



**በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ**

**የጋራ መኖሪያና ንግድ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች
ለማስተላለፍ የወጣ መመሪያ ቁጥር 66/2013**

1. መግቢያ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በተለያዩ የቤት ልማት ፕሮግራም የተገነቡ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን በተለያዩ ጊዜ ለተጠቃሚዎች ሲያስተላልፍ መቆየቱ ይታወቃል፡፡ የቤት ልማት ፕሮግራሙን በተሻለ አሰራር ለማስቀጠል እንዲቻል የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚ አካላትን እንደገና ለማደራጀት የወጣ አዋጅ ቁጥር 64/2011 ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በተሰጠው ስልጣንና ተግባር መሰረት የአዲስ አበባ ቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕረይዝ እና የቤቶች ልማት ፕሮጀክት ጽ/ቤት እንዲዋሀዱ ተደርጎ የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን ሆነው በመቋቋሙ አዲስ የአሰራር መመሪያ ማዘጋጀት አስፈላጊ ሆኖ ተገኝቷል፡፡ በዚህም መሰረት ቀደም ሲል በነበሩ ተቋማት የተገነቡና ወደፊት በኮርፖሬሽኑ ተገንብተው ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉትን ቤቶች የማስተላለፍ ስርዓትንና የቤት እድለኞች በሚቀርቡበት ጊዜ ሊያሟሏቸው የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች አስቀድሞ ለማሳወቅና ከሕብረተሰቡ በቤት ማስተላለፍ ወቅት የሚነሱ ቅሬታዎችን በመፍታት ቤቶቹ የሚተላለፉበትን ስርዓት ግልጽ፣ ተአማኒነትና ተጠያቂነት እንዲኖረው ማድረግ አስፈልጓል፡፡

ከቤት ማስተላለፍ እስከ ቤት ርክክብና ብድር አመላለስ ድረስ ባለው ሂደት ባለድርሻ አካላትን የሚያሳትፍና ቅንጅታዊ አሰራር የሚጠይቅ በመሆኑ በዚህ ሂደት የሚሳተፉ አካላትን ተናበው እንዲሰሩና የተሻለ አሰራር በመፍጠር በቤት ማስተላለፍ ሂደት ውስጥ ተሳታፊ የሆኑ አስፈጻሚና ፈፃሚ አካላትን ኃላፊነት እና ተጠያቂነትን የሚያሰፍን አሰራር እንዲኖር ለማስቻል በአዲስ አበባ ከተማ የቤቶች ልማት አስተዳደር ቢሮ በአዋጅ ቁጥር 64/2011 መሰረት ይህን መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ “በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ የወጣ መመሪያ ቁጥር 66/2013 ዓ.ም” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አግባብ የተለየ ትርጉም እስካላሰጠው ድረስ

1. “ከተማ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ማለት ነው፡፡
2. “አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ማለት ነው፡፡
3. “ካቢኔ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ማለት ነው፡፡
4. “ቦርድ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንገዶች ባለስልጣን፣ የውሀና ፍላጎት ባለስልጣን እና ቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን የስራ አመራር ቦርድ ነው፡፡
5. “ቢሮ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ማለት ነው፡፡
6. “ኮርፖሬሽን” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን ማለት ነው፡፡
7. “የቤት ልማት ፕሮግራም” ማለት የኮንዶሚኒየም ቤቶች ሆነው 10/90፣ 20/80፣ 40/60 እና ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞችን የሚያካትት ነው፡፡
8. “ቤት” ማለት ለአንድ ለተወሰነ አገልግሎት የተመደበ አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎች ያሉት የጋራ ህንጻው አካል ሆኖ ለመኖሪያ ወይም ለንግድ አገልግሎት የሚውል ማለት ነው፡፡
9. “የጋራ መጠቀሚያ” ማለት በተናጠል ከተያዙት ቤቶች ውጭ ያለ ለጋራ መገልገያ ተብሎ የተገነባ ህንፃ አካል እና ሕጋዊ የጋራ መጠቀሚያ ቦታዎችን ይጨምራል፡፡
10. “ተደራሽ ቤት” ማለት ከንግድ ቤት ውጭ ያሉ በህንፃው የምድር ቤት ወይም በአንፃራዊነት ከሌሎች ወለሎች ከመሬት አነስተኛ ከፍታ ላይ የሚገኝ ወለል ያለው ሆኖ ለመኖሪያ የሚያገለግል ቤት ነው፡፡

11. “ንግድ ቤት” ማለት በ20/80፣ በ40/60 እና ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያ በሚገነቡ ህንጻዎች በታችኛው ወለሎች ላይ ለንግድ አገልግሎት የተገነቡና ኮረሥ፣ሬሽኑ ለጨረታ አቅርቦ የሚሸጣቸው ማለት ነው፡፡
12. “አዋጅ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚ አካላትን እንደገና ለማደራጀትና ስልጣንና ተግባራቸውን ለመወሰን የወጣ አዋጅ ቁጥር 64/2011 ነው፡፡
13. “አካል ጉዳተኛ” ማለት በተፈጥሮ ወይም ሰው ሰራሽ በሆነ አደጋ ምክንያት በከፊል ወይም ሙሉ በሙሉ የአካል ወይም በአእምሮ ጉዳት ምክንያት ማከናወን የሚገባውን መደበኛ ተግባር ማከናወን ሳይችል ቀርቶ በሌላ አካል ወይም ድጋፍ ሰጪ መሳሪያ የሚጠቀም ሰው ነው፡፡
14. “በተፈጥሮና በሰው ሰራሽ አደጋዎች የተፈናቀሉ” ማለት ከቤታቸው በጎርፍ፣ በእሳት፣ በመሬት መንቀጥቀጥና በሌሎች አደጋዎች ምክንያት ተፈናቅለው ቤት አልባ የሆኑ የከተማ ነዋሪዎች ናቸው፡፡
15. “ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶች” ማለት ግንባታቸው መጠናቀቁን ከሚመለከተው አካል የመጠቀሚያ ፈቃድ የወጣባቸው ቤቶች ማለት ነው፡፡
16. “ሰው” ማለት የተፈጥሮ ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡
17. “ባንክ” ማለት የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማለት ነው፡፡

3. የጾታ አገላለጽን በተመለከተ

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተደነገገው አገላለጽ የሴትንም ፆታ ያካትታል፡፡

4. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በ10/90፣ በ20/80፣ በ40/60 እና በሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ የተገነቡ እና ወደፊትም በኮርሥ፣ሬሽኑ ተገንብተው አስተዳደሩ ለተጠቃሚዎች እንዲተላለፉ በሚወስናቸው የጋራ መኖሪያ ቤቶች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

5. መርሆዎች

የጋራ መኖሪያ እና ንግድ ቤቶች የሚተላለፉበትን ሁኔታና የአፈጻጸም ሥርዓት የሚከተሉትን መርሆዎች መሠረት ማድረግ ይኖርበታል፡-

1. ቤት ፈላጊው ስለ ዕጣ አወጣጥና አሰራር ግልፅ መረጃ እንዲደርሰው የማድረግ ሂደት መከተል፡፡
2. ለዕጣ የተዘጋጀው ቤት በዘመናዊ የመረጃ ስርዓት የተደራጀ በማድረግ ተአማኒነትና ፍትሐዊነት ያለው ዕጣ አወጣጥና የማስተላለፍ ስርዓት እንዲኖረው ማስቻል፡፡
3. የሚሰጡ ውሳኔዎች፤ ተግባርና ኃላፊነት እንዲሁም ተጠያቂነት የተሞላበት እንዲሆን ማድረግ፡፡
4. አሳታፊና ለህዝብ ታማኝ ሆኖ መስራት፡፡

6. ዓላማ

በተለያዩ መመሪያዎች የጋራ መኖሪያ ቤቶች ሲተላለፉ የነበሩ እና ለአሰራር ክፍተት ይፈጥሩ የነበሩትን ለማሻሻል እንዲሁም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ምክር ቤት በታህሳስ 26/2011 ዓ.ም በፀደቀው አዋጅ 64/2011 መሰረት ተቋሙን ወደ አንድ አሰራር በማምጣት ወጥ የሆነ መመሪያን በአዲስ መልኩ ማዘጋጀት አስፈልጓል፡፡ በመሆኑም በተለያዩ የቤት ልማት ፕሮግራም ተገንብተው ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን ፍትህዊና ግልጽ አሰራርን በመከተል የቤት ተጠቃሚ እንዲሆኑ ማድረግ፡፡

ክፍል ሁለት

የሚተላለፉ ቤቶች መረጃ ስለማጣራትና ማደራጀት

7. ቤቶችን ከመረከብ በፊት ስለማጣራት

1. ኮረፖሬሽኑ ለተጠቃሚዎች ለመተላለፍ ዝግጁ የሆኑ ቤቶችን መረጃ በሚመለከተው የስራ ክፍል አማካኝነት ከገንቢው አካል ላይ በመረከብ መረጃዎችን በሀርድ ኮፒ እና በሶፍት ኮፒ ተቀብሎ ያደራጃል፡፡

2. ኮረፖሬሽኑ ከገንቢዉ አካል የቀረበለትን መረጃ መሠረት በማድረግ፣ ግንባታው የደረሰበትን ደረጃ በመገምገም ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ ብቁ መሆናቸውን ማጣራት አለበት እንዲሁም ብቁ ናቸው ብሎ ያመነባቸውን የጋራ መኖሪያ ቤቶች ከማስተላለፉ በፊት የመጠቀሚያ ፈቃድ ማውጣት ይኖርበታል፡፡
3. ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶች የሚወሰነዉ በቤቶቹ የአፈጻጸም ደረጃ እና በየዙፋ በቦርድ በሚወሰነዉ ዉሳኔ መሰረት የማስተላለፍ ስራ ይሰራል፡፡
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” የተጠቀሰዉ እንዳለ ሆኖ ዋና ዋና የመሠረተ ልማት ግንባታዎች ማለት ወደ ግንባታ ቦታ ወይም ሳይት የሚያስገባ ዋና መንገድ፣ የሳይት ወርክ ሥራ፣ የኤሌትሪክ መስመርና የቆጣሪ ገጠማ፣ የውሃ እና የፍሳሽ አገልግሎት አቅርቦት መኖሩን እና የተሟላ መሆኑን በቅድሚያ ያጣራል፡፡
5. ኮረፖሬሽኑ የተገነቡት ቤቶች ለማስተላለፍ የሚያበቃ ደረጃ ላይ አለመሆናቸውን ሲያረጋገጥ በቤቶቹ ላይ የታየው ጉድለት እንዲሟላ ያስደርጋል፡፡

8. የቤቶችን መረጃ ስለማደራጀት

1. ኮረፖሬሽኑ በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7” መሰረት ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶችን ብዛት፣ በክፍለ ከተማ፣ በሳይት፣ በብሎክ፣ በወለል፣ በስፋት፣ በመኝታ አይነት እና በአገልግሎት አይነት ለይቶ መረጃዎችን ያደራጃል፡፡
2. በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7” መሰረት የተገነቡና ለማስተላለፍ ብቁ የሆኑ ቤቶችን እያንዳንዱ ብሎክና ቤት ለራሱ ልዩ መለያ ቁጥር በማይለቅ ቀለምና ቅደም ተከተሉ ሳይዛባ በአግባቡ እንዲሰጥ ያደርጋል፡፡
3. በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7” በተገለጸው መሰረት የተጣሩ የቤትና ተያያዥ ግንባታዎችን እና የሳይት ፕላኑን መረጃ በሀርድና በሶፍት ኮፒ ያደራጃል፡፡
4. ኮረፖሬሽኑ ለማስተላለፍ የተረከባቸውን ቤቶች ለሚመለከታቸው ባለሙብቶች ወይም ገዥዎች እስኪተላለፉ ድረስ እንዲሁም በተለያዩ ምክንያት ለተጠቃሚዎች ሳይተላለፉ የቀሩ ቤቶችን ባለብት ሁኔታ ለሌሎች ተጠቃሚዎች እስከሚተላለፉ ድረስ የመጠበቅ ኃላፊነት አለበት፤ ሆኖም ኮረፖሬሽኑ ለሌሎች አካላት ውክልና በመስጠት ቤቶቹን ሊያስጠብቅ ይችላል፡፡

9. የቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ

1. ለማስተላለፍ ዝግጁ የሆኑ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ባለቤት ደረጃ የግንባታ ቀጥተኛና ቀጥተኛ ያልሆነ ወጪ በቲፖሎጂ፣ በብሎክና በቤት ዓይነት በባለሙያ ተሰልቶ ይቀርባል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” መሠረት የተዘጋጀው የመኖሪያ ቤቶች መነሻ ዋጋና የንግድ ቤቶችን የጨረታ መነሻ ዋጋ በኮርፖሬሽኑ በተጠናዉ ጥናት መሰረት ቢሮዉ ለቦርድ አቅርቦ እንዲፀድቅ ያደርጋል፡፡
3. ማስተላለፊያ ዋጋ ከፀደቀ በኋላ በየወቅቱ የሚኖር የባንክ ወለድ በአግባቡ እየተሰላ አዲስ የማስተላለፊያ ዋጋ እስከሚወሰን ድረስ የነበረው ዋጋ ተግባራዊ ይደረጋል፡፡

10. የቅድሚያ ክፍያ መጠን

የቅድሚያ ክፍያ አከፋፈል ስርዓት ዝቅተኛው ቤት ገዢው ውል ከመፈረሙ በፊት የሚከፍለው ከቤቱ ጠቅላላ የማስተላለፊያ ዋጋ፡-

1. 10/90 የቤት ልማት ፕሮግራም 10 በመቶ፤
2. ለ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያ 20 በመቶ፤
3. ለ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያ 40 በመቶ፤
4. ለ20/80 እና 40/60 ንግድ ቤቶች 50 በመቶ፤ ቅድመ ክፍያ የሚከፈል ሲሆን እንደአስፈላጊነቱ ቦርዱ በሚሰጠው ውሳኔ ሊሻሻል ይችላል፤
5. ለሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች በየወቅቱ በቦርድ የሚወሰን ይሆናል፡፡

11. የቀሪ ክፍያና የችሮታ ጊዜ

የቤቱን ማስተላለፊያ ዋጋ በተከፋፈለ ተከታታይ የረጅም ጊዜ ክፍያ ለመክፈል የብድር ውል ከተዋዋለበት ቀን በኋላ በባንክ የተሰጠው የችሮታ ጊዜ ከሚያበቃበት ቀን የሚቀጥለውን የስራ ቀን መነሻ በማድረግ በሚከተለው የጊዜ ወሰን መሠረት ይከፈላል፡-

1. ለ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያና ንግድ ቤት
 - 1.1. ለ10/90፣ ስቱዲዮና ለባለአንድ መኝታ ቤት እስከ 20 ዓመት፤
 - 1.2. ለባለ ሁለት መኝታ ቤት እስከ 15 ዓመት፤
 - 1.3. ለባለ ሶስት መኝታ ቤት እስከ 10 ዓመት፤
 - 1.4. ለንግድ ቤት 5 ዓመት ይሆናል፡፡

