረዥ ቁጥር 1 በተቀመጡት ማወዳደሪያ ነጥቦች መሠረት ብቻ እንዲያገኝ ይደረጋል፡፡

8.2. የቤቶች አያያዝና አጠቃቀም፣

ሀ/ ማንኛውም ተከራይ የተከራየውን ቤት ከውሉ ውጭ ለሌላ አገልግሎት መጠቀም የለበትም፣

ለ/ የሚኖሩበትን ወይም የሚሰሩበትን ቤት በራሳቸው ወጭም ቢሆን ቀለም ለመቀባት በርና መስኮት ለመቀየር፣ የአረጀ ቆርቆሮ ለመቀየርና የመሳሰሉትን ለመፈጸም ከቀበሌ መስተዳደሩ ጋር በመነጋገር ፈቃድ ማግኘት ይኖርባቸዋል፡፡ ግለሰቡ በራሱ ፍላጎት ቤቱን ካስጠገነ በኋላ ክፍያም ሆነ የግንባታ እና የቁሳቁሶችን ዋጋ መጠየቅ አይቻልም፡፡

ሐ/ በተከራዩት ቤት ግቢ ውስጥ ምንም አይነት ተጨማሪ ግንባታ ማካሄድ አይቻልም፡፡ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ ከቀበሌ መስተዳደሩ ጋር በመነጋገር የሚወሰን ይሆናል፣

መ/ ከተማ አስተዳደሩ ሲያከራያቸው ከነበረው ቤት ውጭ ባለው ትርፍ የከተማው ቦታ ላይ ያለከተማ አስተዳደሩ /ክፍለ-ከተማው/ ፈቃድ ተጨማሪ ቤት ገንብተው ለተለያየ አገልግሎት በመዋል ላይ የሚገኙ የቤት ተከራዮች በተጨማሪነት የገነቡትን ቤት ከተማ አስተዳደሩ/ ክፍለ ከተማው/ ቀበሌው /ከተማው/ ተረክቦ ያለምንም ማካካሻ የከተማው ሀብት እንዲሆን ይደረጋል፡፡ የደንበኝነቱንም ውል ሊሰርዝ ይችላል፡፡

ሠ/ ከዚህ በፊት ፈቃድ አግኝተው ተጨማሪ ግንባታ ያካሄዱ ካሉ የሚከፍሉት ወርሃዊ ኪራይ ከቤቱ ስፋት አንጻር ተሻሽሎ እንዲከፈልበት ይደረጋል፡፡ ሆኖም ለሌላ ግለሰብ ማከራየት አይፈቀድም፡፡

ረ/ የመንግስት ቤቶችን ለመጠበቅ በከተማው /ክፍለ ከተማው ስም/ የቤቶች የወሰን ካርታና የይዞታ ማረጋገጫ እንዲኖራቸው ይደረጋል፡፡

ሰ/ በፈቃድ ቆርቆሮ፣ በርና መስኮት ጥገና አድርገው ሲጠቀሙ ከቆዩ በኋላ በተለያዩ ምክንያት ቤቱን ሲለቁ ቆርቆሮ፣ በርና መስኮት ነቅሎ መውሰድ አይፈቀድም፡፡

ሸ/ አከራይ ቤቱን ለተለያዩ ጉዳዮች ሲፈልገው ለሚፈናቀሉ ተከራዮች በከተሞች መልሶ ማልማትና ማደስ የአፈፃፀም መመሪያ ቁጥር 6/2006ዓ.ም መሰረት የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡

8.3. ደባልነትና ወራሽነት

ሀ/ ህጋዊ ውል ይዞ ሲኖር የነበረ ተከራይ የፈለገውን ሰው በቤተሰብ አባልነት ይዞ ሊኖር የሚችል ቢሆንም ውሉ በማንኛውም ምክንያት ሲቋረጥ ቤቱን ለአከራዩ አስረክቦ ይሄዳል እንጅ ለሌላ ሰው ደባልነት በሚል ምክንያት አሳልፎ የመስጠት መብት አይኖረውም፡፡

