

## ክፍል አንድ ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ ፣  
ይህ መመሪያ "በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የይዘታ አስተዳደር አገልግሎት አሰጣጥ መመሪያ ቁጥር 12/2004 ዓ.ም" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።
2. ትርጓሜ ፣  
በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር
  - 2.1 “የከተማ ክልል” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ክልል ነው።
  - 2.2 “የከተማ አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው።
  - 2.3 “የሊዝ አዋጅ” ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው።
  - 2.4 “ህጋዊ የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ” ማለት በከተማው አስተዳደር መሬትን በይዘታነት እንዲያስተላልፍ ስልጣን ከተሰጠው አካል የይዘታውን አድራሻ፣ አቀማመጥ፣ ስፋትና ሌሎች መረጃዎችን የያዘ፣ ለዚህ የተደነገገውን ህጋዊ አሰራርን ተከትሎ የተዘጋጀ፣ በቋሚ ንብረት መመዝገቢያ መዝገብ ላይ ተመዝግቦና

ተረጋግጦ የተሰጠ የመሬት ባለይዞታነት መብት ማረጋገጫ ሰነድ ወይም ሰርተፊኬት ነው።

2.5 “የከተማ ፕላን” ማለት የተከለሰውና በከተማው አስተዳደር የጸደቀው የአዲስ አበባ ከተማ መሪ ፕላን እና የአከባቢ ልማት ፕላን ወይም መሰረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የጽሁፍ ማብራርያዎችን ይጨምራል።

2.6 “ባለስልጣን” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር 15/2001ዓ.ምን እንደገና ለማሻሻል በወጣው አዋጅ ቁጥር 28/2004 ዓ.ም በከተማ ደረጃና በክፍለ ከተሞች የተቋቋመው የግንባታ ፈቃድ አሰጣጥና ቁጥጥር ባለስልጣን ነው።

2.7 “ቢሮ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት በከተማው አስተዳደር ስር የመሬትና መሬት ነክ ጉዳይን በበላይነት እንዲያስተባብርና እንዲመራ ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመው የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ነው።

2.8 “ኤጀንሲ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት መሬት ለህዝብ ጥቅም እንዲያስለቅቅ፣ እንዲያለማና የከተማዋን ዕድሳት እንዲያከናውን ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመው የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነው።



- 2.9 “ጽህፈት ቤት” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት መሬትን ቆጥሮ እንዲጠብቅ ወይም እንዲያስጠብቅ፣ ባንክ እንዲያደርግና ለተጠቃሚ እንዲያስተላልፍ ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመው የመሬት ባንክና ማስተላለፍ ጽህፈት ቤት ነው።
- 2.10 “ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት የይዞታ አስተዳደር ነክ ዉዝፍ ስራን እንዲያጠናቅቅና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ ስራውን በሙሉ እስኪረከብ በሽግግር ጊዜ ወይም የይዞታ አስተዳደር አገልግሎት እንዲሰጥ ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመው የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ነው።
- 2.11 “ድርጅት” ማለት ከመኖሪያ እና ከእምነት ተቋም ውጭ ለማምረቻ፣ ለማከማቻ፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለንግድና ለልዩ ልዩ አገልግሎት የዋለ የመሬት ይዞታና ህንጻ ነው።
- 2.12 “ሌሎች የድርጅት አገልግሎት” ማለት ለኢንዱስትሪና ለማህበራዊ አገልግሎት (ለትምህርት፣ ለጤና እና ለመሳሰሉት) መስጫነት ከተያዙት ዉጭ የሆኑት የድርጅት ይዞታዎች ነው።
- 2.13 “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።

- 2.14 “መኖሪያ ቤት” ማለት የተሰራው ህንጻ ከ70% በላይ ከንግድና ምርት አገልግሎት ውጪ ለመኖሪያነት ብቻ አገልግሎት የሚሰጥ ነው።
- 2.15 “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ገባር ግንባታዎች ባለብት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሿዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መሥፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት ሊዝ ዋጋ ነው።
- 2.16 “ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ” ማለት በአከባቢው ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካይ ስሌት ነው።
- 2.17 “ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለመኖሪያ አገልግሎት)” ማለት ከ75 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ 4ሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው፣በአራት ማእዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ጎን ከ7ሜትር በታች የሆነ እና የፕሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው። ሆኖም ለመኖሪያ ቤት የህብረት ስራ ማህበራት ከዚህ ባነሰና በተመሳሳይ የቦታ ስፋት የተሸነሹትን ይዞታዎች አይመለከትም።
- 2.18 “ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለድርጅት አገልግሎት)” ማለት ከ150 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ በከተማ ፕላን ከተወሰነው

የአከባቢው የህንጻ ክፍታ ዝቅተኛውን የማያሰራ፣ ዝቅተኛውን ስታንዳርድ የማያሟላ፣ ገንዘብ መዳረሻ መንገድ የሌለው፣ ከአራቱ ማእዘን አንዱ ከገንዘብ በታች የሆነ እና የፕሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው።

2.19 "የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ" ማለት በአንድ ግቢ ውስጥ የሚገኙ የመሬት ባለይዞታዎች የግል የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ሲጠይቁ ይዞታቸውን ከፍሎ ካርታ ለመስጠት የማይቻል ሲሆን ይዞታው ሳይከፋፈል ባለበት ሁኔታ የድርሻቸውን መጠን በመጥቀስ የመሬት ይዞታ ካርታ መስጠት ወይም ይዞታው በከፊል ነባርና ከፊሉ ሊዝ ሲሆን በነባር እና በሊዝ የተነፃፃሪ/ፕሮፖዥን ካርታ አዘጋጅቶ መስጠት ማለት ነው።

2.20 “ልኬት” ማለት የአንድ ግለሰብ ወይም ድርጅት የመሬት ይዞታ በአካል ቦታዉ ላይ በመገኘት ወይም በሳይንሳዊ ቴክኖሎጂ በመጠቀም የመሬቱ ስፋት ተለክቶ አጠቃላይ በይዞታው ውስጥ የሚገኘው የስፍር ውጤት ነው።

**3. የተፈጻሚነት ወሰን ፣**

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በሚገኙ ሁሉም የአስተዳደር እርከኖች ላይ በሚገኙ ማናቸውም የመሬት ይዞታዎች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።



## ክፍል ሁለት

### ስለይዘታ ማረጋገጥ

#### 4. ነባር መመሪያዎች ተጥሰው የተስተናገዱ ይዘታዎች፤

- 4.1 በወቅቱ ስራ ላይ የነበረው መመሪያ የሚፈቅድላቸውን ያህል የቦታ ስፋት እንዲፀድቅላቸው ይደረጋል፤
- 4.2 ከመመሪያው ውጪ ይዘታው ወይንም ግንባታው በ1988 ዓ.ም በተነሳው የአየር ካርታ ወይም ኖርቴክ ማፕ ላይ የሌሉ ባለይዘታዎች የተሰጣቸው የባለይዘታነት ማረጋገጫ ካርታ እንዲመክን ተደርጎ ከ1988 ወዲህ ግንባታ አርፎ የተያዙ ቦታዎች መስተንግዶ በሚወሰነው አግባብ የሚታይ ይሆናል፡፡

#### 5. የአርሶ አደሮች የመኖሪያ ቤት ይዘታ ማረጋገጫ ካርታ መስተንግዶ ፤

- 5.1 የመኖሪያ ይዘታቸው ወደ ከተማ ክልል ገብቶ መስተንግዶ እንዲሰጣቸው የሚጠይቁ አርሶ አደሮችን በተመለከተ
  - 5.1.1 ግንባታው በ1994 ወይንም በ1997 ላይን ማፕ የሚታይ ከሆነ፤
  - 5.1.2 ባለይዘታው ነባር አርሶ አደር ስለመሆኑ አሁን ከሚኖርበት ወረዳ አስተዳደር ማረጋገጫ በፅሁፍ ሲያቀርብ፤
  - 5.1.3 አርሶ አደሩ በስሙ ከ1997 በፊት የግብርና ገቢ ግብርና የመሬት መጠቀምያ ክፍያ ያከናወነበት ሁለትና በላይ ግብር ደረሰኝ፤
  - 5.1.4 የአርሶ አደር ልጆች ከሆኑ
    - ሀ. ልጆች ስለመሆናቸው የተረጋገጠ የልደት ሰርተፍኬት ወይም የነዋሪው ምስክርነትና የወረዳው አስተዳደር

ማረጋገጫ እና መሬቱን ከወላጆቻቸው ስለማግኘታቸው ከወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ፤

ለ. በሀገሪቱ ህጎች ተቀባይነት ባላቸው የጋብቻ ዓይነቶች ያገባች ለመሆኑ ማረጋገጫ፤

ሐ. ራሳቸውን ችለው እየኖሩ ያለ ከሆነ በወረዳው ውስጥ በተጠቀሰው የመኖሪያ ይዘታ በቋሚነት ስለመኖሩ/ሯ የወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ፤

መ. በከተማው ውስጥ በስሙ/ሟ ወይም በትዳር አጋሩ/ሯ ሌላ የመኖሪያ ይዘታ የሌለው/የሌላት ለመሆኑ ማረጋገጫ ወይም በህግ ፊት ተቀባይነት ያለው የግዴታ ውል ሲፈርሙ ፤

5.2 ከላይ በንዑስ አንቀጽ 5.1.1 እስከ 5.1.3 የተዘረዘሩትን መስፈርቶች አሟልተው እስከቀረቡ ድረስ ለአርሶ አደሮች በነባር የኪራይ ደንብ ለያዙት ለመኖሪያ ይዘታ እስከ 500 ካ.ሜ ድረስ የአገልግሎት ክፍያ ብቻ ከፍለው የባለይዘታነት ማረጋገጫ ካርታ ይሰጣል፡፡

5.3 የአርሶ አደር ልጆች ሆነው ከላይ በንዑስ አንቀጽ 5.1.1 እና 5.1.4 ከሀ እስከ መ የተጠቀሱትን መስፈርቶች ለሚያሟሉት ለያዙት ለመኖሪያ ይዘታ እስከ 150 ካ.ሜ ድረስ በነባር ይዘታነት የአገልግሎት ክፍያ ከፍለው ይስተናገዳሉ፡፡

5.4 ከላይ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5.2 እና 5.3 መሰረት የሚሰጠው የቦታ አገልግሎት በካርታው ላይ መጠቀስ አለበት፡፡ የቦታው አገልግሎት መኖሪያ ካልሆነ እንደቦታው አገልግሎት የይዘታ ማስረጃው ላይ የሙብት ገደብ ሊደረግ ይችላል፤ ለምሳሌ አረንጓዴ ቦታ ከሆነ ከአድሳት ያለፈ ግንባታ ክልከላ ይደረጋል፡፡

## ክፍል ሶስት

### የባለይዘታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ አሰጣጥ

#### 6. የባለይዘታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ይዘት፤

6.1 የጋራ ሕንፃ ላልሆኑ እና የተነጻጸሪ የቦታ ድርሻ ካርታ ለማይሰጣቸው ይዘታዎች እና ቤቶች የባለይዘታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታው ፤

- ሀ. የባለይዘታው/የቤቱ ባለቤት ስም ከነአያት እና ፎቶ፤
- ለ. የይዘታው ዓይነት(ነባር፣ሊዝ)
- ሐ. የካርታ ቁጥርና ሴሪ ቁጥር፤
- መ. የይዘታው/ቤቱ አድራሻ (ክ/ከተማ፣ ቀበሌ፣ ብሎክ ቁጥር፣ የፓርሴል ቁጥር)፤
- ሠ. ግንባታው ያረፈበት ቦታ ስፋት (BUILT UP AREA)፤
- ረ. የቦታው ስፋት፤
- ሰ. X እና Y ኮርድኔት፤
- ሸ. የቦታው የዋጋ ደረጃ፤
- ቀ. የቤዝ ማፕ ቁጥር፤
- በ. የተሰጠበት ቀን፤
- ተ. ሚዛን፤
- ቸ. የቦታው አገልግሎት፤
- ኀ. አዋሳኞች፤
- ነ. የአዘጋጅና የቴክኒክ ጉዳዮች አጣሪ፣ የህግ ጉዳዮች አጣሪ ባለሙያ እና ያረጋገጠውና ያፀደቀው ኃላፊ ስምና ፊርማ፤
- ኘ. የመዝገብ ቁጥርና የመዝገብ ተራ ቁጥርን ይይዛል፡፡





6.2 የጋራ ሕንፃ እና የተነጻጻሪ የቦታ ድርሻ ካርታ ለሚሰጣቸው ይዞታዎች የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6.1 ላይ ከተዘረዘሩት በተጨማሪ እንደአግባብነቱ፡-

- ሀ. የሕንፃው ቁጥር፤
- ለ. የወለል ብዛትና ቁጥር፤
- ሐ. የቤት ቁጥር፤
- መ. ከጋራው ሕንፃ አንፃር ቤቱ የሚገኝበትን የተለየ ቦታ፣ የቤዝመንት፣ የወለል ወይም የፎቅ ቁጥር፤
- ሠ. የቤቱን ክፍሎች ብዛት፣ የወለል ስፋት እና ከጋራ መጠቀሚያ ላይ ያለውን የመደበኛ የጥቅም ድርሻ፤
- ረ. በሕንፃ ማሳወቂያ ላይ ለቤቱ አገልግሎት ብቻ እንዲውል ተለይቶ የተሰጠውን የጋራ መጠቀሚያ እና ሌሎች ተጨማሪ መረጃዎች፤
- መ. የቦታው ስፋት በጠቅላላና የባለይዞታው ድርሻ በፕሮፖዥን፤
- ሰ. የሕንፃ ምዝገባ ቁጥር
- ሸ. የህንጻው አቀማመጥና ስፋት በጠቅላላና ከጋራ መጠቀምያ የባለይዞታው ድርሻ በፕሮፖዥን፤
- ቀ. ባለቤቱ በግል ድርሻውና በጋራ መጠቀምያ ህንጻና ቦታ ያለው መብትና ግዴታ ፣ ይይሳል፡፡

6.3 በተናጠል የይዞታና/ወይም የባለቤትነት ማስረጃ ሊሰጥበት የሚችል የጋራ ይዞታ/ቤት (ለሪል እስቴት አልሚዎች፣ ለኮንዶሚኒየምና የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት) በጥቅል የሚሰጥ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6.1 ላይ ከተዘረዘሩት በተጨማሪ፡-

- ሀ. የሕንፃ ቁጥሮች፤
- ለ. የቤትና ወለል ብዛት ቁጥር፤

- ሐ. የቦታው ስፋት በጠቅላላና የጋራ መጠቀምያው ድርሻ በፕሮፖዥን፤
- መ. የህንጻዎቹ አቀማመጥና ስፋት በጠቅላላና የጋራ መጠቀምያ ድርሻ በፕሮፖዥን፤
- ሠ. የሕንጻዎች ምዝገባ ቁጥር፤
- ረ. የጋራ ማህበሩና የግል ባለቤቶች በግል ድርሻውና በጋራ መጠቀምያ ህንጻና ቦታ ያላቸው መብትና ግዴታ ይይዛል፡፡
- ሠ. በኮንዶሚኒየም ስርአት የሚተዳደር ይዘታና ህንጻ ከሆነ ከይዘታው ማስረጃ በተጨማሪ የህንጻ መግለጫና የማህበሩ መተዳደርያ ደንብ ጭብጥ አጭር መግለጫ የያዘ የምዝገባ ምስክር ወረቀት መሰጠት ይኖርበታል፡፡

**7. የባለይዘታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለማግኘት፤**

- 7.1 በህጋዊ መንገድ መሬት ወይም/እና ቤት የተፈቀደለት ወይም ያገኘ ሰው ለመሬቱ እና/ወይም ለቤቱ የባለይዘታነት ወይም/እና የባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ይሰጠዋል፡፡
- 7.2 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (7.1) መሰረት የሚሰጠው የምስክር ወረቀት/ካርታ በህጋዊ መንገድ ያገኘ ሰው በካርታው ላይ በተመለከተው ይዘታ እና/ወይም ቤትን በሚመለከት የሚኖረው መብትና ግዴታ በይዘታው ስሪት፣ ጊዜ፣ የቤቱ ዓይነትና የተገኘበት ሁኔታ የሚወሰን ይሆናል፡፡
- 7.3 በካርታው ላይ ሰፍሮ በግልጽ እስካልተከለከለ እና በሌሎች ህጎች እስካልተገደበ ድረስ በህጋዊ መንገድ የባለይዘታነት እና/ወይም የቤት የባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት /ካርታ/ ከህጋዊ የአስተዳደሩ አካል ያገኘ ማንኛውም ሰው



በካርታው ላይ በተመለከተው ይዘታ ላይ የሰፈረውን ቤት የመጠቀም፣ በዋስትና የማስያዝ፣ የመስጠት ወይም የማውረስ፣ የመሸጥ መብቶች ይኖሩታል።

7.4 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.3 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ካርታ ያለው ሰው።

7.4.1 ይዘታው በሊዝ የተፈቀደ የተናጠል ይዘታ ከሆነ፡-

- ሀ. ለሊዝ ዘመኑ በአዋጁ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተደነገጉት መብቶች፤
- ለ. የሊዝ ዘመኑ እንዲታደስለት የመጠየቅ፤
- ሐ. ቦታው ላይ አዲስ ግንባታ ለማካሄድ ወይም የተገነባውን ለማሻሻል ወይም ለማደስ የግንባታ ፈቃድ የመጠየቅና ሲፈቀድም በተፈቀደው መሠረት የመገንባት፤
- መ. የመጠቀሚያ ፈቃድ ሲያገኝ ቤቱን የመጠቀም፤
- ሠ. ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሊዝ ውሉ ሲቋረጥ በህጋዊ መንገድ በቦታው ላይ ለሰፈረው ንብረት ካሳ እና/ወይም ተመጣጣኝ የምትክ ቦታ እንዲሰጠው የመጠየቅና የማግኘት መብት፤ እና
- ረ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች የአገሪቱ ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል፡፡

7.4.2 ይዘታው በነባር የኪራይ ደንብ የሚተዳደር የተናጠል ይዘታ ከሆነ፡-

- ሀ. በይዘታው ላይ ያለውን ቤት የከተማው ነፃነትና ሌሎች ህጎች በሚፈቅደው መሠረት አፍርሶ በአዲስ መልክ ለመገንባት ወይም ለማደስ ወይም ለማሻሻል የግንባታ ፈቃድ ለመጠየቅ፤