2. ለ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ለመኖሪያና ንግድ ቤት

2.1. ለባለ አንድ መኝታ ቤት 10 ዓመት፤

2.2. ለባለ ሁለት መኝታ ቤት እስከ 12 ዓመት፤

2.3. ለባለ ሶስት መኝታ ቤት እስከ 17 ዓመት፤

2.4. ለንግድ ቤት 5 ዓመት ይሆናል፡፡

12. የጋራ መኖሪያ ቤት የሚተላለፍበት ስርዓት

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ “7 እና 8” መሰረት ለመተላለፍ ዝግጁ የሆኑ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ዉስጥ ለልማት ተነሿ የሚሆኑትን በመቀነስ ቀሪ መኖሪያ ቤቶች በዕጣ እንዲሁም ንግድ ቤትን በተመለከተ በግልፅ ጨረታ ብቻ የሚተላለፍ ይሆናል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ አስተዳደሩ ከንቲባ ብቻ በልዩ ሁኔታ የጋራ መኖሪያ ቤት ለተጠቃሚዎች በሽያጭ ሊፈቅድ ይችላል፤ እንደአስፈላጊነቱም የጋራ መኖሪያ ንግድ ቤትን በወቅቱ የመነሻ ዋጋ እንዲተላለፍ ሊፈቅድ ይችላል፤ እንዲሁም ለተለያዩ መንግስታዊ ተቋማት እና በማህበር ለተደራጁ ስራ አጦች የጋራ መኖሪያ ንግድ ቤትን በወቅቱ የመነሻ ዋጋ እንዲተላለፍ ቦርድ በልዩ ሁኔታ ሊፈቅድ ይችላል፤ የጋራ መኖሪያ ንግድ ቤቶች በተለያዩ ምክንያት በጨረታ ሳይተላለፉ የቆዩትን ኮረፖሬሽኑ በሚያቀርበው የኪራይ ተመን መሰረት በቦርድ ውሳኔ በኪራይ ሊቀርብ ይችላል ይህም ሆኖ ኮረፖሬሽኑ የኪራይ ተመኑን በጥናት አሻሽሎ ለቦርድ ውሳኔ ማቅረብ ይችላል፡፡
3. ለመተላለፍ ዝግጁ ከሆኑት ቤቶች ዉስጥ ቦርድ የከተማውን ልማት ለማፋጠን ሲባል የልማት ተነሿዎችን ቁጥር መነሻ ያደረገ የጋራ መኖሪያ ቤት በመጠባበቂያነት እንዲያዝ ውሳኔ ይሰጣል፤ ይሁን እንጂ የተነሹዎች ቁጥር ከመጠባበቂያ በላይ ከሆነ ቢሮው ቁጥሩን ከፍ እንዲል ማድረግ ይችላል፡፡
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” መሰረት የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ የ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ለማከናወን ሲባል ከመኖሪያ ቤታቸው እንዲነሱ ለተደረጉ የልማት ተነሿዎች የምትክ ቤት አሰጣጡ በየጊዜው በሚወሰኑ የቦርድ ውሳኔዎች መሰረት ተግባራዊ ይሆናል፡፡

5. በጋራ መኖሪያ ንግድ ቤትነት የተገነቡ ንግድ ቤቶችን አሳማኝ ምክንያት እና አስገዳጅ ሁኔታ ሲገኝ በወቅቱ የማስተላለፊያ ዋጋ ወደ መኖሪያ ቤት እንዲቀየር ኮርፖሬሽኑ ለቦርድ አቅርቦ ሊያስወስን ይችላል፡፡

ክፍል ሶስት

የመኖሪያ ቤት ተጠቃሚዎችን መረጃ ማጣራትና ለዕጣ ስለማዘጋጀት

13. ከምዝገባ መረጃ ቋት ለዕጣ ብቁ የሆኑትን ስለመለየት፤

1. ቢሮው በቤት ፈላጊነት ተመዝግበው በመጠባበቅ ላይ ያሉ አመልካቾች መረጃ በየፕሮግራሙና በመኝታ ቤት ዓይነት ለይቶ ያደራጃል፤ እንዲሁም ቢሮው የቤት ፈላጊው መረጃ ወደ ዕጣ ከመግባቱ በፊት የተሟላ መሆኑን በማረጋገጥ ብቁ የሆኑትን ለኮርፖሬሽኑ ያስረክባል፡፡
2. ቢሮው የቤት ፈላጊዎች በገቡት ግዴታ መሰረት የቁጠባ መጠን በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በትክክል ተቀማጭ ማድረጋቸውን ከዕጣ በፊት ያረጋግጣል፡፡
3. ኮርፖሬሽኑ ከቢሮው እጣ ላይ ለመሳተፍ ብቁ የሆኑትን የተመዝጋቢዎችን መረጃ በመረከብ በአግባቡ አደራጅቶ ይይዛል፤ መረጃውንም ለተረከበለት አሳማ ብቻ ያውላል፡፡
4. ቢሮው የቆጣቢዎችን መረጃ ከባንክ በየጊዜው በመረከብ ወቅታዊ ያደርጋል፡፡

14. ልዩ ተጠቃሚዎችን መረጃ ስለመለየት

1. ቢሮው ለሴት ተመዝጋቢዎች ቅድሚያ 30% የተጠቃሚነት መረጃ በፆታ የተደራጀና የተሟላ መሆኑን በማረጋገጥ መረጃ ይይዛል፡፡
2. ቢሮው በመንግስት ውሳኔ መሰረት ቅድሚያ 20% ተጠቃሚ ለማድረግ በመንግስት መስሪያ ቤት የሚሰሩና በቤት ፈላጊነት የተመዘገቡ ሰራተኞች የመንግስት ተቀጣሪ ስለመሆናቸው በሞሉት መረጃ መሠረት አደራጅቶ ይይዛል መረጃውንም ወቅታዊ ያደርጋል፡፡
3. በከተማው አስተዳደር ልዩ ውሳኔ መሠረት ቢሮው 5% አካል ጉዳተኞችን ተጠቀሚ ለማድረግ የአካል ጉዳት ያለባቸው ተመዝጋቢዎችን መረጃ ያደራጃል፤ በመረጃ ቋቱ

ይለያል፤ በትክክል የተሟላ መሆኑን ያረጋግጣል፤ ከምዝገባ በኋላ በተመዝጋቢው ላይ ያጋጠመ የአካል ጉዳት ካለ በሐኪም በሚቀርብ ሕጋዊ ማስረጃ መሠረት መረጃዎችን ወቅታዊ ያደርጋል ፡፡

15. የእጣ አወጣጥ አፈጻጸም

በዚህ መመሪያ አንቀጽ 13 እና 14 መሠረት የተለየውን መረጃ በማረጋገጥና ለዕጣ ዝግጁ መሆናቸውን በመለየት፤

- 1) የ20/80 ፕሮግራም ነባር ተመዝጋቢዎች እስከሚጠናቀቅ ድረስ የእጣ ቅድሚያ ተጠቃሚነት መብት ይኖራቸዋል፤ አዲስ ተመዝጋቢዎች ከነባር ተመዝጋቢዎች በመቀጠል ተጠቃሚ የሚሆኑ ሲሆን የመንግስት ሰራተኞችም ነባሩ ከነባር ተመዝጋቢዎች ጋር እንዲሁም አዲስ የተመዘገቡትም ከአዲስ ተመዝጋቢዎች ጋር እንደ ቅደም ተከተላቸው የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡
- 2) የ40/60 ፕሮግራም ተመዝጋቢዎች ለእጣ ብቁ የሚሆኑት 40% እና ከዚያ በላይ የቆጠቡ የዕጣው ተሳታፊ ይሆናሉ፡፡

ክፍል አራት

የቅድሚያ አወሳሰንና የዕጣ አወጣጥ ሥነ-ሥርዓት

16. ቅድመ ዕጣ አወጣጥ እና ዕጣ የማውጣት ሥነ-ሥርዓት

1. ኮረፖሬሽኑ በየትኛውም የግንባታ አፈጻጸም ደረጃ ላይ የሚገኙ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን እጣ ሊያወጣ ይችላል፤ ሆኖም የጋራ መኖሪያ ቤት ተጠቃሚዎች የሽያጭ ውል የሚፈጽሙት በአንቀጽ 7 እና 8 የተደነገጉት ቅድመ ሁኔታዎች ተሟልተው ሲገኙ ይሆናል፤
2. ኮረፖሬሽኑ የዕጣ ማውጫ ሲስተም ላይ ዕውቀት እና ክህሎት ካላቸው ተቋማት እና ከኮረፖሬሽኑ የተወጣጡ የቴክኒክ ኮሚቴ እንዲዋቀር ያደርጋል፤
3. የተቋቋመው የቴክኒክ ኮሚቴ ከዕጣ ማውጫ ቀን በፊት ለዕጣው ብቁ የሆኑ የተመዝጋቢዎች መረጃ ወደ ዕጣ ማውጫው ሶፍትዌር አንዲጫን ይደረጋል፤

4. ለዕጣ ብቁ የሆኑት የተመዝጋቢዎች መረጃ እና ለእጣጣ ዝግጁ መሆናቸው የተረጋገጡ የጋራ መኖሪያ ቤቶች መረጃ በትክክል ወደ ዕጣ ማውጫው ሶፍትዌር መጫናቸው በቴክኒክ ኮሚቴው ይረጋገጣል፤
5. የዕጣው ማውጫ ሶፍትዌር በትክክል ስለመስራቱ በኮሚቴው ፊት ቢያንስ ሶስት ጊዜ የሙከራ ዕጣ እንዲወጣ ይደረጋል፤ የወጣው የሙከራ ዕጣም ትክክለኛ መሆኑ በቴክኒክ ኮሚቴው እንዲረጋገጥ ይደረጋል፤ ትክክለኛ የሶፍት ኮፒ ቅጂም መቀመጥ ይኖርበታል፤ ሥራውም በተሟላ ግልጽነት እና ተጠያቂነት ባለው መልኩ እንዲፈጸም ይደረጋል፤
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “5” መሰረት የሙከራ ዕጣ በአግባቡ መውጣቱ ከተረጋገጠ በኋላ ይህን የእጣ ማውጫ መረጃ የያዘ ኮምፒውተር ተዛማጅ ዕቃዎች ለዋናው ዕጣ ማውጫ ፕሮግራም ዝግጁ እንዲሆን የዕጣ አወጣጥ የቴክኒክ ኮሚቴው በተገኙበት ፊርማ መደበኛ የዕጣ አወጣጥ ሥነ-ሥርዓት እስኪጀመር ድረስ በአንድ ክፍል ውስጥ ታሽጎ መቀመጥ አለበት፤
7. የዕጣ ማውጫው ቀን፣ ሰዓት እና ቦታ ዕጣው ከመውጣቱ ቢያንስ 2 ቀን አስቀድሞ በመገናኛ ብዙኃን ስለ ቤቱ ብዛት እና አይነት እንዲሁም የማስተላለፊያ ዋጋ ለሕዝብ እንዲተዋወቅ ይደረጋል፤ በዕለቱም በዕጣ አወጣጡ ሥነ-ሥርዓት ላይ ለተለያዩ አካላትና የህብረተሰብ ተወካዮች እንዲገኙ መልዕክት ይተላለፋል፤
8. የዕጣው ማውጫ ዕለት ያሸጉ አካላት በተገኙበት እሸጉ እንዲከፈት ይደረጋል፤
9. ሥራውም በተሟላ ግልጽነት እና ተጠያቂነት ባለው መልኩ እንዲፈጸም ይደረጋል፤ ዕጣውም ለሕዝብ ግልጽ በሆነ መንገድ በቀጥታ የመገናኛ ብዙኃን ሽፋን ተሰጥቶት እንዲወጣ መደረግ አለበት፤
10. በእጣ የተለዩ የቤት እድለኞች ዝርዝር የያዘው ሰነድ በተመረጡት ታዛቢዎች እየተጣራ እንዲፈረም ይደረጋል፤
11. በታዛቢዎች የተፈረመው የባለዕድለኞች ሰነድ ለቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ እና ለኮርፖሬሽኑ በኮርፖሬሽኑ አማካኝነት በጋዜጣ ታትሞ እንዲወጣ እንዲሁም ለሌሎች አግባብ ላላቸው አካላት ወዲያው በሶፍት እና እንደየአስፈላጊነቱ በሃርድ ኮፒ እንዲሰራጭ ይደረጋል፤ ኮርፖሬሽኑ ዕጣ የወጣላቸውም ሆነ ያልወጣላቸውን ተመዝጋቢዎች መረጃ ትክክለኛ ቅጂ (ባክአፕ) መያዝ አለበት፡፡

17. ለዕጣ ከተዘጋጁ ቤቶች ውስጥ ለተጠቃሚዎች የተሰጠ የቅድሚያ መብት፡-

1. ለሴቶች 30%፤
2. መንግሥት ሠራተኞች 20%፤
3. አካል ጉዳተኞች 5%፤
4. በመጨረሻም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ“1” እስከ “3” ተወዳድረው እጣ ያልወጣላቸውና መስፈርቱን አሟልተው እጣ ውስጥ ከተካተቱ ተመዝጋቢዎች ጋር በቀሪ 45% ቤቶች እጣ ሂደት እንዲሳተፉ ይደረጋል፤
5. በአካል ጉዳት ምክንያት የጤና መታወክ ላለባቸው ተመዝጋቢዎች የቤት ሽያጭ ውል ከተዋዋሉ በኋላ ከባንክ ጋር የብድር ውል ከመዋዋላቸው በፊት ከታወቀ ሆስፒታል በሚያቀርቡት ህጋዊ የህክምና ቦርድ ውሳኔ መሰረት እየተጣራ ተደራሽ ቤት እንዲያገኙ ይደረጋል፤ ይህ ተደራሽ ቤት የማግኘት መብት ባል/ሚስት እና አካል ጉዳተኛ ልጅ ያላቸውን ይጨምራል፤
6. የተደራሽ ቤት ጥያቄ የሽያጭ ውል በተዋዋሉበት ወቅት የውል ጊዜው ሳይጠናቀቅ ከማስረጃ ጋር መቅረብ ይኖርበታል፤ ከዚህ ቀን ውጭ የሚቀርብ ማናቸውም የተደራሽ ቤት ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡ ነገር ግን በተለያዩ አሳማኝ ምክንያቶች ያልቀረቡ የተደራሽ ቤት ጥያቄዎች የባንክ ብድር ውል ከመዋዋላቸው በፊት መቅረብ አለበት፤ ከዚህ ውጭ የሚቀርቡ ጥያቄዎች ተቀባይነት የላቸውም፤ የተደራሽ ቤት ጥያቄ አመልካቹ እጣ በወጣለት ሳይት ካልተገኘ ኮርፖሬሽኑ ክፍት ቤት በተገኘባቸው ሌሎች ሳይቶች ምትክ ቤት ሊመድብለት ይችላል፡፡

18. ለቤት እድለኞች ጥሪ ስለማስተላለፍ፤

1. ዕጣ የወጣላቸው ዕድለኞች ዝርዝር ሊያሟሉ የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎችና ስለ ውል መዋዋል ቀን ገደብ መረጃ በተለያዩ የመገናኛ ብዙሃን እና በቢሮው፤ በኮረፖሬሽኑ እና በተለያዩ ድረ-ገጾች እንዲገለፅ ይደረጋል፤
2. ዕጣ የወጣላቸው ዕድለኞች ዝርዝር በክፍለ ከተማ፣ በሳይት፣ በብሎክና በቤት አይነት በመለየት በየክፍለ ከተማው የቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት እና በየወረዳው የቤቶች አስተዳደር ጽ/ቤት እንዲገለፅ ይደረጋል፡፡
3. የጋራ መኖሪያ ቤት በዕጣ የደረሰው ግለሰብ ከደረሰው ሳይት ውጭ የሚቀርብ ማንኛውም የሳይት ለውጥ ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም፤ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ

በአካል ጉዳቱ ወይም በአቅመ ደካማነት ምክንያት ተደራሽ ቤት የተወሰነለት እድለኛ እጣ በወጣለት ሳይት ተደራሽ ቤት የማይገኝ ከሆነ ወደ ሌላ ሳይት ሊቀየርለት ይችላል፡፡

