



ከ አበባ ከተማ አስተዳደር

የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ

ቁጥር 49-2004

16/09/2004 ዓ.ም

አዲስ አበባ

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004

የመሬት ባለቤትነት ጉዳይ በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገመንግስት በግልፅ እንደሰፈረው የሕዝብና የመንግስት ሀብት ሲሆን መሸጥ መለወጥ እንደማይቻል ተደንግጓል። ሆኖም ሀገሪቱ ከምትከተለው የነፃ ገበያ የኢኮኖሚ ፖሊሲ ጋር ለማጣጣም የመሬት አሰጣጥ ሥርዓት የመጠቀም መብትና የመጠቀም መብትን በሊዝ የማስተላለፍ መብት በግልፅ እንዲለይ በማስፈለጉ እና በነበሩት አዋጆችና መመሪያዎች አፈፃፀም ላይ በተካሄደ የዳሰሳ ጥናት በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች ምንም ግንባታ ሳይካሄዱባቸው ወይም ከተፈቀደው የግንባታ ደረጃ ቦታዎች እየተገነባባቸው ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፍበት ሁኔታ በስፋት መኖሩና ይህም ለኪራይ ሰብሳቢነት ዓይነተኛ ስልት እንደነበረ፣ የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድባቸው ስልቶች በዓይነትም ሆነ በብዛት የተለያዩ መሆን ለብልሹ አሰራር ሰፊ በር የሚከፍቱ ሆነው መገኘታቸው፣ የከተማ መሬት በምሪት እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደር በመሆኑ የከተማዎችን የመሬት ነክ ግብይት ከፍተኛ ልዩነት እንዲኖረው ማድረጉ፣ እንዲሁም አዋጁን ለማስፈጸም ደንቦችንና መመሪያዎችን በመጣስ የሚፈጸሙ ተግባራትን ለመቅጣት የሚያስችል ግልጽ የሆነ የቅጣት ድንጋጌ በአዋጁ ያልተደነገገ መሆኑ በቀድሞው አዋጅ አፈፃፀም ላይ አሉታዊ ተጽእኖ የነበራቸው ጉዳዮች መሆናቸው ተስተውሏል። ስለሆነም እነዚህን ክፍተቶች ለመዘጋት እና አሰራሩን ወጥ ማድረግ በማስፈለጉ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ወጥቷል።

አዋጁን በተሟላ መልክ ተግባራዊ ለማድረግ እንዲቻል የከተማው መሬት በሊዝ ሥርዓት የሚመራበትን ደንብ ከወቅቱ ተጨባጭ ሁኔታ ጋር በማጣጣም ማዘጋጀት በማስፈለጉ፤

የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ በወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ 2 እና በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር 361/1995 ዓ.ም አንቀጽ

23(1) ረ በተሰጠው ስልጣን መሰረት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ይህንን ደንብ አውጥቷል።

ክፍል አንድ ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ ደንብ "በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 ዓ.ም" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

የቃላት አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ ደንብ ውስጥ፤

1. “አዋጅ” ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው።
2. “ሊዝ” ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ስሪት ዓይነት ነው።
3. “ከተማ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው።
4. “አግባብ ያለው አካል” ማለት በከተሞች መሬትን ለማስተዳደር እና ለማልማት በህግ ስልጣን የተሰጠው አካል ነው።
5. “የከተማ ቦታ” ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው።
6. “የከተማ አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው።
7. “ካቢኔ” ማለት በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር ፫፻፩/፺፭ አንቀጽ ፳፫ የተዘረዘሩት ተግባራትን የሚያከናውን የከተማው አስፈጻሚ አካል ነው።

8. “ነባር ይዘታ” ማለት ከተማው በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዘታ ተነሿ በምትክ የተሰጠ ቦታ ነው።
9. “በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም አግባብ ባለዉ አካል ተፈቅዶ የተያዘ ” ማለት መጀመርያ አግባብ ባለዉ አካል ዉሳኔ የተገኘና የተያዘ ቦታ ወይም መጀመርያ አግባብ ባለዉ አካል ዉሳኔ የተገኘና የተያዘ ባይሆንም ህጋዊ እዉቅና ተሰጥቶት የይዘታ ማስረጃ የተሰጠ ወይም ከ1967 በፊት ተይዞ እንደህጋዊ ይዘታ እንዲቆጠር አግባብ ባለዉ አካል በህግ እዉቅና ተሰጥቶት የተያዘ ነባር ይዘታ ነው።
10. “የሕዝብ ጥቅም” ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና የከተማ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማው ፕላን መሠረት የህዝብ ጥቅም እንዲውል ብሎ የሚወስነው ቦታ ነው።
11. “የከተማ ፕላን” ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል።
12. “ጨረታ” ማለት የከተማ የመሬት ይዘታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሠረት አሸናፊ ለሚሆነው ተጫራች የከተማ መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት አግባብ ዘዴ ነው።
13. “ልዩ ጨረታ” ማለት በአዋጁ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7ና 8 ለተጠቀሱት ፕሮጀክቶች ቦታ በጨረታ አግባብ የሚሰጥበት የጨረታ ዓይነት ነው።
14. “የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን” ማለት አግባብ ባለው አካል የጨረታ ሂደቱን እንዲያስፈጽሙ በሲቪል ስርቪስ ህግ መሰረት የቋሚ ቅጥር ምዝገባ የተሰጣቸው እና ተገቢ ባለሙያዎች ያሉት በዚህ ደንብ አንቀጽ 19 የተዘረዘሩትን የመሬት ተግባራትን እንዲያከናውኑ የሚሰየሙ አባላት ያሉት ቡድን ነው።
15. “ምደባ” ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ሥልት ነው።

16. “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሠረተ ልማት መዘርጊያ ወጭን ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችንና ንብረቶችን ለማስነሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሹዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸውን መስፈርቶች ታሳቢ ያደረገ የመሬት ሊዝ ዋጋ ነው።
17. “ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ” ማለት በአከባቢው ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካይ ስሌት ነው።
18. “የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ” ማለት ግንባታ ያልተከናወነበት ወይም ከግማሽ ቦታች የተገነባ ግንባታ ያረፈበትን የሊዝ መሬት መብት በህጉ መሰረት ሲተላለፍ አግባብ ባለው አካል የአካባቢውን የሊዝ መሬት ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ መሰረት በማድረግ የሚወሰን ዋጋ ነው።
19. “የችሮታ ጊዜ” ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የመሬቱን የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ከከፈለ በኋላ በየአመቱ መክፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከአመታዊ ክፍያ ነጻ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የአፎይታ ጊዜ ነው።
20. “ግንባታ መጀመር” ማለት ቢያንስ በቦታው ላይ ለመስራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ፣ መጨረስና የኮሌን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮሌን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው።
21. “ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ” ማለት፡-
 - ሀ) ቪላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮሌንና ለጣሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፣
 - ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ 50 በመቶ የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም
 - ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ ማለት ነው።

22. “ግንባታ ማጠናቀቅ” ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መሥራትና ዋና ዋና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው።
23. “ቤት” ማለት በከተማ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተሠራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ህጋዊ ግንባታ ነው።
24. “ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች” ማለት ለኢትዮጵያ ዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች፣ ወይም የትብብር መስኮች ለማስፋት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ሀገሪቱ ከሌሎች ሀገሮች ጋር ለሚኖራት የተሻለ ግንኙነት መሠረት እንዲጥሉ በመንግሥት የታቀዱ እና የተወሰኑ ፕሮጀክቶች ናቸው፤
25. “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።
26. ማንኛውም በወንድ ያታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል።

3. ተፈጻሚነት ወሰን፤

1) ይህ ደንብ፡-

ሀ) በሚወጣበት ጊዜ በማንም ሰው ባልተያዘ የከተማ ቦታ ላይ፤

- ለ) በከተማው መዋቅራዊ ኘላንና የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረት አስተዳደሩ የመልሶ ማልማት ፕሮግራም ፈርሶ መልሶ እንዲለማ በሚደረግ የከተማው አካባቢዎች ላይ፤
 - ሐ) በሊዝ ለመያዝ በተጠየቀ ማንኛውም ነባር ይዘታ ላይ፤
 - መ) የሊዝ ስሪት ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት የተያዙና አስተዳደሩ ከሊዝ ስሪት ውጭ እንዲቀጥሉ በህግ እውቅና ከተሰጠው ስፋት በላይ በተያዙ ይዘታዎች/ቦታዎች ላይ፤
- 2) በሌሎች ነባር ይዘታዎች ላይ ደንቡ ተፈጻሚ የሚሆነው በአዋጁ አንቀጽ 6 መሰረት ይሆናል፡፡

ክፍል ሁለት

መሬትን በሊዝ ስለማስተዳደር

4. መሬት በሊዝ አግባብ ስለሚሰጥበት ስልት

1. ይህ ደንብ ከወጣ በኋላ የሚተላለፍ ማንኛውም የከተማ ቦታ የሚያዘው በሊዝ ስሪት ብቻ ነው
2. በከተማ አስተዳደሩ ቦታ በሊዝ የሚፈቀደው
 - ሀ. በጨረታ እና
 - ለ. በምደባ ይሆናል።
3. በዚህ አንቀፅ መሰረት በሊዝ የሚፈቀደው ቦታ የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን እና ዝርዝር የአካባቢ ልማት ፕላን እንዲሁም ሌሎች ተገቢ የሆኑ የመሬት አጠቃቀም ፕላኖችን መሠረት በማድረግ ይሆናል፤ ይህም ለህዝቡ ይፋ መደረግ ይኖርበታል።

5. የነባር ይዞታ አስተዳደርን በተመለከተ

በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ከሕዝቡ ጋር ተወያይቶ እና ዝርዝር ጥናት ተከናውኖ እስከሚወሰን ድረስ ነባር ይዞታዎች በነባር ይዞታነት የሚቀጥሉ ይሆናል።

6. ነባር ይዞታን በሊዝ ስሪት ስለማስተዳደር

- 1) ወደሶስተኛ ወገን የሚተላለፉ ነባር ይዞታዎች
በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደሊዝ ስሪት ሲሸጋገር በሊዝ መነሻ ዋጋ ክፍያ የሚፈጸም ሆኖ፡-

- ሀ) ይዘታ የተላለፈለት ሰው የይዘታው አገልግሎት በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ወይም በአካባቢው የልማት ፕላን መሰረት የሚወሰን ሆኖ፣ የውል ዘመኑም በአዋጁ ለአገልግሎቱ በተወሰነው የሊዝ ዘመን ይሆናል። ሆኖም የቦታው ስፋትና ቅርጽ በፕላኑ የተቀመጠውን የግንባታ ደረጃ ማከናወን የማይቻል ከሆነ አገልግሎቱ በሰነዱ ላይ በተጠቀሰው መሰረት ይሆናል።
 - ለ) ወደ ሊዝ የሚገባው የቦታ ስፋት በሰነዱ ላይ ካለው የበለጠ ከሆነ አስተዳደሩ በሚያወጣው መመሪያ ዝርዝሩ የሚወሰን መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ የይዘታው ስፋት ከሰነዱ ካነሰ ወይም ተመጣጣኝነት ካለው በመስክ በልኬት በሚገኘው የቦታ ስፋት መሰረት ይሆናል።
 - ሐ) ይዘታው ወደሊዝ ከገባበት ጊዜ ጀምሮ ቀደም ሲል ሲከፈል የነበረው ዓመታዊ የቦታ ኪራይ ቀሪ ሆኖ ቦታው ላይ ያረፈው ግንባታ ግብር የሚቀጥል ይሆናል።
- መ. የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ የማይጠየቅ ሆኖ የሊዝ ክፍያው እንደቦታው አገልግሎት በዚህ ደንብ በተቀመጠው የክፍያ ማጠናቀቅያ ጊዜ ይሆናል።
- ሠ) ይዘታው የተላለፈለት ሰው ቦታውን የፈለገው በቦታው ያለውን ግንባታ ባለበት ሁኔታ ለመጠቀም ሳይሆን አዲስ በፕላኑ የሚፈቅደውን ግንባታ ለማከናወን ከሆነ ጥያቄውን በጽሁፍ ሲያቀርብ የሁለት ዓመት የቸሮታ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
 - ረ) የውል ዘመን መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።
 - ሰ) ይዘታው የጋራ ግቢ በመሆኑ የቤቱ ስፋት ከቦታው ስፋት ምጣኔ የክፍፍል ድርሻ ተሰልቶ በሚሰጥ የንብረት ባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ የተያዘ ንብረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ ከጋራ ግቢው የክፍፍል ምጣኔ ድርሻው በሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል።
- 2) ህገወጥ ይዘታዎች ህጋዊ ሲደረጉ የአካባቢ ልማት ፕላን እና የሽንጻኖ ፕላንን መሰረት በማድረግ ህጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ሲሸጋገሩ፤