ለ/ ከዚህ በፊት በደባልነት ተመዝግበው የሚኖሩትን በተመለከተ የተከራይነት መስፈርትን የሚያሟሉ ከሆነ ተወዳድረው ቤቱን ሊይዙ ይችላሉ እንጂ የቅድሚያ ተጠቃሚነት መብት የላቸውም፡፡

ሐ/ ከቀበሌ መስተዳደሩ ጋር የተዋዋለው አካል ቢሞት የትዳር ጓደኛ አዲስ ውል ይዘው የመኖር መብት ሲኖራቸው እናትና አባት የሌላቸውና እድሜያቸው ከ18 ዓመት በታች የሆኑ ልጆች ወይም በህግ የልጅነት መብት ያገኙ /ጉዲፈቻ/ በሞግዚታቸው አማካኝነት ውል ይያዝላቸዋል፡፡

መ/ በ "ሐ" ስር የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በቀበሌው ቤት ውስጥ ከቤተሰብ ጋር አብሮ ይኖር የነበረ እድሜው 18 ዓመትና በላይ እንዲሁም የወር ገቢውም ዝቅተኛ የሆነ ልጅ ወይም በህግ የልጅነት መብት ያገኙ /ጉዲፈቻ/ መሆኑ በቀበሌው /ከተማው/ አመራር ተረጋግጦ እንዲቀጥል ይደረጋል፡፡

9. የተከራዩትን ቤት ማስረከብ፣ ለሌላ አገልግሎት መቀየርን እና ቁልፍ ሰብሮ መግባትን በተመለከተ፣

ሀ/ ማንኛውም ቤት ተከራይ የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ካገኘበት ቀን ጀምሮ ሶስት /3/ አመት ከሞላው ቤት ቢሰራም ባይሰራም የተከራየውን ቤት ያስረክባል፡፡

- ከዚህ በፊት ቦታ ተቀብለው ነገር ግን በተከራዩት ቤት ውስጥ የሚገኙትን በተመለከተ፣
    - መሠረት ብቻ የሰሩ ከሆነ የአንድ/1/ ዓመት ማስጠንቀቂያ ይሰጣቸዋል፣
    - የጣራና የቆርቆሮ ስራ ብቻ ለቀራቸው የ6 ወር ማስጠንቀቂያ ይሰጣቸዋል፣

- ቀርቀሮ አልብሰው ሌላው ስራ የቀራቸው የ3 ወር ማስጠንቀቂያ ይሰጣቸዋል፡፡ ከተሰጠው ማስጠንቀቂያ ቀናት ካለፈ የተከራዩትን ቤት እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

ለ/ ህጋዊ ባልሆነ መንገድ ቤት ሰብረው የገቡ ሰዎች ያለምንም ቅድመ ሁኔታ ቤቱን ለቀው እንዲወጡና በህግ እንዲጠየቁ ከማድረግ በተጨማሪ እስከ አንድ አመት ድረስ ቤት ለመከራየት የመወዳደር መብት አይኖራቸውም፡፡

ሐ/ የቤት መስሪያ ቦታ ተቀብለው ምንም ግንባታ ሳይጀምሩ በወረፋቸው መሠረት ቤት የሚከራዩት ቦታውን ካገኙበት ቀን ጀምሮ ታስቦ ለቀረው ጊዜ ብቻ የኪራይ ውል ይይዛሉ፡፡

መ/ ለመኖሪያነት የተከራዩትን ቤት ያለ አከራዩ ፈቃድ ወደ ንግድ ቤትነት መቀየር አይቻልም፡፡ ያለፈቃድ ቀይሮ ከተገኘ ውሉ ተቋርጦ ቤቱን ያስረክባሉ፡፡