ክፍል አምስት

እጣ የወጣባቸው የጋራ መኖሪያ ቤቶችን ስለማስተላለፍ

19. ዕጣ ለወጣባቸው የጋራ መኖሪያ ቤቶች አስፈላጊ ቅጾችን ስለማዘጋጀት

በዚህ አንቀጽ መሠረት የሚዘጋጁት ቅጾች ይዘትን በተመለከተ በዚህ መመሪያ አባሪ ሆነው የሚወጡ ሲሆን፦

ቅጾቹም ፦

1. ዕጣ ለወጣለት ቤት በወቅቱ የማስተላለፊያ ዋጋ መሠረት ሙሉ ክፍያውን የከፈለ እንዲሁም ከሙሉ ክፍያ (ቁጠባውን) በማቀናነስና ከቅድመ ክፍያ በላይ ከሆነም ከቀሪ 80% ወይም 60% ክፍያ የሚቀነስ መሆኑን ለባንክ ማሳወቂያ የክፍያ ማዘዣ ቅፅ (ቅጽ 03)፤
2. የቤት ሽያጭ ውል፤ ቤቱ ባለዕጣ ወይም እድለኛ በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም በአዲስ አበባ ከተማ ስተዳደር ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ስለመሆኑ ወይም በከተማ አስተዳደሩ የቤት ልማት ፕሮግራም ከተጀመረበት ከ1997 ዓ.ም በኋላ በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፈ መሆኑን ግዴታ የሚገባበት ቅጽ(ቅጽ 09)፤
3. የቤት ዕጣ ዕድለኞች የጋራ መኖሪያ ቤቱን ቁልፍ ስለመረከባቸው ማሳወቂያ ፎርም ናቸው፡፡

20. የቤት ዕድለኞች ሊያሟሉት የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች

1. የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ማረጋገጫ ካርድ እና ፕሪንት አውት ወይም ሰነዶቹ የጠፋባቸው ከሆነ ከፖሊስ ስለመጥፋቱ ማረጋገጫ ደብዳቤ ማቅረብ አለባቸው፤
2. 40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢዎች ከሆኑ ከባንክ ተመዝጋቢ እና ቆጣቢ ስለመሆናቸው ደብዳቤ ማቅረብ አለባቸው፤
3. ወቅታዊ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ ካርድ ማቅረብ አለበት፤
4. ያገባ ወይም ያላገባ የጋብቻ ሁኔታ ማረጋገጫ ሰርተፍኬት ማስረጃ ማቅረብ አለበት፤

5. በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ወይም ከ1997 ዓም በኋላ ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለ3ኛ ወገን ያላስተላለ፤ በተጨማሪም የመንግስት ቤት ተከራይቶ እየኖረ ያለ ከሆነ በዕጣ የደረሰውን ቤት ሲረከብ ቤቱን ለአስተዳደሩ እንደሚያስረከብ ግዴታ የገባበትን ማስረጃ ማቅረብ ይኖርበታል፡፡
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “5” ላይ ያለው እንደተጠበቀ ሆኖ ከዚህ ቀደም የግል መኖሪያ ቤት ኖሮት በዋስትና ምክንያት ቤቱ በአበዳሪ ድርጅት ስም ተሸጦ ገንዘቡ ሙሉ በሙሉ በዋስትና ለተያዘው የገንዘብ ተቋም ገቢ ከሆነና የቤት ምዝገባው ከቤቱ ሽያጭ በኋላ ከሆነ ከተሸጠው ቤት ላይ ያገኘው ጥቅም ባለመኖሩ ምክንያት የኮንዶሚኒየም ቤቱ ተጠቃሚ ሊሆን ይችላል፡፡
7. በቤት ውል ወቅት የተነሳቸው አራት ፓስፖርት መጠን ያላቸው ጉርድ ፎቶ ግራፍ ማቅረብ አለበት፡፡
8. ተወካይ ከሆነ ሕጋዊና የታደሰ የውክልና ማረጋገጫ ሰነድ፣ ማንነቱን የሚገልጽ የታደሰ መታወቂያ እና የወካዩን ማንነትና ነዋሪነት የሚገልፅ ማስረጃ ከሚኖርበት ወረዳ ይዞ መቅረብ ይኖርበታል፤ እንዲሁም ሞግዚት ከሆነ በፍርድ ቤት የሚሰጥ የሞግዚትነት ማረጋገጫ ማቅረብ አለበት፡፡
9. በ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝግበው በተለያዩ ምክንያት በውጭ ሀገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን የቤት ዕድለኞች ዜግነታቸውን አለመቀየራቸው ከሚኖሩበት ሃገር የኢትዮጵያ ኤምባሲ እየተረጋገጠ በታደሰ ፖስፖርት እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡
10. በ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝግበው በውጭ ሀገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያን ወይም የውጭ ዜግነት ያላቸው ትውልደ ኢትዮጵያውያን በሚያቀርቡት የታደሰ ፓስፖርትና ተያያዥነት ባላቸው ማስረጃ መሰረት መስተናገድ ይችላሉ፡፡
11. በ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ምዝገባ ወቅት ባልና ሚስት በጋራ ተመዝግበው የተመዘጋጩ የትዳር አጋር ዜግነት የቀየረ ከሆነ የዕጣው ዕድለኛ እንዲስተናገድ ይደረጋል፤ በተጨማሪም በምዝገባ ወቅት ባልና ሚስት በጋራ ተመዝግበው ዋና ተመዝጋቢው ዜግነት የቀየረ ቢሆንና የትዳር አጋሩ ዜግነት ባይቀይር ዜግነት ባልቀየረው የትዳር ጓደኛ ስም እንዲስተናገድ ይደረጋል፡፡
12. ዕጣው የደረሰው የመንግስት ሰራተኛ በምዝገባው ወቅት በመንግስት ተቋም ቋሚ ሰራተኛ ሆነው ሲሰሩ የነበረ ስለመሆኑ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፡፡

13. ዕጣው የደረሰው በምዝገባው ወቅት የመንግስት ሰራተኛ ላልነበረና ከዛ በጎላ ወደ መንግስት ስራ የገባ የመንግስት ሰራተኛ ከሆነ መረጃውን ካለበት የመንግስት መስሪያ ቤት ሰራተኛ ስለመሆኑ በሚያቀርበው ማስረጃ መሰረት እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡
14. በምዝገባ ጊዜ የመንግስት ሰራተኛ ሆነው ዕጣው በወጣላቸው ወቅት በጡረታና ከሰራዊት በክብርና በጉዳት የተሰናበቱ ሰራተኞች መሆናቸውን የሚገልጽና የተሟላ ማስረጃ ከነበሩበት ተቋም ሲያቀርቡ እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡
15. በምዝገባ ወቅት የመንግስት ተቋም ሰራተኛ የነበሩና በመንግስት ውሳኔ ወደ መንግስት የልማት ድርጅት የተዛወሩ ተቋሟት ሰራተኞች ከተቋሙ በሚያቀርቡት ማስረጃ መሰረት እንደ ማንኛውም የመንግስት ሰራተኛ እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡
16. እጣ የወጣለት ተጠቃሚ ቀደም ሲል በዉርስ ወይም በስጦታ በተገኘ በእነ ስም የጋራ ንብረት ተጠቃሚ ከሆነ ንብረቱ የአንድ ሰው ባለቤትነትን ስለማያሳይ እና ንብረትነቱ የጋራ ሃብት በመሆኑ የእጣው ተጠቃሚ መሆን ይችላል፡፡ ሆኖም የቤት ዉርሱ እጣ የወጣለት ሰው ብቸኛ ወራሽ ከሆነ የጋራ መኖሪያ ቤት እጣው ተጠቃሚ መሆን አይችልም፡፡

21. የቤት ሽያጭ ውል ለመፈፀም የሚከናወኑ ተግባራት

1. ኮርፖሬሽኑ የሽያጭ ውል ከመፈፀሙ በፊት ዕጣ የወጣባቸውን ቤቶች የህንፃዎቹ ወለል ንጥል፣ የእያንዳንዱ ቤት ፕሮፖርሽን ስፋት፣ የሳይቱን ፕላን ሀርድና ሶፍት ኮፒ ለመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት መላክ አለበት፡፡
2. ኮርፖሬሽኑ የቤት ሽያጭ ውል ከመፈፀሙ በፊት የቤት ዕድለኛው የቅድሚያ ክፍያ ለ10/90 የቤት ልማት ፕሮግራም 10%፣ ለ20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም 20%፣ ለ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም 40%፣ ለሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች በወቅቱ ውሳኔ መሰረት እና ከዚያ በላይ ወይም ሙሉ ክፍያ በተዘጋጀው ቅጽ መሠረት እንዲከፍል ለባንክ መላክ ይኖርበታል፤
3. የቤቱ ዕድለኛም በተላከው ቅጽ መሠረት ቅድመ ክፍያ ወይም ሙሉ ክፍያ ስለመክፈሉ ከባንክ ማረጋገጫ ወይም የክፍያ ደረሰኝ ማቅረብ አለበት፤
4. ኮርፖሬሽኑ በአንቀጽ 19 እና 20 የተጠቀሱት መስፈርቶች መሟላታቸውን በማረጋገጥ የቤት ሽያጭ ውል በመፈፀም ለመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት ካርታ እንዲዘጋጅ፡-

- 4.1. የዕድለኛውን የቤት ሽያጭ ውል ኮፒ፤
- 4.2. የነዋሪነት የታደሰ መታወቂያ ካርድ ኮፒ፤
- 4.3. የጋብቻ ሁኔታ ሰርተፍኬት ኮፒ መላክ ይኖርበታል፡፡

22. የቤት ሽያጭ ውል የጊዜ ገደብ

1. ቤት የደረሰው ዕድለኛ ሙሉ ስም በጋዜጣ ታትሞ ከወጣ በኋላ ኮርፖሬሽኑ ውል እንዲፈፅም በተለያዩ መገናኛ ብዙኃን ጥሪ ካስተላለፈበት ጊዜ ጀምሮ በተከታታይ 60 (ስልሳ) የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ መዋዋል ይኖርበታል፤ የመጨረሻው ወይም ስልሳኛው ቀን በበዓል ቀን የሚውል ከሆነ የሚቀጥለው የስራ ቀን እንደመጨረሻ ቀን ይወሰዳል፤ ሆኖም የቤት እድለኛው የገንዘብ መክፈያ ቅፅ የወሰደው በመጨረሻው ቀን ከሆነ ሂደቱን ለማጠናቀቅ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ 5 የስራ ቀናት ይጨመርለታል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” የተጠቀሰው ቢኖርም በግዳጅ ላይ ያለ፤ በወሊድ፤ በከባድ ህመም ምክንያት የጊዜ ገደብ ያለፈባቸው ዕድለኞች ተጨባጭ ማስረጃ ከሚመለከተው አካል ሲያቀርቡ በኮርፖሬሽኑ 30 የሥራ ቀናት ተጨማሪ ጊዜ ገደብ ሊፈቅድ ይችላል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” እና “2” ላይ ያለው እንደተጠበቀ ሆኖ በግዳጅ ላይ ያሉ የመከላከያ ሠራዊት አባላት በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ በግዳጅ ላይ ስለመኖሩ ከመከላከያ ሚኒስቴር ወይም ከፖሊስ ኮሚሽን በሚያቀርበው ማስረጃ መሰረት ቤቱ በሌላ ዙር ወይም ለልማት ተነሿ ያልተላለፈ ከሆነ እጣ የወጣለት ቤት ላይ ወል እንዲፈጽም ይደረጋል፤ ነገር ግን ቤቱ ለሌላ ተጠቃሚ ተላላፊ ከሆነ ምትክ ቤት ይመደብለታል፡፡
4. በፍ/ቤት የተያዙ ጉዳዮች እጣ በሚወጣበት ወቅት ሊስተናገዱ ካልቻሉ በፍርድ ሂደት ላይ ለመሆናቸው ማስረጃ አቅርበው የፍርድ ሂደቱ ሲጠናቀቅና ውሳኔ ሲያገኝ በኮርፖሬሽኑ የበላይ ሀላፊ ተረጋግጦ ቤቱ በሌላ ዙር ወይም ለልማት ተነሿ ያልተላለፈ ከሆነ በፍርድ ቤቱ ውሳኔ መሰረት እጣ የወጣለት ቤት ላይ ወል እንዲፈጽም ይደረጋል፤ ነገር ግን ቤቱ ለሌላ ተጠቃሚ ተላላፊ ከሆነ ምትክ ቤት ይመደብለታል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ በ“1” እና “2” በተገለፀው መሰረት ቀርቦ ያልተዋዋለ የቤት እድለኛ በራሱ ፈቃድ የኮንደሚኒየም ቤት የተጠቃሚነት እድሉን እንደተወ ይቆጠራል፤ ቤቱም ዳግም እጣ እንዲወጣበት ይደረጋል፤ ወይም ለልማት ተነሿ ይተላለፋል፡፡

6. ዕጣ ከወጣ በኋላ ለባለዕድላቸው ያልተላለፉ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች እስከሚተላለፍ ድረስ ቤቶቹን በአግባቡ የመጠበቅ የኮርፖሬሽኑ ወይም ኮርፖሬሽኑ የሚወክለው ህጋዊ አካል ኃላፊነት ይሆናል፡፡

ክፍል ስድስት

በከተማ መልሶ ማልማት ምክንያት ለሚነሱ፤ በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ወይም በሌሎች ምክንያት ጉዳት ለደረሰባቸው እና በልዩ ሁኔታ ምትክ የመኖሪያ ቤት ስለመመደብ

23. የጋራ መኖሪያ ቤት ስለመመደብ

1. ከግል ይዞታቸው እና ህጋዊ የቀበሌ (የወረዳ ቤት) በልማት ምክንያት ለሚነሱ ነዋሪዎች ከመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ተጣርቶ እና ተረጋግጦ በሚቀርብ የምትክ ቤት ጥያቄ መሰረት በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በኩል ለኮርፖሬሽኑ ተላልፎ የቤት ምደባ ሥራው ይከናወናል፤ ለሁሉም የልማት ተነሿዎች ምትክ ቤት ምደባ የሚካሄደው የቤት አቅርቦት ችግር ከሌለ በምርጫቸው መሰረት በዕጣ ይስተናገዳሉ ነገር ግን የቤት አቅርቦት ዕጥረት ካጋጠመ ባለው የቤት አቅርቦት መሰረት የሚስተናገዱ ይሆናል፡፡
2. ኮርፖሬሽኑ በተፈጥሮና ሰው ሰራሽ አደጋ ወይም በሌሎች ምክንያት ጉዳት የደረሰባቸው የተጎጂዎችን ዝርዝር እና የቤት አይነት መረጃ በቢሮው ተወስኖ ዝርዝር ሲደርሰው በውሳኔው መሰረት የኮንዶሚኒየም ቤት ይመድባል፡፡
3. ቀደም ሲል በጋራ መኖሪያ ቤቶች የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ተመዝግቦ የነበረ የጋራ መኖሪያ ቤት ተከራይ እና በልዩ ሁኔታ በከራይ እየኖረ እያለ የጋራ መኖሪያ ቤት በዕጣ ተመሳሳይ የክፍል ብዛት ያለው ቤት ቢደርሰው እና በከራይ የያዘውን ቤት ከመረጠ በዕጣ የደረሰውን ቤት እንዲለቅ ሆኖ ቀደም ብሎ በከራይ የያዘው ቤት በወቅቱ የቤት ማስተላለፊያ ዋጋ ሊተላለፍ ይችላል፡፡ የቤት ሽያጭ ውልን በተመለከተ ግን በዚህ መመሪያ አንቀጽ 19 እና 20 መሠረት በተዘረዘሩት ድንጋጌዎች መሠረት እንዲፈጸም ይደረጋል፡፡
4. ቀደም ሲል በጋራ መኖሪያ ቤቶች የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ተመዝግቦ የነበረ ተከራይ በከራይ እየኖረ እንዳለ የጋራ መኖሪያ ቤት በዕጣ ተመሳሳይ የክፍል ብዛት ያለው ቤት