- ለ. ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ በህጋዊ መንገድ ለሰፈረው ንብረት ካላ የመጠየቅና በሌሎች አግባብነት ባላቸው ህጎች መሠረት በሚወሰነው መሠረት ብቻ የሚፈቀድለትን ምትክ ቦታ የማግኘት እና
- ሐ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች የአገሪቱ ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል።

7.4.3 በተናጠል የይዞታና ባለቤትነት ማስረጃ ሊሰጥበት የሚችል የጋራ ይዞታ/ቤት (ለሪል እስቴት አልሚዎች፣ ለኮንዶሚኒየምና ለመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት) በጥቅል የሚሰጥ የባለይዞታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ከሆነ፡-

- ሀ. ክፍፍል ተደርጎ ወይም የባለቤትነት ዝውውር ተከናውኖ የተናጠል ይዞታ ማስረጃ መሰጠት ከመጀመሩ በፊት ከሆነ እንደይዞታው ስሪት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.4.1 እና 7.4.2 የተደነገጉት መብቶች በጋራ ይኖሩታል።
- ለ. ክፍፍል ተደርጎ ወይም የባለቤትነት ዝውውር ተከናውኖ የተናጠል ይዞታ ማስረጃ መሰጠት ከተጀመረ በኋላ ከሆነ እንደይዞታው ስሪት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.4.1 እና 7.4.2 የተደነገጉት መብቶች በጋራ የሚኖሩት የግል/የተናጠል መብት ባልተሰጠበት ድርሻ ላይ ብቻ ይሆናል።
- ሐ. ክፍፍል ተደርጎ ወይም የባለቤትነት ዝውውር ተከናውኖ የተናጠል ይዞታ ማስረጃ ከተሰጠ በኋላ በጋራ ጥቅል ይዞታነት የሚቀር ድርሻ ከሌለ በጥቅል የተሰጠው የይዞታ ማስረጃው ተመላሽ መደረግ አለበት።

7.4.4 በሊዝ የተፈቀደ መሬት ላይ በሪል እስቴት አልሚዎች ተገንብቶ ለተጠቃሚዎች ለተላለፉት ቤቶች የሚሰጥ የተናጠል የቤት ባለቤትነት የምስክር ወረቀት ከሆነ መብቶቹ የሚሸፍኑት ጊዜ ለአልሚው ከተፈቀደው ቀሪ የሊዝ ዘመን ሆኖ፡-

ሀ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.4.1 የተደነገጉትን መብቶች ይኖሩታል፤

ለ. ሆኖም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.4.1 ከተደነገጉት መብቶች ውስጥ በፊደል ተራ ሐ ላይ የተዘረዘሩት መብቶች ተፈጻሚነት የሚኖራቸው ቤቱ የራሱ ግቢና የተናጠል ግድግዳ ያለው ከሆነ ብቻ ሆኖ ከዚህ ውጭ ከሆነ ግን መብቶቹ ከቤቱ ጋር የተገናኘ የጋራ ንብረት ያላቸው ባለመብቶች (ማህበር ካላቸው በማህበሩ ስም ከሌላቸው ደግሞ በተናጠል በሙሉ) ሥምምነት ሲኖር ብቻ ተፈጻሚነት ይኖረዋል፤

7.4.5 ለጋራ መኖሪያ ቤቶች /ኮንዶሚኒየም ቤቶች የሚሰጥ የቤት ባለቤትነት የምስክር ወረቀት ከሆነ መብቶቹ ለቦታው የተፈቀደ የሊዝ ዘመን ሆኖ፡-

ሀ. ቤቱን በካፒታል መዋጮነት የመጠቀም ፣

ለ. የሊዝ ዘመኑ እንዲታደስለት የመጠየቅ፣

ሐ. የጋራ ህንጻውን ለማሻሻል ወይም ለማደስ የጋራ ህንጻው ተጠቃሚዎች (ማህበር ካላቸው በማህበሩ ስም ከሌላቸው ደግሞ በሙሉ) በጋራ በመሆን የግንባታ ፈቃድ የመጠየቅ፣ በተፈቀደው መሠረትም የመገንባት፣

መ. ለህዝብ ጥቅም ሲባል ቦታው ሲፈለግ በህጋዊ መንገድ በቦታው ላይ ለሰፈረው ንብረት ካሳ እና/ወይም ተመጣጣኝ የምትክ ቦታ በጋራ እንዲሰጣቸው

የህንጻው ተጠቃሚዎች የመጠየቅና የማግኘት መብት እና

ሠ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል።

ረ. በተነፃፃሪ የድርሻ ክፍፍል የሚደርሰውን የጋራ መጠቀሚያዎችና ቦታዎችን የሌላውን ሰው መብት በማይጋፋ ሁኔታ በጋራ የመጠቀም መብት አለው።

7.4.6 በመኖሪያ ህብረት ሥራ ማህበራት ለተገነቡ ቤቶች ስለሚሰጥ የተናጠል የምስክር ወረቀት፤

ሀ. እንደሰሪቱ አይነት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.4.1 እና 7.4.2 ሥር የተዘረዘሩት መብቶች ይኖሩታል፤

ለ. ሆኖም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7.4.1 ከተደነገጉት መብቶች ውስጥ በፊደል ተራ ሐ እና ንዑስ አንቀጽ 7.4.2 ከተደነገጉት መብቶች ውስጥ በፊደል ተራ ሀ ላይ የተዘረዘሩት መብቶች ተፈጻሚነት የሚኖራቸው ቤቱ የራሱ ግቢና የተናጠል ግድግዳ ያለው ከሆነ ብቻ ሆኖ ከዚህ ውጭ ከሆነ ግን መብቶቹ ከቤቱ ጋር የተገናኘ የጋራ ንብረት ያላቸው ባለመብቶች (ማህበር ካላቸው በማህበሩ ስም ከሌላቸው ደግሞ በተናጠል በሙሉ) ሥምምነት ሲኖር ብቻ ተፈጻሚነት ይኖረዋል፤

7.4.7 ለተነፃፃሪ የቦታ ድርሻ የተሰጠ የምስክር ወረቀት ከሆነ፡-

ሀ. የቤትና የሌሎች መጠቀሚያዎች በነባሩ የግንባታ ቁስ፤ አቀማመጥና መጠን እድሳት ፈቃድ የመጠየቅና ሲፈቀድ የማይሰ፤

- ለ. በይዘታው ውስጥ ያሉትን የጋራ መጠቀሚያዎችን ከሌሎች ባለሙያዎች ጋር የመጠቀምና የመጠበቅ፤
- ሐ. አግባብነት ባላቸው በሌሎች ህጎች የተፈቀዱ ሌሎች መብቶች ይኖሩታል፡፡

7.5 ማንኛውም የባለይዘታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ያለው ሰው በአንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ 7.4 ስር የተዘረዘሩት መብቶች ቢኖሩትም፡-

- 7.5.1 ያለ ፈቃድ ሰጪው መንግሥታዊ አካል ህጋዊ ፈቃድ ውጭ የይዘታውን ወይም/እና የቤቱን አገልግሎት የመቀየር፣ ለሶስተኛ ወገን የማስተላለፍ፣ በዋስትና የማስያዝ፣ በካፒታል አስተዋጽኦነት የመጠቀም፣ ግንባታ የማካሄድ መብት የለውም፤
- 7.5.2 በሊዝ ስርዓት የተፈቀደ ይዘታ ከሆነ በሊዝ አዋጁ፣ ደንቡና በሌሎች አግባብነት ባላቸው ህጎች በሊዝ ባለሙሉ ላይ የተጣሉትን ግዴታዎችና በሊዝ ውሉ ላይ ከአስተዳደሩ ጋር የገባቸውን ግዴታዎች ፈጽሞ እስካልተገኘ ድረስ መብቶቹን መጠየቅ አይችልም፤
- 7.5.3 በነባር የኪራይ ደንብ የሚተዳደር ይዘታ የይዘታው ስፋት በምስክር ወረቀቱ ላይ የተመለከተ ቢሆንም ይዘታው ላይ ህጋዊ ግንባታ/ቤት ላልሰፈረበት ትርፍ ቦታ ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ ካሳም ሆነ በምትክ ቦታ አሰጣጥ ህግ መሰረት ከሚፈቀድለት የቦታ ስፋት በላይ ምትክ ቦታ የመጠየቅ መብት የለውም፤
- 7.5.4 በነባር የኪራይ ደንብ የሚተዳደር ይዘታ የሚጠበቅበትን የቦታ ኪራይና የቤት ግብር በወቅቱ ከፍሎ ካላጠናቀቀ መብቶቹን መጠየቅ አይችልም፤

**8. በግል የባለይዘታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለሚፈልጉ የመኖሪያ ቤት ሕብረት ሥራ ማህበር አባላት የካርታ አሰጣጥ ፣**

8.1 ከባንክ ብድር ወስደው በነባር ስሪት የተገኘ ይዘታ ላይ ቤት የሰሩና የተናጠል ካርታ ለሚፈልጉ የማህበር አባላት፣ የመኖሪያ ቤት ሕብረት ሥራ ማህበራት የመኖሪያ ቤታቸውን የመሰረት ግንባታ አጠናቀውና ተከፋፍለው ከጨረሱ በኋላ አባላቱ በግላቸው የይዘታቸውን ካርታና የግንባታ ፈቃድ ማግኘት የሚችሉት፣

8.1.1 የማህበሩ አባላት በሙሉ የባንክ እዳቸውን ከፍለው ላጠናቀቁ ማህበራት፣

- ሀ. በጋራ ውሳኔ የማህበሩ ደንብ በሚፈቅደው መሰረት የአባላቱ ስምምነት በሕብረት ስራ ማህበራት ማደረጃ የስራ ሂደት ተረጋግጦ ሲቀርብ፣
- ለ. ዕዳቸውን ከፍለው ለመጨረሻቸው የባንክ ማረጋገጫ ሲያቀርቡ፣
- ሐ. የመሬት ስፋት መዛባት ችግር ካለና ሽንሻኛው ተቀባይነት ካገኘ ስለ በህገ-ወጥ መንገድ ይዘታን ማስፋፋት አግባብ ባላቸው ሌሎች መመሪያዎች በተገለጸው መሠረት በቅድሚያ እንዲታይና እንዲስተናገዱ ሲደረግ፣
- መ. የቤት ሥራ ፍቃዳቸውና ይዘታቸው ከፕላን አንጻር የሚደገፍ መሆኑ ከተረጋገጠና አባላቱ ቀደም ሲል በጋራ የተሰራላቸውን ካርታ ሲመልሱ፣



- ሠ. የሁለት ወይም ከዚያ በላይ የማህበር ባለይዞታዎችን ቦታ ደርበው የያዙ አባላት ይዞታውን እንዴት እንዳገኙት መመሪያን መሠረት በማድረግ ከህብረት ስራ ማህበራት ማደረጃና ማስፋፊያ መስሪያ ቤት በሚያቀርቡት ደብዳቤ መሠረት ተጣርቶ በቅድሚያ በዚህ መመሪያ መሠረት የስም ዝውውሩ ከተፈጸመ በኋላ ቤቱን እንደገዙ ተቆጥሮ ይዞታን መቀላቀል በሚለው መሰረት ይስተናገዳሉ።
- ረ. የማይታወቁ አባላት ከተገኙ ከዚህ በላይ በፊደል “ሠ” የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ሽያጭ እንደተካሄደ ተቆጥሮ ለስም ማዛወሪያ የሚጠየቀውን ክፍያ ከፍለው ይስተናገዳሉ።
- ሰ. ከላይ የተገለጹት ቢኖሩም የማህበሩ አባላት ስምምነት እንደተጠበቀ ሆኖ ከማህበሩ አባላት አንዱ የግል ካርታ ሊሰጠው ይችላል። ሆኖም ማህበሩ በአንድ ካርታ /በጋራ/ መቆየት የሚችለው ዝቅተኛው የአባላት ቁጥር 10 ሲሆን ነው።
- ሸ. በማህበር የጋራ ካርታ ውስጥ ለአረንጓዴ ወይም በክፍት ቦታነት (Green Area or open space) የተመደበ ቦታ በቤዝ ማኘ ላይ ተወራርሶ ይቀመጣል። የውበት፣ መናፈሻና ዘላቂ ማረፊያ ልማትና አስተዳደር ኤጀንሲ የይዞታ ማረጋገጫ ሠነድ ሲጠይቅ በካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጠዋል።
- ቀ. ከላይ የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆኖ የባንክ ዕዳቸውን ያጠናቀቁት የማህበሩ አባላት ቤታቸውን ለማደስ ወይም አሻሽለው ለመገንባት ሲፈልጉ በተቀሩት የማህበሩ አባላት ላይና ከከተማው ፕላን አንፃር ችግር የማያስከትል መሆኑ በክፍለ ከተማው በግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽ/ቤት እየተረጋገጠ የግንባታ ፈቃድ ሊሰጣቸው ይችላል።



8.1.2 አባሎቻቸው የባንክ ዕዳ ያላጠናቀቁ ማህበራት፤

- ሀ. በጋራ ውሳኔ የማህበሩ ደንብ በሚፈቅደው መሠረት የአባላት ስምምነት ሲቀርብ፤
- ለ. ዕዳውን በሚመለከት ባንክ ከእያንዳንዱ አባል ጋር በሚገባው ስምምነት ለማስከፈል ፈቃደኛ ስለመሆኑ የፅሁፍ ማረጋገጫ ሲቀርብ የግል ካርታ ይሰጣቸዋል፡፡
- ሐ. ሆኖም በዚህ ክፍል በንዑስ አንቀጽ 8.1.1 የማህበሩ አባላት በሙሉ የባንክ ዕዳቸውን ከፍለው ላጠናቀቁ በሚለው ስር ከፊደል ተራ “ሀ” እስከ “ቀ” የተገለፁት ጉዳዮች ተግባራዊ ይሆናሉ፡፡

8.2 በሊዝ ሥርዓት መሬት ወስደው በራሳቸው ወጪ ቤት የሰሩ ማህበራት፤

- 8.2.1 በጋራ ውሳኔ የማህበሩ ደንብ በሚፈቅደው መሠረት የአባላቱ ስምምነት በህብረት ስራ ማህበራት ማደራጃ ዋና የስራ ሂደት ተረጋግጦ ሲቀርብ፤
- 8.2.2 ሁሉም የማህበር አባላት ቢያንስ የመሰረት ግንባታ መጨረሻቸውና በፕላን መሰረት መስራታቸው በፕሮጀክት ጽ/ቤት ባለሙያ ሲረጋገጥ፤
- 8.2.3 ማህበሩ ጥያቄውን እስካቀረበበት የበጀት ዓመት ድረስ የሚፈለግበትን የሊዝ ክፍያ አጠናቆ መክፈሉ ሲረጋገጥ፤ ለቀረው የሊዝ ዘመን ተገቢውን ውል በመግባት የግል ካርታ ያገኛሉ፡፡

8.3 የራስ አገዝ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራትን መስተንግዶ በተመለከተ ፤

ከላይ በንዑስ አንቀጽ 8.1 ስር የተደነገጉት እንደ አባባብነታቸው ተግባራዊ በማሰራት የሚፈፀም ይሆናል፡፡ ነገር ግን የግራ ህብረት የግብር ማረጋገጫ ካርታ የሌላቸው የራስ አገዝ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራት ከላይ በአንቀጽ

8 ስር የተደነገገው እንደአባባብነታቸው ተፈጻሚ ከተደረገ በኋላ የተናገሩ ካርታ ሰጣቸዋል።

9. በግድግዳ የተያያዙ የማህበራት ካርታ፤

ከላይ በአንቀጽ 8 የተጠቀሱት ድንጋጌዎች በግድግዳ የተያያዙ የማህበራት ቤቶች ላይ ተግባራዊ ሲደረግ የተነፃፀረ የመሬት ይዘታ ድርሻ ካርታ ይሠራላቸዋል፤

10. በተናጠል ካርታ ያወጡ የጋራ መጠቀም ያላቸው ማህበራት ፤

የጋራ መጠቀሚያ ያላቸውና በጋራ ግድግዳ የተያያዙ የመኖሪያ ቤት ሕብረት ስራ ማህበራት አባላቶቻቸው በሙሉ የተናጠል ካርታ አውጥተው በወሰዱም የማህበሩ የጋራ ካርታ በማህበሩ እጅ የሚቆይ ይሆናል። የጋራ መጠቀሚያ የሌላቸው ከሆኑ ግን የማህበሩ አባላት በሙሉ የተናጠል ካርታ አውጥተው የጨረሱ ከሆነ ማህበሩ የጋራ ካርታውን እንዲመልስ ይደረጋል።

11. ስለክፍያ ግዴታ፤

በዚህ የመመሪያ ክፍል አራት ከአንቀጽ 8 እስከ 10 የተዘረዘሩትን አገልግሎቶች ለማግኘት ማንኛውም ማኅበር ወይም አባል ለመንግሥት መክፈል የሚገባውን አስፈላጊ ሕጋዊ ክፍያ በሙሉ ክፍሎ ካላጠናቀቀ በስተቀር መስተንግዶውን አያገኝም።

12. የጋራ ህንፃ የባለይዘታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለመስጠት፤

ማንኛውም የጋራ ህንፃ ባለቤት የተናጠል የባለቤትነት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ከመጠየቁ በፊት የጋራ ሕንፃ ቤት ባለቤትነትን

አስመልክቶ በአዋጅ ቁጥር 370/1995 እና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣው ደንብ ቁጥር 6/1996 መሠረት በቅድሚያ ፤

ሀ. ለመመዝገብ ስልጣን በተሰጠው አካል ህንፃው ሲመዘገብና የምዝገባ ምስክር ወረቀት ሲይዝ፤

ለ. የማህበሩ አባላት ስምምነት በቃለጉባኤ ተደግፎ ሲቀርብ የተነፃፃሪ /ፕሮፖዥን/ የባለይዞታነት ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፡፡

**13. ተከፍሎ/ተቆርጦ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት ሳይቻል ሲቀር የተነጻጻሪ/ፕሮፖዥን ባለይዞታነት/ባለቤትነት ምስክር ወረቀት የሚሰጠው ፤**

13.1 በተለያዩ ምክንያቶች መሬቱ ተከፍሎ መስጠት ካልተቻለ የተነጻጻሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል፡፡