ሠ/ በንዑስ አንቀጽ “መ” የተገለፀው ቢኖርም ከከተማው እድገትና ከሌሎች አሳማኝ ምክንያቶች አኳያ የመኖሪያ ቤትን ከአከራዩ ፈቃድ ሲያገኝ ወደ ንግድ ቤትነት እንዲቀየር ከተፈቀደለት የኪራይ መጠኑም አካባቢውን መሰረት ባደረገ ለንግድ ቤቶች በሚከፈለው ዋጋ መሠረት ይሆናል፡፡ በፈቃድ የተቀየሩ ቤቶችን ውል እንዲይዙ ተደርጎ በንግድ ቤትነት እንዲቀጥሉ ይደረጋል፡፡

ረ/ በንዑስ አንቀጽ “ሠ” የተገለፀው ቢኖርም የራሳቸውን የመኖሪያ ቤት ገንብተው ከከተማው ለመኖሪያ ቤት አገልግሎት የተከራዩትን ቤት የንግድ ፈቃድ አውጥተው እየተጠቀሙ የሚገኙ ተከራዮች ቤቱን በማስረከብ በአዲስ መልክ ተወዳድረው ተጠቃሚ ሊሆኑ ይችላሉ እንጂ በያዙት ሊቀጥሉ አይችሉም፡፡

ሰ/ የራሳቸው የመኖሪያ ቤት ሰርተው የተከራዩትን ቤት ወደ ንግድ ቤትነት ማዛወር በምንም መልኩ አይፈቀድም፡፡

ሸ/ ሁለት ተከራዩች በስምምነት በተመሳሳይ የቤት አይነት ለመቀያየር ቢፈልጉ የውል ማዛወሪያ ከፍለው እና ቤቱን በሚያስተዳድረው አካል አዲስ ውል ይዘው እንዲቀያየሩ ይፈቀዳል፡፡ ይህ የሚፈጸመው ከቀበሌዎች የስምምነት ደብዳቤ መምጣት ሲቻል ነው፡፡

ቀ/ የራሳቸውን የመኖሪያ ቤት ሸጠው ወይም አከራይተው ወይም የመኖሪያ መስሪያ ቦታ ወስደው ሶስት ዓመት የሞላቸው የቀበሌ ቤት ተከራይቶ መኖር ወይም ለመከራየት ለውድድር አይጋበዙም፡፡ ሸጠው ወይም አከራይተው የተገኙት በሶስት ወር ጊዜ እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

10. የመብራትና ውሀ ተመለከተ

ከተማው ለሚያስተዳድራቸው ቤቶች የውሀ ቆጣሪ /ቦኖ/ ና የመብራት ቆጣሪ ማስገባት ይኖርበታል፡፡ ሆኖም የተጠቀሙበትን የአገልግሎት ክፍያ የሚከፍሉት ተከራዮች ይሆናሉ፡፡

11. የአገልግሎቶች ደረጃና የክፍያ መጠን መወሰን

ከተማው /ክፍለ-ከተማው/ቀበሌው/ የሚያስተዳድራቸው የንግድና መኖሪያ ቤቶች የክፍያ መጠናቸው እጅግ ዝቅተኛና እራሳቸውን እንኳ ለመጠገን የማያስችል ከመሆኑ ባሻገር ከወቅቱ የገበያ ሁኔታ አንጻር የኪራይ መጠናቸውም አብሮ የማይሄድ ነው፡፡ አሁን ካለው ተጨባጭ ሁኔታ አንጻር በክልል ደረጃ የቤቶችን የኪራይ መጠን መወሰኑ አገልግሎቱን ኢፍታዊ ያደርገዋል፡፡ ስለሆነም ቤቶች የሚገኙበትን አካባቢ ያለውን የትራንስፖርት ተደራሽነት፣ የመሰረተ ልማት ሁኔታን እንዲሁም ቤቶች የተገነቡበትን ጥሬ እቃ መሰረት በማድረግ እያንዳንዱ ከተማ አስተዳደር የአካባቢ ደረጃ በማውጣት የቤት ኪራይ ዋጋና የአገልግሎት ክፍያን በከተማ አስተዳደሩ ም/ቤት በማስጸደቅ ተግባራዊ ይሆናል፡፡