ቢደርሰው እና በእጣ የደረሰውን ቤት ከመረጠ በኪራይ የያዘውን ቤት ወል ከፈጸመበት ቀን ጀምሮ ባለው 30 ቀናት ውስጥ ለተቋሙ ያስረክባል፡፡

5. በአንቀጽ 3 እና 4 ከተገለጸው ወጪ የተለያየ የቤት አይነትን በማቀያየር የሽያጭ ወል ማዋዋል አይቻልም፡፡

ክፍል ሰባት

ከጋራ መኖሪያ ህንፃ ጋር የተገነቡ ንግድ ቤቶችን ስለማስተላለፍ

24. የጋራ ህንፃ ንግድ ቤቶች የሚተላለፉበት አሰራር

1. በጋራ መኖሪያ ህንፃ ውስጥ በተለያዩ ወለሎች የተገነቡና ለንግድ አገልግሎት ተብለው የተለዩ ቤቶች ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉት በዚህ መመሪያ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ “1” እና “2” መሰረት ይሆናል፡፡

25. የጨረታ የሚሸጡ ንግድ ቤቶች ስለሚተላለፉበት ሁኔታ

1. ኮርፖሬሽኑ ከዚህ በፊት ጨረታ ወጥቶባቸው ሳይተላለፉ የቀሩ እና አዲስ የተገነቡ የንግድ ቤቶችን በሳይት፣ በብሎክ፣ በቤት ቁጥር እና በካሬ ሜትር ለይቶ ያደራጃል፤
2. ኮርፖሬሽኑ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” መሠረት ከተለዩት ንግድ ቤቶች ውስጥ በሚያዘጋጀው የጨረታ መመሪያ መሰረት ጨረታ እንዲወጣ ያደርጋል፤
3. የጨረታ ሂደቱ የፋይናንስ የጨረታ መመሪያን የተከተለ መሆን ይገባዋል፡፡

26. ለጨረታ ቅድመ ዝግጅት ስለማድረግ

ኮርፖሬሽኑ የጋራ መኖሪያ ህንፃ ንግድ ቤቶችን ጨረታ ለማውጣት በቅድሚያ፡-

1. ጨረታ የሚወጣባቸውን ንግድ ቤቶች መረጃ በአግባቡ ያደራጃል፤
2. የጨረታ ኮሚቴ እንዲሁም የጨረታ ቅሬታ ሰሚ ኮሚቴ ያቋቁማል፤
3. አስፈላጊ ሲሆን የተዋቀረው የጨረታ ኮሚቴ ንግድ ቤቶችን በአካል ወርዶ ያረጋግጣል፤
4. በቦርድ የፀደቀ የጨረታ መነሻ ዋጋ መዘጋጀቱን ያረጋግጣል፤
5. የንግድ ቤቶች ሽያጭ የጨረታ ማስታወቂያና የተጫራሾች መመሪያ ሰነድ ያዘጋጃል፤
6. የጨረታ ሳጥን እና ሌሎች አስፈላጊ ቁሳቁሶች ያዘጋጃል፤
7. ጨረታውን በተለያዩ የብዙሀን መገናኛ ዘዴዎች አማካኝነት ለሕዝብ ይፋ ያደርጋል፤

8. የጨረታ ሰነድ ተደራሽ በሆኑ ማዕከላት እንዲሸጥ ያደርጋል፤
9. የጨረታ ዋጋ ማቅረቢያ ሰነድ እና ሌሎች በጨረታ ማስታወቂያና መመሪያ መሠረት አስፈላጊ ሰነዶችን ከተጫራቾች ይቀበላል፤
10. ጨረታውን ለማካሄድ የሚያስችል ቅድመ ዝግጅት ማድረግ ይኖርበታል፡፡

27. የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ሰነድ ይዘት

ኮርፖሬሽኑ የጨረታ ሰነዱን በሚያዘጋጅበት ወቅት ይዘቱን በተመለከተ በዚህ መመሪያ አባሪ ሆነው የሚወጡ ሲሆን በዋናነት ፡-

1. የጨረታ ማስታወቂያ ቁጥር፤
2. የተጫራቾች መመሪያ፤
3. የዋጋ ማቅረቢያ ቅጽ፤
4. የንግድ ቤት ሽያጭ ውል ናሙና፤
5. ለጨረታ የቀረቡ የንግድ ቤቶች ዝርዝር በሳይት፣ በህንፃ ቁጥር፣ በስፋት፣ በቤት ቁጥር እንዲሁም ሌሎች አስፈላጊ መረጃዎችን መያዝ ይኖርበታል፡፡

28. የንግድ ቤቶች ሽያጭ የጨረታ ኮሚቴ አሰያዩም

1. ለጋራ መኖሪያ ህንጻ ንግድ ቤቶች ሽያጭ 7/ሰባት/ ዓባላት ያሉት የጨረታ ኮሚቴ ከሚመለከታቸው የስራ ክፍሎች የሚመረጡ ሆነው በኮርፖሬሽኑ የበላይ ኃላፊ ይዋቀራል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” የተገለጸው ቢኖርም ከስራው ስፋት አንጻር አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ የኮርፖሬሽኑ የበላይ ኃላፊ የኮሚቴ አባላትን ቁጥር ሊጨምር ይችላል፡፡

29. የንግድ ቤቶች ሽያጭ ጨረታ ኮሚቴ ተግባርና ሀላፊነት

1. የጨረታ ኮሚቴው በሰብሳቢው አማካኝነት የጨረታውን አፈፃፀም የድርጊት መርሐ ግብርና ለሥራው የሚያስፈልገውን ተጨማሪ የሰው ኃይልና ሌሎች ወጪዎችን ያካተተ የሥራ ዕቅድ በማውጣት ለኮርፖሬሽኑ የበላይ ሃላፊ አቅርቦ ያፀድቃል፤
2. በተዘጋጀው መርሐ ግብር መሠረት ለጨረታው ሂደት የሚያስፈልገውን የቢሮ ዝግጅት፣ ሰነድ እና አስፈላጊ የስራ ቁሳቁሶች እንዲዘጋጁ ያደርጋል፤
3. ለጨረታ የሚወጡትን ንግድ ቤቶች የጨረታ መወዳደሪያ ሰነድ ናሙና እንዲሁም በጋዜጣ ታትሞ የወጣውን የጨረታ ማስታወቂያ ከሚመለከተው የስራ ክፍል በመረከብ ዝግጅት ያደርጋል፤

4. ለጨረታ ዝግጁ የሆኑ የንግድ ቤቶችን እንደአስፈላጊነቱ በአካል ወርዶ ያጣራል፤ ማስተካከያ እንዲደረግበት ያደርጋል፤
5. የጨረታውን ሂደት ተአማኒነት እንዲኖረው የጨረታ ሳጥኖች በአግባቡ ተዘጋጅተው በጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ቦታዎች በወቅቱ አባላቱ በተገኙበት ታሸጎ እንዲቀመጥ ያደርጋል፤
6. የጨረታው ሰነድ መመለሻ ቀንና ሰዓት ሲጠናቀቅ ሳጥኑን እንዲሁም ሳጥኑ የተቀመጠበትን ቢሮ እንዲታሸግ ያደርጋል፤
7. የጨረታውን ሳጥኖች ለመክፈት ተወዳዳሪዎች ያቀረቡትን ዋጋ ለተጫራቾች ለማሳወቅ የአዳራሽ ዝግጅት ያደርጋል፤
8. ጨረታውን ለመሳተፍ ከመጡት ተወዳዳሪዎች መካከል በታዛቢነት 5 አባላት በይፋ እንዲመረጡ በማድረግ በጨረታው ሂደት እንዲሳተፉ እና ፊርማቸውን እንዲያኖሩ ያደርጋል፤
9. ተሳታፊዎች በተገኙበት የጨረታ ሳጥኑ እንዲከፈት በማድረግ ለእያንዳንዱ ቤት የተጫረተውን ዋጋ ዝርዝርና ሌሎች በመመሪያው የተገለፁትን መሟላቱን በማረጋገጥ መዝግቦ ያወዳድራል፤
10. ከተወዳደሪዎች ውስጥ አሸናፊውን ተጫራች በመለየት የአሸናፊዎች ዝርዝር በማዘጋጀት ሰነዱን በፊርማ ያረጋግጣል፤ የተዘጋጀውን የአሸናፊዎች ዝርዝር ለኮርፖሬሽኑ የበላይ ሀላፊ በማቅረብ ያፀድቃል፤ በጋዜጣ ታትሞ እንዲወጣ ያደርጋል፤
11. ተጫራቾች ያስያዙትን የጨረታ ማስከበሪያ ቦንድ (ሲ.ፒ. ኦ) የጨረታ ውጤቱ በጋዜጣ በይፋ ከተገለፀበት ቀን ጀምሮ በሁለት ወር ጊዜ ውስጥ ቀርበው ከተቋሙ ሊወሰዱ ይገባል፤ ወይም ተቋሙ ያስያዙትን የጨረታ ማስከበሪያ ቦንድ (ሲ.ፒ.ኦ) በግለሰቡ አካውንት ሊያስገባለት ይችላል፡፡

ክፍል ስምንት

30. በሽያጭ የሚተላለፉ ቤቶችን የይዞታ ማረጋገጫ፣ ዕዳና ዕገዳ እንዲሁም ገቢ ክትትልና ብድር አመላለስ ስለመከታተል

1. ኮርፖሬሽኑ የቤት ሽያጭ ውል ለመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት ካርታ እንዲዘጋጅለት በማስተላለፍ ካርታ መዘጋጀቱን ይከታተላል፤
2. ኮርፖሬሽኑ ያልተጠናቀቁ የካርታ ስራዎችን ያልተጠናቀቁበትን ምክንያት ያጣራል፤ ያልተሟላ መረጃ ካለም የጎደሉትን መረጃዎች በመለየት እንዲሟሉ ያደርጋል፤
3. ኮርፖሬሽኑ የተጠናቀቁ ካርታዎችን ከተላከው ዝርዝር መረጃ ጋር በማገናዘብ ለባንክ መላኩን ያረጋግጣል፤ ሆኖም ሙሉ ክፍያ ለከፈሉና የባንክ እዳቸውን ከፍለው ለአጠናቀቁ ከይዞታ አስተዳደር ካርታ መረከባቸውን በማረጋገጥ መረጃ ይይዛል፤
4. ኮርፖሬሽኑ የቅድሚያ ክፍያ ብቻ የከፈሉ ዕድለኞችን በተመለከተ የተዘጋጀላቸውን ካርታና ዝርዝር መረጃዎች ማለትም የቤት ዓይነትና የቤቱ መለያ ቁጥር፣ የቤቱ ዋጋ፣ የተከፈለ ቅድሚያ ክፍያ፣ የጋብቻ ሁኔታ እና መሰል ሰነዶችን በማያያዝ ተጠቃሚው የብድር አገልግሎት እንዲያገኝ ይዞታ አስተዳደር ለባንክ መላኩን ያረጋግጣል፤
5. ኮርፖሬሽኑ ይዞታ አስተዳደሩ የብድር ውል እንዲፈፀሙ በላከው ማስረጃ መሰረት ከባንክ ጋር የብድር ውል መፈፀሙን ያረጋግጣል፤
6. ኮርፖሬሽኑ ከቅድሚያ ክፍያም ሆነ ከሙሉ ክፍያ ከተጠቃሚዎች በባንክ በኩል የተሰበሰበው ገንዘብ ወደ ከተማ አስተዳደሩ ዝግ አካውንት መተላለፉን ያረጋግጣል፤
7. ኮርፖሬሽኑ ከባንክ ጋር የብድር ውል የፈፀሙት የቤት ተጠቃሚዎች እዳና እገዳ እንዲደረግበት ለይዞታ አስተዳደር መላኩን፣ እዳና እገዳ ተደርጎበት ለባንክ መመለሱን እንዲሁም ባንኩ በተላከለት ማስረጃ መሰረት ብድር መልቀቁን በማረጋገጥ ማስረጃውን ከባንክ ይቀበላል፤
8. ኮርፖሬሽኑ የተለቀቀው ገንዘብ (ብድር) ከዋናው የከተማ አስተዳደሩ ብድር ላይ መቀናነሱን በማረጋገጥ ቦንዱ እንዲመለስ በማድረግ መረጃውን አደራጅቶ ይይዛል፤
9. ኮርፖሬሽኑ ከባንክ ጋር የብድር ውል ፈርመው ብድራቸውን በወቅቱ ያልመለሱ ተጠቃሚዎች ዝርዝር መሠረት በማድረግ በብድር አመላለሱ ሂደት ለባንክ ተገቢውን ድጋፍ ያደርጋል፤

10. ከባንክ ጋር የብድር ትስስር የተፈጠረላቸው ተጠቃሚዎች ብድራቸውን ባለመክፈላቸው ምክንያት ባንኩ ማስረጃቸውን ለኮርፖሬሽኑ ሲልክ በተላከው ማስረጃ መሰረት የቤት እድለኞቹ እንዲከፍሉ ለመጨረሻ ጊዜ እንዲያውቁ ተደርጎ መክፈል ካልቻሉ ባንኩና ከተማ አስተዳደሩ በተስማሙበት የጋራ መግባቢያ ሰነድ እና አሰራር መሰረት ካርታው እንዲመክን ተደርጎ ቤቱ ያለበትን እዳ ወይም ቀደም ብሎ በቤቱ ላይ የተለቀቀ ብድር /ዲስፐንሲመንት/ ካለ የቤቶች ልማትና ስተዳደር ቢሮ ከአስተዳዳሩ ዝግ አካውንት ተቀንሶ ሒሳቡ እንዲዘጋ ለፋይናንስ ቢሮ በደብዳቤ ያሳውቃል፡፡ ብድሩም ለባንክ እንዲመለስ ተደርጎ ባንኩ ብድሩ መዘጋቱን ለኮርፖሬሽኑ በደብዳቤ ሲያሳውቅ ቤቱ በክፍትነት እንዲያዝ ይደረጋል፤
11. የቤት እድለኛው የከፈለው ገንዘብ እንዲመለስለት ጥያቄ ሲያቀርብ ተቋሙ በወቅቱ በየመኝታ አይነቱ ባወጣው የቤት ኪራይ ተመን ቁልፉን ከተረከበበት ቀን ጀምሮ ኪራዩንና የቆጠረውን ወለድ ታሳቢ ተደርጎ በገብረት ላይ የደረሰ ጉዳት ካለም ተገቢው የምህንድስና ግምት ተሰልቶ ቀሪው ሊመለስ ይችላል፤ ሆኖም የቤቱ ባለቤት የሚመለስለት ገንዘብ በቂ ባይሆንና እዳ የሚኖርበት ከሆነ በህግ አግባብ ሊጠየቅ ይችላል፡፡