ሀ) መዋቅራዊ ፕላኑ ወይም የአካባቢው የልማት ፕላን ባስቀመጠው የቦታ የአገልግሎት ዓይነት መሠረት በሊዝ መነሻ ዋጋ ሆኖ፤ የውል ዘመኑም ለአገልግሎቱ በአዋጁ በተቀመጠው የጊዜ ወሰን መሰረት ይሆናል።

ለ) የውል ዘመኑ መቆጠር የሚጀምረው ውል ከተዋለበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።

ሐ) በአዋጁ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ 2 ከተመለከተው ቅድመክፍያ ያላነሰ እዉቅና ለተሰጠው ይዘታ በቅድሚያ መክፈል ይኖርበታል።

መ) በይዘታዉ ላይ ተገንብቶ የሚገኘው ግንባታ የአከባቢው ፕላን ከሚፈቅደው ደረጃ ባታችም ቢሆን ህጋዊ እዉቅና ሊሰጠው ይችላል። ሆኖም ባለይዘታዉ አስተዳደሩ በሚያወጣው መመሪያ መሰረት በፕላኑ በተቀመጠው የግንባታ ደረጃ ቦታዉን እንዲያለማ ግዴታ ይኖርበታል።

3) በነባር እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩ ይዘታዎች ለማቀላቀል በፕላን የሚፈቀድ ከሆነ እና የይዘታዎቹ መቀላቀል የሽንሻኖ ስታንዳርድን የጠበቀ ሆኖ ነባሩ ወደሊዝ ሲሸጋገር ባለሙብቱ፤

ሀ) የቦታው አገልግሎት የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት ይሆናል።

ለ) ነባሩ ይዘታ በሊዝ መነሻ ዋጋ የሚተላለፍ ሲሆን፤ ቀድሞ በሊዝ የተገኘው ይዘታ ግን ቀድሞ በተዋለው ውል ላይ በሰፈረው የሊዝ ውል ላይ የሰፈረው ዋጋ ይቀጥላል፤

ሐ) የሊዝ ዘመኑ የሚወሰነው በሊዝ ቀድሞ ለተገኘው ቦታ የተፈቀደለትና የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ በማድረግና አዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባው ነባሩ ይዘታ የሚፈቀደውን የሊዝ ዘመን አማካይ በማስላት ይወሰናል።

መ) አመታዊ የሊዝ ክፍያ የሁለቱ ይዘታዎች ቀሪ ክፍያ ተደምሮ ለአማካዩ የሊዝ ዘመን በማካፈል በሚገኘው ስሌት መሠረት ይሆናል።

7. ወደ ሊዝ ስሪት ስለማይገቡ ነባር ይዘታዎች

በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 1 እና በዚህ ደንብ አንቀጽ 6 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ነባር ይዘታዎች ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ አይሆንም።

- 1) በውርስ አግባብ የተገኘ ነባር ይዘታ ባለሙብቶች ለመከፋፈል ጥያቄ አቅርበው ሽንሻኛው በጥላን ተቀባይነት አግኝቶ ክፍፍሉ ሲፈቀድላቸው፤
- 2) በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዘታ ያላቸው ባልና ሚስት በህግ በተወሰነው አግባብ ይዘታቸውን ሲከፋፈሉ ሽንሻኛው በጥላን ተቀባይነት ሲያገኝ፤
- 3) በፍቺ የተለያዩ ባልና ሚስት ወይም የውርስ ባለሙብቶች በይዘታው ላይ የክፍፍል ውሳኔ የተላለፈበት እና ከሁለቱ አንደኛው ወይም ከውርስ ባለሙብቶቹ ከፊሎቹ ግምቱን ከፍለው ወይም በባለድርሻዎች ስምምነት መሰረት ይዘታውን ያጠቃለሉት እንደሆነ፤
- 4) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከነባር ይዘታቸው ተነሺ የሆኑ ባለሙብቶች በምትክነት በሚያገኙት ቦታ እና
- 5) የሊዝ ስሪት ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት የተያዙና አስተዳደሩ ከሊዝ ስሪት ውጭ እንዲቀጥሉ በህግ እውቅና የሰጣቸው ይዘታዎች፤
- 6) ከአዋጅ 47/67 ዓ.ም አግባብ ውጪ የተወረሱና አሁን በሚመለከተው መንግስታዊ አካል ለቀድሞ ባለሙብቶች እንዲመለሱ በሚወሰኑ ይዘታዎች፤
- 7) አዋጁ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከመወጣቱ በፊት ከውርስ ውጪ ለሶስተኛ ወገን ተላልፈው ነገር ግን የስም ዝወደር ያልተፈጸመላቸው፤
 - ሀ) ነባር ይዘታ ላይ የሰፈረ ቤትን ተሻሽጠው ወይም በስጦታ ተለዋወጠው ወይም በነባር ይዘታነት በተገኙት የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ይዘታ ላይ የአባላት መተካካት ፈጽመው ወይም ሰነዳቸውን በፌዴራል የወልና ማስረጃ ምዝገባ ኤጀንሲ ወይም በፍርድ ቤት ወይም በአስተዳደሩ እጅ ገቢ ያደረጉና ያስመዘገቡ ሆነው በሂደት ላይ የነበሩ፤
 - ለ) በባንኮች ተመላሽ ላልተደረገ ብድር ማስከፊያ በሀራጅ የተሸጡ ወይም በባንኮቹ የተወረሱና በዕጃቸው የሚገኙ ይዘታዎች፤
 - ሐ) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ተነሺ የሆነ ሰው በግዥ ወይም በስጦታ አግባብ የተገኘ ሰነድ አልባ ይዘታ እና
 - መ) በመንግስት የልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ በኩል ተሸጠው ወል የተፈጸመባቸው ይዘታዎች ይህ ደንብ ጸድቆ ስራ ላይ ከዋለበት ቀን ጀምሮ በአንድ

ዓመት ጊዜ ውስጥ ስም ዝውውሩን ቀርበው ከፈጸሙ በነገር ስሪት ይቀጥላሉ። በዚህ ጊዜ ውስጥ ቀርበው ስም ዝውውሩን ካልፈጸሙ ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ ይሆናል።

ክፍል ሦስት

የከተማ ቦታን በሊዝ ጨረታ ስለመስጠት

8. ለጨረታ የሚቀርብ መሬት መረጃን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ ፣

በአዋጁ አንቀፅ 8 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ መሬት ለጨረታ የሚቀርበው የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ ነው።

1. ከተማ አስተዳደሩ የመሬት ልማት ፍላጎትን መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚወጣውን የመሬት መጠን እና ጨረታው ትኩረት የሚያደርግባቸውን የልማት መስኮች በመለየትና አመታዊ እቅድ በማውጣት፡-

ሀ) ለመኖሪያ፤

ለ) ለንግድ፤

ሐ) ለኢንዱስትሪ

መ) ለማህበራዊ አገልግሎት (ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህል፣ ለስፖርት እና ለመሳሰሉት)፤

ሠ) ለሌሎችም በሚል በዓመቱ የመጀመሪያ ሩብ ዓመት ዕቅዱ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት።

2. ከተማ አስተዳደሩ ጨረታ ለማውጣት እቅዱን ለህዝብ ይፋ ባደረገው መሰረት አግባብ ያለው አካል የመፈጸም ግዴታ እና ተጠያቂነት ይኖርበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።

3. የጨረታ መነሻ ዋጋ፣ የቀድሞ የአካባቢው የጨረታ ዋጋ፣ የአካባቢው የልማት ዕቅድ እና ተዛማጅ መረጃዎች ህዝቡ በግልጽ እና በቀላሉ ሊያገኘው በሚችልበት አግባብ በስራ

ላይ እንዲውል ይደረጋል። ይህንን አለመፈጸምም ተጠያቂነትን የሚያስከትል ይሆናል። ዝርዝር በመመሪያ ይወጣል።

4. የከተማ አስተዳደሩ የወደፊት ቀጣይ የጨረታ ቦታ ዝግጅት እና ያለፉ ጨረታዎች ዝርዝር መረጃ ለህዝብ ይፋ መደረግ ይኖርበታል።

9. የጨረታ አቀራረብ

1. ጨረታ እንደፕሮጀክቱ ባህሪ መደበኛ ጨረታ ወይም ልዩ ጨረታ በመባል በተናጠል ወይም በጣምራ ሊወጣ ይችላል።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተመለከተው መደበኛ ጨረታ በመደበኛ መርህ ግብር የሚወጣ እና በመጀመሪያው ዙር ቢያንስ ሶስት ተጫራቾች ካልቀረቡ የሚሰረዝ ነው። ዝርዝር በመመሪያ ይወጣል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በልዩ ጨረታ የሚካተቱት በአዋጁ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 እና 8 መሰረት ተለይተው በጨረታ አግባብ የሚስተናገዱ እና በመጀመሪያው ዙር አንድ ተጫራቾች ቢቀርብም እንዲስተናገዱ የሚደረግበት ነው። ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል።
4. በዚህ ደንብና ይህንን ደንብ ለማስፈጸም በሚወጣ መመሪያ የማይሸፈኑ ጉዳዮች ሌሎች አግባብነት ባላቸው የሀገሪቷ ህጎች ይሸፈናሉ።

10. ስለጨረታ ማስታወቂያ

1. የጨረታ ማስታወቂያ በጨረታው ስለሚወጣው መሬት ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ መልኩ መዘጋጀት ይኖርበታል። ዝርዝር በመመሪያ የሚወጣ ይሆናል።
2. የጨረታ ማስታወቂያው በአማርኛ እንዲሁም ልዩ ጨረታ በሚሆንበት ጊዜ በእንግሊዝኛ ቋንቋ ጭምር የሚዘጋጅ ይሆናል።
3. የጨረታ ማስታወቂያ ጨረታው ከሚካሄድበት ከአስር የስራ ቀናት በፊት አመቺ በሆኑ የብዙሀን መገናኛ ዘዴዎች የሚተላለፍ ይሆናል። ዝርዝር በመመሪያ ይወጣል።

11. የመሬት ሊዝ ጨረታ ማስታወቂያ ስለማውጣት

በአዋጁ አንቀጽ 9 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፤ የጨረታ ማስታወቂያ ቢያንስ በመንግስት የመገናኛ ብዙሃን እንዲሁም በኤፍ.ም ሬዲዮኖች፣ በማስታወቂያ ሰሌዳዎች፣ በከተማ አስተዳደሩ ድህረ ገጽ እና በሌሎች መገናኛ ብዙሃን አግባብ ባለው አካል አማካይነት ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡

12. የጨረታ ሰነድ ይዘት እና አቅርቦት

1. የጨረታ ሰነድ የጨረታውን ዝርዝር መረጃ የጨረታ ዋጋ እና መወዳደሪያ መስፈርት ማቅረቢያ እንዲሁም ለተጫራች ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ አግባብ የሚዘጋጅ ሆኖ ይዘቱ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
2. የጨረታ ሰነድ ይዘት የሚለውጥ ማናቸውም ማሻሻያ ከተደረገ ማሻሻያውን በተጨማሪ የጨረታ ሰነድነት የጨረታውን ሰነድ ለገዙ ሁሉ በማስታወቂያ ሰሌዳ ተገልጾ እንዲወሰዱ ይደረጋል፡፡
3. ማንኛውም ተጫራች በወጣው የጊዜ ሰሌዳ መሰረት የጨረታውን ሰነድ በግዥ ብቻ የሚያገኝ ይሆናል፡፡
4. የጨረታ ሰነድ ዋጋ ለጨረታው ማስፈጸሚያ የሚወጣውን ወጪ የሚተካ መሆን ይኖርበታል፤
5. በጨረታ ሰነድ ግዢ መጠን ላይ የሚጣል ገደብ አይኖርም፡፡ ሆኖም አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሰነድ በላይ መግዛት አይችልም፡፡
6. የጨረታ ሰነድ በሳጥን በማይገባበት ሁኔታ የጨረታ ሰነድ የተቀበለ ሰው መተማመኛ ደረሰኝ ለተጫራች ሊሰጥ ይገባል፡፡

13. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና

1. ማንኛውም በጨረታው ለመሳተፍ የፈለገ ተጫራች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ማስያዝ አለበት፤ የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትናው መጠን፣ የጠቅላላ የቦታው ስፋት በመነሻ ዋጋው ተባዝቶ ከሚገኝው ውጤት 5 በመቶ ያነሰ መሆን የለበትም፡፡

መጠኑና ሌሎች ተጫራቹ ሊያሟሏቸው የሚገቡት ቅድመ ሁኔታዎችን በሚመለከት በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል።

2. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለተሸናፊ ተጫራቾች በዚህ ደንብ በተወሰነው ጊዜ እና ሁኔታ መሰረት ተመላሽ ይደረጋል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አሸናፊ የሆነው ተጫራች የውል ግዴታውን ለመፈጸም የጨረታ ዋስትና ማስከበሪያ በዝግ ሂሳብ ያስያዘው ገንዘብ የሚታሰብለት ይሆናል። ሆኖም አሸናፊው ተጫራች በዚህ ደንብ በተወሰነው ቀን ገደብ ውስጥ ቀርቦ ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሰረዛል። ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለአስተዳደሩ ገቢ ይደረጋል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት በአንድ ዓመት ውስጥ ሶስት ጊዜ አሸናፊነቱ ተገልጾ ቀርቦ ያልተዋዋለ እና ጨረታው የተሰረዘበት ተጫራች ለሁለት ዓመት በከተማው ውስጥ ከሚካሄድ ጨረታ ይታገዳል።

14. ተጫራቾችን የማወዳደርና አሸናፊዎችን የመለየት ሂደት ፣

1. የጨረታ አሸናፊዎችን ለመለየት የሚከተሉትን የማወዳደሪያ መስፈርቶች መሰረት በማድረግ ግልፅ በሆነ አግባብ ተገምግሞ ይወሰናል።
ሀ) ተጫራቾች ለቦታው ያቀረቡት ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ 80%
ለ) የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠን 20% ይሆናል።
2. በጨረታ ውጤቱ ተጫራቾች ያቀረቡት ዋጋና የገቧቸው ግዴታዎች ተመሳሳይ ሆነው ከመቶ እኩል ነጥብ ካገኙና ከውድድሩ ተካፋዮች ውስጥ ብቸኛ ሴት ተወዳዳሪ ካላች የጨረታው አሸናፊ እንድትሆን ይደረጋል። ከዚህ ውጭ ከሆነ አጠቃላይ አሸናፊው በእጣ እንዲለይ ይደረጋል።
3. ለተጨረታበት ቦታ በሁሉም መስፈርቶች በሚያገኘው ድምር ውጤት ከፍተኛውን ነጥብ ከመቶ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል፤ አንደኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበና ሁለተኛ የወጣው ተጫራች አንደኛ የወጣው ተጫራች የሰጠውን ዋጋ ከፍሎ ቦታውን ለመረከብ ከፈለገ መብቱ ይጠበቅለታል። ሁለተኛ የወጣው ለመረከብ ፍቃደኛ ካልሆነ ጨረታው ይሰረዛል።

4. የጨረታ አሸናፊዎች ያሸነፉበት መስፈርት፤ ለቦታው የሰጡት ዋጋ፤ የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠኑ፤ ያሸነፈበት የቦታ አድራሻ፤ የአሸናፊው ሰው ሙሉ ስም በዝርዝር በማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በግልፅ ለህዝብ ይፋ ይደረጋል።
5. የጨረታ አሸናፊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት በሚመለከተው አካል የጨረታ ሂደቱ እና የተጫራቹ ሰነድ ትክክለኛነት እንዲሁም የአሰራር ጥራት አዲቱ ተረጋግጦ በማስታወቂያና በጽሁፍ ጥሪ ከቀረበለትና ከተገለጸለት ጀምሮ ባሉት 10 የሰራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ አግባብ ካለው አካል ጋር የሊዝ ውል መዋዋል አለበት። የከተማ ቦታ ሊዝ ውል እስኪፈረም ድረስ ባለሙበትነት የሚረጋገጥ አይሆንም።
6. የጨረታ አሸናፊ የሆነ ሰው አሸናፊነቱና የሚፈጽማቸው ቀጣይ ተግባራት አግባብ ባለው አካል ከማስጠንቀቂያው ጭምር በጽሁፍ ተገልጾለት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 እና በአንቀጽ 15 ንዑስ አንቀጽ 4 በተጠቀሰው ቀን-ገደብ ውስጥ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ተሰርዞ ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለከተማው ገቢ ይደረጋል።
7. የጨረታውም ውጤት ጨረታው በተከፈተ በሚቀጥለው የሰራ ቀን ለሕዝቡ በማስታወቂያ ሰሌዳ መለጠፍ ይኖርበታል።
8. በአዋጁ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 ከተጠቀሰው ውጪ ለአንድ የቦታ ጨረታ ቦታው ለመጀመርያ ጊዜ የወጣ ከሆነ ቢያንስ ሦስት ተጫራቾች መቅረብ አለባቸው። በመጀመሪያው ዙር ጨረታ በቂ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ጨረታው ተሰርዞ ለሁለተኛ ጊዜ እንዲወጣ ይደረጋል።

15. ጨረታን ስለመመርመር

1. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ጨረታውን ሊቀበል የሚችለው በጨረታ ሰነድ ላይ የተዘረዘሩት ተፈላጊ ነጥቦች ተሟልተው ሲገኙ ብቻ ነው።
2. በጨረታው የቀረበው ሰነድ ከተዘረዘሩት ባህሪዎች፣ የውሉ ቃላትና ሁኔታዎች እንዲሁም ተፈላጊ ነጥቦች ጋር በተወሰነ ደረጃ ልዩነት ቢታይበትና ይህም ልዩነት መሠረታዊ የሆነ ለውጥ የማያስከትልና የጨረታውን ቁምነገር ሳይለውጥ በቀላሉ

ሊታረም የሚችል ጥቃቅን ስህተት ወይም ግድፈት ያዘለ መሆኑ በፈፃሚ አካሉ ሲታመን ጨረታውን እንደተሟላ አድርጎ ሊቀበለው ይችላል።

3. አግባብ ያለው አካል ጨረታን በሙሉ ወይም በከፊል የመሰረዘ መብቱ በህግ የተጠበቀ ነው።
4. አግባብ ያለው አካል ተጫራችን አሳማኝ በሆነ ምክንያት ከጨረታው የማገድ ስልጣን ያለው ሲሆን ተጫራቹን ወይም ከጨረታ ሂደት ለማገድ የሚያበቁ መሰረታዊ ጉዳዮች እና ዝርዝር ምክንያቶች በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

16. የጨረታ ውጤት ስለማጽደቅ

1. የመሬት ሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ የሥራ ቡድን የጨረታ ውጤቱን በመገምገም አሸናፊውን እንዲሁም ሁለተኛ የወጣውን በመለየት ጨረታው በተከፈተ በሚቀጥለው የሥራ ቀን የጨረታ ውጤቱን ይገልጻል። በአዋጁና በዚህ ደንብ መሬትን ለማስተላለፍ ስልጣን የተሰጠው መስሪያ ቤት ዉስጥ የተቋቋመ ፕሮሰስ ካውንስል የጨረታ ውጤቱን የማጽደቅ ስልጣን ይኖረዋል።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተጠቀሰውን ውጤት እንዲያጸድቅ ስልጣን የተሰጠው አካል ውጤቱ በቀረበለት በሁለት የሥራ ቀናት ውስጥ በማጽደቅ አግባብ ባለው ማስታወቂያ እና በከተማው ድህረ ገጽ ለሕዝብ ይፋ ያደርጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይገለጻል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት የተገለጸው አሸናፊ ተጫራች ውጤቱ አግባብ ባለው መንገድ ከተገለጸለት ጊዜ ጀምሮ ባሉት 10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ቅድመ ክፍያ በመፈጸም እና ተገቢውን ቅድመ ሁኔታ በማሟላት ውል እንዲፈረም ይደረጋል።
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት አሸናፊው ተጫራች ግዴታውን አሟልቶ ውል ካልፈረመ በሦስት ተጨማሪ የሥራ ቀናት ቀርቦ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ ውል እንዲፈረም አግባብ ባለው አካል ጽ/ቤት የማስታወቂያ ሰሌዳ ማስጠንቀቂያ እንዲለጠፍለት ይደረጋል።

5. የጨረታው አሸናፊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት በተሰጠው ሦስት ተጨማሪ የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ቅድመ ክፍያ ያልፈጸመ ከሆነ ቦታውን እንደማይፈልገው ተቆጥሮ በሲፒአ ያስያዘውን የጨረታ ማስከበሪያ ገንዘብ ለከተማው ገቢ ይደረጋል።
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት ውል ላልተፈጸመበት ቦታ የጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ ሁለተኛ ለወጣው ተጫራች አንደኛ የወጣው ተጫራች በሰጠው ዋጋ መሠረት ተመሳሳይ ጥሪ በማድረግ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 እና 4 በተደነገገው የጊዜ ገደብ ውስጥ ተገቢውን ቅድመ ሁኔታ እንዲያሟላ እና ውል እንዲፈጸም ያደርጋል።
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት በተሠጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ሁለተኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበ ጨረታው እንደተሰረዘ ይቆጠራል።

17. የጨረታ ማስከበሪያ ዋጋ ሲፒአን ተመላሽ ስለማድረግ ፣

1. በቂ ተጫራቾች ባለመቅረባቸው ምክንያት ከጨረታው የተሰረዘ ተጫራቾች ለማስከበሪያ ያስያዙት ሲፒአ ተመላሽ የሚደረግላቸው ይሆናል።
2. የጨረታው አሸናፊዎች ውጤት ከተገለጸ ጊዜ ጀምሮ ቀሪዎቹ ተጫራቾች ለጨረታ ማስከበሪያ ያስያዙት ሲፒአ ከሚቀጥለው የሥራ ቀን ጀምሮ ተመላሽ ይደረግላቸዋል።
3. በጨረታው ውጤት ሁለተኛ የወጣው ተጫራች አሸናፊው ቀርቦ ውል መዋዋሉ እስኪረጋገጥ ድረስ ለመቆየት እና አሸናፊው ካልቀረበ ወይም ውጤቱ ካልጸደቀለት ለጨረታ ባቀረበው ዋጋ ቦታውን ለመቀበል ፍላጎት ካለው እና ይህንንም በማመልከቻ ለጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ከገለጸ ያስያዘው ሲፒአ ሳይመለስ ተመዝግቦ ሊቆይ ይችላል።

18. የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ስለማደራጀት ፣

1. የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚው መሥሪያ ቤት የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ሲያደራጅ ቋሚ ቅጥር ሠራተኞች መሆን አለባቸው።
2. የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የሙያ ስብጥር፣ ተግባር እና ኃላፊነት በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል።

19. የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ኃላፊነት

1. ለሊዝ ጨረታ የተዘጋጁትን ቦታዎች ከምንም ዓይነት ይዘታ ነፃ መሆናቸውን፣ ሽንሻኖ ያላቸው መሆኑንና መሠረተ ልማት የቀረበላቸው መሆናቸውን በመስክ በማረጋገጥ ርክክብ ያደርጋል።
2. ዝርዝር የጨረታ ጥሪ ሰነድ ያዘጋጃል።
3. የጨረታ ማስታወቂያ ጥሪ ያደርጋል።
4. የጨረታ ሰነድ መሸጫ ዋጋ ግምት ያወጣል፣ ሽያጭ ያከናውናል።
5. የጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ሳጥን ያዘጋጃል፣ ያሸጋል።
6. የጨረታውን ሂደት ይመራል።
7. የጨረታ አሸናፊን በተቀመጠው የግምገማ መስፈርት ይለያል፤ የውሳኔ ሃሳብ አደራጅቶና ውሳኔ እንዲሰጥ ስልጣን ለተሰጠው አካል አቅርቦ ያጸድቃል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
8. በእያንዳንዱ የሊዝ ጨረታ የጨረታውን አጠቃላይ ሂደት የሚያሳይ በተለይም የጨረታውን አፈፃፀም ሥርዓት፣ እያንዳንዱ ተጫራች ለመስፈርቱ ያቀረበውን ኃሳብና የገባቸውን ግዴታዎች፣ ያቀረባቸውን ልዩ ልዩ ሰነዶች፣ በተለየ ሁኔታ የቀረበ ማመልከቻ ካለ የጨረታውን አሸናፊ፣ አሸናፊ የሆነበትን ምክንያት እንዲሁም ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበትን ምክንያት የያዘ ቃለ ጉባዔ ያዘጋጃል።
9. ለወዝፍ ዕዳ መክፈያ የተያዘን መሬትና መሬት ነክ ንብረት በተቻለ መጠን ሽያጩን የሚፈጽመው በዕዳው ልክ ብቻ ይሆናል። ለሥራውም የተለያዩ አግባብነት ያላቸው አጋዥ ሙያተኞችን ያስተባብራል ይመራል።

ክፍል አራት

የከተማ ቦታን በሊዝ ምደባ ስለመስጠት

20. መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጥበት አግባብ ፣

1. መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ 12 መሰረት ለተፈቀደላቸው ፕሮጀክቶች እና ዘርፎች በከተማው ካቢኔ በኩል በየዓመቱ ዕቅድ ቀርቦ ከፀደቀ በኋላ ይተገበራል።
2. በዚህ አንቀጽ 21 ንዑስ አንቀጽ 1 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 12 ንኡስ አንቀጽ 1 በፊደል ተራ “ለ” መሰረት በከተማ ከንቲባ እየተመሩ በካቢኔ የሚወሰኑ ሌሎች ፕሮጀክቶች ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል።

21. በሊዝ ምደባ ስለሚሰጡ ቦታዎች የጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን ስርአት ፣

1. ጥያቄው የባለ በጀት መስሪያ ቤት ከሆነ ቀጥሎ በተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች መሟላት አለባቸው።
 - ሀ) የባለበጀት መ/ቤቱ የበላይ ኃላፊ ማረጋገጫ፤
 - ለ) ቦታው የሚጠየቀው በበጀት ዓመቱ ሊከናወኑ ለታቀዱት ሥራዎች መሆኑ ማረጋገጫ፤
 - ሐ) ለፕሮጀክቱ የተፈቀደ በጀት መኖሩ ሲረጋገጥ ነው።
2. ጥያቄው በበጎ አድራጎት ድርጅት ለማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋም ለመገንባት የቀረበ ከሆነ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 ላይ የተጠቀሰው ቅድመ ሁኔታ እንደተጠበቀ ሆኖ፡-
 - ሀ) የዘመኑ የታደሰ የምዝገባ ፍቃድ፤

ለ) ስራውን ለመስራት ከከተማ አስተዳደሩ ጋር የተፈረመ የፕሮጀክት ስምምነት፤
 ሐ) ለመስራት የታሰበው ፕሮጀክት ተቀባይነት ከከተማ አስተዳደሩ ማረጋገጫ፤
 መ) ለፕሮጀክቱ የተያዘ በጀት ስለመኖሩ ማረጋገጫ ሊያሟሉ ይገባል። ከላይ የተዘረዘሩት መስፈርቶች መሟላታቸው ሲረጋገጥ እና ሲፈቀድ የይዘታ ማረጋገጫ ሰነዱ በበጎ መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶችን እንዲመራ/እንዲስተባብር ስልጣን በተሰጠው የአስተዳደሩ ተቋም ስም ተዘጋጅቶ ይሰጣል። “

3. ጥያቄው ለእምነት ተቋማት ማምለኪያ ቦታዎች ከሆነ በዚህ ደንብ የከተማ አስተዳደሩ በሚያጸድቀው አግባብ ተወስኖ የሚሰጥ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
4. ጥያቄው በመንግስት የከተማ የመኖሪያ ቤት ፖሊሲ መሠረት ለሚቀርብ መሬት ከሆነ በወጣው ፖሊሲና ተከትለው በሚወጡ ዝርዝር መመሪያ መሠረት ይተገበራል።
5. ለማኑንፋት/ክፍሪ/ግሊንግ ኢንዱስትሪ እና ሌሎች በአዋጁ ለተመለከቱ ምደባዎች የፕሮጀክቱ ዝርዝር ጥናት በመሰረታዊነት መሟላት አለበት።
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ1 እስከ 5 መሰረት ተገቢው ቅድመ ሁኔታ የተጠናቀቀ እና የማጣራት ሂደቱን በአግባቡ የፈጸመ ፕሮጀክት ወይም ዘርፍ በስታንዳርድ መሰረት ተገቢ የሆነ የቦታ ስፋት በምደባ የሚሰጠው ይሆናል።
7. ለመንግስት የንግድ ቤት ተከራይ የልማት ተነሿዎች በአዋጁና በዚህ ደንብ በተደነገገው መሰረት የልማት ቦታ ሲሰጥ በምደባ አሰራር ይሆናል።

22. በልማት ምክንያት የሚነሱ ነዋሪዎችን መልሶ ለማስፈር ስለሚሰጥ ቦታ

ይዘታቸው በልማት ምክንያት ወይም በመልሶ ማልማት ምክንያት ለሚነሱ ነዋሪዎች የሚደረገው የካሳ አከፋፈል ስርዓት አግባብ ባለው ሕግ የሚመራ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ፡-

1. በአዋጁ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት ይዘታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ የነባር ባለይዘታ ምትክ ቦታ በነባሩ ስሪት ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

2. የሊዝ ይዞታ ባለሙብት የውል ዘመኑ ከመድረሱ በፊት ቦታውን እንዲለቅ አይደረግም። ሆኖም ይዞታው ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚፈለግ ሲሆን የሊዝ ይዞታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ ባለሙብት ለቀረው የሊዝ ዘመን ተመሳሳይ ስፋት እና ደረጃ ያለው ምትክ ቦታ በነባሩ ሊዝ አግባብ ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
3. በሬጉላራይዜሽን ስራ እውቅና ከሚሰጣቸው ይዞታዎች ውጪ በህገ-ወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ለሰፈረ ንብረት በተለያየ ምክንያት እንዲነሳ ሲወሰን ምንም ዓይነት ካሣ እና ምትክ ቦታ አይሰጥም።
4. በከተማው ውስጥ የመንግስት ቤት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ ሆነው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤት በግዥ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችላታል ። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
5. የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆኑ ሰዎች በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆኑበት ጊዜ ፕላኑ የሚፈቅደውን ግንባታ በጋራ ለማከናወን ፍላጎት ሲኖራቸው ለዚህ ግንባታ የሚሆን ተመጣጣኝ ቦታ የከተማ አስተዳደሩ በሚወስነው መሠረት ማጣራት ተደርጎ በፕላኑ ለህንጻ ግንባታው ከተፈቀደው ቦታ፡-
 - ሀ) በነፍስ ወከፍ 25 ካሬ ሜትር ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ የሚስተናገዱ ሆኖ በፕላን የተመለከተው ሽንሻኖ ለአባላቱ በነፍስ ወከፍ ከተፈቀደው ጠቅላላ ስፋት በላይ ከሆነ ቀሪው አስተዳደሩ ወቅታዊ የአከባቢዉ የጨረታ ዋጋን መሰረት በማድረግ በሚወስነው ዋጋ ይሆናል፤
 - ለ) ሆኖም አስተዳደሩ ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ቦታ ማቅረብ የማይችል ከሆነ ወይም የልማት ተነሿዎቹ ቁጥራቸው አነስተኛ በመሆኑ ቦታ መመደብ የማይቻል ሆኖ ሲገኝ ወይም ተነሿዎቹ በሚፈለገው አስታንዳርድ ለማልማት አቅም ሳይኖራቸው ሲቀር የኮንዶሚኒየም ንግድ ቤቶች ወይም ሌሎች

በአስተዳደሩ ለተመሳሳይ አላማ የተገነቡ ቤቶች ካሉ በገበያ ዋጋ ቅድሚያ ግዥ መብት ይኖራቸዋል።

6. በከተማው ክልል ውስጥ በልማት ምክንያት የመኖሪያ ቤትና ቦታቸውን እንዲለቁ የተደረጉ አርሶ አደሮች አግባብ ባለው ሕግ ተወስኖ ለንብረቱ ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ በከተማ አስተዳደር ካቢኔ በሚወጣው መመሪያ መሠረት ምትክ ቦታ በነባር ስሪት ይሰጣቸዋል።

23. በአጭር ጊዜ በሊዝ ስለሚሰጡ ቦታዎች

1. በአዋጁ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ 2 ፊደል ተራ “ለ” በተጠቀሰው መሰረት በአጭር ጊዜ ጥቅም ላይ የማይውሉ የከተማ ቦታዎች ለሚከተሉት አገልግሎቶች ማለትም፡-
 - ሀ) ከከተማ ግብርና ሥራ ጋር የተያያዙ ፤
 - ለ) ለግንባታ ዕቃዎች ማምረቻ ወይም መሸጫ ወይም ማሳያ፤
 - ሐ) ለግንባታ ጊዜ ማሸነፊና ቁሳቁስ ማስቀመጫ፤
 - መ) ለግንባታ ድንጋይ ማውጫ እና ለዚሁ ተግባር የሚሆን ማሸነፊ መትከያ፤
 - ሠ) ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ፤
 - ረ) ለጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ለተለያዩ አገልግሎቶች ማቅረቢያ እና ማምረቻ ሊፈቀድ ይችላል።
2. በአጭር ጊዜ ለሊዝ ይዞታ የተሰጠ ቦታ አጠቃቀምና ውል አያያዝ እንደሚከተለው ይሆናል፤
 - ሀ) የአጭር ጊዜ ሊዝ ይዞታ ውል ለግብርና ስራ 15 ዓመት ሲሆን ለሌሎች እስከ 5 ዓመት ጊዜያት ብቻ የተወሰነ ነው።
 - ለ) ለአጭር ጊዜ የተሰጠ ቦታ ለልማት ሲፈለግ አስፈላጊነቱ እየታየ ለቀሪው የውል ጊዜ ብቻ መጠቀሚያ የሚሆን ምትክ ቦታ ሊሰጥ ይችላል ።

3. በጊዜያዊ ሊዝ የሚሰጥ ቦታ የከተማ አስተዳደሩ የሊዝ መነሻ ዋጋንና የጨረታ ዋጋን መሰረት በማድረግ በሚወስነው አመታዊ ክፍያ እንዲከፍል ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

ክፍል አምስት

ስለሊዝ ውል እና የምስክር ወረቀት አሰጣጥ

24. የሊዝ ውል የሚመራባቸው መርሆዎች

የአዋጁ እና የዚህ ደንብ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው የሊዝ ውል በፍትህ-ብሔር ህግ አስተዳደር ክፍል መስሪያ ቤቶች ስለሚያደርጓቸው ውሎች በተደነገገው መሰረት ይመራል።