ክፍል አምስት

12. የከተማ አስተዳደሩ /ክፍለ ከተማው/ ቀበሌው /ተግባርና ሃላፊነት

1. የመንግስት ቤቶች ካርታ እንዲኖራቸው ማድረግ፣ የተደራጀና ዝርዝር የቤቶችን መረጃ ማሰባሰብ፣ማጠናቀርና መተንተን፣
2. ቤት በኪራይ ለማግኘት የሚፈልጉትን ጠያቂዎች መረጃ ማሰባሰብ፣
3. ቤት ተከራዮችን በአዲስ መልክ ውል እንዲያዙ ማድረግና የተከራይነት መታወቂያ ደብተር መስጠት እንዲሁም የተከራዩችን መታወቃያ ደብተር አመታዊ እድሳት ማድረግ፣
4. ከዚህ በፊት የኪራይ ጥያቄ ያቀረቡትን /የሚያቀርቡትን/ መመዝገብና የተመዝጋቢነት ካርድ መስጠት፣
5. በመስፈርቱ መሠረት ተጠቃሚዎችን አወዳድሮ የተለቀቁ ቤቶችን ማስተላለፍ /ማስረከብ/
6. ተከራዩ በውሉ መሠረት የተከራየውን ቤት በአግባቡ እየተጠቀመበት መሆኑን መከታተል፣ ከውል ውጭ ሲጠቀም የተገኘን ተከራይ በውሉ መሠረት እርምጃ መውሰድ፣
7. ማንኛውም ቤት ተከራይ በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ካገኘበት ቀን ጀምሮ ሶስት/3/ ዓመት ሲሞላው ቤት ስራም አልሰራም የኪራይ ውሉ እንዲቋረጥ ማድረግ፣
8. በማንኛውም ምክንያት ውሉ እንዲቋረጥ በተደረገ ተከራይ ላይ በውሉ መሠረት ተከታታሎ ህጋዊ የሆኑ እርምጃዎችን መውሰድ፣
9. የኪራይ መጠን ማሻሻያ ጥናት አስፈላጊ በሆነ ጊዜ ማካሄድና፣ ተግባራዊ ማድረግ።

ክፍል ስድስት

13. የመተባበር ግዴታ፤

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ከማስፈጸም አኳያ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

14. ተፈፃሚነት ስለማይኖራቸው ሕጎች

ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

15. መመሪያ የማሻሻል ስልጣን፤

15.1. ይህን መመሪያ ማሻሻል ሲያስፈልግ የአማራ ክልል ከተማ ልማት ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ ሊያሻሽል ይችላል፡፡

15.2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 15.1 የተጠቀሰዉ ቢኖርም በመመሪያዉ ዝርዝር አፈጻጸም ወቅት የህግ ክፍተቶች ሲያጋጥሙ በከ/ል/ቤ/ኮ/ ቢሮ ክፍተቶቹን ሊሞላ የሚችል አሰራር/ሰርኩላር ሊተላለፍ ይችላል፡፡

16. መመሪያ የሚፀናበት ጊዜ፤

ይህ መመሪያ በከተማ ልማት ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ ተግባራዊ እንዲሆን ፀድቆ ከወጣበት ከህዳር 6/ 2009 ዓ.ም ጀምሮ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

ፎቶ

አባሪ 1. የመኖሪያ/ንግድ/ ቤቶች የኪራይ ውል፣

የ____________ ከተማ አስተዳደር የ_____________ቀበሌ/ክፍለ-ከተማ

የመኖሪያ/ንግድ/ ቤቶች የኪራይ ውል፣

ውል ሰጪ ከዚህ በኋላ አከራይ እየተባለ የሚጠራው የቀበሌ/ክፍለ-ከተማ/ ከተማ መስተዳድር ጽ/ቤት አድራሻ -----------ከተማ ቀበሌ----------ስልክ ቁጥር -----------------ፖ.ሳ.ቁ-------------

እና

ውል ተቀባይ ከዚህ በኋላ ተከራይ እየተባለ የሚጠራው---

አድራሻ ቀበሌ---------------------------------ስ.ቁ--

ስራ--- የስራ ቦታ-------------የወር ገቢ መጠን-------------

የቤተሰብ ብዛት----------------------------------የትዳር አጋር ስም ከነአያት-------------------

ስራ------------------የልጆች ስም:-

1. ------------------------------እድሜ----------------2.--------------------እድሜ---------------