13.2 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስሌቱ በግለሰቦችም በጋራ የማይኖሩት የመንግሥት ቤቶች የዘጠኝ የቦታ ስፋት ለአባላት የይዞታ ስፋት ማር በቤቱ የሌለ ስፋት /floor area/ መሠረት የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ ይሰጣል፤

13.3 የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ካርታ በግለሰቦች ለቤት ቤቶች በመለጠፍ ለይቶ ለሌሎች ላይ ላይ ባለቤታቸው/owners/ በግልጽ ካርታ ላይ ይጻፋል፡፡

13.4 ካርታ የተሰራለት ቤት በልዩ ምልክት ይለጋል፤ የተነፃፃሪ የመሬት ድርሻ ይዞታ ስፋቱም በካርታ ላይ ይቀሳል፡፡

13.5 የተነፃፀረ የመሬት ድርሻ ይዞታ የተሠራው ካርታ ሰጠ በግብርና ለማግኘት ቤቶች በግብርና ውስጥ ካሉ ቤቶችን በሚያስተዳድረው ህጋዊ አካል ስም በቤዝ ማፕ ላይ እንዲወራረሱ ይደረጋል። የካርታ ጥያቄ ካቀረቡም በስማቸው ተዘጋጅቶ ይሰጣቸዋል።

13.6 የጋራ ተነፃፀሪ ካርታ የተሰጣቸው በጋራ ግብር ውስጥ የሚኖሩ የግል ባለይዞታዎች በጋራ ተስማምተው ካልመጡ በስተቀር በተናጠል ማልማት አይፈቀድላቸውም።

13.7 በነባር እና በሊዝ የተነፃፀረ/ፕሮፖርትን ካርታ የተዘጋጀለት ባለይዞታ ከሆነ የማልማት መብት አለው።

**14. ለሪል ስቴት አልሚዎች ወይንም ከሪል እስቴት አልሚዎች ቤት የተላለፈላቸው ወገኖች ስለሚሰጥ የተናጠል ካርታ፤**

14.1 አልሚው እስከዘመኑ የዘመኑ የሚጠበቅበትን የሊዝ ክፍያ ክፍሎ ማጠናቀቁ ሲረጋገጥ፤

14.2 ሙሉ በሙሉ ገንብቶ ለተጠናቀቀ ወይንም የሊዝ አዋጅና ደንቡ በሚፈቅደው መሰረት በከፊል ለተገነባ ቤት የተናጠል ካርታ መጠየቅ ይችላል፤

14.3 የተናጠል ካርታ የሚሰጣቸው የቦታ ድርሻው የሊዝ ክፍያው ሙሉ በሙሉ የተከፈለ ከሆነ፤ ወይም የተናጠል ካርታው የተሰጠው ሰው ቀሪውን የሊዝ ክፍያ ለመክፈል ውል ሲዋዋል ይሆናል።

14.4 የተናጠል ካርታ የሚጠየቅበት ቤት የጋራ መኖሪያ ሕንፃ ከሆነ የተነፃፃሪ ካርታ ይሰጠዋል።

14.5 የሪል ስቴት አልሚው ግንባታውን ሙሉ በሙሉ አጠናቅቆ እስኪጨርስ ድረስ በተለያዩ ጊዜ በፕላን መሠረት ገንብቶ ለሚያስተላልፋቸው ቤቶች የተናጠል ካርታ እንዲሰጠው ወይም እንዲሰጥለት ሲጠይቅ ለሪል ስቴት በተሰጠው ዋና ካርታ ጀርባ ላይ የተሰጠውን የተናጠል ካርታ ብዛት እና የተሰጠበትን ቀን ተጠቅሶ እየተረጋገጠና እየተመዘገበ ይቀመጣል። አጠናቅቆ ሲጨርስ ካርታውን እንዲመልስ ይደረጋል።

14.6 የሪል ስቴት አልሚው ግንባታውን ሙሉ በሙሉ አጠናቅቆ ሲጨርስ ካርታውን እንዲመልስ ይደረጋል። ከዚያም

ሀ. ቦታው የተሰጠው ለጋራ ህንፃ መገንቢያ ከሆነ ከነባር ካርታው ተሰርዞ በኮንዶሚኒየም ማህበሩ ስም አዲስ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል፤

ለ. ቦታው የተሰጠው ለሺላ እና ለጋራ ህንፃ መገንቢያ ከሆነ ከነባር ሺላው ያረፈበት ተቀንሶ የጋራ ህንፃው ላረፈበት ቦታ በኮንዶሚኒየም ማህበሩ ስም የጋራ ካርታ የሚዘጋጅለት ይሆናል።

**15. የባለይዞታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ላይ የሚፈርሙ ባለሙያዎችና የኮፒ ብዛት፤**

15.1 የሚሠራውን ሥራ ጥራትና የአገልግሎት አሰጣጡን ሕጋዊነት፣ የከተማዋን ማስተር ፕላንና ተያያዥ የፕላን



ሕጎችን ማስፈፀም የሚችል የሙያ ስብጥር ያለው ቡድን በማቋቋም የካርታ ሥራና ሌሎች ተያያዥ ሥራዎች መከናወን ይኖርባቸዋል።

15.2 የካርታ ዝግጅት የቴክኒክና ሕጋዊ ጉዳዮችን ማጣራት ስለሚፈለግ የቡድኑ ስብጥር ይህን መሠረት ያደረገና የሕግ ባለሙያው የሕግ ጉዳዮችን አጣርቶ በካርታው ላይ ሲፈረም የቴክኒክ ባለሙያው ደግሞ የቴክኒክ ጉዳዮችን አጣርቶ በካርታው ላይ ይፈረማል።

15.3 በአጠቃላይ በአንድ ካርታ ላይ የሕግ ጉዳዮችን የሚያጣራ፣ የቴክኒክ ጉዳዮችን አጣርቶ ካርታውን የሚያዘጋጅ ባለሙያ እና የዴቨክ ኃላፊዎች በስራ ዘርፋቸው ስር የሚዘጋጀውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በቤዝ ማፕ ላይ መወራረሱን በማረጋገጥ ካርታውን በማጽደቅ ይፈረማሉ።

15.4 በመንግስት ለሚገነቡ የጋራ ህንጻ ቤቶች የይዞታ/ቤት ማረጋገጫ ካርታዎች በቦታው ላይ በሚመደቡ ባለሙያዎችና አስተባባሪው የሚዘጋጀውን የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ የሚፈረሙ ይሆናል።

15.5 ለአንድ ይዞታ የሚዘጋጀው ካርታ አምስት ኮፒዎች ሲሆን፣ በካርድ ሆኖ ዋናው ለባለይዞታው፣ ኮፒዎቹ ለወረዳ የግንባታ ፈቃድና ቁጥጥር ጽ/ቤት፣ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት፣ ለክ/ከተማው ወይም ለማዕከል የፕላንና መረጃ ኢንስቲትዩት የሚላኩ እና አንድ በማህደሩ ውስጥ ቀሪ ይደረጋል።

**16. የባለይዘታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ስለማምከን፤**

16.1 በማናቸውም ጊዜ የወጡ ካርታዎች ካርታውን ሊያመክን የሚችል ጉዳይ ሲገኝ በየትኛውም ጊዜ እንዲመክኑ ይደረጋል። ለካርታ መምከን መንስኤ ሊሆኑ የሚችሉት፡-

16.1.1 ካርታው ወይም ይዘታው በሙሉ ወይም በከፊል በተጭበረበረ ወይም ህጋዊ የይዘታ ማረጋገጫ አሰጣጥን ባልተከተለ መንገድ የተገኘ መሆኑ ሲረጋገጥ፤

16.1.2 ባለይዘታው ከአስተዳደሩ ጋር ስለይዘታው በገባው ዉል መሰረት ግዴታውን በተገቢው ሳይወጣ ሲቀርና ጽህፈት ቤቱ የይዘታውን የሊዝ ዉል ማቋረጡን በደብዳቤ ሲያሳዉቅ፤

16.1.3 በሊዝ አዋጁና በሊዝ ደንብ መሰረት የሊዝ ዉሉ እንዲቋረጥ ሲወሰን፤

16.1.4 የሊዝ ዘመኑ ሲጠናቀቅና ዉሉ እንዳይታደስ ሲወሰን፤

16.1.5 በባለይዘታው ዕጅ መኖር ያለበት ካርታ መጥፋቱ ሲረጋገጥ በምትኩ ካርታ መስጠት ተገቢ ሆኖ ሲገኝ፤

16.1.6 በከተማው ካቢኔ ሲወሰን ቀደም ሲል የወጣው ካርታ እንዲመክን ይደረጋል።

16.2 አንድን ካርታ ለማምከን በቅድሚያ ጉዳዩ ተጣርቶ ውሳኔ እስኪያገኝ ድረስ ካርታው ታግዶ እንዲቆይ ለባለይዘታው እና ለሚመለከታቸው አካላት በክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ አማካኝነት ምክንያቱ ተጠቅሶ በጽሑፍ እንዲያውቁት ይደረጋል።



- 16.3 ጉዳዩ ዕግዱን ባስተላለፈው ጽ/ቤት በይዘታ አስተዳደር አገልግሎት ዴስክ ውስጥ በሚገኝ በይዘታ/ኮንዶሚኒየም ምዝገባ ቡድን አባላት በጋራ እንዲታይ ከተደረገ በኋላ የቡድኑ ውሳኔ የቴክኒክ ወይም የሕግ ወይም የሁለቱም ጉዳዮች ግድፈት ያለበት በመሆኑ ካርታው ይምከን የሚል ከሆነ በቡድኑ ውስጥ የሚገኘው የሕግ ባለሙያ ወይም የቴክኒክ ባለሙያ የቡድኑን ውሳኔ ቃለ-ጉባዔ መሠረት አድርጎ ካርታው እንዲመክን ውሳኔ እንዲሰጥበት ለፕሮጀክት ጽ/ቤቱ ኃላፊ ያቀርባል።
- 16.4 የክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊም የቀረበውን የካርታ ይምከን የቡድኑን የወሳኔ አስተያየት ለማጠቃለያ ኮሚቴ አቅርቦ የካርታ መምከኑ የውሳኔ አስተያየት በማጠቃለያ ኮሚቴው ሲወሰን በክፍለ ከተማው መሬት ልማትና ማጠቃለያ ጽ/ቤት እንዲፀድቅ በማድረግ ካርታው መምከኑን በአድራሻ ለባለይዘታው፣ በግልባጭም ጉዳዩ ለሚመለከታቸው አካላት በሙሉ ከነምክንያቱ የፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ያሳውቃል።
- 16.5 የቡድኑ የምርመራ ዉጤት ካርታውን እንዲመክን የሚያደረገው የቴክኒክም ይሁን የሕግ ወይም የሁለቱም ግድፈቶች የሌለው መሆኑን የሚያረጋግጥ ሲሆን፣ ወይም የክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ማጠቃለያ ኮሚቴ የቡድኑን ውሳኔ ውድቅ ሲያደርገው ወይም በክፍለ ከተማው መሬት ልማትና ማጠቃለያ ጽ/ቤት በበቂ ምክንያት

ካርታውን ማምከኑ ተገቢ ያለመሆኑን ሲወስን ታግዶ እንዲቆይ የተደረገው ካርታ ዕግድ በፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ በጽሑፍ እንዲነሳ ይደረጋል።

16.6 የአንድ ካርታ ይምክንልን ጥያቄ/ጥቆማ ሲቀርብ ተገቢው ማጣራት ሳይደረግበት ጥቆማው ወይም በጥያቄው መሠረት ብቻ ካርታ አይመክንም፤

16.7 አንድ ካርታ ውሳኔ ሳያገኝ በዕግድ ሊቆይ የሚችለው ከሶስት ወር ላልበለጠ ጊዜ ብቻ ነው።

16.8 በክፍለ ከተማ ደረጃ የተሰጠው የካርታ ይምክን ውሳኔ ላይ የሚነሳ ቅሬታ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤትና ለቢሮው በቅደምተከተል ቀርቦ አንድ አንድ ጊዜ ብቻ ሊታይ ይችላል። ቅሬታው ተቀባይነት ካገኘ የመከነው ካርታ የዕግድ ደብዳቤ እንዲነሳ ወይም ወደ አገልግሎት እንዲመለስ ይደረጋል።

16.9 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 16.1.5 የተጠቀሰውን አገልግሎት ለመስጠት ከንዑስ አንቀጽ 16.2 እስከ 16.8 የተዘረዘሩትን መከተል ሳያስፈልግ ሥራውን የሚመራው የፕሮጀክት ዴስክ አስተባባሪ የካርታ ማምከኑን ስራ ያከናውናል።

**17. የባለይዘታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ለጠፋባቸው ምትክ ማስረጃ አሰጣጥ፣ መሟላት የሚገባቸው ቅድመ ሁኔታዎች፣**

17.1 ይዘታው ዕገዳና ዋስትና የሌለበት መሆኑ ከማገደሩ ውስጥ ሲረጋገጥ፣

17.2 ወቅቱ ያላለፈበት በዘመኑ የታደሰ የወረዳ መታወቂያ ካርድ ሲያቀርብ፣

17.3 ከፖሊስ ጣቢያ ካርታው ስለመጥፋቱ ማስረጃ ሲያቀርብ፣

17.4 የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የጠፋበት አካል በክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የሪከርድና ማህደር ክፍል ውስጥ በስሙ የተመዘገበ ማህደር ሲኖረው እና በማህደሩ ውስጥ ያሉት ሰነዶች በህጋዊ መንገድ ቦታውን ስለማግኘቱ ማመልከት ሲችሉና የካርታ ኮፒ ሲኖር፣

17.5 የባለይዘታው የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ መጥፋቱ፣ በፍ/ቤት አማካኝነት ወይም በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ማስታወቂያ ወጥቶ በ20 ቀን ውስጥ ተቃዋሚ ካልቀረበ እና

17.6 ባለጉዳዩ አስፈላጊ የአገልግሎት እና ሌሎች ክፍያዎችን ሲከፍልና ይኸው ሁኔታ በወረዳው ወይም በክፍለ ከተማው ገቢዎች ጽ/ቤት ሲረጋገጥ፣

17.7 ተወካይ ከሆነ ህጋዊ የውክልና ማስረጃ ሲያቀርብ፣

17.8 የቤቱ ባለቤት ወይም ሕጋዊ ተወካይ መሆኑን ከወረዳው አስተዳደር ማረጋገጫ ሲያቀርብ፣ የጠፋው ካርታ በቅድሚያ

እንዲመክን በማድረግ ምትክ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ተዘጋጅቶ ይሰጣል።

### ክፍል አራት

## ሕጋዊ ይዘታን ስለመቀላቀል፣ ስለመክፈልና የአገልግሎት ለውጥ

### 18. ይዘታን ስለመቀላቀል፣

18.1 ከአንድ በላይ የሆኑ አዋሳኝ ይዘታዎችን ቀላቅሎ ወደ አንድ ይዘታ ለመለወጥ ሲፈለግ የሚተክሉት አጠቃላይ ድንጋጌዎች ተፈፃሚ ይሆናሉ።

18.1.1 የሚቀላቀሉት ይዘታዎች ህጋዊ የሆነ ካርታ ያላቸው መሆን አለባቸው፤

18.1.2 ቴክኒካዊ የቦታ አቀማመጣቸውና የቦታው አጠቃቀም ከከተማዋ ነፃ እንዲሁም ከነፃነት ጋር ተያያዥነት ካላቸው ሌሎች ነፃነቶች ጋር የማይቃረኑ መሆን አለበት፤

18.1.3 ከሚቀላቀሉት ይዘታዎች ውስጥ አንዱ ወይም ሁሉም የተገኙት በሽያጭ፣ በስጦታ ወይም በውርስ ከሆነ የስም ዝውውሩ ቀድሞ መፈጸም አለበት፤

18.1.4 ነባር እና በሊዝ ስራት የሚተዳደሩ ይዞታዎች እንዲቀላቀሉ ሲጠየቅ በሊዝ ስርጭት መሠረት የሚተዳደሩ ሆነው፤

ሀ. የሊዝ ዘመኑ የሚወሰነው በሊዝ ቀድሞ ለተገኘው ቦታ የተፈቀደለትና የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ በማድረግ አዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባው ነባሩ ይዞታ የሚፈቀደውን የሊዝ ዘመን አማካይ በማስላት ይሆናል፤

ለ. የነባር ይዞታዎች የሊ.ግ ግግ የአካባቢ.ግ. የሊ.ግ መነሻ ግግ ይሆናል።

ሐ. የሊዝ አከፋፈሉም በሊዝ ደንቡና ደንቡን ለማስፈጸም በወጣው መመሪያ መሰረት ይሆናል፤

18.1.5 የሚቀላቀሉ ይዞታዎች በዋስትና እና እገዳ ያልተመዘገቡ መሆን አለባቸው።

18.1.6 ማንኛውም ይዞታ ሲቀላቀል በቅድሚያ አስፈላጊውን የአገልግሎት ክፍያ መክፈል ይኖርበታል፤

18.2 የመኖሪያ ይዞታን ቀላቅሎ አንድ መኖሪያ ቤት ለመስራት በዚህ ክፍል በንዑስ አንቀጽ 18.1 የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆነው የሚከተሉት ሁኔታዎች መሟላት አለባቸው።

18.2.1 የሚቀላቀሉት ቦታዎች ስፋት አጠቃላይ ድምር በአካባቢው የተጠናው ዝርዝር ፕላን በሚፈቅደው የመሬት ስፋት ሽንሻኖ መሰረት የሚወሰን ይሆናል።

18.2.2 የአካባቢ ፕላን ያልተጠናላቸው ቦታዎች ከሆኑ የሚቀላቀለው የይዞታ ስፋት ድምር ከ500 ሜ/ካ መብለጥ የለበትም።

18.2.3 በሊዝ የተገኙ ይዘታዎች እንዲቀላቀሉ የሚፈቀደው የተሻለ ልማት እንደሚያመጡ እና የከተማውንና የአካባቢውን ፕላን የማያዛቡ መሆናቸው ሲረጋገጥ ብቻ ነው።

18.2.4 ነባር የመኖሪያ ቤቶች ሲቀላቀሉ በነባር ስሪት የሚተዳደሩ ይሆናል።

18.2.5 ቀላቅሎ እንድ መኖሪያ ቤት ለመገንባት ከሆነ፡

18.2.5.1 ከሊዝ ነፃ የተሰጠን ቦታ ካቀላቀለና ስፋቱ እስከ175 ካ.ሜ ይዘታ ከሆነ የአካባቢውን የሊዝ መነሻ ዋጋ እንዲከፍል ይደረጋል።