25. የሊዝ ውል ስለመፈረም

1. ቦታ በሊዝ በጨረታ ባሸነፈ ወይም በምደባ በተሰጠው ወይም በአዋጁና በዚህ ደንብ ወደ ሊዝ ሥሪት እንዲገባ በሚደረግ የከተማ ቦታ ሊዝ ባለሙብትና በውል ሰጪው መካከል ይህን ደንብ ለማስፈፀም በሚወጣው መመሪያ በሚቀመጠው የጊዜ ሰሌዳና ዝርዝር የአፈፃፀም ሂደት መሠረት የሊዝ ውል መፈረም አለበት።
2. በአዋጁና በዚህ ደንብ መሰረት የከተማ ቦታዎች በሊዝ ሲተላለፍ በውሉ ሰነድ ላይ የዉል ተቀባይ ሙብትና ግዴታ፣ የውል ሰጪን ተግባርና ኃላፊነት፣ ጠቅላላ የሊዝ ይዞታ አስተዳደር ሁኔታዎችን፣ የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ፣ በተጨማሪ ከቦታው የተለየ ባህሪ ጋር የሚሄዱ ልዩ ሁኔታዎችን የሚያመለክት መሆን አለበት። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
3. የውሉ ቃሎችና ሁኔታዎች ረቂቅ ከጨረታው ሰነድ ጋር እንደ አንድ ክፍል ሆነው መቅረብ ይኖርባቸዋል።
4. በሊዝ ውሉ ላይ የተገለፁና የውሉ ሰነድ አካል ሆነው የተፈረሙ ጉዳዮች በሊዝ ተቀባዩም ሆነ በሊዝ ውል ሰጪው በኩል ሕግ ሆነው ያገለግላሉ።
5. በጨረታ የተሰጡ ቦታዎችን በመስሪያ ቤቱ ወይም ሌላ ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ምክንያት በውሉ በተጠቀሰው ቀን መሠረት ማስረከብ ካልተቻለ ውሉ እንደገና ይታደሳል፤ የችሮታ ጊዜ፣ የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ እንዲሁም የሊዝ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ እንደገና እንደ አዲስ ይወሰናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

6. አስፈላጊውን ክፍያ አጠናቅቆ የሊዝ ውል የተዋዋለ ሰው በግንባታው ዓይነትና ደረጃ ተለይቶ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመርና ማጠናቀቅ አለበት።

26. የሊዝ ይዘታ የምስክር ወረቀት

1. የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዘታ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።
2. የሊዝ ይዘታ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን መግለጫዎች፡-
 - ሀ) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም ከነአያት ወይም የድርጅቱ ስም ለ) የቦታውን ስፋትና አድራሻ፤
 - ለ) የቦታውን የአገልግሎት ዓይነት፣ ደረጃና የፕሎት ቁጥር፤
 - መ) የሊዝ ይዘታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን፤
 - ሠ) የይዘታ የምስክር ወረቀት ቁጥር፤
 - ረ) ኤክስ ዋይ ኮኦርድኔት አካቶ
 - ሰ) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ፎቶ መያዝ አለበት።

ክፍል ስድስት

የከተማ ቦታ ሊዝ ዋጋ እና የክፍያ አፈፃፀም

27. የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ

1. የከተማ የቦታ ሊዝ መነሻ ዋጋ ትመና የአካባቢውን ነባራዊ ሁኔታ መሰረት በማድረግ እና የሚከተሉትን ስልቶች በማገናዘብ ይዘጋጃል፡፡

ሀ) የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ የቅመራ ስልቱ በርካታ መሬትና መሬት ነክ ግብይቶች፣ የጊዜ ልዩነት ማስተካከያ፣ የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ሁኔታዎችን፣ ወቅታዊና የወደፊት የእድገት እንድምታ ጥናቶችን በማካሄድና የመሬት አጠቃቀም እና የቦታ ደረጃን ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፤

ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 (ሀ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ቦታውን ለማዘጋጀት ለተነሺዎች የተፈጸመ የካሳ ክፍያ፣ የቦታ ዝግጅት፣ የመሰረተ ልማት ዝርጋታ፣ የስራ ማስኬጃ እና ሌሎች ተጨባጭነት ያላቸው ተጓዳኝ ወጪዎችን የሚያገናኙበት ይሆናል፡፡

2. የከተማ ቦታን በዋጋ ቀጠና ስለ መከፋፈል እና አተገባበሩ፡-

ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች ዝርዝር የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ መዘጋጀት አለበት፤

ለ) የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱ ተጠብቆ እንዲካሄድ በየሁለት ዓመቱ የሚካሄዱትን የመሬት ሊዝ ጨረታዎች ሁሉንም የቦታ ቀጠና እና የአገልግሎት ዓይነት ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፤

- ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 (ሀ) የተዘጋጀ የዋጋ ቀጠና ካርታ በወቅቱ አግባብ ባለው አካል በማስጸደቅ በከተማው መሠረታዊ ካርታ እና በጽሑፍ ተዘጋጅቶ በማንኛውም ተደራሽ የመረጃ መረብና ለአይታ በሚመች የማስታወቂያ ሰሌዳ ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት።
- 3. በዚህ አንቀጽ መሠረት የተዘጋጀ የመነሻ ዋጋ በጨረታ ለሚቀርቡና በምደባ በሚሰጡ ቦታዎች ላይ ተግባራዊ ይሆናል ።
- 4. ለጨረታ የቀረበ ማንኛውም ቦታ ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ ቦታች ሊተላለፍ አይችልም።
- 5. አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች ለመኖሪያ አገልግሎት፣ ለማኑፋት-ክቸሪንግ፣ ለከተማ ግብርና እና ለቢዚነስ አገልግሎት የሚዉሉ ቦታዎች እንደየአገልግሎቱ የተለየ መነሻ ዋጋ በማጥናት ሊደረግ ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

28. የመሬት የሊዝ ዋጋ

- 1. የከተማ መሬት የጨረታ ዋጋ ለእያንዳንዱ ቦታ ወይም የጨረታ ቁጥር አሸናፊ ተጫራች የሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው።
- 2. በምደባ የተላለፈ ቦታ የሊዝ ዋጋ በየአገልግሎቱ ዓይነት በተናጠል ተለያይቶ ሊተመን ይችላል።
- 3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ለዲኒሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግስት ስምምነት የሚፈጸም ይሆናል። በመንግስት በኩል ግልጽ ስምምነት በማይኖርበት ጊዜ በአከባቢው ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ መሰረት ይሆናል።
- 4. ለሀይማኖት ተቋማት የአምልኮ ማከናወኛ እና ለባለቤቻት የመንግስታዊ ተቋማት የመስሪያ ቦታ የሚመደበው በቦታው ላይ ለነበረው ንብረት እና ቦታው የአርሶ አደር ከሆነም ለዚህ አግባብ የተከፈለውን ካሳ ክፍያ የሚተካ ክፍያ በአንድ ጊዜ ሲፈጽሙ ነው። መሬቱ ግን ከሊዝ ክፍያ ነፃ ይሰጣል። ዝርዝር የክፍያ አወሳሰኑ በመመሪያ ይወሰናል።

29. የሊዝ ክፍያ አፈፃፀም

በሊዝ ቦታ የተፈቀደለት ሰው፡-

1. ከሊዝ ዋጋ የቅድሚያ ክፍያ መጠን በልማት ሥራው ወይም በአገልግሎት ዓይነት ተለይቶ የሚወሰን ሆኖ ውል ተቀባይ የሚፈጽመው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ 10 በመቶ ያነሰ አይሆንም፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተመለከተው ቢኖርም፣ ጠቅላላ የቦታውን የሊዝ ዋጋ ክፍያ በአንድ ጊዜ የመክፈል ሙብቱ የተጠበቀ ነው፡፡
3. ቅድሚያ ክፍያ ከፈፀመ በኋላ እንደ ልማት ወይም አገልግሎት ዓይነት የሚለያይ ሆኖ ለመኖሪያ አገልግሎት እስከ 60 ዓመት ለሌሎች አገልግሎቶች እስከ 40 ዓመት እንዲሁም ለከተማ ግብርና እስከ 5 ዓመት የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይሰጠዋል፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
4. በየዓመቱ የሊዝ ክፍያ መፈጸም ያለበት ሆኖ ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ዋጋ የከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ተቀንሶና ቀሪው ክፍያ ለተሰጠው የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኘውን አማካይ ዋጋ ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ እስከ ማጠናቀቂያ ጊዜው በየዓመቱ ይከፍላል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ውል ተቀባይ ዓመታዊ ክፍያውን በዓመቱም ውስጥ ከፋፍሎ ለመክፈል ጥያቄ ካቀረበ የሚመለከተው አካል ሊፈቅድለት ይችላል፡፡ ሆኖም የክፍያ አፈጻጸሙ ከሰበሰቡ ጊዜ መብለጥ የለበትም፡፡
6. በየዓመቱ በሚከፈለው ቀሪ የሊዝ ክፍያ ላይ የዓመቱ ወለድ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማበደሪያ ተመን መሠረት ይከፍላል፡፡ የወለድ ምጣኔውም የባንክ የማበደሪያ ተመን ሲለወጥ አብሮ ይለወጣል፤

7. በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ 1 እስከ 6 የተደነገጉት ቢኖሩም አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች ለመኖሪያ አገልግሎት በሊዝ የሚመደቡት ቦታዎች የሊዝ ክፍያው እስከ ሊዝ ዘመኑ ማብቂያ ድረስ በየአመቱ የሚከፈል ሆኖ ወለድ አይታሰብም። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
8. የሊዝ ክፍያውን ከመክፈያ ጊዜው ቀድሞ ላጠናቀቀ ሰው ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ እስከ 3% የሚደርስ የሊዝ ዋጋ ቅናሽ ማበረታቻ ሊደረግለት ይችላል፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

30. የሊዝ ውዝፍ ክፍያን ስለመሰብሰብ

1. መሬት በሊዝ አግባብ የተፈቀደለት ሰው አግባብ ካለው አካል ጋር በገባው ውል መሰረት ክፍያውን በወቅቱ መፈጸም አለበት።
2. በአዋጁ አንቀጽ 20 ንኡስ አንቀጽ 6 መሰረት የሊዝ ባለይዘታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለ በየአመቱ ክፍያውን ባለመክፈሉ የፅሁፍ ማስጠንቀቂያ በየደረጃው የሚሰጠው ሆኖ የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት ከአራተኛው ዓመት ጀምሮ አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የማዋል ስልጣን አለው።
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 መሠረት የሚሸጠው ንብረት በጨረታ አግባብ ሆኖ በሊዝ የተያዘው መሬት እና በመሬቱ ላይ የሠፈረውን ንብረት ብቻ የሚመለከት ይሆናል።
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 8 መሰረት የሚመለከተው አካል ውዝፍ ዕዳውን ለማስመለስ የሚያከናውነው ሽያጭ የንብረት አስተዳደሩን በህግ አግባብ የሚያውክ አለመሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ያልተከፈለውን የሊዝ ዕዳ ለማስከፈል የሚበቃውን ንብረት ብቻ ይሆናል።
5. የሊዝ ባለይዘታ ሦስት መያዝ የሚቻለው የመያዙ ትዕዛዝ በተሰጠበት ጊዜ በይዘታ ሥር የሚገኝ ንብረት ብቻ ላይ ነው።
6. ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚሰበሰበው ተቋም የሊዝ ባለይዘታውን ሦስት በሚይዝበት ጊዜ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ሃይል እንዲገኝ ሊጠይቅ ይችላል።