3.----------------------------------እድሜ--------------4.--------------------እድሜ--------------

በጋራ ስምምነት ይህን ውል እንደሚከተለው ተዋውለዋል።

አንቀጽ -1

የውሉ አቋም

1. አከራይ በ---------------ከተማ------------------------------በቀበሌ/ክፍለ-ከተማ/ቀበሌ-----------
-----------የሚገኘውን ቁጥር ------------------የሆነውን ቤት ለተከራይ ለመኖሪያ/ንግድ አገልግሎት ብቻ እንዲጠቀምበት በወር ብር--------------/-- --------------------/ ሂሳብ ኪራይ አከራይቷል። ተከራይም ከተጠቀሰው የቤቱ ኪራይ ዋጋ በተጨማሪ የተጠቀመበትን የውሀና የመብራት ወጭ በየወሩ ሊከፍል ነው።

አንቀጽ -2

የውል ዘመን

1. ይህ የኪራይ ውል ላልተወሰነ ጊዜ የሚጸና ሆኖ በየአመቱ የሚታደስ ይሆናል። በየአመቱ ያልታደሰ ውል እንደውል ሊቆጠር የማይችል ከመሆኑም በተጨማሪ አከራይ ውሉ እንደፈረሰ ቆጥሮ የሶስት ወር ማስጠንቀቂያ ብቻ በመስጠት ቤቱን ሊረከብ ይችላል።
2. አከራይ ቤቱን ለተለያዩ ምክንያቶች ሲፈልገው የ3 ወር ማስጠንቀቂያ ብቻ በመስጠት ቤቱን ሊረከብ ይችላል። ነገር ግን አከራይ ከተከራዩት ቤት ለሚፈናቀሉ ተከራዮች ሌላ የሚከራይ ቤት ሊያመቻችላቸው ይገባል።

አንቀጽ - 3

የቤቱ ይዘት

1. ቤቱ የተገነባበት ማቴሪያል----------------የቤቱ ክፍሎች ጠቅላላ ስፋት በካ/ሜ---------------
2. የዋናው ቤት ክፍል ብዛት--------------የሰርቪስ ቤት ክፍል ብዛት---------------------------------
3. የመጸዳጃ ቤት ሁኔታ የግል-------------በጋራ---
4. የማዕድ ቤት ሁኔታ በግል----------------------በጋራ---------------------------------------
5. የውሃ ቆጣሪ-------------------------------የመብራት ቆጣሪ-------------------------------------
6. ሌላ መገለጽ ያለበት--

አንቀጽ - 4

የተከራይ ግዴታዎች

1. ተከራይ በአንቀጽ 1 ላይ የተጠቀሰውን የወር ኪራይ ለአከራይ ወይም ለህጋዊ ወኪሉ እስከ ቀጣዩ ወር 5ኛው ቀን ድረስ ለመክፈል የውል ግዴታ ገብቷል።
2. ተከራይ በአንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ 1 በገባው የውል ግዴታና በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ኪራዩን ሳይከፍል የዘገየ እንደሆነ ሳይከፍል ለዘገየበት ለአንድ ቀን 1% እየታሰበ የመክፈል ግዴታ አለበት። ነገር ግን ለ3 ተከታታይ ወራት የቤቱን ኪራይ ካልከፈለ ያለምንም ማስጠንቀቂያ ውሉ ይቋረጣል።
3. ተከራይ በአንቀጽ 3 የተጠቀሰውን ቤት ለ----------------አገልግሎት ብቻ እንዲውል ያደርጋል።