18.2.5.2 ከሊዝ ነፃ የተሰጠን ቦታ ካቀላቀለና ስፋቱ ከ175 እስከ 500 ካ.ሜ ከሆነ ለይዘታው ጠቅላላ የአካባቢውን ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ እንዲከፍል ይደረጋል።

18.2.5.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 18.1 እና 18.2 የተጠቀሰው እንደሌላ ሆኖ ተቀላቅሎ የሚፈጠረው ቦታ ከ500ሜ/ካ ከበለጠ ስፋቱ ነባርም ሆነ ሊዝ ተጨማሪው ቦታ ላይ ወቅታዊ የሊዝ ዋጋ በሁለት ተባዝቶ መክፈል ከቻለ ብቻ ይሆናል።

18.2.6 ሁለት ወይም ከዚያ በላይ የሆኑና በጨረታ ወይም በድርድር የተገኙ ይዘታዎች ሲቀላቀሉ በንዑስ አንቀጽ 18.2.3 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ክፍያው እንደሚቀላቀሉት ካሬ ሜትር ቀሪ የሊዝ ዋጋ የተመዘነ አማካይ /Weighted Average/ ይሆናል። ቀሪ የሊዝ ዘመኑ የሚወሰነው በውሉ መሰረት

ለጨረታውና ለድርድር በተቀመጠው የቀሪው የሊዝ ዘመን አማካይ ጊዜ ይሆናል።

18.2.7 በማህበር ተደራጅተው ለጋራ መኖሪያ/በኮንዶሚኒየም አግባብ ከአንድ ቤት በላይ ለመስራት ታስቦ የተሰጠን ቦታ ከውሉ ውጪ ከተጠቀሰው ቁጥር በታች ቀላቅሎ መስራት የተከለከለ ነው። ነገር ግን ከተፈቀደላቸው ቁጥር ቤት በላይ ለመገንባት ሲፈልጉ የዲዛይን ለውጥ አድርገው ሲፈቀድላቸው ተጨማሪ ቤት መገንባት ይችላሉ።

18.3 የመኖሪያ ቤት ይዞታን ቀላቅሎ የድርጅት ወይንም ለተናጠል ይዞታው ከሚጠበቀው ቁጥር በላይ የመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ለማካሄድ ሲፈለግ በንፁስ አንቀጽ 18.1 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ፤

18.3.1 ነባር ይዞታ ከሆነ የሚፈቀደው የቦታ ስፋት በአካባቢው ፕላን መሰረት እንደ ልማት ዕቅዱ /ፕሮፖዛል/ እየታየ በከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ የሚፈቀድ ሆኖ በነባር ስሪት የሚተዳደር ይሆናል።

18.3.2 የሚቀላቀለው ይዞታ የመንገድ ፊት ለፊት ገፁ /Frontage/ ድምር ከ150 ሜትር በላይ መሆን የለበትም።

18.3.3 ከሊዝ ነፃ የተሰጠን የመኖሪያ ይዞታ ቀላቅሎ ወደ ድርጅት ሲቀየር ቦታው በሚቀላቀልበት ጊዜ በሚገኘው በወቅቱ የአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ ይስተናገዳሉ፤ አፈጻጸሙም የከተማ ቦታን በሊዝ

ስለመፍቀድ በወጣው የሊዝ አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 11/2004 እና የሊዝ ደንብ መሰረት ይሆናል።

18.3.4 የመኖሪያ ይዘታ ወደ ድርጅት ሲቀየር የቦታው ቀሪ የሊዝ ጊዜ በሊዝ አዋጅ መሰረት ለድርጅት /ለአገልግሎት ዘርፉ/ በተቀመጠው መሠረት ይስተናገዳል።

18.3.5 በሊዝ የተያዙ ሁለት እና ከዚያ በላይ የሆኑ ይዘታዎች ሲቀላቀሉ የተለያዩ የሊዝ ዋጋ ከነበራቸው ቀሪው የሊዝ ዋጋ በቦታዎቹ በተመዘነ አማካይ የሊዝ ዋጋ/ Weighted Average/ መሠረት ሆኖ የሊዝ ዘመኑ የሚሆነው የተቀላቀሉት ይዘታዎች ቀሪ የሊዝ ዘመን ተደምሮ የሚገኘው አማካይ ውጤት ይሆናል።

18.4 የድርጅት ይዘታን ቀላቅሎ የድርጅት ግንባታ ለማካሄድ ሲፈለግ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 18.1 እና በንዑስ አንቀጽ 18.3 ላይ በተጠቀሱት ድንጋጌዎች መሠረት ይስተናገዳል።

18.5 በአንድ ይዘታ ላይ የአገልግሎት ለውጥ ስለማድረግ

18.5.1 በሊዝ የተያዘ ከሆነ የሊዝ ወሌ በጽህፈት ቤቱ ተሻሻሎ መቅረብ አለበት፤

18.5.2 ነባር ይዘታ ከሆነ በከተማው ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት የሚፈቀድ ሆኖ፡-

18.5.2.1 ህጋዊ ነባር የይዘታ ሰነድ ሊኖረው ይገባል፤

18.5.2.2 ፕላን የሚቀበለው ስለመሆኑ ከፕላንና መረጃ ተቋም መረጋገጥ አለበት፤



18.5.2.3 የአገልግሎት ለውጥ የሚፈቀድለት የቦታ ስፋት ከ1 ሄክታር የበለጠ መሆን የለበትም፡፡

19. ይዘታን ስለመክፈል ፣

19.1 ለመኖሪያነት የተያዘ ይዘታን ከፍሎ የተለያዩ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት የሚቻለው የሚቀረውም ሆነ ተከፍሎ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሠራለት ቦታ፣

19.1.1 በመሬት አጠቃቀምና በአካባቢ ልማት ንግድ ወይም በከተማው ንግድ መሠረት ተፈላጊውን ግንባታ ማሠራት የሚችል ሲሆን፣

19.1.2 የሚከፈለው ቦታ ለመኖሪያ የሚያገለግል ከሆነ በንግድ መሠረት ቢያንስ 6 ሜትር ስፋት ያለው የመዳረሻ መንገድ ሲኖረው፣

19.1.3 ቦታው በአራት ማዕዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ወደ መንገድ ያለው ጎን/Frontage/ ከ7 ሜትር ርዝመት ያላነሠ ከሆነ፣

19.1.4 ይዘታው ሲከፈል የተከፈሉት ይዘታዎች ስፋታቸው ከ150 ሜትር ካሬ በታች መሆን የለባቸውም፣

19.1.5 ይዘታው በዋስትናና እገዳ ያልተያዘ መሆኑ ሲረጋገጥ፣

19.1.6 ይዘታው ህጋዊ የሆነ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ያለው መሆኑ ሲረጋገጥ፣ እና

19.1.7 ቴክኒካዊ አቀማመጣቸውና የቦታው አጠቃቀም ከከተማው ማስተር ንግድ እንዲሁም ከማስተር ንግድ

ጋር ተያያዥነት ካላቸው ሌሎች ነገሮች ጋር የማይቃረኑ መሆናቸው ሲረጋገጥ ነው።

19.2 የድርጅት ይዘታን መክፈል የሚቻለው ቀሪውም ሆነ ተከፍሎ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ የሚሰራለት ቦታ፤

19.2.1 በመሬት አጠቃቀምና በአካባቢ ልማት ነገንጌ በኢኮሎጂ ፕላን ወይም የአካባቢ ነገንጌ ከሌለው በከተማው መሪ ነገንጌ መሠረት ተፈላጊውን ግንባታ ማሠራት የሚችል ሲሆን፤

19.2.2 ቦታው በቀጣይ ለድርጅት አገልግሎት እንዲውል ሲታሰብ ቢያንስ በከተማው ነገንጌ መሠረት 10 ሜትር ስፋት ያለው የመዳረሻ መንገድ ካለው፤

19.2.3 ቦታው በአራት ማዕዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ወደ መንገድ ያለው ጎን /Frontage/ ከ15 ሜትር ርዝመት ያላነሠ ከሆነ፤

19.2.4 ይዘታው በዋስትናና እገዳ ያልተያዘ መሆኑ ሲረጋገጥ፤

19.2.5 ይዘታው ህጋዊ የሆነ የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ያለው መሆኑ ሲረጋገጥ፤

19.2.6 የቦታ ስፋታቸው የአካባቢው ነገንጌ የሚቀበለውን ግንባታ ማሠራት የሚችል ከሆነ ማለትም፤

ሀ. ለኢንዱስትሪ፤

ለአንስተኛ ኢንዱስትሪ ከ500 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ለመካከለኛ ኢንዱስትሪ ከ1000 ሜትር ካሬ በላይ፤

ለከፍተኛ ኢንዱስትሪ ከ2000 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፤

ለ. ለትምህርት ተቋማት፤

ለአፀደ ህፃናት..... ከ1500 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ለ1ኛ ደረጃ ት/ቤት..... ከ8000ሜትር ካሬ በላይ፤  
ለ2ኛ ደረጃ ት/ቤት .....ከ10000 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፤

ሐ. ለጤና ተቋማት፤

ለጤና ኬላ ..... ከ500 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ለክሊኒክ .....ከ1500 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ለጤና ጣቢያ .....ከ2500 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፤

መ. ለቢዝነስና ልዩ ልዩ አገልግሎቶች፤

እስከ G+4 .....ከ350 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ከ G+5 - G+6.....ከ450 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ከ G+7 -G+8..... ከ600 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ከ G+9 -G+10.... ከ800 ሜትር ካሬ በላይ፤  
ከ G+10 በላይ... ከ1000 ሜትር ካሬ በላይ ሲሆን፤ ይዞታውን የመክፈሉ ሂደት የሚከናወን ይሆናል፡፡

19.3 ማንኛውም ህጋዊ ይዞታ ሲከፈል ነባር ይዞታ ከሆነ ግንባታ ያለበት ሲሆንና ሲቀላቀልም ከማንኛውም የመንግስት  ነገር መሆንና ለተሰጠው አገልግሎት ተገቢውን የአገልግሎት ክፍያ መፈፀም ይጠበቅበታል፡፡

## ክፍል አምስት

### ስለይዞታ እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ስም ዝውውር

20. በሽያጭ ወይም በስጦታ የሚተላለፍ የመሬት ይዞታ እና ወይም የቤት ስም ዝውውርን ለመፈፀም፤

20.1 ስም ዝውውር የሚካሄድለት ነባር ይዞታ ከሆነ፤

20.1.1 የሚዘዋወረው የመሬት ይዞታ እና/ወይም ቤት ሕጋዊ የባለቤትነት ኦሪጅናል ማስረጃ/ካርታ ሲኖረው፤

20.1.2 ይዞታው እና/ወይም ቤቱ በዋስትና ያልተያዘ እንዲሁም ዕገዳ የሌለበት መሆኑ ሲረጋገጥ ሆኖም በእግድ የተያዘ ከሆነ የያዘው አካል ስም ዝውውሩ እንዲፈጸም ስምምነቱን በደብዳቤ ካረጋገጠ ፡፡

20.1.3 የይዞታው እና/ወይም የቤት ሽያጭ ወይም የስጦታ ውሉ በህግ ስልጣን በተሰጠው አካል ፊት ወይም ወርስ ከሆነ ወራሽነቱ በፍርድ ቤት የፀደቀ ሲሆን፤

20.1.4 ቤቱ ምን አገልግሎት እየሰጠ እንዳለ ከሚቀርቡት መረጃዎች በቅድሚያ ሲረጋገጥ፤

20.1.5 የጅምር ቤት የስም ዝውውር ከሆነ የቤቱ አገልግሎት በይዞታ ባለቤትነት ማስረጃ ካርታ ላይ ባለው የቦታ አገልግሎት መሠረት ይፈፀማል፡፡



20.1.6 በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 አንቀጽ 7 ከተዘረዘሩት ውጭ ስም የሚዛወርለት ወገን ከጽህፈት ቤቱ ጋር የሊዝ ውል ተዋውሎ ሲቀርብ ይሆናል፡፡

20.2 በሊዝ የተገኘ ይዘታ ከሆነ፤

20.2.1 የሊዝ ይዘታ ባለቤትነት አሪጅናል ካርታና ውል ሲቀርብ፤

20.2.2 በቅድሚያ በሊዝ ውል መሠረት ክፍያው የተጠናቀቀና ሌሎች ግዴታዎቹን በተገቢው የተወጣ መሆኑ ሲረጋገጥ፤ ወይም የሊዝ ዕዳው ያልተጠናቀቀ ከሆነ ስም የሚዘርለት ወገን ዕዳውን ለመክፈል ውል የገባ ከሆነ፤

20.2.3 የስም የሚዘርለት ወገን ነባሩን የሊዝ ውል ግዴታዎች ሙሉ በሙሉ የተቀበለ መሆኑን የፈረመ ሲሆን እና ሌሎች ግዴታዎችን የገባ መሆኑን ከጽህፈት ቤቱ ሲገለጽ፤

20.2.4 የመሬት ባለይዘታው በሊዝ የገዛውን የመሬት ይዘታ ለሌላ ሰው ለማስተላለፍ በቅድሚያ በገባው የሊዝ ውል መሠረት በተቀመጠው የጊዜ ገደብ የሚፈለገውን የግንባታ ደረጃ ያሟላ መሆኑ ወይም የግንባታ ፈቃድ የጊዜ ገደብ ያላለፈ መሆኑ ሲረጋገጥ፤

20.2.5 በወቅቱ መክፈል ያለበት ያልተከፈለ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዘታ ከሆነ በቅድሚያ ይህ የመንግስት ዕዳ ተከፍሎ ሲገኝ፤ ወይም የሚዘርለት ወገን ዕዳውን ለመክፈል ግዴታ ሲገባ፤

20.2.6 ግንባታ ሳያርፍባቸው እንዲዛወሩ የሚጠይቁ በሊዝ አገልግሎት ደንብ መሰረት የተጠቀሱ ግዴታዎችን

ተወጥተው ስም ዝውውሩን የሚደግፍ አዲስ የሊዝ ውል ስም በሚዞረለት ወገንና ከጽህፈት ቤቱ ጋር ተፈርሞ ሲቀርብ የተጠየቀው የስም ዝውውር ይፈጸማል።

20.2.7 ከላይ ከአንቀጽ 20.2.1 እስከ 20.2.6 የተዘረዘረው እንደተጠበቀ ሆኖ በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 አንቀጽ 50 ተራ ቁጥር 3 ከተዘረዘሩትና ከውረስ ውጭ በሊዝ አዋጅና ደንቡ መሰረት ግማሽና በታች ግንባታ ያላረፈበት ቦታ ስም የሚዛወርለት ወገን በሊዝ ማስተላለፍያ ዋጋ ከጽህፈት ቤቱ ጋር የሊዝ ውል ተዋውሎና ተገቢውን ፈጽሞ ሲቀርብ ይሆናል።

20.2.8 የግንባታ መጀመሪያ ጊዜው ያበቃና በቦታው ላይ ግንባታ ያላረፈበት ባዶ ቦታ ከሆነ ቦታው ያለምንም ቅድመሁኔታ ለከተማው አስተዳደር ተመላሽ ይሆናል።

**21. በባንክ ሐራጅ የሚሸጥ ወይም የሚወረስ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም፤**

21.1 በባንክ የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈጸም በአንቀጽ 20 በንዑስ አንቀጽ 20.1 እና 20.2 ከንዑስ አንቀጽ 20.1.3 በስተቀር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በሐራጅ ጨረታው አሸናፊ የሆነው ሰው ያሸነፈበትን ዋጋና ለስም ዝውውሩ በውል የገባቸው ሁኔታዎች ተገልፀው ከባንኩ የተፃፈ ሕጋዊ ሸኚ ደብዳቤ እና ውል ሲቀርብ መረጃው በማህደሩ ውስጥ ካለው ሰነድ ጋር ተገናዝቦ ትክክለኛነቱ ሲረጋገጥ፣ እና

21.2 ይዞታው በሌላ ባንክ ብድርና ዋስትና ያልተያዘ ወይም እገዳ የሌለበት መሆኑ ሲረጋገጥ፣ ወይም

21.3 በሁለተኛና ሶስተኛ ደረጃ ዋስትና የተመዘገበ ዋስትና ያለው ባንክ መኖሩ ከተረጋገጠ ባንኩ ስለ ይዞታው መሸጥ እንዲያውቀው ሲደረግ፣ የስም ዝውውሩ ሊፈፀም ይችላል።

**22. በፍርድ አፈፃፀም የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም፣**

22.1 በፍርድ አፈፃፀም የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም በአንቀፅ 20 በንዑስ አንቀፅ 20.1 እና 20.2 ከንዑስ አንቀፅ 20.1.3 በስተቀር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ይዞታው ወደ ሌላ አካል ቢተላለፍ የስም ዝውውሩ ሊፈፀም ስለመቻሉ ወይም አለመቻሉ የክ/ከተማው ፕሮጀክት ዕ/ቤት ለፍርድ አፈፃፀም አስቀድሞ ያሳወቀበት ማስረጃ መኖሩ ሲጣራ እና

22.2 የመሬት ይዞታና ቤት ባለቤትነት ማስረጃ እና ውል ሊቀርብ ባልቻለበት ጊዜ ፍ/ቤቱ ሊቀርብ ያልቻለበትን ምክንያት ጠቅሶ በማህደሩ ባለው ቅጂ ብቻ የስም ዝውውሩ እንዲፈፀም ትዕዛዝ ሲሰጥ፣

22.3 በሕጋዊ መንገድ የተወሰደው ህጋዊ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ በክ/ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት በቅድሚያ ሲመክን እና

22.4 ይዞታው በባንክ ብድር ዋስትና እና ዕገዳ ያልተመዘገበ መሆኑ መረጋገጥ አለበት፤ ይዞታው በባንክ ዋስትና እና ዕገዳ የተያዘ ከሆነ ባንኩ ስለ ቤቱ መሸጥ በቅድሚያ እንዲያውቀው በደብዳቤ ሲገለጽ፣ እና

22.5 ይዘታው የሊዝ ከሆነ የሊዝ እዳና ግዴታውን የተወጣ ወይም እዳ ያለበት ከሆነ በቅድሚያ ገዥው የሊዝ እዳውንና ግዴታውን ለመወጣት ተስማምቶ ውል ከቀረበ፤ የተጠየቀው የስም ዝውውር ይፈጸማል፡፡