7. ሃብቱን የያዘው ተቋም ሃብቱን ከያዘበት ቀን አንስቶ ከሚቆጠር ከአሥር የሥራ ቀናት በኋላ በሃራጅ እስኪቻለው ድረስ በዕዳው ገደብ ንብረቱን መሸጥ ይችላል።
8. በአዋጁና በዚህ ደንብ መሠረት ባልተከፈለ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የሚገኝን ገቢ ወይም ሌላ ንብረት መያዝ የሚቻለው የሊዝ ክፍያ ለመሰብሰብ ኃላፊነት የተሰጠው ተቋም ሃብቱን በመያዝ ውዝፍ የሊዝ ክፍያ እንደሚሰበሰብ አስቀድሞ ለሊዝ ባለይዘታው በፅሁፍ ካስታወቀ በኋላ ይሆናል። በዚህ ዓይነት የሚሰጠው ማስታወቂያ ሃብቱ ከመያዙ ሠላሳ (30) ቀናት በፊት ለሊዝ ክፍያ ባለዕዳው ሊደርሰው ይገባል።
9. በፍርድ ቤት ትዕዛዝ የተከበረ ወይም በአፈፃፀም ላይ ያለ ወይም በሕግ አግባብ በዋስትና የተያዘ ካልሆነ በስተቀር ማናቸውም በውዝፍ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የተያዘ ንብረት በእጁ የሚገኝ ወይም ለውዝፍ ሊዝ ባለዕዳው ማናቸውም ግዴታ ያለበት ሰው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚሰበሰብ ተቋም ሲጠይቀው የያዘውን ሃብት የማስረከብ ወይም ያለበትን ግዴታ የመፈፀም ኃላፊነት አለበት።
10. ማንኛውም ሰው የውዝፍ ሊዝ ክፍያ የሚሰበሰብ ተቋም ሲጠይቀው አንድን የተያዘ ንብረት ለማስረከብ ፈቃደኛ ሳይሆን የቀረ እንደሆነ በተያዘው ንብረት መጠን በግል ተጠያቂ ይሆናል። ሆኖም ተጠያቂነቱ ለንብረቱ መያዝ ምክንያት ከሆነው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ መጠን (በውዝፍ ሊዝ ክፍያ ላይ የሚታሰበውን ወጪ ጨምሮ) ሊበልጥ አይችልም።
11. በዚህ አንቀጽ መሰረት ንብረቱ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የተያዘበት ሰው በአፈፃፀሙ ላይ ቅሬታ ካለው ጉዳዩን ለከተማው ከንቲባ ኮሚቴ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል።
12. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 12 መሰረት አቤቱታው የቀረበለት አካል ጉዳዩን መርምሮ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት።

31. የችሮታ ጊዜን ስለመወሰን

- 1) የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት ከሁለት እስከ አራት ዓመት የሚደርስና ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰንሆኖ፡-
 - ሀ) ለአግሮፕሮሰሲንግ ዘርፎች 4 ዓመት ፤
 - ለ) ለግዙፍ ሪል እስቴት 4 ዓመት ፤

- ሐ) ለትምህርት ዘርፍ በየደረጃው እስከ 4 ዓመት ፤
 - መ) ለጤና ዘርፍ እስከ 3 ዓመት ፤
 - ሠ) ለሆቴሎች እስከ 4 ዓመት ፤
 - ረ) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ 4 ዓመት ፤
- 2) በዚህ አንቀጽ ከንኡስ አንቀጽ 1 ከህ እስከ 2 የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆኖ የችሮታ ጊዜን ላልተወሰነላቸው ዘርፎች የከተማ አስተዳደሩ ከተጨባጭ ሁኔታው በመነሳት እስከ አራት ዓመት ጊዜ ድረስ መወሰን ይችላል።
 - 3) የችሮታ ጊዜ የተወሰነለት አካል የችሮታ ጊዜ መነሻ የሊዝ ውል ከፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ይሆናል። የሚፈቀደው የችሮታ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ መብለጥ የለበትም።
 - 4) ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት የከተማ ቦታ በሊዝ ተፈቅዶለት በቦታ አስረካቢው አካል ምክንያት ቦታ ያልተረከበ ወይም ቦታ ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ደንቡ እስከፀናበት ቀን ድረስ ከ2 ዓመት በላይ ያልሆነው ወይም የቅድሚያ ክፍያ መጠን ይቀነሰልኝ ወይም የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይራዘምልኝ በሚል አቤቱታ አቅርቦ ጉዳዩ በእንጥልጥል ላይ የሚገኝ ማንኛውም ሰው በዚህ አንቀጽ የተመለከተው የችሮታ ጊዜ እንደአግባብነቱ ተጠቃሚ ሊሆን ይችላል።

ክፍል ሰባት

ስለቦታ አጠቃቀም፣ የግንባታ ደረጃዎች፤

የግንባታ መጀመር እና ማጠናቀቅ

32. የግንባታ ደረጃዎች

1. አነስተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-
 - ሀ) እስከ 3 ወለል ያላቸው የተናጠል መኖሪያ ቤት፣ ወይም
 - ለ) እስከ ሶስት ወለል ያላቸው የሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ሌሎች ግንባታዎች ወይም
 - ሐ) የይዘታ ስፋቱ እስከ 250 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች ናቸው፡፡
2. መካከለኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-
 - ሀ) 5 ወለልና ከዚያ በታች ለሆኑ የሕዝብ መጠቀሚያ ህንፃዎች፤ ወይም
 - ለ) የይዘታ ስፋቱ ከ251 እስከ 5000 ካ.ሜ ይዘታ ላይ የሚገነባ ግንባታዎች፤ ወይም
 - ሐ) የመኖሪያ ቤት 4 እና 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች፤ ወይም
 - መ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶች የያዙ፤ ወይም
 - ሠ) የሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ሌሎች ወለላቸው 4 እና 5 ለሆኑ ግንባታዎች፤ ወይም
 - ረ) ለትምህርት ተቋማት እስከ 2ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤ ወይም
 - ሰ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤ ወይም
 - ሸ) ለቤተ መጻሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤ ወይም
 - ቀ) ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤ ወይም

በ) አጠቃላይ የወጪ ግምታቸው እስከ ብር 5,000,000 (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ የማምረቻ እና ማከማቻ ተቋማቶችን ያጠቃልላል።

3. ከፍተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች

ሀ) 6 ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፤ ወይም

ለ) ስፋቱ ከ5000 ካሬ ሜትር በታ በላይ በሆነ ይዘታ ላይ ለሚገነቡ፤ ወይም

ሐ) በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስፖርት የመነሻ ሪያ ተቋማቶች፤ ወይም

መ) ትላልቅ የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቧቸው ግንባታዎች

ሠ) ከላይ በአነስተኛና በመካከለኛ ግንባታ ደረጃ ከተጠቀሱት ውጭ ያሉትን ግንባታዎች ያጠቃልላል።

33. ግንባታን መጀመር

1. ማንኛውም ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው በሊዝ ዉሉ በሰፈረው መሰረት የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ ለግንባታ ደረጃው በተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት። የግንባታ ፈቃድ የሚሰጥበት ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመ ቀን ጀምሮ ለአነስተኛ ግንባታ 3 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች 6 ወርና ለከፍተኛ ግንባታ 9 ወር መብለጥ የለበትም። የጊዜ ገደቡ ከተጠቀሰው በልጦ ከተገኘ ጉዳዩ ተመርምሮ በአዋጁ መሰረት ተጠያቂ ሊኖር ይችላል። ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ ሊዝ ተቀባይ በቦታው ለሚገነባው ህንጻ ተገቢውን ዲዛይን በሊዝ ውሉ በተሰጠው ጊዜ ገደብ ውስጥ ማቅረብ ካልቻለ የግንባታ ጊዜው መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተዋዋለበት ቀን ይሆናል።
2. የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ ለአነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 6 ወር፣ ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 9 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች እስከ 18 ወር ይሆናል።

3. በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 2 ከሀ-ሐ የተመለከተው ጣሪያ ቢኖርም በዚህ የጊዜ ጣሪያ ውስጥ በተለያዩ ምክንያቶች ግንባታ ሳይጀምር ቢቀር ለአንድ ጊዜ ብቻ ከማስጠንቀቂያ ጋር ለአነስተኛ ግንባታዎች 6 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች 9 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች 1 ዓመት ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ አግባብ ባለው አካል ሊሰጣቸው ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
4. በዚህ አንቀጽ በንኡስ አንቀጽ /2/ እና /3/ የሚፈቀዱት የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ዕርዝማኔ በማንኛውም ሁኔታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ዕርዝማኔን ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ በምክንያትነት ሊቀርቡ አይችሉም፤
5. ከላይ በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማትና ሌሎች ፈጣን ልማት በሚጠይቁ ሁኔታዎች ላይ አስተዳደሩ ከዚህ ያጠረ ጊዜ ሊደነግግ ይችላል፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

34. ግንባታን ስለማጠናቀቅ፤

1. ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከሚመለከተው አካል ጋር በተፈራረመው መሠረት የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን አንስቶ በግንባታው ደረጃ ወይም ዓይነት በተወሰነው የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ግንባታውን በማጠናቀቅ በቦታው ላይ አገልግሎት መስጠት መጀመር አለበት።
2. አነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 24 ወራት፣ መካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 36 ወራት እና ከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 48 ወራት የሚደርስ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይኖራቸዋል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /2/ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ለአነስተኛ የግንባታ ደረጃ ለአንድ ጊዜ ከማስጠንቀቂያ ጋር ተጨማሪ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ 6 ወራት ሊፈቀድ ይችላል። ለመካከለኛ ለአንድ ዓመት እና ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች አንድ ዓመት ከማስጠንቀቂያ ጋር ተጨማሪ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /3/ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ /3/ በተደነገገው መሠረት በማንኛውም ሁኔታ የአነስተኛ፣ የመካከለኛና የከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እንደቅደም ተከተላቸው 2 ዓመት ተኩል፣ 4 ዓመትና ከ5 ዓመት በላይ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው አይችልም። ሆኖም ግዙፍ እና የተቀናጀ ልማትን የሚጠይቁ ፕሮጀክቶች በከተማው አስተዳደር በኩል ተጨባጭ እና ልዩ መርህ ግብር ወጥቶላቸው ሊፈጸሙ ይችላሉ። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
5. ከላይ በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማትና ሌሎች ፈጣን ልማት በሚጠይቁ ሁኔታዎች ላይ አስተዳደሩ ከዚህ ያጠረ ጊዜ ሊደነግግ ይችላል፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

35. የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዘታዎች

1. አግባብ ባለው አካል በሊዝ መሬት የተፈቀደላቸውን ሰዎች መረጃ በመያዝ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ከማለቁ ቢያንስ ከሁለት ወር ቀደም ብሎ እንደአመቺነቱ በደብዳቤ በአድራሻቸው ወይም ማስታወቂያ በቦታው ላይ በመለጠፍ ወይም በአካባቢው በሚገኝ የህዝብ የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በመለጠፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት።
2. የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ያለፈበት ሰው ቦታው በተፈቀደበት የአስተዳደር ዕርከን ለሚገኘው አግባብ ያለው አካል ቀርቦ ግንባታ ያልጀመረበትን ምክንያትና በቀጣይ ግንባታውን ለመጀመር ያለውን ዝግጁነትና አቅም የጊዜ ገደቡ ከመጠናቀቁ በፊት ወይም ካለፈ በኋላ አንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ በጽሁፍ ማቅረብ አለበት፤
3. ጥያቄው ተቀባይነት ካገኘ በዚህ ደንብ የተቀመጠው ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል። በዚህ ጊዜ ውስጥ ያልቀረበ የጊዜ ይራዘምልኝ ጥያቄ ከአቅም በላይ የሆነ ችግር እንዳጋጠመው በማስረጃ ማረጋገጥ እስካልተቻለ ድረስ ተቀባይነት የለውም፤ የጥያቄው ዝርዝር መገምገሚያ መስፈርት በመመሪያ ይወሰናል።

4. ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ተፈቅዶለት በተጨማሪው ጊዜ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረ ወይም ተጨማሪ የጊዜ ጥያቄው ተቀባይነት ያላገኘ ወይም ቀርቦ ያልጠየቀን ሰው ውል በማቋረጥ አግባብ ያለው አካል ቦታውን መልሶ መረከብ ይችላል።
5. የሊዝ ውል የተቋረጠበት ሰው በዚህ ደንብና በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (3) ከፊደል ተራ ሀ-ሐ የተደነገገው ቅጣት እንደአግባቡ ተፈጻሚ ይሆንበታል።

36. የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ስላለፈባቸው

1. አግባብ ያለው አካል እንደግንባታው ደረጃ በዚህ ደንብ የተቀመጠው የጊዜ ጣሪያ ካለፈ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ግንባታውን ያላጠናቀቀበትን ምክንያት በአሥር የስራ ቀናት ውስጥ የሊዝ ባለሙብቱ ቀርቦ በማስረጃ እንዲያስረዳ በጽሁፍ ጥሪ ማድረግ አለበት።
2. ባለሙብቱ ጥሪው ከተላለፈበት ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካላስረዳ ወይም አሳማኝ ምክንያት ማቅረብ ካልቻለ በገንዘብ ተቀጥቶ ግንባታውን ለመቀጠል አቅምና ፍላጎት ካለዉ የግንባታው ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ ካበቃበት ቀን ጀምሮ ለሚፈቀድለት ተጨማሪ ጊዜ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ የሚታሰብ ለእያንዳንዱ ተጨማሪ ወር የ1% የገንዘብ ቅጣት በአንድ ጊዜ እንዲከፍል ይደረጋል።
3. የሊዝ ባለሙብቱ በተሰጠው 10 ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካመለከተና ግንባታውን ያላጠናቀቀው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑን በማስረጃ ካረጋገጠ ያለቅጣት ተጨማሪው ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል።
4. የሊዝ ባለሙብቱ በተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ካላጠናቀቀና በቦታው ላይ የተገነባው ግንባታ ከተፈቀደዉ ጠቅላላ ግንባታ ከ30% ያነሰ ከሆነ ያለምንም ቅድመ ሁኔታ የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን መረከብ ይችላል። ሆኖም በቦታው ላይ የተገነባው ከተፈቀደዉ ጠቅላላ ግንባታ 30% እና ከዚያ በላይ ከሆነ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 7 የተደነገገው እንደ አግባብነቱ ተፈጻሚ ይደረጋል።

5. የሊዝ ባለሙብቱ በተሰጠው የጊዜ ገድብ ውስጥ ግንባታውን ማጠናቀቅ ባለመቻሉ አግባብ ያለው አካል የሚፈቅደው ግንባታ ማጠናቀቅያ ተጨማሪ ጊዜ በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 4 ከፊደል ተራ ሀ-ሐ ከተዘረዘረው በላይ ሊሆን አይችልም ።
6. በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 7 መሠረት በወጣው ጨረታ ተወዳድሮ ያሸነፈ ባለሀብት በስሙ ይዛወርለታል። አግባብ ካለው አካል ጋርም አዲስ ውል ይዋዋላል። ግንባታ ማጠናቀቅያ ጊዜን በተመለከተ ግንባታው ያለበት ደረጃ ታይቶ ለቀሪው ሥራ የሚያስፈልገው ጊዜ በባለሙያ ተረጋግጦ ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

37. በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች የአገልግሎት ለውጥ ስለመፍቀድ፣

1. በከተማው መዋቅራዊ ፕላን መሰረት አንድ የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ አስቀድሞ በተገባው ውል መሰረት ሊዝ ውሉ ይፈረማል። ሆኖም ቀደም ሲል የተፈረመው ውል የአገልግሎት ለውጥ እንዲደረግ ከተጠየቀበት የሊዝ ዘመን ጣርያ ከበለጠና የዋጋ ለውጥ ካለ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የሊዝ ዘመን ጣርያና በአዲሱ ዋጋ ይሆናል።
2. የቀረበው የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ የፕላን ምደባ ለውጥ (የዞኒንግ ለውጥ) የሚያስፈልገው ከሆነ መጀመሪያ የፕላን ለውጥ ጥያቄው ስለፕላን አፈጻጸም ክትትል አግባብነት ላለው አካል ቀርቦ ምላሽ ማግኘት ይኖርበታል ።
3. የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ አስቀድሞ በተገባው ውል መሰረት ሊዝ ውሉ ይፈረማል። ሆኖም ቀደም ሲል የተፈረመው ውል የአገልግሎት ለውጥ እንዲደረግ ከተጠየቀበት የሊዝ ዘመን ጣርያ ከበለጠ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የዘመን ጣርያ መሰረት የሊዝ ዘመኑ ይለወጣል።
4. ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት አግባብነት ያለው አካል ሳያውቀው ወይም ሳይፀድቀው የተፈፀመ ማናቸውም የአገልግሎት ለውጥ ፕላኑ የሚቀበለው ከሆነ ብቻ የግንባታውን

ዝርዝር ዋጋ 0.15 በመቶ በማስከፈል ለውጡ በዚህ ደንብ ድንጋጌ መሰረት እንዲሰተካከል ይደረጋል ።

5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 ስር ከተደነገገው ውጭ በማናቸውም ሁኔታ የአገልግሎት ለውጥ ተፈጽሞ ከተገኘ የአካባቢው ከፍተኛ የሊዝ ዋጋ 3 በመቶ ቅጣት ተከፍሎ መዋቅራዊ ፕላኑ የሚፈቅድ ወይም ሊሰተካከል የሚችል ከሆነ ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል፤ የሊዝ ዋጋውም አዲስ በተቀየረው የአገልግሎት ዓይነት መሰረት ተሰተካክሎ በቀሪው የሊዝ የመክፈያ ዘመን እንዲጠናቀቅ ይደረጋል፤
6. የዚህ አንቀጽ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ለአገልግሎት ለውጡ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ቀድሞ ከነበረው አገልግሎት ዓይነት የሊዝ ዋጋ የሚያንስ ሆኖ ከተገኘ ከነበረው የሊዝ ዋጋ አይቀነስም።
7. በዚህ አንቀጽ ስር ከላይ የተዘረዘሩት ቢኖሩም የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ተቀባይነት ሊኖረው የሚችለው ጥያቄው በከተማዉ መዋቅራዊ ፕላንና የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረት ተቀባይነት ካለው ብቻ ነዉ።

ክፍል ስምንት

የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍ

38. ግንባታ ያልተጀመረበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ

የሊዝ መብትን የማስተላለፍና በዋስትና የማስያዝ አፈፃፀም በአዋጁ አንቀጽ 24 መሠረት ተግባራዊ የሚደረግ ሆኖ፡-

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ ግንባታ ለመጀመር በዚህ ደንብ አንቀጽ 34 የተቀመጠው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ይችላል፡፡
2. ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ለመጀመር የተመለከተው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ሲያስተላልፍ ከውርስ በስተቀር በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3(ሐ) የተመለከተው የሚፈጸመው አግባብ ባለው አካል በሚወሰነው ወቅታዊ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በተመለከተው መብቱን ለመሸጥ ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡ አግባብ ያለው አካልም በአስራ አምስት የሰራ ቀናት ጊዜ ውስጥ መሬቱን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 (ሀ) እና (ሐ) በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል፡፡
4. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለመብቱ በመሸጫ ዋጋው ካልተስማማ እና መሬቱም ለጨረታ እንዲወጣ ፈቃደኛ ካልሆነ አግባብ ያለው አካል በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 (ሀ) የተመለከተውን ክፍያ በመፈጸም ቦታውን መልሶ ይረከበዋል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት የሚመለከተው አካል ቦታውን በህጉ የተቀመጠው ጊዜ ገደብ ከመድረሱ በፊት መልሶ ለመረከብ የሚችለው ባለመብቱ በጽሁፍ ስምምነቱን ሲያቀርብ ብቻ ይሆናል፡፡

6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ወደ ሶስተኛ አካል በሽያጭ የተላለፈ የሊዝ መብት የሽያጭ ውል እና የስም ዝውውር የሚፈጸመው ገዥው አግባብ ላለው አካል በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት ተገቢውን የሊዝ ክፍያ ለመፈጸም ወል ከተዋዋለ እና የሊዝ ቅድመክፍያ ከፈጸመ በኋላ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
7. አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 ገቢ ከተደረገለት ገንዘብ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 (ሀ) እና (ሐ) የተመለከተውን ክፍያ ገንዘቡ ገቢ በተደረገ በሶስት የስራ ቀናት ውስጥ ለሻጭ የሚከፍለው ይሆናል።

39. ግማሽ ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለፉ በፊት ከግማሽ ቦታች ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ለሶስተኛ አካል ማስተላለፍ ይችላል።
2. የሪል ስቴት ልማትን በተመለከተ በተናጠል በተጠናቀቀ ግንባታ ላይ የሪል ስቴት ባለሀብቱ በገባው ውል መሰረት ለተጠቃሚው ማስተላለፍ የሚችል መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ሙሉ በሙሉ ሪል ስቴቱን ወደሶስተኛ አካል ከውርስ በስተቀር ለማስተላለፍ ሲፈልግ በሙሉም ብሎኮች ላይ በዚህ ደንብ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ 21 መሰረት ግንባታውን ማከናወን ይኖርበታል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የተላለፈ የሊዝ መብት ዋጋ አግባብ ላለው አካል የሚቀርበው የመሬት ሊዝ መብት ዋጋ እና የግንባታ ዋጋ በሚል ተለይቶ ይሆናል።
4. በዚህ አንቀጽ መሰረት ከግማሽ ቦታች ግንባታ የተፈጸመበት ቦታ ዝውውር የሚፈጸመው ባለመብቱ በቅድሚያ አግባብ ባለው አካል በቀረበው የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ከተስማማ ይሆናል።

5. በዚህ አንቀጽ መሰረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ አካል የተላለፈ የሊዝ መብት የሰም ዝውውር የሚፈጸመው መብቱ የሚተላለፍለት ሰው አግባብ ላለው አካል የመሬት ሊዝ መብት ዋጋውን ገቢ አድርጎ የሊዝ ዉል ሲዋዋልና የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ሲፈጽም ብቻ ነው።
6. አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት ገቢ ከተደረገለት ገንዘብ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 (ሀ) እና (ሐ) የተመለከተውን ክፍያ ገንዘብ ገቢ በተደረገ በሶስት የሰራ ቀናት ዉስጥ ለሻጭ የሚከፍለው ይሆናል።
7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 በተመለከተው መሰረት የሊዝ መብቱን ለማስተላለፍ ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል። አግባብ ያለው አካልም በአሰራ አምስት የሰራ ቀን ጊዜ ውስጥ ቦታውን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል።
8. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 መሰረት የጨረታ መነሻ ዋጋ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ከግንባታው ዋጋ ጋር ተደምሮ ይሆናል።
9. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 የተመለከተውን የግንባታ ግምት አግባብ ያለው አካል ግልጽ በሆነ አግባብ የሚገምተው ይሆናል። ግንባታን ለመገመት የወጡ ወጪዎች ካሉ ከሸያጩ ላይ ተቀናሽ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

40. ግማሽና በታች ግንባታ የተከናወነበትን ቦታ ከዉርስና ካፒታል መዋጮ ዉጭ የሊዝ መብት ማስተላለፍ ላይ የተቀመጡ ክልከላዎች

1. በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 7 በተመለከተው መሰረት በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት ሲባል ግንባታ ከመጀመሩ ወይም በዚህ ደንብ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ 21 መሰረት ግንባታውን ከግማሽ በላይ ከመገንባቱ በፊት በሦስት ዓመት ውስጥ ለሦስት ጊዜ የሊዝ መብቱን ያስተላለፈ ከሆነ ለሁለት ዓመት ከማንኛውም የመሬት ሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በተመለከተው መሰረት የእግድ ውሳኔ የተላለፈበት ሰው በእግዱ ጊዜ ውስጥ በጨረታ ሂደት የተሳተፈ ከሆነ ከጨረታው ተሰርዞ ለጨረታ ማስከበሪያ ያስያዘው ገንዘብ ለመንግስት ገቢ የሚደረግ ሆኖ በሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ለተጨማሪ አንድ ዓመት እግዱ ይራዘማል።