4. ተከራይ የተጠቀመበትን የመጸዳጃ ቤት ፍሳሽ ለማስመጠጥ፣ የደረቅ ቆሻሻ ለማስወገድና ሌሎች ከተከራየው ቤት ጋር ተያያዥነት ያላቸውን ክፍያዎች የሚመለከተው አካል ሲጠይቀው የመክፈል ግዴታ አለበት፡፡
5. ተከራይ ለመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ካገኘበት ቀን ጀምሮ ሶስት ዓመት/3 ሲሞላው ወይም ሌላ አማራጭ ካገኘ የተረከበውን ቤት ለአከራይ ያስረክባል፡፡
6. ተከራይ የተከራየውን ቤትና ንብረት እንዲሁም በግቢው የሚገኘውን ቦታ እንደራሱ አድርጐ በአግባቡ መያዝና መጠበቅ አለበት፡፡
7. ተከራይ በተከራየው ቤት ውስጥ ህገ ወጥ ወይም ለመልካም ስነ ምግባር ተቃራኒ የሆነ ድርጊት አይፈጽምም ወይም ሌሎች እንዲፈጽሙ አይፈቅድም፡፡
8. ተከራይ በማናቸውም ምክንያት ውሉ ሲሰርዝ የአከራዩ የተበላሹ ንብረቶች ካሉ ግምታቸውን፣ የተጠቀሙበትን የውሃና የመብራት ፍጆታ ሂሳብ ለሚመለከተው አገልግሎት ሰጭ አካል ይከፍላል፡፡ እንዲሁም ቤቱንና ንብረቱን በጥሩ ሁኔታ እንደነበር አድርጐ ለአከራይ ያስረክባል፡፡
9. ተከራይ አከራይ በሚሰጠው ማስታወቂያ መሠረት ወይም በሚልካቸው ህጋዊ ሰራተኞች ቤቱን ለቁጥጥር ሰራ ክፍት አድርጐ ለማሳየት የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡
10. ተከራይ ቢያንስ አንድ ዋስ ለማቅረብ ግዴታ ይኖርበታል፡፡ ዋሱም ተከራዩ በሚፈለግበት ጊዜ ካልቀረበ የማቅረብ ወይም የሚጠየቀውን የመፈጸም ግዴታ ይኖርበታል፡፡

አንቀጽ -5
የተከራይነት መብትን ስለማስተላለፍ

1. ተከራይ የተከራየውን ቤት ያለአከራዩ የጽሑፍ ፈቃድ በማናቸውም መንገድ ለሌላ 3ኛ ወገን ማስተላለፍ አይችልም፡፡
2. ተከራይ ከዚህ ዓለም በሞት ቢለይ የተከራዩ ሚስት ወይም ባልና ልጆች ወራሽነታቸውን ከሚመለከተው አካል አረጋግጠው ማስረጃ ሲያቀርቡ የኪራይ ውል በስማቸው ይዞርላቸዋል፡፡
3. ተከራይ በቋሚነት ሳይሆን ለአጭር ጊዜ ለትምህርት፣ ለህክምና፣ ለጉብኝትና ለመሳሰሉት ወደ ሌላ አካባቢ የሚሄድና የሚሄደውም በተጠቀሱት ምክንያቶች ለመሆኑ ህጋዊ ማስረጃ ለሚመለከተው አካል ካቀረበ ውክልና ሰጥቶ መሄድ ይችላል፡፡ ሆኖም ውክልናው በማስረጃው ላይ ከተጠቀሰው ጊዜ በላይ ሊሆን ወይም ሊራዘም ይችላል፡፡

አንቀጽ - 6

የአከራይ መብት

1. አከራዩ ተከራዩ ቤቱን በሚገባና በንጽህና መያዙንና ለተከራየበት አገልግሎት ብቻ መዋሉን ይቆጣጠራል፡፡ ቤቱ በንጽህና ባለመያዙ ምክንያት የቤቱን ደህንነት ለመጠበቅ ሲባል አከራይ ከአንድ ጊዜ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ በኋላ መሻሻል ካልታየ ውሉ እንዲቋረጥ ያደርጋል፡፡
2. አከራይ ቤቱን ለማንኛውም አስፈላጊ ተግባር የሚፈልገው ሆኖ ሲገኝ ለተከራይ ትክ ቤት በማዘጋጀትና የሶስት ወራት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ቤቱን ሊያስለቅቀው ይችላል፡፡
3. አከራይ አስፈላጊ ሆኖ በሚያገኘው ጊዜ በየዓመቱ ውል ሲያድስ የኪራይ ተመን ማስተካከያ ሊያደርግ ይችላል፡፡ ሆኖም ግን የኗሪዎችን የመክፈል አቅም ያገናዘበ መሆን ይገባዋል፡፡