**23. በፕራይቪታይዜሽን ኤጀንሲ የተላለፈ ይዘታ የስም ዝውውር ለመፈጸም፤**

23.1 ይዘታው ለተላለፈለት ስም ለማዞር ከኤጀንሲው ተጫራቾች ግንባታውን ተጫርተው ያሸነፉበት ዋጋና የሽያጭ ውል ዝርዝር ሁኔታ የሚገልጽ ደብዳቤ መቅረብ አለበት፤

23.2 በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 አንቀጽ 6 ከተዘረዘሩት ውጭ ስም የሚዛወርለት ወገን ከጽህፈት ቤቱ ጋር የሊዝ ውል ተዋውሎ ሲቀርብ፤

23.3 ፕራይቪታይዜሽን ኤጀንሲ ቤቱን ሲሸጥ ቤቱ በተሸጠበት ዋጋ ተሰልቶ የስም ማዛወሪያ ክፍያዎችን በመፈጸም ይሆናል፡፡

**24. ነባር የመኖሪያ ቤት የሕብረት ስራ ማህበራት አባላትን በመተካት የሚፈጸም የባለቤትነት ስም ዝውውር፤**

24.1 በዚህ መመሪያ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ 20.1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ የስም ዝውውር ይፈጸማል ፡፡

24.1.1 የማህበሩ ህጋዊ የይዘታ ባለቤትነት ማስረጃ/ካርታ ኮፒ፤ ከዋናው ጋር ተገናዝቦ ሲቀርብ፤



24.1.2 በክፍለ ከተማው የህብረት ስራ ማህበራት ማደራጃ ዋና የስራ ሂደት ስለ ማህበሩ ህጋዊነት እና ተተኪው አባል የማህበሩን ህግና ደንብ ተከትሎ የተተካ መሆኑ የተረጋገጠበት ሰነድ ሲቀርብ፤

24.2 ከላይ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 24.1 የተዘረዘረው እንደተጠበቀ በቀ ሆኖ አዲስ ተተኪው አባል በምትክ የገባው የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004ዓ.ግ ከመውጣቱ በፊት በነባር ስሪት ቦታ በተረከበ ማህበር ሆኖ፤

24.2.1 ማህበሩ የግንባታ ፈቃድ ከማውጣቱ በፊት ከሆነ ወይም፣ ማህበሩ ቤቱን የገነባው ከባንክ በተገኘ ብድር ሆኖ ብድሩ የተፈፀመው በምትክ በተተካው አዲስ አባል ስም ከሆነ ወይም፤

24.2.2 ተተኪው አባል ወደ ማህበሩ የገባው ማህበሩ የግንባታ ፈቃድ ካወጣ በኋላ እስከ ስድስት ወር ባለው ጊዜ ከሆነ ወይም ማህበሩ ግንባታ ፈቃድ ሳይኖረው ወደ ግንባታ የገባ ከሆነና ከአዋጁ በፊት የስም ዝውውሩ እንዲጸድቅ ጥያቄው ለመንግስት ተቋማት መቅረቡ ከተረጋገጠ የስም ዝውውሩ አሁን ያለው ቤት ወይም ግንባታን የሚመለከት እንደሆነ ተቆጥሮ ከዚህ ጋር የተያያዘ አስፈላጊው የስም ማዛወሪያ ክፍያ ከተፈፀመ በኋላ የስም ዝውውሩ ይፈፀማል፡፡

24.3 በዚህ አንቀጽ ስር የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆኖ የተተካው የማህበር አባል ስም ዝውውሩን የጠየቀው የሊዝ አዋጅ ከወጣ በኋላ ከሆነ የስም ዝውውሩ የሚፈጸመው አባሉ ከጽህፈት ቤቱ ጋር በአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ ሊዝ ውል ገብቶ ሲቀርብና

ሌሎች የአገልግሎት ክፍያዎችን እንዲከፍሉ በማድረግ ይሆናል፤ ይዘታው በሊዝ የመሬት ስሪት የሚተዳደር ይሆናል፡፡

24.4 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 24.1 እና 24.2 የተደነገገው የተናጠል ካርታ የወሰዱትን የማህበር ይዘታዎች እና/ወይም ቤቶች ስም ዝውውርን አይመለከትም፡፡ የተናጠል ካርታ ያላቸው በነባርም ሆነ በሊዝ በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩት የማህበር ይዘታዎች እና/ወይም ቤቶች በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 20 ስር በተደነገገው መሠረት ይስተናገዳሉ፡፡

25. በሊዝ ዕጣ ለመኖሪያ ቤት መገንቢያ በነፃ በተመደበ ይዘታ ላይ የተገነባ ቤት በግል ባለይዘታ ከውርስ ውጭ ሲተላለፍ የባለቤትነት ስም ዝውውር የሚፈጸመው፤

እንደማህበር የሚፈለገው መረጃ በአንቀጽ 24.1.1 እና 24.1.2 ስር የተዘረዘሩት እንደተጠበቁ ሆኖ የተተካው የማህበር አባል ስም ዝውውር የሚከናወነው በአንቀጽ 20.2 ስር በተደነገገው ለሌሎች ይዘታዎች በሚፈጸምበት አግባብ ይሆናል፡፡

26. ለጋራ ህንጻ/ኮንዶሚኒየም/ ስም ዝውውርን በተመለከተ፤

26.1 በአስተላላፊው ስም ያለ የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ሲቀርብ፤

26.2 ቀሪ የባንክ እዳ ማጠናቀቃቸውን ማረጋገጫ ሲቀርብ ወይም ካላጠናቀቁ የተላለፈለት ሰው ከባንክ የስምምነት ደብዳቤ ሲያቀርብ፤

26.3 ይዘታዎች ሲተላለፉ ቤቱ በአዋጅ ቁጥር 370/1995 እና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣ ደንብ ቁጥር 6/1996 መሠረት ወደ ሶስተኛ ወገን ለማስተላለፍ የተጣለውን መብትና ግዴታዎች መወጣታቸውን የሚያረጋግጥ ማስረጃ ሲቀርብና ተዋዋይ ወገኖች ውላቸውን ውል ለማዋዋል ስልጣን በተሰጠው አካል ተዋውለው ሲቀርቡ፤

26.4 መኖርያ ከሆነ በአዋጅ ቁጥር 19/1997 አንቀጽ 14 መሰረት የተደነገገውን የ5 ዓመት ጊዜ ገደብ ሲያሟላ፤ ንግድ ቤት ከሆነ ግን የጊዜ ገደቡ ሳይመለከተው ከላይ በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ 26.1 እስከ 26.3 የተዘረዘረውን እንደአግባብነታቸው ሲያሟላ የስም ዝውውሩ ይፈጸማል፡፡

**27. በውርስ የተገኘ ይዘታና/ወይም ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር አፈፃፀም፤**

27.1 በውርስ የተላለፈ ነባር ይዘታ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም ከዚህ በታች የተዘረዘሩት መሟላት አለባቸው፡፡

27.1.1 የሚዘዋወረው የመሬት ይዘታ እና/ወይም ቤት ሕጋዊ የባለቤትነት ማስረጃ/ካርታ ሲኖረው፤

27.1.2 ወራሾች የውርስ ባለመብትነትን የሚያረጋግጥ የፍርድ ቤት ውሳኔ ማስረጃ ሲያቀርቡ፤

- 27.1.3 ወራሾች በውርስ ያገኙትን ይዞታ እና/ወይም ቤት በየግላቸው የባለቤትነት ማስረጃ ለመያዝ ሲፈልጉ የእያንዳንቸውን ድርሻ በውርስ አጣሪ ተረጋግጦ በፍርድ ቤት የፀደቀ የድርሻ መጠን ማስረጃ ሲቀርብ ወይም የሁሉም ወራሾች ስምምነት በውል አጽዳቂ አካል ጸድቆ ሲቀርብ፤
  - 27.1.4 የእያንዳንዱ ወራሽ የድርሻ መጠን በፍርድ ቤት ያልተረጋገጠ ከሆነ የስም ዝውውሩ በጥቅል የሚፈፀም ይሆናል፡፡
  - 27.1.5 በውርስ ከተላለፈው ይዞታ እና/ወይም ቤት ከፊል ድርሻ ባለሙብት የሆነ ሰው ሲኖር እና ቀሪው ድርሻ ወራሽ ባለሙኖሩ ምክንያት የመንግስት በሚሆንበት ጊዜ የተወሰነውን ድርሻ በውርስ ያገኘው ሰው የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም የቀረውን ይዞታ እና/ወይም ቤት ድርሻ በቅድሚያ ለአስተዳደሩ ገቢ ሲያደርግ፤
  - 27.1.6 የውርሱ አፈጻጸም የይዞታ ክፍፍል የሚያስከትል ከሆነ ይህ ከላይ የተዘረዘረው ተፈጻሚ የሚሆነው ተቀባኝነት ያለው የአነስተኛ የይዞታ መጠን መስፈርት የሚያሟላ ከሆነ ብቻ ነው፡፡ ካልሆነም በተነፃፃሪ የመሬት ይዞታ ድርሻ ህግ መሠረት ይስተናገዳል፡፡
- 27.2 በሊዝ ዕጣ ለመኖሪያ ቤት መገንቢያ በነፃ የተመደበ ይዞታ ላይ የተገነባ ቤት በውርስ ሲተላለፍ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 27.1 ከ27.1.1 እስከ 27.1.5 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በቦታው ላይ ግንባታ ያልተጀመረ ከሆነና በሊዝ ውሉ

መሠረት ግንባታ ለመጀመር የተሰጠው የጊዜ ገደብ ከተጠናቀቀ የስም ዝውውሩ ተፈፃሚ አይሆንም፡፡

27.3 በሊዝ ጨረታ ወይም በድርድር የተያዘ ይዘታ ወይም ቦታና ግንባታ በውርስ ሲተላለፍ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 27.2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ የስም ዝውውሩ የሚፈፀም ይሆናል፡፡

27.3.1 በአውራሹ ስም ያለውን የሊዝ ይዘታ ለሌላ ሰው ለማስተላለፍ በቅድሚያ አውራሹ በገባው የሊዝ ውል ግዴታ መሠረት ዓመታዊውን የሊዝ ክፍያ የፈፀመና ሌሎች የሊዝ ግዴታዎችን በተገቢው መንገድ የተወጣ መሆን አለበት፡፡ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ አውራሹ በገባው የሊዝ ውል መሠረት ሳይፈፀም የቀረ የሊዝ ክፍያ ካለ ወራሹ ከፍሎ ሲገኝ፤

27.3.2 ወራሽ የይዘታው ባለቤትነት ስም እንዲዞርለት ሲፈለግ አውራሽ የፈፀመውን የሊዝ ግዴታዎችና መብቶች ሙሉ በሙሉ የተቀበለ መሆኑን ግዴታ ገብቶና ይህንኑ ለመፈጸም ፈርሞ ሲገኝ፤

27.3.3 በሊዝ ውሉ መሠረት አውራሹ በህይወት እያለ ለግንባታ መጀመሪያ የተሰጠው የጊዜ ገደብ ያለፈ ከሆነ እና በቦታው ላይ ቢያንስ በግንባታ ሕግና ደረጃ/ፈቃድ ሊገነባ የሚገባው ሕንፃ የመሠረት ግንባታ ቦታው ላይ ያላረፈበት ከሆነ ባዶው ቦታ በሊዝ ውሉ መሠረት ለከተማው አስተዳደር ተመላሽ ሊደረግ የሚገባው ስለሆነ የስም ዝውውሩ ሊፈፀም አይቻልም፡፡

**28. ከግለሰብ ወደ ንግድ ማህበራት ወይም ከንግድ ማህበር ወደግለሰብ ይዞታ የስም ዝውውር አፈፃፀም፤**

አንድ ይዞታ ወይም ቦታና ግንባታ ከግለሰብ ይዞታነት/ ባለቤትነት ወደ ህጋዊ ሰውነት ያለው የንግድ ማህበር እንዲዛወር ሲጠይቁ ወይም ከማህበር ወደግለሰብ እንዲዛወር እንደአግባብነቱ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 20 በንዑስ አንቀጽ 20.1 እና 20.2 ስር በተደነገገው መሰረት የስም ዝውውሩ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

**29. ለባለቤትነት ስም ዝውውር ስለሚከፈል ታክስና የአገልግሎት ክፍያዎች፤**

በዚህ መመሪያ አንቀጽ 20 አስከ 28 በተደነገጉት ጉዳዮች ላይ የባለቤትነት ስም ዝውውር ለማድረግ ከዚህ በታች የተመለከቱት የታክስና አገልግሎት ክፍያዎች እንደየአግባቡ ተፈጻሚ ይሆናሉ፡፡

29.1 የቴምብር ቀረጥ 2%፤

29.2 የአሹራ ክፍያ 4%፤

29.3 ለስም ዝውውር እና መሰል ለተሰጡ አገልግሎቶች (የቤት ልኬት እና አገልግሎት፣ የሰነድ ማጣራት እና የዳግም ካርታ ዝግጅት አገልግሎት) ለአገልግሎቶቹ በወጣ የክፍያ ተመን መሠረት ይፈፀማል፡፡

29.4 ቤቱ በይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ላይ ለመኖሪያ የተመደበ ሆኖ፤

29.4.1 እያገለገለ ያለው ለድርጅት አገልግሎት ብቻ ከሆነ ወይም፤

29.4.2 ለመኖሪያና ድርጅት አገልግሎት እየሰጠ ያለ ከሆነና ለድርጅት አገልግሎት የዋለው ቤት ስፋት ከጠቅላላው ከ30 በመቶ በላይ ከሆነ ወይም፤

29.4.3 በይዘታ ባለቤትነት ማስረጃው ካርታ ላይ የተገለጸው የቦታው አገልግሎት ድርጅት ወይም መኖሪያና ድርጅት የሚል ከሆነ ቤቱ እያገለገለ ያለው ለማናቸውም ዓይነት አገልግሎት ቢሆንም፤

29.4.4 ቤቱ ከመተላለፉ በፊት ከቤት ስፋት ከ30 በመቶ በላይ ከመኖሪያነት ውጭ ሌሎች የንግድ አገልግሎቶች የዋለ ስለመሆኑ በመረጃ ወይም በባለሙያ ሲረጋገጥ በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ 29.1 እስከ 29.3 ከተመለከቱት ክፍያዎች በተጨማሪ በተገኘው የካፒታል ዕድገት ጥቅም ላይ 15% የካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ በህግ ነጻ እስካልተደረገ ድረስ ይከፈላል።

29.4.5 በቢል (ቅጽ 008) ላይ ይዘታው መኖሪያና ድርጅት የሚል ሆኖ በካርታ ላይ ደግሞ መኖሪያ በሚል የተመዘገበ ይዘታ ባለፉት ሁለት አመታት ውስጥ በድርጅት አለማገልገሉ ከንግድና ኢንዱስትሪ ጽ/ቤት/ቢሮ በፅሁፍ ሲረጋገጥ ብቻ ከካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ ነጻ ሊሆን ይችላል።

**30. ከውርስ ውጭ ስለሚተላለፍ ይዘታ/ባለቤትነት የሚፈጸም ታክስና የአገልግሎት ክፍያ፤**

30.1 በማንኛውም ስራት የተያዘ ይዘታውና በይዘታው ላይ የተሠራ ቤት ከውርስ በስተቀር የሚደረግ የባለቤትነት የስም ዝውውር ለመፈፀም የቤቱን የሽያጭ ዋጋ በክፍለ ከተማው ዳታ ቤዝ

ካለው የቤት ግምት ዋጋ በሽያጭ ውሉ ላይ ከተጠቀሰው ዋጋ ወይም በቦታው ላይ ያለው ቤት በ1988 ምስክር ወረቀት የቤቱ መረጃ የተለየ ሆኖ ከተሸገ ምንም ከዚያ በኋላ የተሻሻለ ከሆነ የመሐንገስ ምት ተሰርቶለት ከላይ ከተጠቀሱት የግምት ምቶች ርዕስ በማነፃፀር በበለጠው ዋጋ መሠረት በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀጽ 29.1 እስከ 29.3 የተደነገገው የታክስና የአገልግሎት ክፍያ እንደየአግባቡ ተፈፃሚ ይሆናል።

30.2 ይዞታውና በይዞታው ላይ የተሠራ ቤት በባንክ ወይም በፍርድ ቤት ሐራጅ ወይም በፕራይቪታይዜሽን ኤጀንሲ የተሸጠ ቤት የባለቤትነት ስም ዝውውር ለመፈፀም ከሆነ ተጨማሪ ግምት ስራ ሳያስፈልግ ከተቋማቱ በተገባው ውል የተጠቀሰው ዋጋ መሠረት በማድረግ በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀጽ 29.1 እስከ 29.3 የተደነገገው የታክስና የአገልግሎት ክፍያ እንደ አግባቡ ተፈፃሚ ይሆናል።

30.3 ከላይ በአንቀጽ 29 ንዑስ አንቀጽ 29.1 እና 29.2 የተጠቀሰው እንደሌለ ሆኖ በሊዝ ለድርጅት ግልጋሎት የተያዘ ይዞታና ይዞታው ላይ ከ50 በመቶ በላይ የደረሰ ግንባታ ኖሮት ከውርስ በስተቀር የስም ዝውውር ለመፈፀም በተጠቃሚነት

30.3.1 ቦታው በሊዝ የተገዛበት ዋጋ እና አሁን ያለውን የቦታው የሊዝ ጨረታ ዋጋ በማነፃፀር የዋጋ ዕድገት መኖሩ ተረጋግጦ በተገኘው የዋጋ ዕድገት ላይ 15% ካፒታል ዋጋ ዕድገት ታክስ ይከፈላል።

30.3.2 ይዞታው በባንክ ሐራጅ የተሸጠ ከሆነ በሃራጅ የተሸጠ በት ዋጋ እዳ ያልሸፈነ ሆኖ ሲገኝ ባንኩ በሻጭ ሊከፈል



የሚገባውን የካፒታል ዋጋ ዕድገት እንዲከፍል አይጠየቅም። ሆኖም እዳውን ሸፍኖ ቀሪው ገንዘብ ካለ ብቻ የካፒታል ዋጋ እድገት ታክስ ባንኩ ይከፍላል።