ክፍል ዘጠኝ

31. የተላለፉ ቤቶችን ለባለሙብቶች ስለማስረከብ

1. በዚህ መመሪያ ከክፍል አምስት እስከ ስምንት የተደነገጉ ግዴታዎችን አሟልተው ቤቱን እንዲረከቡ በመገናኛ ብዙኃን ወይም በሌሎች ማስታወቂያ ዘዴዎች ከአስር ቀን በፊት ለተጠቃሚዎች ጥሪ ያስተላልፋል፤
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” መሰረት ጥሪ የተደረገላቸው ተጠቃሚዎች ቤቱን ለመረከብ ሲቀርቡ የሚከተለውን ማሟላት ይኖርባቸዋል፡-
 - 2.1. የቤትሽያጭውል፤
 - 2.2. ከባንክ ጋር የገቡት የብድር ውል ወይም ሙሉ ክፍያ የተከፈለበት ማስረጃ፤

2.3. የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ ወይም ተወካይ ከሆነ ህጋዊ የውክልና እና የተወካይ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ እንዲሁም ሞግዚት ከሆነ የሞግዚትነት ማረጋገጫ ሰነድ፤

3. የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን በሽያጭ የተላለፉትን ቤቶች እንደአግባብነታቸው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” እስከ “2” ባለው መሠረት የተገለጹትን መሟላታቸውን በማረጋገጥ ቤቱን ያስረክባል፤
4. ኮርፖሬሽኑ ለቤት ተጠቃሚዎች ያስረክበውን ቤት በሳይት፣ በብሎክ፣ በቤት ዓይነት፣ በገዢዎች ስም እና ተያያዥ መረጃዎችን በሀርድና ሶፍት ኮፒ አደራጅቶ መያዝ ይኖርበታል፡፡

32. ቤቱን ለተጠቃሚዎች የማስረከቢያ ጊዜ ገደብ

1. ቤት የደረሰው ተጠቃሚ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 30 ንዑስ አንቀጽ “1” መሰረት ቤቱን እንዲረከብ ጥሪ ከተደረገለት ቀን ጀምሮ በተከታታይ 10 ቀናት ወይም በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ በአካል ቀርቦ ቤቱን መረከብ ይኖርበታል፤
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” በተጠቀሰው ጊዜ ገደብ ውስጥ ቀርቦ ቤቱን መረከብ ያልቻለ ቤቱን ባለመረከቡ ምክንያት በቤቱ ላይ ለሚደርስ ጉዳትም ሆነ ኪሳራ ኃላፊነቱ የባለሙብቱ ይሆናል፡፡

ክፍል አስር

ቤቶችን ለሶስተኛ ወገን ስለማስተላለፍ

33. ዕጣ የማይወረስ ስለመሆኑ

1. ማንኛውም ሰው በዕጣ ተጠቃሚ መሆን የሚችለው በህይወት እስካለ ድረስ ብቻ ነው፤
2. የቤት ዕድለኛው ምዝገባ በባል ወይም በሚስት ስም ሲሆንና ባለዕድሉ በሞት ቢለይ ወይም ቢጠፋ በህይወት ያለው ባል ወይም ሚስት በምዝገባ ቅፁ አማካኝነት ወይም ከፍርድ ቤት በሚያቀርበው ማስረጃ መሰረት ተጠቃሚ የመሆን መብት አለው፤

3. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” ቢኖርም በምዝገባ ወቅት ዕድሜያቸው 18 ዓመት ያልሞላቸው የሟች ልጆች ወራሽነታቸውን በመደበኛ ፍ/ቤት አረጋግጠው ሲመጡ ብቻ የዕጣው ተጠቃሚ መሆን ይችላሉ፤
4. በፍ/ቤት የወራሽነት መብት የተረጋገጠላቸው ግለሰቦች ተጠቃሚ የሚሆኑት በዚህ መመሪያ የተዘረዘሩ ድንጋጌዎች የሚያሟሉ ሆነው ሲገኙ ብቻ ነው፤
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “3” መሰረት ዕድሜያቸው ከ 18 ዓመት በታች የሆኑ የሟች ልጅ (ልጆች) የዕጣውን ውርስ ተጠቃሚ መሆናቸው እንደተጠበቀ ሆኖ የቀበሌ ቤት ውስጥ የሚኖሩ ከሆነ በምዝገባው ወቅት ከ18 ዓመት በላይ የሆኑ የሟች ልጆች ዕጣውን መውረስ ስለማይችሉ በመንግስት ቤቶች አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 5/2011 መሰረት ቤቱን እንደያዙ ይቆያሉ፤
6. ባልና ሚስት በጋራ ምዝገባ አካሄደው ቤቱ ሳይደርስ (እጣ ሳይወጣላቸው) በፍቺ ቢለያዩ በፍ/ቤት ውሳኔ መሰረት የተወሰነለት አካል ቁጠባው እንዲቀጥል ተደርጎ ቤቱ በዕጣ ሲደርስ በውሳኔው መሰረት ተፈፃሚ ይሆናል፤ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ በተቀመጠው ጊዜ ገደብ ቅድመ ሁኔታውን አሟልተው ቤቱን ካልተረከቡ ዕጣው ይሰረዛል፤
7. በፍርድ ቤት ክርክር ምክንያት መደበኛው የቤት ሽያጭ የውል ጊዜው ካለፈ በኋላ ዘግይተው ለሚመጡ ዕድለኞች ጉዳዩ በፍርድ ቤት የተያዘ መሆኑን በቤት ማስተላለፍ ውል ጊዜ ገደብ ውስጥ ለኮርፖሬሽኑ አስቀድሞ ማሳወቅ ይኖርባቸዋል፤ በተጨማሪም ጉዳዩ በፍ/ቤት ውሳኔ እንዳገኘ በ10 ተከታታይ የሥራ ቀን ውስጥ በአካል ቀርበው ሊስተናገዱ ይችላሉ፤ ከዚህ ውሳኔ በኋላ የሚቀርቡ ጥያቄዎች ተቀባይነት የላቸውም፡፡

34. የተሸጠ ቤት በውርስ ስለማስተላለፍ

1. የቤት ሽያጭ ውል ከተፈጸመ በኋላ የውርስ ጥያቄ ሊስተናገድ የሚችለው ከፍርድ ቤት በሚቀርብ የወራሽነት ማረጋገጫ ብቻ ይሆናል፤
2. በዚህ አንቀጽ “1” መሰረት የወራሽነት ማረጋገጫ ይዞ የሚቀርብ ወራሽ መብትና ግዴታው በስሙ ይተላለፍለታል፤ ሆኖም ወራሾቹ ከአንድ በላይ ከሆኑ እና የቤት ሽያጭና የብድር ውሉን በፍርድ ቤቱ ውሳኔ መሰረት ተግባራዊ ይደረጋል፤
3. የቤት እድለኛው ቅድመ ክፍያ እንደከፈለ ወይም የሽያጭ ውል እንደተዋዋለ በሞት ቢለይ ወራሾች በተወሰነላቸው በፍርድ ቤት ውሳኔ መሰረት የሚፈፀም ይሆናል፤

4. የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ስም ዝውውርን በተመለከተ በመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት አሰራር መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፤ የስም ዝውውር የእዳና እገዳ ሂደት አፈጻጸም የቤቶች ልማት ኮርፖሬሽን ይከታተላል፡፡

35. ቤትን በስጦታ ወይም በሽያጭ ስለማስተላለፍ

1. የቤት ሽያጭ ውል ከተፈጸመ በኋላ በስጦታ ወይም በሽያጭ እንዲተላለፍ የሚቀርብ ጥያቄ ሊስተናገድ የሚችለው የአስተዳደሩን የቤት ሽያጭ ውል ከፈጸሙበት ዕለት ጀምሮ ከአምስት ዓመት በኋላ ይሆናል፤ ነገር ግን ይህ ተፈጻሚ የሚሆነው የቤቱ ዋጋ ሙሉ በሙሉ ተከፍሎ መጠናቀቁ በባንክ ሲረጋገጥ ብቻ ነው፤
2. የዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ “1” እንደተጠበቀ ሆኖ የቤቱ የማስተላለፊያ ዋጋ ሙሉ በሙሉ ተከፍሎ አምስት ዓመት የሞላው የጋራ መኖሪያ ቤት ባለቤት የስጦታ ወይም የሽያጭ ውሉን ይዞ ሲቀርብ መብትና ግዴታው ለሶስተኛ ወገን ይተላለፋለታል፤
3. የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ስም ዝውውርን በተመለከተ በመሬት ይዞታ አስተዳደር ጽ/ቤት አሰራር መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡

ክፍል አስራ አንድ

መረጃን ስለማስተካከል

36. የፊደል ግድፈትን ስለማረም

1. የጋራ መኖሪያ ቤት ዕጣ የደረሰው ዕድለኛ ስሙ በጋዜጣ ታትሞ ሲወጣ በምዝገባ ወቅት ከነበረው መረጃ ጋር የስም ግድፈት ቢኖር በመረጃ ቋት ዋናው ሰርቨር ከሚገኘው መረጃ ጋር በማናበብ የፊደል ግድፈቱን አስተካክሎ ውል እንዲዋዋል ይደረጋል፤
2. የቤቱ ዕድለኛ ከፊደል ግድፈት በተጨማሪ የአባት ሰም፣ የአያት ሰም፣ የእናት ስም፣ የትዳር ንደኛ ስም፣ የቤት ዓይነት ምርጫ አንዱ ወይም ከአንድ በላይ የመረጃ ልዩነት ቢኖር እንደ ትክክለኛ መረጃ ተወስዶ የሚስተካከለው በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ተደራጅቶ በተያዘው የተመዝጋቢዎች ባህር መዝገብ መረጃ ሲሆን እንደ አስፈላጊነቱ በክፍለ ከተማና ወረዳ ያሉ መረጃዎችንም ለማመሳከሪያነት መጠቀም ይቻላል፡፡

37. የስም ለውጥ ስለማድረግ

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 36 ንዑስ አንቀጽ “1” እና “2” የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ዕጣ ሲደርሰው የተጠቃሚውም ሆነ የወላጅ ስም ለውጥን በተመለከተ በፍ/ቤት በሚቀርብ ማረጋገጫ መሠረት የሚፈጸም ይሆናል፤
2. በውርስ፣ በሽያጭና በስጦታ ምክንያት የስም ለውጥ ሊስተናገድ የሚችለው በዚህ መመሪያ አንቀጽ 33 የተዘረዘሩት መሟላታቸው ሲረጋገጥ ብቻ ይሆናል፡፡

ክፍል አስራ ሁለት

ክልከላ፣ ውል ስለማቋረጥና የገንዘብ አመላለስ ሁኔታ

38. የተከለከሉድርጊቶች

1. በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ያለው ወይም ከ1997 ዓ.ም በኋላ በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያስተላለፈ ከሆነ ወይም ከአንድ በላይ የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ የተመዘገበ መሆኑ ከተረጋገጠ የእጣው ተጠቃሚ መሆን የተከለከለ ነው፤
2. በምዝገባ መመሪያው መሰረት ለተከታታይ 6 ወራት ቁጠባ ያቋረጠና ቅድመ ክፍያውን ያላሟላ ከሆነ የእጣው ተጠቃሚ አይሆንም፤ ነገር ግን የ6 ወሩን ቁጠባ በአንድ ጊዜ አጠቃሎ ከፍሎ ካጠናቀቀ ይህ ድንጋጌ ተፈፃሚ አይሆንም፤
3. በነባር 20/80 የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ የተመዘገቡት ቤት ፈላጊዎች ዕጣ ሳይጠናቀቅ የአዲስ ተመዝጋቢዎችን ዕጣ ማውጣት የተከለከለ ነው፤
4. ተጠቃሚው በዕጣ የደረሰውን ቤት የቤት ሽያጭ ውሉን ከፈረመበት ዕለት አንስቶ እስከ 5 ዓመት በሚሆን ጊዜ በሽያጭም ሆነ በስጦታ ለሌላ ወገን ማስተላለፍ የተከለከለ ነው፤
5. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “4” እንደተጠበቀ ሆኖ ከተላለፈ 5 አመት የሞላቸው ቤቶች ለ3ኛ ወገን በሽያጭም ሆነ በስጦታ ሊተላለፉ የሚችሉት የቤቱን ዋጋ ሙሉ በሙሉ ከፍለው ማጠናቀቃቸው በባንክ ሳይረጋገጥ ማስተላለፍ ክልክል ነው፡፡
6. በልማት ተነሿም ሆነ በዕጣ ቤት የደረሰውና የባንክ ብድር ውል ከተዋዋለ በኋላ ቤት መቀየር ክልክል ነው፤

7. በዕጣ አወጣጥና ቤት ርክክብ ወቅት አንድ ቤት ከአንድ ጊዜ በላይ ማስተላለፍ ክልክል ነው፤
8. በዚህ መመሪያ ከተደነገገው ውጪ በዕጣ የተላለፈን ቤት መቀየር የተከለከለ ነው፤ ሆኖም የቢሮው ማኔጅመንት እንደአስፈላጊነቱ አይቶ ሊወስን ይችላል፤
9. ከዚህ መመሪያ አሰራር ውጭ ቤት ማስተላለፍ የተከለከለ ነው፤
10. የጋራ መኖሪያ ቤትን ወደ ንግድ ቤት መቀየር የተከለከለ ነው፡፡

39. የጋራ መኖሪያ ቤት ሽያጭ ውል ስለማፍረስ (ስለመሰረዝ)

1. በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም በከተማው ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እያለው ወይም ከ1997 ዓም በኋላ ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን መብቱን ያስተላለፈ ወይም ከዚህ ቀደም የጋራ መኖሪያ ቤት ዕጣ ተጠቃሚ የሆነ ወይም በልማት ተነሿ ሆኖ የጋራ መኖሪያ ቤት የገዛ መሆኑ ከተረጋገጠ፤
2. ከኮርፖሬሽኑ በሚሰጠው የማስተካከያ መሠረት የተጠቀሙ ግድፈቶችን ወይም ጉድለቶችን ለማስተካከል ፈቃደኛ ሆኖ ካልተገኘ፤
3. በራሱ ፈቃድ ውሉ እንዲሰረዝ ወይም እንዲቋረጥ ከጠየቀ፤
4. በዕጣ የወጣለትን የቤት ዓይነት እና የቦታው ስፋት ልኬት ላይ ቅሬታ ካለውና በተሰጠው ማስተካከያና በተቀመጠው የርክክብ ጊዜ ገደብ ቀርቦ ቤቱን ለመረከብ ፈቃደኛ ካልሆነ፤
5. ተጠቃሚው በቤቱ ላይ ካርታ ተዘጋጅቶ ከባንክ ጋር የብድር ውል በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ ካልፈረመ፤
6. ወርሃዊ የብድር ክፍያውን ለሶስት ተከታታይ ወራት ወይም በአንድ ዓመት ውስጥ በድምሩ ለስድስት ጊዜ ወርሃዊ ክፍያ ካልፈጸመ፤
7. የገዛውን መኖሪያ ቤት አምስት ዓመት ሳይሞላው እና ሙሉ ክፍያውን ሳያጠናቅቅ በሽያጭ ወይም በስጦታ ካስተላለፈ፤
8. የገዛውን መኖሪያ ቤት በተረከበ በ60 የስራ ቀን ውስጥ የተከራየውን የመንግስት ቤት ለሚያስተዳድረው አካል በወቅቱ ካላስረከበ፤