አንቀጽ- 7

የአከራይ ግዴታ

1. በእርጅናና ከተከራዩ ቁጥጥር ውጭ በሆነ ምክንያት በቤቱ ላይ ጉዳት ወይም ብልሽት ከደረሰ አከራዩ የእድሳቱን ስራ አከናውኖ ቤቱ አገልግሎት ላይ እንዲውል ያደርጋል፡፡
2. በቤቱ ላይ በሶስተኛ ወገን የሚነሱ ማንኛውም ዓይነት የይገባኛል የመብት ጥያቄ በራሱ ኃላፊነት መድህን ሆኖ የመመለስ ግዴታ አለበት፡፡

አንቀጽ -8

ውሉ የሚሰረዝባቸው ወይም የሚለወጥባቸው ሁኔታዎች

ይህ ውል በሚከተሉት ምክንያቶች ሙሉ በሙሉ ሊሰረዝ ወይም ሊለወጥ ይችላል፡፡

1. ውሉ እንዲፈረስ ሁለቱ ወገኖች ሲስማሙ፣
2. ተከራዩ ውሉን ሳያድስ ሲቀር፣
3. ከተዋዋይ ወገን አንዱ በውሉ ውስጥ የተመለከቱትን ግዴታዎች ሳይወጣ በመቅረቱ የተነሳ ሌላው ወገን ውሉ እንዲቋረጥ ማስጠንቀቂያ ሲሰጥና የማስጠንቀቂያ ጊዜ ሲጠናቀቅ፣
4. በተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ አደጋ ምክንያት ቤቱ ሙሉ በሙሉ ወይም በከፊል በመውደሙ ወይም በመፍረሱ ምክንያት አገልግሎት መስጠቱ ሲቋረጥ፣
5. ቤቱ ከአከራዩ እጅና ሃላፊነት እንዲወጣ ስልጣን ባለው አካል ሲወሰን ወይም ቤቱ ለሌላ አገልግሎት ሲፈለግ፣

6. ተከራዩ በሚኖርበት ከተማ በራሱ ወይም በባለቤቱ ስም የግሉ የመኖሪያ ቤት ሲኖረው ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ሶስት/3/ ዓመት በፊት የተመራ መሆኑ ሲረጋገጥ ወይም በራሱ ወይም በባለቤቱ ስም ከማንኛውም መንግስታዊ አካል በኪራይ ወይም በሌላ መንገድ ቤት የተሰጠው ከሆነ፣
7. ተከራዩ በተከራየው መኖሪያ ቤት በመደበኛነት የማይኖር መሆኑ ሲረጋገጥ፣
8. ተከራይ ከአከራይ ፈቃድና ከውል ስምምነቱ ውጭ ቤቱን በህገ ወጥ መንገድ ለሌላ 3ኛ ወገን አሳልፎ የሰጠ እንደሆነ፣

አንቀጽ - ፱

የውል ዘመንና የሚጸናበት ጊዜ

1. ይህ ውል ለ-----------------ዓመት ብቻ የሚያገለግል ሆኖ እንደ አስፈላጊነቱ በየዓመቱ መጨረሻ በሀምሌ ወር ይታደሳል፡፡

<u>ስለአከራይ</u>

ስም-------------------------------------

ፊርማ---------------------------------

ቀን-----------------------------------

<u>ስለ ተከራይ</u>

ስም-----------------------------

ፊርማ--------------------------

ቀን---------------------------

<u>የዋስ/የተያዥ</u>

ስም---------------------------- ፊርማ-------------------------

አድራሻ-------------------------- ስ.ቁ.-------------------------

ቀን----------------------------