30.4 ከላይ በአንቀጽ 29 ንዑስ አንቀጽ 29.1 እና 29.2 የተጠቀሰው እንደሌለ ሆኖ በሊዝ ለድርጅት ግልጋሎት የተያዘ ይዘታና ይዘታው ላይ ከ50 በመቶ በላይ የደረሰ ግንባታ ከሌለው፤ ወይም የሊዝ መኖሪያ ቦታ ሆኖ ግንባታው ምንም ደረጃ ላይ ቢሆን ወይም ነባር ስሪት ሆኖ ከውርስ በስተቀር የስም ዝውውር ለመፈፀም በሌለ አዋጁና ድንብ የተደነገገውን የሊዝ ክፍያ አግባብ ላለው አካል መፈጸም ሲገባው የካፒታል ዋጋ እድገት በሊዝ ከፍያው እንደሚሸፈን ስለሚታሰብ ታክሱ ላይመለከተው ይችላል።

**31. በውርስ ስለሚተላለፍ ይዘታ/ባለቤትነት የሚፈጸም ታክስና የአገልግሎት ክፍያ፤**

31.1 በማንኛውም ስሪት የተያዘ ይዘታውና በይዘታው ላይ የተሠራ ቤት በውርስ የሚደረግ የባለቤትነት የስም ዝውውር ለመፈፀም የቤቱን የሽያጭ ዋጋ በክፍለ ከተማዉ ዳታ ቤዝ ካለው የቤት ግምት ዋጋ ወይም በቦታዉ ላይ ያለዉ ቤት በ1988 ዓ.ም ከተሰበሰበዉ የቤቱ መረጃ የተለየ ሆኖ ከተገኘ በኋላ ለምን ከዚያ በኋላ የተገኘ ከሆነ የመሐንጋስ ግምት ተሰርቶለት ከላይ ከተጠቀሱት የግብይት ጽ/ቤት በማነፃፀር በበለጠው ዋጋ መሠረት በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀጽ 29.1 እስከ 29.3

የተደነገገው የታክስና የአገልግሎት ክፍያ እንደየአግባቡ ተፈጻሚ ይሆናል።

31.2 ከላይ በአንቀጽ 31 ንዑስ አንቀጽ 31.1 የተጠቀሰው ቢኖርም ውርስ እየተከናወነ ያለው በንብረት ተጋሪ በነበሩ ሰዎች መካከል ከሆነ በአንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀጽ 29.1 እና 29.2 መሰረት የሚከፈለው ታክስ ስም የሚዞርለት ወገን ከነበረው ድርሻ ውጭ በሆነው ግምት ላይ ብቻ ይሆናል።

**32. ከግለሰብ ወደ ንግድ ማህበራት ወይም ከማህበር ወደ ግለሰብ ይዞታ የስም ዝውውር ሲፈጸም ሰለሚከናወን የታክስና የአገልግሎት ክፍያ፤**

32.1 በዚህ መመሪያ አንቀጽ 29 ከንዑስ አንቀጽ 29.1 እስከ 29.3 ድረስ የተመለከቱት ክፍያዎች ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል፤

32.2 በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 32.1 ላይ የተቀመጠው እንደተጠበቀ ሆኖ የይዞታው ዋጋ በክፍለ ከተማዉ ዳታ ቤዝ ተመዝግቦ ካለው መረጃና በማህበሩ ምስረታ ወቅት በመዋጮ ከተመዘገበው የንብረት ግምት ዋጋ ወይም የቤቱ ወቅታዊ የገበያ ግምት መሠረት በአብላጫው ላይ ተመስርቶ የታክስና የአገልግሎት ክፍያው የሚሰላ ሆኖ የስም ዝውውር ለመፈጸም በአንቀጽ 29 ንዑስ አንቀጽ 29.1 እስከ 29.3 ባለው መሰረት ክፍያ መከናወን ሲኖርበት በሊዝ ለድርጅት ግልጋሎት የተያዘ ይዞታና ይዞታው ላይ ከ50 በመቶ በላይ የደረሰ ግንባታ ኖሮት የስም ዝውውር ለመፈጸም ከሆነ ደግሞ በአንቀጽ 29 ንዑስ

አንቀፅ 29.1 እስከ 29.4 በተዘረዘረው መሰረት የሚፈፀም ይሆናል፡፡



## ክፍል ስድስት

### ዋስትናና እገዳን መመዘገብና መሰረዝ፤

#### 33. ዋስትናና ዕገዳ ምዝገባ ፤

የዋስትናና ዕገዳ ምዝገባ አገልግሎት ጥያቄ ከፍርድ ቤት፣ ከባንክ፣ ከኢንሹራንስና ሌሎች በሕግ አግባብ ስልጣን ከተሰጣቸው አካላት ሊቀርብ ይችላል። ዋስትናና ዕገዳ ምዝገባና ስረዛው እንደሚከተለው ይፈጸማል፤

33.1 የሚታገደው ወይም በዋስትና የሚያዘው ይዞታ ወይም ቤት የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታ ያለው መሆኑ ሲረጋገጥ፤

33.2 ቀደም ሲል ሌላ የእገዳና ዋስትና ምዝገባ እንዳልነበረበት ሲጣራ፤ ቀደም ሲል ሌላ እገዳ ወይም የዋስትና ምዝገባ ካለበት ላገደው ወይም ላስመዘገበው አካል በወቅቱ እንዲያውቅ ይደረጋል። ሆኖም ግን ቀደም ሲል ዋስትናውን ያስመዘገበውና አሁን እንዲመዘገብለት የሚጠይቀው አካል ከተሰማሙና ስምምነታቸውን በፅሁፍ ሲያሳውቁ ምዝገባው ይካሄዳል።

33.3 ቦታው በሊዝ የተገኘ ከሆነና ግንባታ የሌለው ከሆነ

33.3.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በሊዝ አዋጅ አንቀጽ 24 መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት ከሆነ ሊዝ በከፊለው መጠን ላይ በሊዝ አዋጅ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው መጠን ብቻ የሊዝ መብቱን

በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት መጠቀም ይችላል።

33.3.2 ከላይ በንኡስ አንቀጽ 33.3 በተራ ቁጥር 33.3.1 መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል።

33.4 ይዘታው በሊዝ የተገኘ ሆኖ ጅምር ግንባታ ያለበት ከሆነ

33.4.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ በማንኛውም ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዘታ የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ይችላል።

33.4.2 ማንኛውም ባለይዘታ በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ በተጨማሪነት የተፈጸመ ክፍያ ካለም በተከፈለው መጠን ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋው ተሰልቶ ብቻ ይሆናል።

33.4.3 በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ መሬት ልማት ባንክና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ሀላፊነት ይሆናል።

33.4.4 ይዘታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳው ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል።

- 33.4.5 የሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 ከመውጣቱ በፊት በዋስትና የተያዙ የሊዝ መብቶች በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ በቀድሞው አሰራር የሚፈጸሙ ይሆናል።
- 33.4.6 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣነት የተያዘ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዞታ በተለይ ግንባታው በጅምር ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ ዕዳው ሳይጠናቀቅ እና ተበዳሪ ግዴታውን ባለመውጣቱ ንብረቱ በሊዝ ሰጭዉ አስተዳደር ስር የሚሸጥ ሆኖ ሲገኝ አግባብ ላለው አካል ቀሪ የሊዝ ዕዳው ቅድሚያ ከሽያጩ ላይ የሚከፈለው ይሆናል። መብትና ግዴታዎቹን በተመለከተ በአዋጁ መሠረት ተፈጻሚ ይደረጋል።
- 33.5 የዋስትና ወይንም ዕግድ ጥያቄው በጋራ ይዞታ ወይንም የፕሮፖዥን ይዞታ ከሆነ ምዝገባ የሚካሄደው በባለመብቱ ድርሻ ብቻ ይሆናል።
- 33.6 የእገዳ ወይም የዋስትና ምዝገባ ጥያቄ የቀረበበት ወይም የተፈጸመበት ሰነድ በጥንቃቄ ከማህደሩ ጋር እንዲያያዝ ይደረጋል።
- 33.7 መረጃው በዋስትናና ዕገዳ ማስከበርያ መዝገብ እና በኮምፒውተር መረጃ ቋት ውስጥ ይመዘገባል። ምዝገባውም እንዲመዘገብለት ለጠየቀዉ ክፍል በጽሁፍ እንዲያውቀዉ ይደረጋል። ለማዕከል ፕሮጀክት ጽ/ቤትና አግባብ ላለው አካል በግልባጭ እንዲያውቁት መደረግ አለበት።
- 33.8 የአገልግሎት ክፍያ እንዲፈጸም ይደረጋል።



34.4 የአገልግሎት ክፍያ እንዲፈጽሙ ሲደረግ ይሆናል።

34.5 የተላከውም የዋስትናና የእገዳ ማንሻ ደብዳቤ ከባለጉዳዩ ማህደር ጋር እንዲያያዝ ይደረጋል።

34.6 መረጃው በዋስትናና ዕገዳ ማስከበርያ መዝገብ እና በኮምፒውተር መረጃ ቋት ውስጥ ይመዘገባል። ምዝገባውም እንዲሰረዝ ለጠየቀው ክፍል በጽሁፍ እንዲያውቀው ይደረጋል። ለማዕከል ፕሮጀክት ጽ/ቤትና አግባብ ላለው አካል በግልባጭ እንዲያውቁት መደረግ አለበት።



## ክፍል ሰባት

### የይዞታ መረጃ ማህደራት አያያዝና አጠቃቀም፤

#### 35. ስለ ይዞታ ማህደር አከፋፈት ፣

35.1 የይዞታ መረጃ ሰነድ ማህደር የሚከፈተው ስለይዞታው መፈቀድ የሚያስረዳ ከማዕከል ወይም ከክፍለ ከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ሕጋዊ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ በሸኚ ደብዳቤ ሲቀርብ ብቻ ይሆናል።

35.2 ማህደሩ ሲከፈት በሁለት ኮፒ የሚሞላ የማህደር ማንቀሳቀሻ እና አንድ የወጪና የገቢ መመዘገቢያ ካርድ አብሮ ይከፈታል።

35.3 ማህደሩ እንደተከፈተ በዋና የመከታተያ ቋሚ መዝገብና በኮምፒውተር ላይ እንዲመዘገብ ይደረጋል።

35.4 ማህደራት በከተማ ደረጃ፣ በክፍለ ከተማ ደረጃ እና በወረዳ እንዲሁም አቃፊዎቹን በይዞታ ዓይነትና በአገልግሎት ዓይነት ለማደራጀት ጥረት ይደረጋል።

#### 36. ስለማህደር ኮድ አሰጣጥ፣

36.1 የማህደር ኮድ የሚሰጠው ማህደር ክፍለ ከተማውን፣ ወረዳውን፣ የይዞታ ዓይነት፣ የአገልግሎት ዓይነትና ፋይሉ የሚቀመጥበትን የአቃፊ ቁጥር በቅደም ተከተል የሚያሳይ ይሆናል።

36.2 በቀጣይ የመንገድ ስያሜና የቤት ቁጥር ቅደም ተከተል በወጥነት ሲስተካከል የአቃፊ ቁጥሩ በፓርሴልና በቤት ቁጥር ቅደም ተከተል የሚቀየር ይሆናል።

36.3 በማህደሩ ላይ የባለይዘታው ስም መፃፍ አለበት። የስም ለውጥ ሲደረግም ነባሩ አንድ ሰረዝ ተደርጎበት ከስር አዲሱ ስም መፃፍ አለበት። የፋይል ሽፋን ቦታው ያለመብቃት ደረጃ ላይ ሲደርስ ነባሩ እንዳለ ሆኖ በአዲስ የፋይል ሽፋን መደረብ ይቻላል።

**37. ስለማህደር አጠባበቅና አያያዝ ፣**

37.1 የማህደር ክፍሉ ከማህደር ሠራተኞች በስተቀር ማንም የማይገባበት፣ በቂ ብርሃንና ነፋስ ያለው እና ለአደጋ ያልተጋለጠ መሆን ይገባዋል።

37.2 የማህደር ክፍሉ መስኮቶች በመስታወት ሆኖ የብረት ፍርግርግ ሊሰራበት ይገባል። በአካባቢው ለእሳት አደጋ የሚያጋልጡ ነገሮች ካሉ መወገድ አለባቸው። ዘመናዊ መወጣጫ መሰላልም በክፍሉ ውስጥ እንዲኖር ይጠበቃል።

37.3 ማህደሩ መደርደር ያለበት ለሠራተኞች ማውጣት ማስገባት በሚያመችና በሚታይ እንዲሁም ለክትትል ምቹ በሆነ መንገድ መሆን አለበት።

37.4 ማህደሮች ተመዝግበው በማህደር አከናዎኝነት ሥራ ላይ ያሉ ሰራተኞች በሃላፊነት እንዲረከቡት መደረግ አለበት። ከጠፋ ተረካቢው ሰው ተጠያቂ ነው። ለዚህም ያመች ዘንድ

ማኅደሮቹ ቁልፍ ባለው ላተራል ሼልፍ መደራጀት አለባቸው።

37.5 ህጋዊ በሆነ መንገድ መንግስታዊ በሆነ ተቋም በተቀረጸ የማህደር መቁጠሪያ ማህተም እያንዳንዱ ማህደር ውስጥ ያሉ ሰነዶች የገፅ ቁጥር ተሰጥተዋቸው ማውጫ ተዘጋጅቶ ማህደር አከናዎኞች መረከብ ይኖርባቸዋል። ከዚህ በኋላ ስለማህደር መጥፋት፣ በውስጡ ያሉ ገጾች መጉደል፣ አላስፈላጊ ገጾች መጨመር ወይም ያለውን የማዛባት ሁኔታ ሲፈጠር ማህደር አከናዎኙ ተጠያቂ ይሆናል። ሆኖም ግን ለሥራ ጉዳይ አንድ ሥራ ፈፃሚ ማህደሩን ከወሰደ በኋላ ከላይ የተጠቀሱት ችግሮች ከተከሰቱ ማህደሩን የወሰደው ሰው/አካል ተጠያቂ ይሆናል።

37.6 እያንዳንዱ ማህደር አከናዎኝ የተረከበውን ማህደር ለስራ ፈፃሚዎች/ ሃላፊዎች ሲሰጥና ሲቀበል እያስፈረመ መሆን ይኖርበታል።

37.7 በእያንዳንዱ ሰነድ ላይ በጀርባው ክብ ማኅተም መደረግ ይኖርበታል።

38. ስለ ይዘታ ማስረጃ ቁጥር አሰጣጥ ፣

38.1 በየክፍለ ከተማው 3 ዓይነት የንብረት ቋሚ መዝገብ መኖር አለበት። አንደኛው መጀመሪያ ንብረት ተመዝግቦ የይዘታ ማስረጃ ሲሰጥ የሚመዘገብበት፣ ሁለተኛው የስም ዝውውር ሲደረግ የሚመዘገብበት ሲሆን፣ ሶስተኛው ደግሞ የዋስትናና

ዕገዳ መዝገብ ይሆናል። በዚህ መዝገብ ላይ የባለይዘታው/ባለቤት ስም ከነዚያት፣ የባልና የሚስት ስም እንዲሁም የቦታው አድራሻ/ክፍለ ከተማ፣ ወረዳ፣ የፓርሴል እና የቤት ቁጥር/፣ የመሬት ይዘታው ፕላን ፎርማት፣ የመሬቱ X እና Y ኮኦርዲኔት፣ የቦታው ስፋት፣ የይዘታው አመጣጥ መገለፅ አለበት።

38.2 የይዘታ አመጣጡ ቀድሞ የተመዘገበው ንብረት በስም ዝውውር ከሆነ ከማን እንደተዛወረና ከመዛወሩ በፊት ባለይዘታ በነበረው ስም ተመዝግቦበት የነበረው የመዝገብ ተራ ቁጥር ካለው መጠቀስ አለበት። በመዝገቡ ላይ የካርታው ቁጥር መሞላት አለበት።

38.3 የመጀመሪያው የይዘታ ማስረጃ ካርታ ሲሰጥ ቁጥሩ የሚሰጠው በውል መዝጋቢ ሠራተኛ ነው። በዚህ መሠረት በመጀመሪያ የማሕደር ቁጥሩ ከዚያ በእዝባር ተለይቶ የይዘታ ቋሚ መዝገብ የተመዘገበበት ተራ ቁጥር፣ አሁንም በእዝባር ከተለየ በኋላ ማስረጃው የተሰጠው ለመጀመሪያ ጊዜ ከሆነ «00» ይጻፋል፣ ይዘታው የተገኘው በስም ዝውውር ከሆነ የተዛወረለት ሰው የተመዘገበበት የመዝገብ ተራ ቁጥር ይሰፍራል። ማስረጃው በመጀመሪያ ጊዜ የተሰጠ ከሆነ አሁንም በእዝባር ተለይቶ «00» ተብሎ ይሞላል። የይዘታ ማስረጃው በመጥፋት/በመበላሸት በድጋሚ የተሰጠ ኮፒ ከሆነ «01» ሲጻፍ፣ የተሰጠው ሁለተኛ ዳግም ኮፒ ከሆነ ደግሞ «02» ወ.ዘ.ተ በማለት ይሞላል።

38.4 ይህ የይዞታ ቁጥር አሰጣጥ ከመጀመሩ በፊት የተሰጡ ቁጥሮችን በተመለከተ ስም ሲዛወርና ሲተካ እንዲሁም ለጠፋ ምትክ ሲዘጋጅ ነባሩ ቁጥር እንዳለ ሆኖ የተዛወረለት ሰው በቋሚ መዝገብ የተመዘገበበትን ቁጥር እና የጠፋው ማስረጃ ሲተካ እንዲሁ የሚሞላው ቁጥር መሞላት ይኖርበታል።

**39. ስለማህደር እንቅስቃሴ፤**

39.1 ማህደር በየደረጃው ጉዳዩ ለሚመለከታቸው የፕሮጀክት ጽ/ቤቱ ፈጻሚዎች/ሃላፊዎች የማህደር መጠየቂያ ፎርም ሞልተው ሲያቀርቡ ማህደሩ ሊንቀሳቀስ ይችላል።

39.2 ማህደሩ ከቦታው ሲነሳ በማህደሩ ባሉት ካርዶች ላይ ማን መቼ እንደወሰደ ይሞላል። አንደኛው ካርድ ማህደሩ በነበረበት አቃፊ ውስጥ ሲቀመጥ ሌላኛው ለክትትል እንዲረዳ የማህደር አከናዎኙ መከታተያ ካርድ ሳጥን ውስጥ ይደረጋል።