9. ከከኮርፖሬሽኑ የገዛው ቤት ከተፈቀደው ዓላማ ወይም አገልግሎት ውጭ እየተጠቀመ ከሆነ፤ የነዋሪዎችን የጋራ ሰላምና ደህንነት እንዲሁም የጋራ አኗኗርን የሚያውክ ተግባር ከፈጸመ፤
10. በዚህ መመሪያ መሰረት የተቀመጠውን ግዴታና ክልከላ በመተላለፍ ሀሳተኛ ማስረጃ አቅርቦ የቤት ሽያጭ ውል የተዋዋለ ከሆነ ውሉ ይፈርሳል፤ ቤቱም ተመላሽ ይደረጋል እንዲሁም አግባብ ባለው ህግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

40. ገንዘብ ስለመመለስ

የቤት እጣ ዕድለኛው ቅድሚያ ክፍያ ወይም የቤቱን ሙሉ ክፍያ ከፍሎ ገንዘብ ይመለስልኝ ጥያቄ ቢያቀርብ በውሉ መሠረት የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፡-

1. በራሱ ወይም በትዳር ንደኛው ስም በከተማው ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እያለው ወይም ከ1997 ዓ.ም በኋላ ቤት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን መብቱን ያስተላለፈ ወይም ከዚህ ቀደም የጋራ መኖሪያ ቤት ዕጣ ተጠቃሚ የሆነ ወይም በልማት ተነሿ ሆኖ የጋራ መኖሪያ ቤት የገዛ እንዲሁም በዚህ መመሪያ የተከለከሉ ድርጊቶችን መፈጸሙ ተረጋግጦ የቤት ሽያጭ ውሉ የፈረሰበት ከሆነ፤ ቀሪው ገንዘብ ይመለስለታል፤
2. የቤት ሽያጭና የብድር ውል ከተዋዋለ ወይም ቤቱን ከተረከበ በኋላ ቤቱን አለመፈለጉን ገልጾ በቤቱ ላይ የከፈለውን ክፍያ እንዲመለስለት ሲጠይቅ የቆጠረው የባንክ ወለድ ተሰልቶ እዳው ከተከፈለ በኋላ ሊመለስለት ይችላል፤
3. በውርስ ምክንያት የኮንዶሚኒየም ቤት ዕጣ ተጠቃሚ የሆኑ ወራሾች በመካከላቸው ያለመግባባት ተፈጥሮ የጋራ መኖሪያ ቤቱን በጋራ በስማቸው ሆኖ መጠቀም ካልፈለጉና ካልተስማሙ ፍርድ ቤት በወሰነው መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፤
4. በቤት ሽያጭ ውል እና በርክክብ ወቅት የቤት ልኬት ወይም ስፋት ልዩነት ከተፈጠረና በኮርፖሬሽኑ ከተረጋገጠ የልኬት ማነስ ከሆነ ለገዢው ልዩነቱ ተሰልቶ ገንዘቡ እንዲመለስ ይደረጋል፤ የልኬት ብልጫ ካለ ገዢው ተጨማሪውን ክፍያ በሽያጭ ውሉ ላይ በተገለጸው መሰረት መክፈል ይኖርበታል፤ በተሳሳተው ካሬ ሜትር የተለቀቀ ብድር ካለ ብድሩ ከነእዳው እንዲዘጋ ተደርጎ የሽያጭ ውል፤የይዞታ ማረጋገጫ ካርታና የባንክ ብድር ውል እንደገና ተሻሽሎና ተካቶ መሰራት ይኖርበታል፤

5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” እስከ “3” በተገለጸው መሠረት ኮርፖሬሽኑ ቤቱን ከተረከበ ገንዘቡ ተመላሽ የሚደረገው በቅድሚያ የባንክ ዕዳ ካለበት ብድርና ወለዱን፤ ለቤቱ እድሳት የሚያስፈልገው ወጪ፤ በቤቱ ለቆየበት ጊዜ በየወሩ ቢሮው ባወጣው የኪራይ ተመን መሰረት ኪራዩ ታስቦ ከከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ወይም የቤቱ ሙሉ ክፍያ ላይ ተቀንሶ ቀሪው ያለ ወለድ ባንክ ባለው አሰራር መሰረት እንዲመለስለት ይደረጋል፤ የቤት ሽያጭ ውል ቢፈጽምም የብድር ውል በወቅቱ ቀርቦ ካልፈረመ የከፈለው ገንዘብ በሙሉ ተመለሽ ይሆናል፤ የብድር ውል ከፈረመ ግን የባንክ ብድርና ወለድ ተቀንሶ ቀሪው ያለ ወለድ ባንክ ባለው አሰራር መሰረት በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ እንዲመለስለት ይደረጋል።

ክፍል አስራ ሶስት

አቤቱታ አቀራረብና ውሳኔ አሰጣጥ ስርዓት

41. አቤቱታ ስለማቅረብ

ማንኛውም በዕጣ ወይም በጨረታም ሆነ በልዩ ሁኔታ ቤት ሊተላለፍልኝ ሲገባ መብቴን አላግባብ እንዳጣ ተደርጋለሁ፤ በደልም ደርሶብኛል ወይም ያገኘሁትን እድል እንዳጣ ተደርጋለሁ ወይም በንግድ ቤት ጨረታ ውጤት ላይ ቅሬታ ካለው ወይም ውል ያለአግባብ ፈርሶብኛል ወይም ከኮርፖሬሽኑ ጋር ቅሬታ አለኝ የሚል ከሆነ አቤቱታውን ከላይ የተጠቀሱት ተግባራት የመከናወኛ ጊዜው በተጠናቀቀ በ10 የስራ ቀናት ጊዜ ውስጥ ለአቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ የማቅረብ መብት አለው፤ ከዚህ ጊዜ ውጪ የሚቀርቡ ቅሬታዎች ተቀባይነት የላቸውም፤

42. የአቤቱታና ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ አደረጃጀት

ኮርፖሬሽኑ አቤቱታ እና ቅሬታ ያላቸውን ቅሬታ አቅራቢዎች እየተቀበለ በማጣራት የውሳኔ ሀሳብ የሚያቀርብ የቅሬታ ኮሚቴ ያደራጃል።

43. ስለአቤቱታና ቅሬታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

1. አቤቱታ ወይም ቅሬታ ያለው ባለጉዳይ አቤቱታውን ወይም ቅሬታውን ራሱ፤ በህጋዊ ወኪሉ ወይም በሞግዚቱ አማካኝነት በዕሁፍ ለኮርፖሬሽኑ ጉዳዩ በተፈጸመ በ7 የሥራ

ቀናት ውስጥ ሊያቀርብ ይችላል፤ እንዲሁም ኮሚቴው የቀረበውን አቤቱታና ቅሬታ እስከ 10ኛው ቀን ድረስ በማጣራት የውሳኔ ሃሳብ ለበላይ ሃላፊ ያቀርባል፤

2. ቅሬታው የቀረበለት የበላይ ሃላፊ አቤቱታውን ወይም ቅሬታውን ለአጣሪው ኮሚቴ እንዲታይ ወዲያውኑ ይመራል፤
3. የቅሬታ ወይም አቤቱታ አቀራረብ በጽሑፍ ሆኖ ሲቀርብም ቅሬታው ወይም አቤቱታው የቀረበበትን ዋና ጉዳይ፣ ባለጉዳዩ እንዲሰጠው የሚፈለገውን መፍትሄ፣ ደጋፊ ማስረጃዎች ካሉ፣ የባለጉዳይ ሙሉ ስምና አድራሻ እና መንስዔ የሆነው ድርጊት የተፈፀመበትን ቀን መያዝ ይኖርበታል፡፡

44. ስለአቤቱታና ቅሬታ መልስ አሰጣጥ

1. የበላይ ሃላፊው አቤቱታ ወይም ቅሬታ ያቀረበው ተገልጋይ ደረሰብኝ ያለውን በደል ባለው አሰራር መሰረት በመመርመር የተደረሰበትን ግኝትና ውሳኔ በ15 የስራ ቀናት ውስጥ ለባለጉዳዩ በጽሁፍ ምላሽ መስጠት ይኖርበታል፤
2. ኮርፖሬሽኑ አቤቱታው ወይም ቅሬታው ተገቢነት ከሌለው ያቀረበው ሀሳብ ትክክለኛ አለመሆኑን ካረጋገጠ ለባለጉዳዩ በጽሁፍ ያስታውቃል፤
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ “1” እና “2” መሰረት አቤቱታ አቅራቢው ኮርፖሬሽኑ በሰጠው መልስ ወይም በተሰጠው ማብራሪያ ካልረካ ቅሬታውን እንደአግባብነቱ ለቢሮ ኃላፊ በአምስት የስራ ቀን ውስጥ ማቅረብ ይኖርበታል፤ ከዚህ ጊዜ ገደብ ውጪ የሚቀርቡ ጥያቄዎች ተቀባይነት የላቸውም፤
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ “1” እስከ “3” በተዘረዘሩት መሰረት የቀረበ የውሳኔ ሀሳብ ለኮርፖሬሽኑ የመጨረሻ ውሳኔ ይሆናል፡፡

45. ይግባኝ ስለማቅረብ

1. በቢሮም ሆነ በኮርፖሬሽኑ በሚሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቅራቢ ይግባኝ የማቅረብ መብቱ የተጠበቀ ነው፤
2. ይግባኙን ለከተማው መደበኛ ፍ/ቤት ማቅረብ ይችላል፡፡

ክፍል አስራ አራት ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

46. ውክልና ስለመስጠት

ኮርፖሬሽኑ ይህን መመሪያ ለማስፈጸም ለሌሎች አስፈላጊ ናቸው ብሎ ላመነባቸው ተቋማት ውክልና ሊሰጥ ይችላል፡፡

47. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ከማስፈጸም አኳያ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

48. ተጠያቂነት

1. ማንኛውም ሰው የዚህን መመሪያ ድንጋጌ ተላልፎ ቢገኝ አግባብ ባላቸው ህጎች መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፤
2. ከቤቶች ማስተላለፍና ተያያዥ ስራዎችን የሚሰራ ማንኛውም ፈፃሚ ሠራተኛ ወይም የስራ ኃላፊ በዚህ መመሪያ የተደነገጉ ግዴታዎችና ክልከላዎችን ተላልፎ ከተገኘ አግባብ ባላቸው ህጎች መሠረት ተጠያቂነቱ እንደተጠበቀ ሆኖ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመንግስት ሠራተኞች አዋጅና በአቤቱታ ቅሬታ አፈታት ሥርዓቱ አግባብነት ባላቸው ሕጎች መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

49. መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህን መመሪያ ማሻሻል አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ በቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ሊሻሻል ይችላል፡፡

50. ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው መመሪያዎች

1. የአዲስ አበባ ከተማ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የቤት ማስተላለፍና አስተዳደር መመሪያ ቁጥር 1/2008 እና የተሻሻለው መመሪያ ቁጥር 2/2009 በዚህ መመሪያ ተሽሯል፡፡
2. ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

51. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ኃላፊ ተፈርሞ ከወጣበት ከሰኔ 13/2011 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

**ሰናይት ዳምጠው ታደሰ (ኢ/ር)
የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ኃላፊ**



ADDIS ABABA CITY GOVERNMENT

**Addis Ababa City Administration Housing Development and
Administration Bureau**

**Directive No. 66/2021 for the transfer of condominiums and commercial
properties to consumers**

1. Introduction

It is known that the Addis Ababa City Administration has been handing over condominium houses to different beneficiaries at different times. In order to better continue the housing development program; under Addis Ababa City Administration Proclamation No. 64/2011 In accordance with the powers and duties assigned to the Bureau of Housing Development and Administration; Addis Ababa Saving Houses Development Enterprise and Housing Development Project Office merged and Established as a housing development corporation and It was found necessary to develop a new policy. Accordingly, the corporation will be able to build houses that will be built by the existing institutions and will be built by the corporation in the future. To inform the beneficiaries in advance of the conditions to be met and to resolve any grievances arising from the community during the transfer; The transfer system needs to be transparent, reliable and accountable.

The process from home transfer to home delivery and credit delivery; As it involves stakeholders and requires coordination; To enable the parties involved in this process to work together and create a better system to ensure that the executive and performing parties involved in the transfer process have a responsibility and accountability; The Addis Ababa City Housing Development Administration Bureau has issued this directive in accordance with Proclamation No. 64/2011.

Part One

General

1. Short title

This directive can be cited as the “Directive No. 66/2021 of the Addis Ababa City Administration Housing Development and Administration Bureau for the transfer of condominiums to the beneficiaries”.

2. Definition

Unless the context in this guide gives you a specific meaning

1. "City" means the city of Addis Ababa.
2. "Administration" means the administration of Addis Ababa.
3. "Cabinet" means the Cabinet of the Addis Ababa City Administration.
4. "Board" means the executive board of the Addis Ababa City Administration Roads Authority, Water and Sewerage Authority and Housing Development Corporation.
5. "Bureau" means the Addis Ababa City Administration Housing Development and Administration Bureau.
6. "Corporation" means the Addis Ababa City Administration Housing Development Corporation.
7. "Housing Development Program" means condominiums that include 10/90, 20/80, 40/60 and other housing development programs.
8. "House" means a part of a condominium with one or more rooms assigned to a particular service, for residential or commercial use.
9. “Common areas” means a part of a building constructed for common use outside of independent houses and legal common areas.

10. "Accessible house" means a house that is located outside the commercial building on the ground floor of the building or on a relatively low floor above ground level;
11. "Commercial House" means commercial buildings built on the ground floor of residential buildings under the 20/80, 40/60 and other housing development programs, which the corporation offers for sale.
12. "Proclamation" means Proclamation No. 64/2011 to reorganize the executive bodies of the Addis Ababa City Administration and determine their powers and functions.
13. "Disabled" means a person who, due to a natural or man-made accident, partially or completely, physically or mentally, is unable to perform his or her normal duties and uses another body or support device.
14. "Displaced by natural and man-made disasters" means homeless urban dwellers displaced by floods, fires, earthquakes and other disasters.
15. "Eligible Housing" means houses that have been licensed by the relevant body upon completion of construction.
16. "Person" means a natural or legal person.
17. "Bank" means the Commercial Bank of Ethiopia.

3. Regarding gender expression

The expression of masculine gender in this directive also includes feminine gender.

4. Scope of applicability

This guide was developed by the Addis Ababa City Administration on 10/90, 20/80, 40/60 and other housing development programs; And will be

implemented in the future by condominiums to be built by the corporation and handed over to the beneficiaries by the administration.

5. Principles

Conditions for the transfer of condominiums and commercial properties should be based on the following principles:

1. Follow the process of making sure the home seeker has clear information about the lottery.
2. The house for the lottery is organized by a modern information system; Ensure reliable and fair lottery and transfer system.
3. Decisions made: Dealing with function and responsibility as well as accountability:
4. Participate and be loyal to the public:

6. Objective

To improve the condominiums that have been transferred through condominiums and created gaps in practice; In accordance with the Addis Ababa City Administration Council's December 26, 2011 Proclamation 64/2011; It was necessary to bring the institution into a single system and to develop a consistent set of guidelines. As a result, condominiums have been built and transferred to beneficiaries through various housing development programs; Make them homeowners by following a fair and transparent process.

Part Two

Filtering and organizing information on transfer of homes

7. About inspecting houses before taking over

1. Information about the houses that the corporation is ready to transfer to consumers; Receives and organizes information on hard copy and soft copy from the developer body through the relevant department.
2. Based on the information provided to the corporation by the developer; Evaluate the progress of the construction and verify their eligibility for transmission to users; He must also issue a use permit before transferring the condominiums he deems eligible.
3. The transfer of houses that are eligible for transfer shall be determined in accordance with the performance level of the houses and the decision of the Board in each round.
4. Subject to sub-article "1" of this Article: Major infrastructure projects are: Main road to construction site or site: Site Work: Electrical wiring and meter installation; It checks the availability of water and sewerage services in advance.
5. The Corporation shall ensure that the houses constructed are not up to par. He will make up for the shortcomings.