39.3 ማህደሩ በጊዜው እንዲመለስ የማህደር አከናዎኝ ይከታተላል። ማህደሩ ሲመለስ የወሳጅ ስም በአንድ ሰረዝ ይሠረዛል። ማህደር ስለመወሰዱም ሆነ ስለመመለሱ ወሳጅ ይፈርማል።

39.4 በህግ ማህደር ሊመረምር ሥልጣን ከተሰጠው አካል በስተቀር ማህደር ኮፒ ተደርጎም ቢሆን ከሥራ ሂደቱ ውጪ እንዲሄድ አይፈቀድም።

- 39.5 በሕግ ማህደር ለመመርመር ሥልጣን የተሰጣቸው አካላት ማለትም ፍርድቤት እና የፌዴራል የስነምግባር እና ፀረ-ሙስና ኮሚሽን ለምርመራ ኦሪጅናል ማህደር ሲጠይቁ በሚሰጥበት አግባብ የሚረከበው የመ/ቤት ሰራተኛ ወይም ኃላፊ እንዲሁም ማህደሩን የሚመለስበት ጊዜ በደብዳቤ ሲገለፅ የኦሪጅናል ማህደሩ ኮፒ ቀሪ ተደርጎ ሊሰጣቸው ይችላል። ሆኖም ግን የኦሪጅናል ማህደሩ ምርመራ በደብዳቤ ከተገለፀበት ጊዜ በላይ ከወሰደ ጠያቂው አካል ይህንን በወቅቱ ማሳወቅ ይኖርበታል።
- 39.6 በህግ ማህደር ሊመረምር ሥልጣን ከተሰጠው አካል በስተቀር ማህደር እንዲላክለት የጠየቀው አካል ወይም ያዘዘው መ/ቤት በቅድሚያ ለማህደሩ ኮፒ ተገቢውን ክፍያ መክፈል አለበት።
- 39.7 ማህደር ከማህደር ፈጻሚዎች ወጥቶ ከ3 ቀን በላይ ከማህደሩ ክፍል ውጭ መቆየት የለበትም። የሚያስቆይ ሁኔታ ካለ የማኅደሩ ወሳጅ ከ 3 ቀናት በላይ ለምን እንዳቆየ በምክንያት አስደግፎ ለማህደር አከናዋኙ ማሳወቅ አለበት።
- 39.8 ማህደሩ ሲመለስ ሰነዱ የተሟላ መሆኑንና ተጨማሪ ሰነድም በማጎደሩ አለመካተቱን የማህደር ስራ ፈጻሚው የማረጋገጥ ኃላፊነት አለበት።
- 39.9 በማህደሩ የተጨመረ ሰነድ ካለ በቅድሚያ የማህደር ማደራጀት ፈጻሚ በዕለቱ የአባሪ ቁጥሩን በኮምፒውተር ላይ በተጨመረው ሰነድ ላይ የአባሪ ቁጥር ያስተካክላል፤

የማህደሩ አከናዎኝ በዕለቱ በተጨማሪው ሰነድ ላይ የአባሪ ቁጥር ሰጥቶ ማህደሩን ወደ ቦታው ይመልሳል።

**40. ደብዳቤ/ሰነድ ወጪ/ገቢ ስለማድረግ ፣**

40.1 ይዞታን የተመለከተ ገቢም ሆነ ወጪ የሚሆን ደብዳቤ /ማመልከቻ ለወጪና ገቢ ደብዳቤ መመዝገቢያ ከማህደሩ ጋር አብሮ በተከፈተው ካርድ ላይ በቅደም ተከተል መሠረት መመዝገብ አለበት። በደብዳቤው ላይ በማህደሩ ሊኖረው የሚገባ የገፅ ቁጥር መጻፍ አለበት።

40.2 ለገቢውም ሆነ ለወጪው ደብዳቤ ቁጥር መሰጠት አለበት። የሚሰፍረው ቁጥርም ከማህደሩ ቁጥር ቀጥሎ በማህደሩ ውስጥ የገቢው/የወጪው ደብዳቤ የሚኖረው የገፅ ቁጥርና በመጨረሻም በዕዝባር ተለይቶ ደብዳቤው በካርዱ ላይ ሲመዘገብ የያዘው ተራ ቁጥርም አብሮ መመዝገብ አለበት።

40.3 ገቢ/ወጪ የሆነው ደብዳቤ በተመዘገበበት ካርድ ቁጥር ላይ በማህደሩ ውስጥ ያለው የደብዳቤ የገፅ ቁጥርም መጻፍ አለበት።

40.4 ገቢ የሆነ ደብዳቤ ከሙሉ ማህደሩ ውጪ የሚመራ ከሆነ ለሚመለከተው ክፍል በማስፈረም ደብዳቤው ይሰጣል። ጉዳዩ ተፈጽሞ ሲመለስ በማህደሩ ውስጥ ባለው የገፅ ቁጥር መሠረት መታሰር አለበት።

40.5 ወጪ የሚሆን ደብዳቤ እና አባሪዎቹ ሁሉም ቀሪ ሊኖራቸው ይገባል። ቀሪ ደብዳቤ ላይ ዋናውን ደብዳቤ የወሰደው ሰው

ወይም ፖስተኛ ዋናውን ስለመውሰዱ እንዲፈርምበት ተደርጎ በማህደሩ ላይ ባለው የገፅ ቁጥር መታሰር ይኖርበታል።

40.6 ወጪ የተደረገ ደብዳቤ ወጪ በተደረገበት ቀን ለሚመለከተው አካል መድረስ አለበት። ይህም ኃላፊነት ፓስተኛውን የሚመለከት ሲሆን፣ ባለጉዳዩ ራሱ ፈርሞ የሚወሰደው ደብዳቤ ከሆነ በፈረመበት ሰዓት ለግለሰብ/አካል እንደደረሰው ይቆጠራል።

40.7 ገቢ የማይሆኑ ማስረጃዎች ማለት ከይዘታው ጋር የማይገናኙ፣ የይዘታ ፋይል የሌለው፣ የተጭበረበረ ሰነድ/ከዚህ በፊት በማህደሩ ካሉ ማስረጃዎች ጋር የሚጋጭ/እንዲሁም በማህደሩ ቀሪ ያለው ሆኖ ሳለ ያንኑ መልሶ ኮፒ ሆኖ የቀረበ ከሆነ ገቢ አይደረግም። ሆኖም ለማስረጃነት ለወደፊቱ ሊጠቅም የሚችል ከሆነ አግባብ ባለው ሃላፊ ሲታመንበት አስቀድሞ በሚዘጋጅ ሌላ ተገቢ ቦታ እንዲከማች ይደረጋል።

41. የማስረጃ ኮፒ ጥያቄን ስለማስተናገድ ፣

41.1 ለተገልጋዩ በስራ ሂደቱ በተለያዩ ፈጻሚዎች እና ኃላፊዎች መሀከል የተደረጉ መፃፍችና ስራ የተከናወነባቸው ቅደም ተከተል ተደርጎው አይሰጡም። እነዚህን ሰነዶች የሚሠጥ ሠራተኛ በዲ.ሲ.ፒ.ሲን ሊጠየቅ ይገባል። በማስረጃነት የሚያቀርብ ባለጉዳይም የውስጥ መፃፍች ኮፒ ከየት እንዳገኘ የማስረጃነት ግዴታ አለበት።



41.2 የካርታና ደብተር ኮፒም አይሰጥም። ዋናው ጠፍቶበት ከሆነ እንደጠፋበት ማመልከት እና ስለ መጥፋቱ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ የ20 ቀን ማስታወቂያ ማውጣቱ ሲረጋገጥ የመጀመሪያውን ካርታ በማምከን አዲስ ካርታ ይሰጠዋል።

41.3 የሌሎች ሰነዶች ኮፒ ሲጠየቅ ተፈላጊው ክፍያ እንዲፈፅም ተደርጎ ኮፒ ይሰጣል። በኮፒው ጀርባ ላይ ስለትክክለኛነቱ ጉዳዩ የሚመለከተው የሥራ ፈፃሚ ፈርሞ ማህተም ያደርጋል። ኮፒ የሚሰጠው ለህጋዊ ባለቤት ወይም ካርታ ለመውሰድ ህጋዊ ስልጣን ወይም ውክልና ለተሰጠው አካል ወይም ወራሽ ሲሆን በወቅቱ የተሰጠ ማንነቱን የሚያሳውቅ ሕጋዊ ደብዳቤ ወይም የመታወቂያ ኮፒ ከዋናው ጋር የተገናዘበ ማቅረብ አለበት። የመታወቂያ ኮፒውም ከማንኛውም ጋር ተያይዞ ይቀመጣል።

41.4 የመረጃ ኮፒ አድርጎ መስጠትን በተመለከተ ትዕዛዝ የሚሰጠው የመ/ቤቱ የበላይ ኃላፊ ሲሆን፣ ሚስጥራዊ የሆኑና ኮፒ ተደርገው ቢሰጡ ችግር የሚያስከትሉ ሠነዶችን መ/ቤቱ የመከልከል መብትም አለው።

## 42. የማህደር አደረጃጀት ፣

42.1 በቀጣይ ማህደር መደራጀት ያለበት በሁለት ተከፍሎ ይሆናል። የመጀመሪያው ዋና የመስተንግዶ ማህደር ሲሆን፣ ሁለተኛው የዋና ማህደር ኮፒ ይሆናል።

42.2 ዋና የመስተንግዶ ማህደር የሚይዘው ፣

- የይዘታ ማስረጃ ቀሪ ፣
- ያልተነሳ የዋስትና ዕገዳ ሰነድ ፣
- የክፍያ ደረሰኞች ቀሪ ፣
- የሊዝ ከሆነ የሊዝ ውል ፣
- ዋስትናና ዕገዳ የተነሳበት ውሳኔ ወይም ደብዳቤ፣
- ሌሎች ተፈላጊ ማስረጃዎች ይሆናል።

42.3 የዋናው ማህደር ኮፒ/back up/ የሚይዘው ከዋናው ማህደር የይዘታ ማስረጃ እና ያልተነሳ ዋስትናና ዕገዳ ሰነድ ፎቶ ኮፒ፣ ሲሆን ማህደሩ የሚቀመጠው በማዕከልና በወረዳ ይሆናል።

42.4 የዋናው ማህደር ኮፒ ከተሰራ በኋላ የስም ዝውውር ሲደረግ ዋስትናና ዕገዳው ሲነሳ ወይም አዲስ ሲሰጥ ለፋይናንስ ተቋሙ ወይም ለዕገዳ ሰጪው ሲገፍ ግልባጭ ለማዕከልና ለወረዳ መላክ አለበት።

42.5 አዲስ ማህደር ሲከፈት የይዘታው ባለቤት ስም ከነአያት (ማዕረግ ካለ ከነማዕረጉና ስታን ጨምሮ)፣ የቦታው አድራሻ ክፍለ ከተማ፣ ወረዳ፣ የብሎክ እና የፖርቲል ቁጥር እንዲሁም የይዘታው ዓይነት (ነባር፣ ሊዝ፣ ጊዜያዊ ወዘተ...) እና የአገልግሎት ዓይነቱ (ቢዝነስ፣ ለመኖሪያ፣ ለእምነት፣ ለመንግሥት መ/ቤት ወዘተ...) መጻፍ አለበት።

42.6 የሰው፣ የመ/ቤትና የድርጅት ስሞችን ጨምሮ ምህፃረ ቃል ወይም አህፅሮተ ቃል በይዘታ ማህደር ላይ መጠቀም አይቻልም።

42.7 ኮፒውና ዋናው ማህደር ሁልጊዜ የሚናበቡና ወቅታዊ መሆን ስላለበት የተደረጉ ለውጦች በየቀኑ በሃርድ ኮፒ፣ በቀጣይ በኔት ወርክም በሁሉም የአስተዳደር እርከን ላሉት አካላት መላክ አለበት። በተጨማሪ የደብዳቤው ግልባጭ ወይም ኮፒ መድረስ አለበት።

### 43. ማህደር አፈላለግና ጊዜያዊ ማህደር አስፋፊት፣

#### 43.1 የማህደር አፈላለግ ፣

##### 43.1.1 የማህደሩን ኮድ ለማግኘት ፣

ሀ. ከተገልጋዩ ተገቢውን መረጃ ማግኘት ይገባል፣ በዚህ መሠረትም፡-

የይዞታ ማስረጃውን ተቀብሎ ማየት፣

በአቃፊው ላይ ስም ሳይዛወር ቀርቶ ከሆነ እና

የቀድሞው ባለይዞታ ስም የሚታወቅ ከሆነ ነባሩን

የማህደር ቁጥር እንዲያስመዘገቡ ማድረግ፣

ለ. ከባለጉዳይ ተገቢው መረጃ ተይዞ ሁሉም መፈለጊያ ማውጫዎች ከኮምፒውተር ላይ መሞከር ይኖርበታል፣ በተለይም በስም ስንፈልግ በጠያቂው ስም ከዚያ በአባትና አያት ስም ለየብቻ ማየት፣ መረጃው እስኪሞላ ድረስ በአንድ ሰው ስም የተለያየ መረጃ ካለ ሁሉንም ማየት፣

ሐ. በማኅደር ፍለጋ ወቅት ብዙዎቹ መገለጫዎች ተመሳሳሪው አንድና ሁለት ልዩነት ካለ ለምሳሌ ቀበሌና ቤት ቁጥር ትክክል ሆኖ ስም የተለየ ወይንም ስም አንድ ሆኖ የቤት ቁጥር ከተለየ ማህደሩን አውጥቶ ማየትና በዝርዝር ማጣራት፣



- ሠ. በተመሳሳይ/ተሳስቶ ሊነበብ በሚችል ሌላ አቃፊ ውስጥ መፈለግ፤
- ረ. በተመሳሳይ ቁጥር ነገር ግን ሌላ ቀበሌ እንዲሁም ቀበሌው ተሳስቶ ሊነበብ በሚችል ተመሳሳይ ክፍለ ከተማ መፈለግ፤
- ሰ. ማህደሩ ያልተገኘው ተንቀሳቅሶ ከሆነ የጠፋው ማህደር በተንቀሳቀሰበት ቀን ሌሎች የተንቀሳቀሱ ማህደራት ጋር ተዳብሎ ገብቶ ከሆነ ጉዳዩ በተንቀሳቀሰበት ወቅት የተንቀሳቀሱ ጉዳዮችን ከተቀባይ ዝርዝር በመነሳት መፈለግ
- ሸ. በፍለጋ ያልተገኙ ማህደራትን ዝርዝር አዘጋጅቶ ማህደሮችን ያገኛቸው ሰው እንዲያቀርባቸው ለሁሉም ለሚመለከታቸው ሠራተኞች መበተን፡፡
- ቀ. ለቀጣይ ማህደር ሲመለስ ሳይደራረብ በቦታው ብቻ እንዲሆን ማጎደር አከናዎኞች ትልቅ ጥንቃቄ ማድረግ ይገባል፡፡

43.2 ተፈልጎ ያልተገኘ ማህደር መስተንግዶ አሰጣጥ ፣

43.2.1 ህጋዊ ማህደር የነበረው ስለመሆኑ ማረጋገጥ ፣

- ሀ. የይዘታ ማስረጃ ኦሪጅናል በተገልጋዩ እጅ መኖሩን ማረጋገጥ፤
- ለ. የተለያዩ የአገልግሎት መስተንግዶ ሠነዶች፣ የቦታ ክፍያና የግብር ደረሰኞች በተገልጋዩ መቅረብ ይኖርባቸዋል፡፡

ሐ. ማህደሩ በክ/ከተማው በሚገኘው የርክክብ ሰነድ ወይም ሩብሊክ ላይ ተመዝግቦ የሚገኝ መሆኑን ማጣራት ይኖርበታል ወይም፤

መ. የማህደር ኮፒ እንዳለው ከማዕከል ወይም ኮፒ ተደርጎ የተሰጣቸው ካሉ ማጣራት ይኖርበታል።

ሠ. በዚህ ንዑስ አንቀጽ “ሐ” እና “መ” በተዘረዘሩት ማግኘት ካልተቻለ “ሀ” እና “ለ” እስከ ተሟሉ ድረስ በንዑስ አንቀጽ 43.2.2 እና 43.3 መሠረት አገልግሎት ይሰጣቸዋል።

43.2.2 የጠፋው ማህደር ችግር ያለበት አለመሆኑን ማጣራት፤

ሀ. ዋስትናና እገዳ መዝገብ ላይ ያልተነሳ/ያልተሰረዘ ዋስትናና ዕገዳ መኖር/ አለመኖሩን ማጣራት፤

ለ. በተሰረዘ ካርታ ዝርዝር ውስጥ ይህ የቀረበው ካርታ ያልተሰረዘ መሆኑን ማጣራት፤

ሐ. በማህደር ኮፒው ውስጥ ያልተነሳ ዋስትናና ዕገዳ መኖር አለመኖሩን ማረጋገጥ፤

መ. ቤትና ቦታውን በዕዳ ይገጥሟል፤ አስገጥሟል ወ.ዘ.ተ የሚል አካል ካለ በ30 ቀናት ውስጥ እንዲቀርብ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ጥሪ ማድረግ፤

ሠ. ማህደሩ የጠፋበት ተገልጋይ የኃላፊነት ግዴታ እንዲገባ ማድረግና ማስፈረም ይገባል፤

ረ. ይዘታው ካለበት የወረዳ አስተዳደር የዚህ ይዘታ ባለቤት መሆኑ የጽሁፍ ማረጋገጫ ሲቀርብ፣ እና ሌሎች አስፈላጊ ማስረጃዎች ተጠርተው ጥያቄው ችግር የሌለበት ስለመሆኑ በክፍለ ከተማው የይዘታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ዴስክ ሲረጋገጥ ጊዜያዊ ማህደር ይከፈትለታል።

43.3 ጊዜያዊ ማህደር አስፋፊት ፣

43.3.1 ጊዜያዊ ማህደር እንዲከፈት የሚመራው የይዘታ አስተዳደር አገልግሎት የመረጃና ዶኩመንቴሽን ቡድን አስተባባሪ ነው። ማህደር የተከፈተላቸው ይዘታዎች ዝርዝር በክፍለ ከተማ ከሆነ ለክፍለ ከተማው ወይም በማዕከል ከሆነ ለማዕከሉ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ማሳወቅ አለበት።

43.3.2 በጊዜያዊው ማህደር ውስጥ መያያዝ ያለበት መረጃ፣

- ሀ. የባለይዘታ ማስረጃ ኮፒዎች፣
- ለ. የማጣሪያ ቅጽ/ማለት ይዘታው ነባር ማህደር ስለመሆኑ፣ ካርታው በካርታ ቁጥር መስጫ የተመዘገበ ስለመሆኑ፣ ዋስትናና ዕገዳ መዝገብ ውስጥ ያልተመዘገቡ መሆኑን የሚያሳይ ቅጽ/
- ሐ. ተቃዋሚ ካለ እንዲቀርብ የተጠራበት ጋዜጣ ኮፒ አብሮ ሲያያዝ፣

መ. ይዘታው ካለበት የወረዳ አስተዳደር የዚህ ይዘታ ባለቤት ስለመሆኑ የጽሁፍ ማረጋገጫ ሲቀርብ፤  
ሠ. ባለጉዳዩ ግዴታ የገባበት ፎርም እና የሥራ ፈጻሚው ውሳኔ የሰጠበት ሰነድ ይሆናል።

43.3.3 ማህደሩ ጊዜያዊ ስለመሆኑ በማህደሩ ላይ መገለጽ አለበት። በአቃፊው ውስጥ ጊዜያዊ ማህደር የተከፈተለት ዝርዝር ብቻ መያያዝ አለበት። በሂደት ዋና ሰነዱ ከተገኘ ይያያዛል። በዋናው ማህደር ላይም በጊዜያዊ ማኅደሩ መሠረት የተሰጠውን ግልጋሎት የሚያግድ ሰነድ ከተገኘ የተሰጠው ግልጋሎት ጊዜያዊ ማህደሩ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ እንዲሰረዝ መደረግ አለበት። ባለይዘታውም በገባው ውለታ መሠረት በመዋሸት ወንጀል ህግ እና ሌሎች አግባብነት ባላቸው ሕጎች እንዲጠየቅ ይደረጋል።

43.3.4 ጊዜያዊ ማህደር ተከፍቶ አገልግሎት ያገኘ ሰው ይዘታውን ለሌላ ወገን በተለያዩ ሕጋዊ አግባቦች ሲያስተላልፍ ይዘታው የተላለፈለት ሰው በጊዜያዊ ማህደር መስተናገዱን እንዲያውቅና ዋናው ማኅደር ሲገኝ ችግር ቢኖር ሙሉ ኃላፊነት እንዲወስድ የግዴታ ፎርሙን ቅድሚያ እንዲፈረም መደረግ አለበት። ሆን ብሎ ጊዜያዊ ማህደር ላልተገባ ጥቅም ብሎ ያስከፈተ ሰው በማጭበርበር ወንጀል መከሰስ ይኖርበታል።

44. የይዘታ ማኅደርን አስመልክቶ ሌሎች ድንጋጌዎች ፤

44.1 ከፍርድ ቤት ጋር የተያያዙ ጉዳዮችን በተመለከተ ፤

44.1.1 ፍ/ቤት ለሰጠው ትዕዛዝ መልስ ለመስጠት የማህደር ኮድ በአዲሱ እና በድሮው ካርታ ወጪ ሲደረግ



ከሚመዘገቡበት ቋሚ ባህሪ-መዝገብ (ሩብሊክ) ተፈልጎ ካልተገኘ ማህደር የለውም ተብሎ በማህደር ፈጻሚው በጽሑፍ ለፍ/ቤቱ መገለጽ አለበት፡፡

44.1.2 ማህደር ስለመኖሩ ተረጋግጦ ማህደሩን ማግኘት ያልተቻለ እንደሆነ ማህደሩን እየፈለግን እንደሆነ ተጠቅሶ ለፍ/ቤቱ በጽሑፍ መገለጽ አለበት፡፡

44.1.3 ሰነድ አልባ ለሆነ ይዘታ ከሆነ መረጃ የተጠየቀው፣ ይዘታው ሰነድ አልባና ህጋዊ ምዝገባ ያልተደረገለት ስለሆነ ማገድና ማዛወር እንደማይቻል ለፍ/ቤቱ በጽሑፍ መገለጽ አለበት፡፡

44.2 የተቀላቀሉ ወይም የተከፈሉ ይዘታዎች ማህደርን በሚመለከት ፣

44.2.1 የተቀላቀሉት ይዘታዎች ማህደር በዚህ መመሪያ በተደነገገው መሠረት መቀላቀል አለበት፡፡ የተቀላቀሉት ይዘታዎች ማህደር እንዲሁም በቀዳሚው ማህደር ቁጥር ተቀላቅሎ ሲቀመጥ ማህደሮች በተነሱበት ቦታ ፋይሉ የት ማህደር ጋር ተዋህዶ እንደሚገኝ በካርድ በመሙላት በነበሩበት ቦታ መቀመጥ አለበት፡፡

44.2.2 ይዘታው ሲከፈል ማህደሩም በተከፈለው መጠን የሚከፈት ሲሆን አንደኛው የነባሩን ቁጥር እንደያዘ ሲቀር፣ ሌሎቹ እንደብዛታቸው ዕዝባር 1፣2፣3፣ ወ.ዘ.ተ እየተባለ መሞላት አለባቸው፡፡

44.2.3 የሚቀላቀል ይዘታ ከሆነ የይዘታ ማስረጃ ቁጥሩ የሁለቱን ይዘታ መጨረሻ የተመዘገበበት የመዝገብ ቁጥር በዕዝባር ተለይቶ ይሞላል፡፡

44.3 ስለሰነድ አጠባበቅ፣ አወጋገድና አወዛጋቢ ስለሆኑ ጉዳዮች ፣

- 44.3.1 የሰነዶች የመጠበቂያና የማስወገጃ ጊዜ ወደፊት ተጠንቶ የሚወሰን ይሆናል፤
- 44.3.2 ከዚህ መመሪያ ይዘት ውጪ የሆኑ ጉዳዮች ሲያጋጥሙ ጉዳዩ ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመመካከር የሚፈታ ሆኖ ለቀጣይ መመሪያውን ለማሟላት የገጠመው ችግርና የተፈታበት አግባብ በመመርያው እንዲካተት ለመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ መተላለፍ አለበት፡፡
- 44.4 ባለይዘታ ነኝ በሚል ወገንም ሆነ በተቋሙ ውስጥ ዋና የይዘታ መስረጃ ሰነድ ካልተገኘ
  - 44.4.1 ስሪቱ ነባርም ሆነ ሊዝ መብት ያለው ባለሰነድ ይዘታ ነው ብሎ መውሰድ አይቻልም፤
  - 44.4.2 ማስተናገድ የሚቻለው ይዘታው ግንባታ አርፎበት እንደተያዘበት ዘመን አስተዳደሩ በሚያስቀምጠው የመስተንግዶ መመሪያ አግባብ እንደሰነድ አልባ ተቆጥሮ ይሆናል፡፡

## ክፍል ስምንት

### የባለይዘታነትና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ፣ ሕትመት፣ ሥርጭትና አጠቃቀም

- 45. የባለይዘታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ሕትመት የመሬት ባለይዘታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታን የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት በከተማው ውስጥ መንግሥታዊ የሆኑ ሚስጥራዊ ሠነዶች በሚታተሙበት የህትመት ተቋማት አማካኝነት ሚስጢራዊ ኮድ ይዞ እንዲታተም ያደርጋል፤
  
- 46. የባለይዘታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ሥርጭት፤
  - 46.1 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የይዘታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን አማካኝነት የታተመን ካርታ ከማተሚያ ቤት መረከብና በንብረት ክፍል በገቢ መዝገብ ላይ እንዲመዘገብና የገቢ ደረሰኝ እየተቆረጠለት ገቢ ይሆናል፡፡
  - 46.2 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ውስጥ ስራውን ለመከታተል ሃላፊነት የተሰጠው አፈሰር ታትሞ የመጣውን ካርታ በሴሪ ቁጥርና በሌሎች መለያ ኮዶች አማካኝነት በመዝገብና በኮምፒውተራቸው ላይ መዝገብ ይይዛሉ፡፡

- 46.3 ከማዕከል ካርታ እንዲረከብ የተመደበ የክፍለ ከተማ ፕሮጀክት ጽ/ቤት ሠራተኛ የአዲስ ካርታ ይሰጠኝ ጥያቄን በደብዳቤ ለከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ወይም የይዞታ አስተዳደር አገልግሎት ፕ/ዴቭክ ኃላፊ ያቀርባል።
- 46.4 የጽ/ቤት ወይም የዴቭክ ኃላፊው ቀደም ሲል በክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ተጠይቀው የተወሰዱ ካርታዎች ምን ላይ እንደዋሉ የሚያሳይ ሪፖርት ተቀብለው የካርታ ይሰጠን ጥያቄውን አግባብነት በማረጋገጥ ለአፈጻጸም ለይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን አስተባባሪ ይመራል።
- 46.5 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ወይም የዴቭክ ኃላፊው ለይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን የካርታ ጥያቄውን ትክክለኛነት በማረጋገጥ ጥያቄውን ፈቅዶ ወደ ኦፊሰር ይመራል።
- 46.6 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን ኦፊሰር የተፈቀደውን ካርታ የወጪ ደረሰኝ እንዲቆረጥለት ያደርጋል፤ በዋናው መዝገብ ይመዘግባል፤ በንብረት ክፍልም በክፍለ ከተማው ሥም እንዲመዘገብ ያደርጋል፤ ደብዳቤውን ፋይል በማድረግ ካርታውን ለሚወስደው አካል አስፈርጦ ይሰጣል።
- 46.7 የከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት የይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን ወጪ የሆነውን ካርታ በመዝገብ እና በኮምፒውተር ተመዝግቦ ይያዛል፤ ሪፖርት ያዘጋጃል። የንብረት ክፍሉም በተመሳሳይ መዝገብ እንዲይዝ ክትትል ያደርጋል።

46.8 የክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ሠራተኛም ፈርሞ የተረከበውን ካርታ በገቢ መዝገብ ላይ ይመዘግባል፤ ወጪ ማድረጊያ መዝገብም ያዘጋጃል፡፡

46.9 የማዕከል የፕሮጀክት ዴስክ ኦፊሰሮች ወይም የክፍለ ከተማው ኦፊሰሮች ቀደም ብለው የወሰዱትን ካርታ ከነበረ አጠቃቀማቸውን የሚያሳይ ሪፖርትና የንብረት መጠየቂያ ፎርም አዘጋጅተው በይዞታ አስተዳደር አገልግሎት ፕ/ዴስክ ኃላፊ አማካይነት ለከተማው/ለክፍለ ከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት ኃላፊ የካርታ ይሰጠኝ ጥያቄ በማቅረብ ያስፈቅዳል፡፡ የተፈቀደበትን ሪፖርቱን ለይዞታ/ኮንዶ ምዝገባ ቡድን ኦፊሰሩ ሲያቀርብ የንብረት ክፍል ሠራተኛው በወጪ መዝገብ ላይ መዝገብና አስፈርሞ ካርታውን ይሰጣል፡፡ የንብረት ክፍል ሠራተኛም በተመሳሳይ በመዝገብ ይይዛል፡፡

**47. ስለሚሰጡት የመሬት ባለይዞታነት ወይም/እና የቤት ባለቤትነት የምስክር ወረቀት/ካርታ መልክ፣ ምንነት፣ አገልግሎት ጊዜ፣**

47.1 የመሬት ባለይዞታነት ወይም/እና የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት በሊዝ ስርዓትና በኪራይ ደንብ ለሚተዳደሩት ይዞታዎች እንዲሁም በሊዝ ስርዓት የተፈቀዱ ሆነው ለግንባታ መጀመሪያ ለተፈቀደ ጊዜ፣ ለግንባታ ማጠናቀቂያ ለተፈቀደ ጊዜና ግንባታው ከተጠናቀቀ በኋላ

የሚሰጡት የምስክር ወረቀቶች የተለያዩ መልክ/ቀለም ያላቸው ይሆናሉ።

47.2 የምስክር ወረቀቶቹ ቀለማት ቀይ፣ ቢጫ፣ አረንጓዴና ነጭ ሲሆኑ አገልግሎታቸውም፡

47.2.1 ቀይ ቀለም/መልክ ያለው የምስክር ወረቀት በሊዝ ለተፈቀደ ቦታ በጊዜያዊነት የሚሰጥ ሆኖ የአገልግሎት ጊዜውም ለግንባታ መጀመሪያ ለተሰጠው የጊዜ ገደብ ብቻ ነው። ከጊዜ ገደቡ ካለፈ ለማንኛውም አገልግሎት ተቀባይነት የለውም።

47.2.2 ቢጫ ቀለም/መልክ ያለው የምስክር ወረቀት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ ግንባታ መጀመሩ ሲረጋገጥ በጊዜያዊነት የሚሰጥ ሲሆን የአገልግሎት ጊዜውም ለግንባታ ማጠናቀቂያ ለተወሰነው የጊዜ ገደብ ብቻ ይሆናል። ይህ የጊዜ ገደብ ካበቃበት ቀን ጀምሮ ለማንኛውም አገልግሎት ሊውል አይችልም።

47.2.3 አረንጓዴ ቀለም ያለው የምስክር ወረቀት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ የተፈቀደው ግንባታ ተጠናቆ የመጠቀሚያ ፈቃድ ባለሊዝ ይዘታው ሲያገኝና ለአገልግሎት ዝግጁ ሲደረግ የሚሰጥ ሆኖ የአገልግሎት ጊዜው እስከ ሊዝ ዘመኑ ማብቂያ ድረስ ይሆናል።

47.2.4 ነጭ ቀለም ያለው የምስክር ወረቀት ለነባር/በነባር የኪራይ ደንብ ለሚተዳደሩ ይዘታዎች የሚሰጥ ነው። በምስክር ወረቀቱ ላይ የይዘታው ስፋት የሚገለጽ ቢሆንም የቤቱ የባለቤትነት መብት ብቻ የሚያረጋግጥ ይሆናል።

48. በሥራ ላይ ያሉ የባለይዘታነት እና/ወይም የቤት ባለቤትነት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት/ካርታ ፎርማቶች በአዲስ የካርታ ፎርማት በሚተኩበት ወቅት VOID የተደረጉና አገልግሎት ላይ ያልዋሉ ካርታዎች አሰባሰብና አወጋገድ፤

48.1 የከተማዉ ፕሮጀክት ጽ/ቤቱ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው በየጊዜው የካርታ ፎርማቶችን በአዲስ የካርታ ፎርማቶች ሊቀይር ይችላል።

48.2 ነባሩ የካርታ ፎርማት በአዲስ የካርታ ፎርማት ሲቀየር በቅድሚያ ቀደም ሲል ታትመው ሥራ ላይ ያልዋሉ እና VOID የተደረጉ ካርታዎችን በማሰባሰብ የሚወገድበት ስልት አጥንቶ ለመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ በማቅረብና በማስወሰን እንዲወገዱ ያስደርጋል።

## ክፍል ዘጠኝ

### ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

#### 49. ስለተጠያቂነት ፣

49.1 ይህንን መመሪያ በሚጻጸር ተግባር ዉስጥ በመሳተፍ የፈጸመ፣ ያስፈጸመ እንዲሁም የተባበረ ሰው በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 35 መሠረት እና አግባብነት ባላቸዉ የሀገሪቱ ህጎች መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

49.2 ይህን መመሪያ ለማስተግበር ሥልጣን ከተሰጣቸው አካላት ውጭ በቀጥታ ጣልቃ በመግባት መመሪያውን ለማስፈፀም የሚሞክር መንግሥታዊም ሆነ መንግሥታዊ ያልሆነ ድርጅት ወስኖ ለማስፈጸም በሞከረው ወይም ባስፈጸመው ተግባር በሕግ ተጠያቂ ይሆናል፡፡

49.3 በዚህ መመሪያ መሠረት መብትና ግዴታውን በአግባቡ ያልተወጣ፣ ያሳሳተ ወይም የሐሰት መረጃ የሰጠ ተገልጋይ አግባብ ባለው የከተማ አስተዳደሩና በሀገሪቱ ሕግ መሠረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

#### 50. ተቋሚዊ ኃላፊነት ፣

ከዚህ ቀደም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ለመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ባለስልጣን ተሰጥቶ የነበሩ አግባብ ባለው ሕግ ያልተሻሩና የሚመለከቱ መብቶችና ስልጣኖች



ለይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ተሰጥቷል።

**51. የመተባበር ግዴታ ፣**

ማንኛውም ሰው፣ መንግስታዊም ሆነ መንግስታዊ ያልሆነ ድርጅት ወይም ሕግና ደንብ እንዲያስከብር ስልጣን የተሰጠው የከተማ አስተዳደሩ አካል ይህን መመሪያ ለማስፈፀም በሚደረግ ማናቸውም እንቅስቃሴ በከተማ ደረጃና በክፍለ ከተሞች የተቋቋመው የይዞታ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ወይም ለክፍለ ከተማ ጽ/ቤቶች አግባብነት ያለው ትብብር እንዲያደርግ በሕጋዊ ደብዳቤ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት።

**52. ተፈጻሚነት የማይኖራቸው መመሪያዎች፣**

ይህንን መመሪያ የሚቃረኑ ማንኛውም አይነት መመሪያዎች እና ልማዳዊ አሰራሮች በዚህ መመሪያ ላይ በተሸፈኑት ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም።

**53. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች፣**

ይህ መመሪያ በከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ ጸድቆ ከመውጣቱ በፊት በሥራ ላይ ውለው በነበሩት መመሪያዎች መሠረት የተፈፀሙ ስራዎች ሌላ የህግ ክፍተት እስካልተገኘባቸው ድረስ ተፈጻሚነታቸው የተጠበቀ ነው።

**54. መመሪያውን ስለማሻሻል፤**

ይህ መመሪያ እንዲሻሻል ባስፈለገ ጊዜ ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ቀርቦ ሊሻሻል ይችላል፤ ሆኖም ይህንን መመሪያ በመተግበር ሂደት የሚያጋጥሙት ችግሮች ላይ በከተማው ፕሮጀክት ጽ/ቤት አማካይነት የማሻሻያ ሃሳብ ለቢሮ ዋና ተቀባይነት ሲያገኝ በቢሮው በኩል ለከተማው ካቢኔ አቅርቦ ወሳኔ የማሰጠት ኃላፊነት ይኖረዋል።

**55. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ ፣**

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ፀድቆ ከወጣበት ከግንቦት 16 ቀን 2004 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል።

ኩማ ደመቅሳ  
የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ  
አዲስ አበባ