8. Organizing housing information

1. The Corporation shall, in accordance with Article "7" of this Directive, determine the number of houses eligible for transfer, subdivision, site, block, floor, floor, bedroom type and type of service.
2. Houses constructed and eligible for transfer in accordance with Article 7 of this Directive; Each block and house is assigned a unique identification number in a colorful and orderly manner.

3. In accordance with Article 7 of this Directive: Organizes net and related building information and site plan information in hard and soft copy.
4. Until the houses handed over to the corporation are handed over to the appropriate owners or rulers; It also has a responsibility to protect homes that have not been handed over to users for various reasons until they are transferred to other users in their original state; However, the corporation can protect the houses by delegating them to other parties.

9. Housing Transfer Price

1. In the case of condominiums ready to be transferred, the direct and indirect costs of construction will be calculated professionally by Typology Block and Housing Type.
2. The starting price of housing prepared in accordance with sub-article “1” of this Article and; The bid price will be submitted to the Board for approval based on a study conducted by the Corporation.
3. After the transfer price is approved; Periodic bank interest is calculated accordingly and the value is maintained until a new transfer rate is determined:

10. Advance payment amount

Pre-payment system the minimum home buyer pays before the contract is signed.

1. 10/90 Housing Development Program 10%;
2. 20% for housing for 20/80 housing development program;
3. 40% for housing for 40/60 housing development program;
4. 50% advance payment for 20/80 and 40/60 businesses; It may be amended by the decision of the Board as necessary;

5. For other housing development programs, it shall be determined by the Board from time to time.

11. Residual payment and grace period

After the date of the loan agreement to pay the transfer fee for a series of long-term payments; The grace period issued by the bank shall be paid on the basis of the following working day from the date of expiration

1. For residential and commercial housing for 20/80 housing development program
 - 1.1. Up to 20/90 for 10/90 studio and one bedroom,
 - 1.2. For two bedrooms up to 15 years;
 - 1.3. For a three-bedroom house up to 10 years, 1.4. It will be 5 years for a commercial house.
2. For residential and commercial housing for 40/60 housing development program
 - 2.1. 10 years for a one-bedroom
 - 2.2. For two bedrooms up to 12 years,
 - 2.3. For a three-bedroom apartment up to 17 years
 - 2.4. 5 years for business

12. Transfer of condominiums

1. In the case of condominiums ready to be transferred in accordance with Articles 7 and 8 of this Directive, there shall be a reduction in the number of vacancies for development, and only a clear bid for commercial housing.

2. Subject to the provisions of sub-article "1" of this Article: Only the mayor of the city can specifically sell condominiums to consumers. It may also allow the condominium to be transferred at the current starting price as needed; The Board may also specifically allow the transfer of condominiums to various government agencies and unions organized at the right time. Condominiums that have not been tender for various reasons; It may be leased by a board decision based on the rent offered by the corporation; However, the corporation may review the rental rate and submit it to the Board for a decision.
3. In order to accelerate the development of the city, the board of the houses that are ready to be transferred: Decides to keep condominiums on reserve based on the number of developers; However, if the number of evacuees exceeds the reserve, the office may increase the number.
4. Subject to the provisions of sub-article "1" of this Article, In order to implement the 40/60 housing development program, the replacement housing will be implemented in accordance with the decisions of the Board from time to time.
5. When there is a compelling reason and compelling reason for a condominium business to be built; The corporation may submit to the board for a decision on the transfer fee at the time.

Part Three

Filtering information about housing users and preparing for lottery

13. Identifying those eligible for the lottery from the registry

1. The Bureau organizes information on the applicants who are registered as home seekers and the type of program and bedroom; The Bureau also

verifies that the information of the landlord is complete before entering the lottery and submits it to the corporation.

2. The Bureau shall ensure that the home seekers deposit the required amount in advance at the Commercial Bank of Ethiopia.
3. The Corporation shall receive the information of the registrants who are eligible to participate in the lottery. Properly organized; It uses the information for its intended purpose only.
4. The office will update the saver information from the bank on a regular basis.

14. Identify specific user information

1. The office provides information to women registrants, ensuring that 30% of the usage information is sexually organized and complete.
2. To give the office 20% priority in accordance with the decision of the government; Organizes government employees who are registered as home seekers based on all the information that they are government employees; It also updates the information.
3. In accordance with the special decision of the city administration; The office organizes information on disabled enrollees to benefit 5% of people with disabilities; Identifies by database: Ensures that it is properly completed; If there is a disability in the registrar after registration, according to the medical evidence provided by the doctor; Updates information.

15. Lottery performance

By verifying the specific information in accordance with Articles 13 and 14 of this Directive and identifying their readiness for the lottery;

- 1) 20/80 Program _ Until existing subscribers complete; They will have the right to a first chance; New subscribers will benefit from existing subscribers; Government employees will also be treated with existing registrants and new entrants will be treated in the same order as new entrants.
- 2) 40/60 program enrollees who qualify for the lottery will participate in the lottery by saving 40% and above.

Part Four

Preliminary Decisions and Lottery Procedures

16. Pre-lottery and lottery

1. The Corporation may draw lots for condominiums at any stage of construction. However, condominium users may enter into a contract of sale only if the conditions set out in Articles 7 and 8 are met;
2. The Corporation shall establish a technical committee composed of knowledgeable and skilled institutions on the lottery system and from the Corporation;
3. The Registered Technical Committee shall, before the date of the draw, the information of the eligible registrants shall be loaded into the lottery software;
4. Information on eligible registrants and information on condominiums certified to be eligible for the lottery; The technical committee will verify that they have correctly installed the software;
5. The lottery software will be tested at least three times in front of the committee for proper operation. The validity of the test will be verified by the Technical Committee; An exact copy of the software must be kept:

The work will be carried out in a completely transparent and accountable manner;

6. Upon verification that the probation has been carried out in accordance with sub-article "5" of this Article, the computerized material containing this lottery information shall be prepared in the room with the signature of the Technical Committee in the presence of the Lottery Technical Committee. Must be saved:
7. The date, time and place of the lottery shall be announced to the public at least 2 days prior to the draw. On the day of the lottery, a message will be sent to various bodies and community representatives to attend;
8. On the day of the draw, the package shall be opened in the presence of the bidders;
9. The work shall be carried out in full transparency and accountability; The lot should be made available to the public in a way that is clearly covered by the media
10. The list of lucky winners will be reviewed and signed by the selected observers;
11. To publish the lucky documents signed by the observers to the Bureau of Housing Development and Administration and to the corporation through the corporation. It will also be distributed as soon as possible to other relevant parties in soft and hard copy; The corporation must keep an accurate copy of the information of registered and unregistered subscribers.

17. Priority given to the users of the houses prepared for the lot

1. 30% for women;
2. 20% of government employees;

3. 5% of people with disabilities;
4. In the end, the remaining 45% of the houses who do not compete in the sub-article "1" to 3 "and who meet the criteria are included in the lottery.
5. After a contract of sale has been entered into for registrants who have health problems due to disability; Prior to entering into a loan agreement with a bank, they will be screened in accordance with the decision of the legal medical board provided by a recognized hospital; This right to access housing includes spouses and children with disabilities;
6. Request for access to a house at the time of the contract of sale; Evidence must be provided before the end of the contract period; Any request for access outside of this date will not be accepted. However, house requests for various compelling reasons must be submitted before a bank loan agreement can be entered into; Requests for this are not accepted; If the applicant is not available at the lottery site, the corporation may assign a replacement house to other vacant sites.

18. Calling the house winners,

1. Information on the list of lucky winners and information about the contract deadline; It will be published in various media and by the bureau, the corporation and various websites;
2. List the lucky winners by subdivision, site, block and house type; It will be reported in each sub-city housing administration office and in each woreda housing administration office.
3. Any request for a change of site outside of the site of the condominium lottery will not be accepted; Notwithstanding this, it may be transferred to another site if access to the site of the lucky draw due to disability or disability is not available.

Part Five

The transfer of the condominiums their lot is floated

19. Preparation of the necessary forms for the condominiums to be drawn up shall be attached in accordance with this Directive regarding the contents of the forms prepared in accordance with this Article.

The forms are:

1. Who paid the full amount in accordance with the current transfer price for the lottery house; You can also deduct from the full payment (savings) and deduct the remaining 80% or 60% of the down payment if it is more than the down payment.
2. The contract of sale of the house, the house is fortunate or lucky; Whether there is no place of residence or housing in the Addis Ababa City Administration in the name of himself or his spouse; Or Forms of Form (Form 09) that the City Administration has not owned or sold a house in its own name or in the name of the spouse since the introduction of the housing development program in 1997;
3. The lucky winners are the notification form for the receipt of the condominium key.

20. Prerequisites for Home winners

1. Homeowner's Registration Verification Card and Printed Out or documents are missing: They must submit a letter of confirmation from the police;
2. If you are enrolled in a 40/60 housing program, you must submit a letter from the bank stating that you are registered and a saver;

3. Must provide a renewed residency ID card
4. Married or unmarried person must provide proof of marital status
5. He has no place of residence or residence in the name of himself or his spouse; Or has not had a home since 1997 and has not sold or donated to a third party; If the student is also living in a public housing tenancy; Upon receipt of the house by lot, he must provide proof of his commitment to the administration.
6. Subject to the provisions of sub-article "5" of this Article, if the house was previously sold as a mortgage in the name of the lender, the full amount of the proceeds went to the insured institution and the registration of the house was after the sale of the house. You can benefit from a condominium.
7. Must provide four passport size photographs taken during the lease.
8. If he is a representative, he must provide a legal and renewed power of attorney, a renewed identity card and proof of identity and residency of the representative; If you are a guardian, you must provide proof of guardianship in court.
9. Ethiopian housing beneficiaries living abroad for various reasons enrolled in the 20/80 housing development program; If they do not change their citizenship, they will be received by the Ethiopian embassy in the country where they live and will be received with a renewed passport.
10. Ethiopians living abroad enrolled in the 40/60 housing program; Or you can be treated on the basis of a renewed passport and related evidence provided by foreign nationals of Ethiopian descent.
11. If the spouse registers during the 20/80 housing development program registration and changes the citizenship of the registered spouse; The

lucky one will be treated, At the time of enrollment, if the couple registers together and the principal registrant changes his / her citizenship and the spouse does not change his / her citizenship; It will be treated in the name of the spouse who has not changed his or her citizenship.

12. The winning public servant must provide proof that he or she was a permanent employee of a public institution at the time of registration.
13. The draw was for a non-government employee at the time of registration; If you are a government employee who has since joined the government; The information will be processed on the basis of evidence that he or she is a government employee.
14. At the time of registration, they will be treated as employees of the government who have retired from the army with honor and injury.
15. Employees of public institutions who were transferred to a public enterprise at the government's discretion at the time of registration; According to the evidence provided by the institution, they will be treated like any other government employee.
16. If the beneficiary is a beneficiary of joint property in the name of a previous inheritance or gift; Because the property does not belong to one person and the property is a common property; You can benefit from the lottery. However, if the heir is the sole heir, the condominium cannot benefit.

21. Procedures for the execution of a contract of sale

1. Before the Corporation concludes a contract of sale; The floor plan, floor plan of each house, hard copy and soft copy of the site plan should be sent to the Land Tenure Management Office.

2. Before the Corporation concludes a contract of sale; 10% of the lucky home advance payment for the 10/90 housing development program; 20% for 20/80 housing development program; 40% for 40/60 housing development program; For other housing development programs, it must be sent to the bank for payment in accordance with the current decision and in the form provided in excess or in full payment;
3. The lucky owner of the house must provide proof of payment or receipt of payment in accordance with the form sent;
4. Ensuring that the requirements of Articles 19 and 20 of the Corporation are met; To prepare a map for the Land Tenure Management Office
 - 4.1. Copy of the lucky home sale contract,
 - 4.2. A copy of a renewed ID card,
 - 4.3. Copies of marriage certificate must be sent

22. House sales contract deadline

1. The full name of the lucky winner is published in the newspaper: Ever since the corporation called on various media outlets to execute the contract; It must be submitted within 60 (sixty) consecutive working days; If the 60th day of the holiday is a holiday, the next working day will be considered the last day; However, if the lucky homeowner receives the payment form on the last day, it will take 5 working days from the date it took to complete the process.
2. Notwithstanding the provisions of sub-article “1” of this Article: The lucky ones who are forced, due to childbirth, due to serious illness; An additional 30 working days may be granted by the corporation when you submit factual evidence from the relevant body.

3. Subject to the provisions of sub-articles “1” and “2 of this Article, if the house is not transferred to another round of development or development, according to the evidence provided by the Ministry of Defense or the Police Commission that the members of the armed forces are on duty within the prescribed time limit. A lease will be made, but if the house is transferred to another user, a replacement house will be assigned.
4. If court cases are not dealt with during the lottery; Provide evidence that they are on trial at the conclusion of the trial; If it is confirmed by the head of the corporation that the house has not been transferred to another round of development; In accordance with the decision of the court, the lot will be executed on the lot; However, if the property is transferred to another user, a replacement home will be assigned.
5. A homeless person who has not been offered a contract in accordance with sub-article "1" and "2" of this Article shall be deemed to have voluntarily discontinued the use of a condominium house, and the house shall be re-awarded or transferred to a developer.
6. Until after the lottery, the houses that were not handed over to the lucky ones are handed over to the beneficiaries; Property maintenance is the responsibility of the corporation or the legal entity representing the corporation.

Part Six

Allocate house for those who are affected by urban redevelopment, those who have been injured by natural or man-made disasters or other special needs

23. Allocation of condominiums

1. In accordance with the request of the Land Development and Management Bureau, which has been verified by the Land Development and Management Bureau for the residents who are evicted from their private land and legal kebele (woreda house). The housing allocation will be done by the Housing Development and Administration Bureau to the corporation. If there is no problem with the provision of housing for all developers, They will be drawn according to their choice; However, if there is a shortage of housing, they will be accommodated according to the existing housing supply.
2. When the Corporation receives a list of victims of natural and man-made disasters or other damages and the type of housing information determined by the Bureau; Assign a condominium house in accordance with the decision.
3. A condominium that was previously registered as a condominium applicant; If a tenant and a special tenant, while living in a rented apartment, receive a house with the same number of rooms by lot; And if he chooses the house he is renting, he is to vacate the house which was drawn by lot; A previously leased home may be subject to a current transfer fee. As for the contract of sale, it shall be enforced in accordance with the provisions of Articles 19 and 20 of this Directive.
4. A tenant who was previously registered as a condominium applicant; If he rents a condominium with the same number of rooms as the

condominium he is renting; He will hand over the leased house to the institution within 30 days from the date of signing the lease.

5. Except as described in paragraphs 3 and 4, it is not possible to enter into a contract of sale by exchanging different types of houses.

Part Seven

Transfer of commercial buildings built with condominiums

24. Transfer of commercial condominiums

1. Houses constructed on different floors in a condominium building for commercial use shall be transferred to the beneficiaries; Subject to sub-article "1" and "2" of Article 12 of this Directive

25. Transfer of commercial houses to be sold on bids

1. The Corporation shall identify the number of houses and square meters of buildings that have not been submitted before and which have not been transferred.
2. The Corporation shall issue bids in accordance with sub-article "1" of this Article.
3. The bidding process should follow the financial tender guidelines.

26. Preparation for bidding

The corporation is in the process of bidding for condominiums

1. Properly organize the information of the bidding companies;
2. Establish a bid committee and a bid hearing committee;

3. When necessary, the established bidding committee will personally inspect and certify the commercial houses.
4. Ensures that the bid price approved by the Board is prepared.
5. Prepares bidding documents and bid documents
6. Prepare the bid box and other necessary materials;
7. Announce the bid through various media outlets;
8. The bid document shall be sold in accessible centers;
9. Receive bid documents and other relevant documents in accordance with the bid announcement and directive.
10. Prepare for the bid.

27. Content of the bidding document for commercial properties

When preparing the bid document, the corporation will issue an attachment regarding its contents.

1. Bid Notice Number:
2. Bidders' Guide:
3. Pricing form,
4. Sample of commercial house contract,
5. The list of commercial houses to be submitted should include site, building number, area, house number and other relevant information.

28. Appointment of Commercial Housing Bid Committee

1. The bid committee consisting of 7 (seven) members for the sale of condominium buildings shall be selected from the relevant departments. It is made up of the head of the corporation.

2. Notwithstanding the provisions of sub-article “1” of this Article: When necessary given the scope of the work; The head of the corporation may increase the number of committee members.

29. Functions and Responsibilities of Commercial Housing Sales Bid Committee

1. The Bid Committee shall, through its bidder, formulate a plan of action for the implementation of the bid and the work plan that includes additional manpower and other expenses required for the work; Submits and approves to the head of the corporation;
2. Prepare the necessary office equipment, documents and necessary materials for the bidding process in accordance with the prepared schedule;
3. A sample of the bidding documents and the announcement of the bid in the newspaper; Arrange for delivery by the relevant department;
4. Inspects and prepares commercial buildings that are ready for bidding.
5. To make the bidding process reliable; Bidding boxes shall be properly prepared and sealed in the presence of the bidders at the time of bidding.
6. Upon completion of the bid date and time: Seals the box as well as the office where the box is kept:
7. To inform the bidders of the bid price. Arranges halls;
8. 5 members of the bidders will be officially selected as observers. Enables them to participate in the bidding process and sign their signatures.
9. Open the bid box in the presence of the bidders; Compare the list of bids for each house and other items as specified in the guide.

10. Selecting the winning bidder from among the bidders: Preparing a list of winners: Verifies the document by signature: Submits the prepared list to the head of the corporation for approval; It will be published in a newspaper;
11. Bids must be accompanied by a bid security of 2% of the total bid amount in the form of CPO. Or the company may deposit the bid bond (C.P.O) into the individual's account.

Part Eight

30. Monitoring the title deed, debt and injunction of house to be transferred on sale as well as income monitoring and credit transfer

1. The Corporation shall monitor the preparation of a house by submitting a house sale contract to the Land Tenure Management Office.
2. The Corporation will investigate the reasons for the incomplete mapping work; If there is incomplete information, it can be identified by filling in the missing information;
3. The Corporation shall certify that the completed maps have been sent to the Bank in accordance with the details sent. However, it contains information confirming that they have received a payment card from the land administration for the payment and payment of their bank debts;
4. Regarding the lucky winners of the corporation only. Attach the prepared map and details such as house type and house number, house price, down payment, marital status and similar documents; Ensures that the content is sent to the bank for the user to receive the loan service;

5. The holding company shall certify that it has entered into a loan agreement with a bank based on the evidence sent by the management.
6. The Corporation shall ensure that the money collected from the users in advance and in full payment is transferred to the closed account of the City Administration;
7. The Corporation has sent a letter of intent to the management of the property of the home users who have entered into a loan agreement with the bank; Returned to the bank with a debt and suspension; The bank will also receive the loan from the bank confirming the release of the loan based on the evidence sent to it;
8. The Corporation shall ensure that the amount released (loan) is deducted from the loan of the main city administration; Organizes and retrieves the information by restoring the bond;
9. The Corporation shall provide appropriate support to the Bank in the process of repaying loans on the basis of a list of beneficiaries who have signed a loan agreement with a bank and not repaying their loan on time.
10. Consumers with whom the bank has a loan connection: When the bank sends evidence to the corporation for non-payment of their loan; Based on the evidence sent, the house winners were informed of the deadline to pay; If it fails to pay, the card shall be certified in accordance with the memorandum of understanding and procedures agreed upon by the Bank and the city administration; The Housing Development and Administration Bureau notifies the Bureau of Finance that the house will be deducted from the administration's closed account if there is any debt or defaults on the house. The loan will be returned to the bank and the house will be kept open when the bank notifies the corporation that the loan is closed.

11. When the homeowner asks for a refund; If there is any damage to the property from the date of receipt of the key at the time of renting the bed at the time of the establishment, then the rest can be returned with the appropriate engineering estimate. However, if the landlord does not have enough money to repay the loan and is in debt, he or she can still be held accountable.

Part Nine

31. Delivering the transferred houses to the rightful owners

1. In ten days in advance, the media shall call on the users to fulfill the obligations set out in Sections 5 to 8 of this Directive through the media or other means of communication.
2. Users who have been called in accordance with sub-article "1" of this Article shall meet the following when requesting to take over the house:
 - 2.1. House agreement
 - 2.2. Proof of loan agreement with the bank;
 - 2.3. Renewed Resident ID: Or a representative if he is a legal representative and a renewed resident ID; Also, if the guardian is a guardian,
3. The Housing Development Corporation shall, in accordance with the provisions of sub-article "1" to "2" of the houses sold, ensure that they are completed in accordance with the provisions;
4. The corporation shall keep the house handed over to the home users on site, block, house type, buyers' name and related information in hard and soft copy:

32. Delivery deadline of the house to the users

1. The Home User shall comply with Article 30 Sub-Article “1” of this Directive: He must meet the conditions in person within 10 consecutive days or within the specified time from the date of the call to take over the house;
2. Failure to take over the house within the time limit specified in sub-article “1” of this Article; The owner is liable for any damage or loss to the home as a result of the failure to take over the house

Part Ten

Transfer of houses to a third party

33. Inheritance

1. Everyone can benefit by lot as long as he/she is alive;
2. The lucky registration of the house is in the name of the husband or wife; In the event of the death or loss of the beneficiary, the surviving spouse has the right to benefit through the registration form or on the basis of evidence provided by the court;
3. Notwithstanding the provisions of sub-article "1" of this Article, the children of the deceased who are under 18 years of age at the time of registration; You can only benefit from the lottery if you have confirmed your inheritance in a regular court;
4. Beneficiaries of the right to inherit court shall benefit; Only if the provisions of this Directive are met;

5. Subject to sub-article “3” of this Article, the deceased child (children) under the age of 18 shall be entitled to the inheritance of the lot. 5/2011
You will remain in possession of the house;
6. If a couple separates and divorces before they get home (lottery);
According to the decision of the court, the savings will be continued and
the house will be enforced in accordance with the decision;
Notwithstanding this, if you do not meet the conditions within the
stipulated time, the lot will be canceled;
7. To the lucky winners who arrive late after the normal sale of the contract
due to a court dispute; They must notify the corporation in advance of
the transfer deadline that the case has been taken to court; The student
may be treated in person within 10 consecutive working days as the case
is decided by the court; Requests after this decision will not be accepted.

34. Inheriting the house sold

1. An inheritance claim may be dealt with only after a court order confirms
the inheritance;
2. The rights and obligations of an heir with a certificate of heirs in
accordance with Article 1 of this Article shall be transferred in his name;
3. If the lucky owner dies after paying a down payment or a contract of sale;
The heirs shall act in accordance with the decision of the court;
4. Certificate of title transfer shall be in accordance with the procedure of
the Land Tenure Management Office; The Housing Development
Corporation monitors the implementation of the name transfer debt and
suspension process.

35. Transfer of a house by gift or sale

1. A request for a gift or sale after the conclusion of the contract of sale may be processed within five years from the date of the execution of the contract of sale; However, this can only be done if the rent has been paid in full and confirmed by the bank.
2. Subject to sub-article "1" of this Article: When the transfer fee is fully paid and the five-year-old condominium owner submits a gift or sale contract, his rights and obligations are transferred to a third party;
3. Certificate of title shall be issued in accordance with the procedures of the Land Tenure Management Office.

Part Eleven

About editing information

36. Correction of spelling errors

1. The lucky name of the condominium is published in a newspaper; If there is an error with the information at the time of registration, it will be read in conjunction with the information on the main server of the database to correct the spelling and enter into a contract.
2. If there is one or more information discrepancies in the student's home spelling, surname, surname, surname, choice of home type; It is taken as correct information and is compiled by the registrar's sea register, which is organized by the Bureau of Housing Development and Administration; Sub-city and district information can also be used as a reference.

37. Changing the name

1. Subject to the provisions of sub-article "1" and "2" of Article 36 of this Directive: In the event of a home lottery, both the username and the parent's name change will be done in accordance with court affidavits.
2. A change of name due to inheritance, sale and gift may be granted only if the provisions of Article 33 of this Directive are met.

Part Twelve

Prohibition, Termination of contracts and Conditions of Money Transfer

38. Prohibited Actions

1. If he owns a place of residence or housing in his own name or in the name of his spouse, or sells it or sells it to a third party after 1997; Or if it is confirmed that he is enrolled in more than one housing program; Benefiting from the lottery is prohibited.
2. If he has stopped saving for 6 consecutive months in accordance with the registration instructions and has not paid the prepayment; The beneficiary will not be eligible for the lottery, but this provision will not apply if he / she completes the 6-month savings at once.
3. It is forbidden to draw lots for new registrants before the end of the 20/80 housing development program.
4. It is prohibited to transfer the lot of the house to another party within 5 years from the date of signing the contract of sale.
5. Subject to sub-article "4" of this Article, houses over 5 years of age may be transferred to a third party for sale or gift;

6. It is forbidden to change houses after a development loan or a bank loan agreement has been entered into;
7. It is forbidden to transfer more than one house during the lottery and handover;
8. It is forbidden to change the house that was handed over by lot except as provided in this guide. However, the management of the bureau may decide as necessary.
9. Transfer of property outside of this Directive is prohibited;
10. Converting a condominium to a commercial building is prohibited;

39. Termination of a condominium sale contract

1. He has a place of residence or residence in the city on behalf of himself or his spouse; Or, after 1997, owns a home and sells it to a third party for sale or gift; Or if it has been established that he or she has previously benefited from a condominium lot or has purchased a condominium on a development basis
2. If he / she is not willing to correct any deficiencies or deficiencies indicated on the basis of the correction provided by the corporation;
3. If he / she voluntarily requests the contract to be canceled or terminated;
4. If there is a complaint about the type of house drawn and the size of the plot; If he refuses to take over the house within the prescribed time and delivery time;
5. If the user has not prepared and signed a loan agreement with the bank within the time limit set by the bank;
6. If he has not paid his monthly loan for three consecutive months or a total of six times in one year;

7. If he sells or sells his home before the age of five and has not paid the full amount;
8. If he does not hand over the rented house within 60 working days to the governing body;
9. If the house purchased by the corporation is being used outside of the permitted purpose or service; If he commits an act that disturbs the common peace and security of the residents as well as the common life;
10. Provide false evidence in violation of the obligations and prohibitions set forth in this Directive; If a contract of sale is entered into, the contract is terminated and the house is returned; He will also be held accountable by the law.

40. Refund

If the lucky bidder requests a refund or payment in full, the provisions of the contract are as follows.

1. He has a place of residence or residence in the city on behalf of himself or his spouse; Or, after 1997, owns a home and sells it to a third party for sale or gift; Or has previously owned a condominium lot or purchased a condominium as a developer; Also, if the conduct of the sale has been established and the contract of sale has been terminated; The rest of the money will be returned to him;
2. After the sale of the house and the lease, or after receiving the house, he stated that he did not want the house and asked him to repay the rent; The calculated interest rate can be calculated and returned after the debt has been paid.

3. Heirs who benefit from condominiums due to inheritance; If you do not want to use the condominium in their own name and do not agree, Shall be enforced by a court order;
4. If there is a difference in the size or size of the house during the contract of sale and delivery; If certified by the corporation: If there is a deficiency, the buyer will be reimbursed for the difference; If there is an excess, the buyer must pay the additional fee as specified in the contract of sale; If there is a loan for the wrong square meter, the loan should be closed and the loan guarantee card and bank loan agreement should be revised and replaced.
5. Pursuant to sub-articles "1" to 3 of this Article, if the corporation takes over the house, the refund will be refunded in advance of the bank debt and interest, the cost of renovating the house, the monthly rent paid by the bureau in accordance with the monthly rent. The rest will be deducted in full and the rest will be repaid in accordance with the terms of the interest-free bank; even if the mortgage is completed, the loan will be repaid if the loan is not signed on time, but if the loan is signed, the loan will be deducted and interest will be repaid within one month.

Part Thirteen

Appealing and decision-making system

41. Complaint

I have been deprived of my rights in the event of a transfer by auction, auction or special event; I have been wronged or deprived of my opportunity; Or if he has a complaint about the result of the commercial bidding or if the contract has been improperly terminated or he has a complaint with the corporation; The complainant has the right to submit a complaint to the Complaints and

Complaints Inquiry Committee within 10 working days of the completion of the above activities. Complaints filed outside of this time are inadmissible;

42. Organization of Complaints and Complaints Inquiry Committee

The corporation receives complaints and grievances and sets up a grievance committee to make recommendations.

43. Procedures for Complaints and Complaints

1. A client who has a grievance or grievance may file a grievance or grievance in writing with the legal representative or the custodian within 7 working days of the incident; The committee will also review the complaints and grievances by the 10th day and make a recommendation to the superintendent.
2. The superintendent to whom the complaint is made shall immediately direct the complaint or grievance to the Inquiry Committee;
3. When a grievance or complaint is filed in writing; If there is supporting evidence of the main issue of the complaint or complaint, the resolution to be provided by the client; The client's full name and address and the cause of the action must be dated.

44. Response to Complaints and replying

1. The Superintendent shall, in the course of 15 business days, respond to the complaint and grievance in writing within 15 working days.
2. The Corporation shall notify the client in writing if the complaint or complaint proves to be invalid.
3. If the complainant is dissatisfied with the response or explanation given by the corporation in accordance with sub-articles "1" and "2"; The complaint must be submitted to the head of the office within five working

days as appropriate; Requests beyond this time limit will not be accepted;

4. A resolution submitted in accordance with sub-article "1" to "3" of this Article shall be the final decision for the Corporation.

45. Appeal

1. The complainant has the right to appeal against any decision made by the bureau or the corporation.
2. He may appeal to the City Magistrate's Court:

Part Fourteen

Miscellaneous provisions

46. Representation

The corporation may delegate to other entities it deems necessary to implement this directive.

47. Obligation to cooperate

Everyone has a duty to cooperate in enforcing this policy.

48. Accountability

1. Any person who violates the provisions of this Directive shall be liable in accordance with the relevant laws;
2. Any executive officer or manager engaged in the transfer of housing and related works; If the obligations and prohibitions set forth in this Directive are found to be: Subject to the provisions of the relevant laws, Addis Ababa City Administration Public Servants Proclamation and Complaints Resolution Procedure

49. Improving the guideline

This guide may be amended by the Bureau of Housing Development and Administration if necessary.

50. Guidelines that do not apply

1. Addis Ababa City Housing Development and Administration Bureau Housing Transfer and Administration Directive No. 1/2008 and Amended Directive No. 2/2009 have been repealed by this Directive.
2. Any directive or practice that is inconsistent with this Directive shall not apply to matters covered by this Directive.

51. Effective Period of the Directive

This directive shall be effective from the date of its publication by the Head of the Addis Ababa City Administration Housing Development and Administration Bureau.

Senait Damtew Tadesse (Eng.)
Head of Housing Development
and Administration Bureau