41. የሊዝ መብት መሸጫ/ ማስተላለፊያ ዋጋ

1. ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ያልተከናወነበትን መሬት ወይም ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን መሬት የሊዝ መብት ወደሶስተኛ ወገን ሲያስተላልፍ አግባብ ያለው አካል መብቱ የተላለፈበትን ዋጋ የሚወስነው በሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል፤
2. የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ የሚወስነው ቦታው በተላለፈበት አካባቢ ያለው የወቅቱ ጨረታ ዋጋ እና መሬቱ ቀደም ሲል ለባለመብቱ የተላለፈበት ዋጋ ተደምሮ ለሁለት በማካፈል በሚኖረው አማካይ ውጤት ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት የተገኘው ውጤት ገዥ ለመሬቱ ካቀረበው ዋጋ እኩል ወይም የሚያንስ ከሆነ ማስተላለፉ አግባብ ባለው አካል ተቀባይነት ይኖረዋል።
4. ገዥ ዋጋ ባልሰጠበት ሁኔታ የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋው (አማካይ ውጤት) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተጠቀሰው ተቀባይነት ይኖረዋል።
5. በዚህ አንቀጽ መሰረት አማካይ ውጤቱ ለባለመብቱ መሬቱ ቀደም ሲል ከተላለፈበት ዋጋ በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል ከሁለቱ ተደማሪዎች በተሻለው የመሸጫ ዋጋውን ሊወስን ይችላል።
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ገዢው የሰጠው ዋጋ ከተገኘው አማካይ ውጤት በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል አማካይ ውጤቱን መነሻ በማድረግ ቦታውን ለጨረታ የሚያቀርበው ይሆናል።

ክፍል ዘጠኝ

የሊዝ ሙብትን በዋስትና ስለማስያዝ

42. ግንባታ ያልተከናወነበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦአነት ስለመጠቀም

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ በአዋጁ አንቀጽ 24 መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ ሙብትን በዋስትና ለማስያዝ ወይም የከፈለውን ቅድሚያ ክፍያ በካፒታል አስተዋጽኦአነት መጠቀም ይችላል፤
2. ማንኛውም ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው ተጨማሪ የከፈለም ከሆነ ከክፍያ መጠኑ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ላይ ብቻ ይሆናል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የሊዝ ሙብትን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል።

43. ግንባታ ያረፈበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦአነት ስለመጠቀም

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ በማንኛውም ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዘታ የሊዝ ሙብትን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦአነት ለመጠቀም ይችላል።
2. ማንኛውም ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት 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።

3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ አግባብ ያለው አካል የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ሀላፊነት ይሆናል።
 4. ይዘታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳውን ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል።
 5. ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት በዋስትና የተያዙ የሊዝ መብቶች ደንቡ ከጸደቀበት ቀን ጀምሮ ለአንድ ዓመት ጊዜ ብቻ በቀድሞው አሰራር የሚፈጸሙ ይሆናሉ።
-
6. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣነት የተያዘ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዘታ በተለይ ግንባታው በጅምር ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ ዕዳው ሳይጠናቀቅ እና ተባብሮ ግዴታውን ባለመውጣቱ ንብረቱ በሊዝ ሰጭው አስተዳደር ስር የሚሸጥ ሆኖ ሲገኝ አግባብ ያለው አካል ቀሪ የሊዝ ዕዳው ቅድሚያ ከሸያጩ ላይ የሚከፈለው ይሆናል። መብትና ግዴታዎቹን በተመለከተ በአዋጁ መሠረት ተፈጻሚ ይደረጋል።
 7. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት ቀሪ የሊዝ ዕዳ ያልተፈጸመ ሆኖ ሲገኝ አግባብ ያለው አካል የስም ዝውውሩን የሚፈጽም አይሆንም።

ክፍል አስር

የሊዝ ዘመን አወሳሰን፤ የሊዝ ውል እድሳት እና የሊዝ ውል ማቋረጥ

44. የሊዝ ዘመን አወሳሰን

የከተማ ቦታ የሊዝ ዘመን በአዋጁ አንቀጽ 18 የተመለከተው ይሆናል። ሆኖም በአዋጁ በግልጽ ባልተደነገጉ የልማት ሥራዎች ወይም አገልግሎቶች የሊዝ ዘመንን በተመለከተ በከተማ አስተዳደር ካቢኔ ይወሰናል።

45. የሊዝ ውል እድሳት

1. የሊዝ ዘመን እድሳትና የእድሳት አፈፃፀም ሁኔታ በአዋጁ አንቀጽ 19 በተመለከተው መሠረት ይሆናል።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በሚከተሉት መሠረታዊ ምክንያቶች ፡-
 - ሀ) በመዋቅራዊ ጥላን ለውጥ፤
 - ለ) ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ፤
 - ሐ) ነባሩን ልማት ቦታው ወደሚጠይቀው የልማት ደረጃ እና አግባብ ለመቀየር የማይቻል ሲሆን የሊዝ ውሉ ዳግም ላይታደስ ይችላል።

46. የአጭር ጊዜ የሊዝ ውል ዕድሳት

1. የአጭር ጊዜ ሊዝ ውል ቦታው ለሌላ ልማት የማይፈለግ መሆኑ አግባብ ባለው አካል ሲረጋገጥ ለአንድ ጊዜ ብቻ ሊታደስ ይችላል፤ ሆኖም የውል እድሳቱ ከአምስት ዓመት ሊበልጥ አይችልም። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

2. ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ የተፈቀዱ ቦታዎች ቦታው የማይፈለግና የትራፊክ እንቅስቃሴን የማያውክ መሆኑ እየተረጋገጠ በየጊዜው ሊታደስ ይችላል፤

47. የሊዝ ውል ስለማቋረጥ እና ካሳ አከፋፈል

1. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለሙብቱ ተመላሽ ይሆናል፡፡
2. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈላል፡፡
3. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት የማንሳት ሙብቱን በመጠቀም ንብረቱን በማንሳት ቦታውን አግባብ ላለው አካል መልሶ ማስረከብ አለበት፡፡
4. ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ እና በተሰጠው ሙብት ተጠቅሞ ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል ለንብረቱ ክፍያ ሳይፈጽም ቦታውን ሊወስደው ይችላል፡፡ ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል፡፡

48. አቤቱታ ማቅረብና ውጤቱ

የከተማ ቦታን ከማስለቀቂያ ጋር ተያይዘው የሚቀርብ አቤቱታዎች እና በተሰጡ ውሳኔዎች ላይ የሚቀርቡ ይግባኞች በተመለከተ በአዋጁ አንቀጽ 28 ፤29 እና 30 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

49. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ትእዛዝ አሰጣጥ

1. ይህንን ተግባር ለመፈጸም አግባብ ያለው አካል የማስለቀቂያ ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በጽሑፍ ለባለይዞታው ይሰጣል፤ሆኖም ጊዜው ከ90 ቀን ማነስ የለበትም፡፡ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የሚሰጠው ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ አግባብ ባለው አግባብ ለባለይዞታው እንዲደርሰው ይደረጋል፡-
 - ሀ) በአድራሻው በጽሁፍ እንዲደርሰው ይደረጋል፡፡
 - ለ) በአድራሻው ያልተገኘ ከሆነ በሚለቀቀው ይዞታ ላይ እንዲሁም አግባብ ባለው አካል የማስታወቂያ ሰሌዳ እና ህዝብ በሚሰበሰቡበባቸው ቦታዎች ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል፡፡
 - ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 (ለ) መሰረት የተለጠፈ ማስጠንቀቂያ ለባለይዞታው እንደደረሰው ይቆጠራል፡፡
1. በትእዛዝ የሚለቀቀው ይዞታ የመንግስት ንብረት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትእዛዙ የሚደርሰው ንብረቶቹን ለሚያስተዳድረው መንግስታዊ ተቋም ይሆናል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተላለፈበት ንብረት የተከራየ ከሆነ ትዕዛዙ የደረሰው አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል እርምጃ መውሰድ አለበት፡፡
3. የከተማ ቦታ ከማስለቀቅ ጋር ተያይዞ መከናወን የሚገባቸው ጉዳዮች በአዋጁ አንቀጽ 27 እና 28 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

ክፍል አስራ አንድ ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

50. ከዚህ በፊት ስለተሰጡት ወሳኔዎችና የሊዝ ወሎች ፤

1. ከዚህ በፊት በነበሩት የሊዝ ደንቦችና መመሪያዎች መሰረት የተሰጡት ወሳኔዎችና የተፈረሙት የሊዝ ወሎች ተፈጻሚነታቸው ይቀጥላል።
2. ከዚህ በፊት በነበረው የመሬት ልማትና አስተዳደር ቦርድ በተሰጡት ወሳኔዎች እና በተገቡት ወሎች ላይ የሚነሱት ቅሬታዎችና አቤቱታዎች የሚታዩት እንደጥያቄዎቹ ይዘት አግባብ ባለው አካል ወይም በካቢኔ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
3. የሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ከመወጣቱ በፊት ከ50 በመቶ በታች ግንባታ ያረፈበት የሊዝ ይዘታ የተላለፈላቸው ለመሆኑ በመንግስት ተቋማት የታወቀ/የተመዘገበ/ ገቢ ለመሆኑ ማህተም ያረፈበት ሰነድ ኖሮአቸው የስም/የባለይዘታነት ዝወውሩን ያላጠናቀቁ ባለይዘታዎች ዝወውሩን በነባሩ ህግና መመሪያ መሰረት ይህ ደንብ ከወጣበት በ1አመት ጊዜ ውስጥ ማጠናቀቅ ይችላሉ በዚህ ጊዜ ውስጥ ካላጠናቀቁ ግን በአዋጅ ቁጥር 721/2004 እና በዚህ ደንብ አግባብ ብቻ የሚስተናገዱ ይሆናል።

51. ከዚህ በፊት በሊዝ ተይዘው ግንባታ ያላጠናቀቁትን በተመለከተ

1. ይህ ደንብ ከመጽደቁ በፊት የግል መኖርያ ቤት መስሪያ ቤታ በሊዝ አግባብ ወስደው የዋናውን ቤት ግንባታ ሳይጠናቀቁ ሰርቪስ ቤት በመስራት የሚኖሩን በተመለከተ አስተዳደሩ በሚወጣው መርሃግብር መሰረት በሚሰጣቸው ጊዜ ውስጥ ግንባታውን ማጠናቀቅ አለባቸው። ነገርግን ግንባታው ከመጠናቀቁ በፊት ከወርስ በስተቀር ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ከፈለጉ የዋናውን ቤት ግንባታ እንዲያጠናቅቁ ወይንም በዚህ ደንብ አግባብ 50 በመቶ ግንባታ ሳይጠናቀቅ በሚከናወን ዝወውር አግባብ እንዲስተናገዱ ይደረጋል።

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ከተጠቀሰው ውጭ ይህ ደንብ ከመጽደቁ በፊት በሊዝ አግባብ ቦታ ወስደው ግንባታ ጀምረው ያላጠናቀቁ ይዘታዎች እንደ ግንባታቸው ደረጃ ከሁለት እስከ አራት አመት የሚደርስ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊሰጣቸው ይችላል። በዚህ ጊዜ ውስጥ 50 በመቶ ግንባታው ሳይጠናቀቅ ከወርስ በስተቀር ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ከፈለጉ በዚህ ደንብ አግባብ 50 በመቶ ግንባታ ሳይጠናቀቅ በሚከናወን ዝውውር አግባብ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

52. ቅጣት

1. ይህንን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሰራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይም ለሌላ ሰው ለማስገኘት በማሰብ
 - ሀ) በዚህ ደንብ ከተደነገገው ውጭ የከተማ ቦታን የፈቀደ
 - ለ) የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፤ የጨረታ ሂደቱን ቢያዛባ ወይም የጨረታ ውጤቱን ቢለውጥ
 - ሐ) በዚህ ደንብ ከተደነገገው ውጭ ፈጽሞ ከተገኘ ወይም በዚህ ደንብ መሰረት መውሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ
 - መ) ይህን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሰራተኛ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከፈደል ተራ ሀ አስከ ሐ የተመለከቱትን ጥፋቶች በቸልተኝነት ከፈጸመ
2. ማንኛውም ሰው ይህንን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፤ ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዘታ ካቀላቀለ፤

3. የከተማ ቦታ በሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ማንኛውም ሰው የሀሰት ማስረጃ ካቀረበ፤ መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከበቀ፤ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሀሰት ውድድር ካደረገ በአዋጁ አንቀጽ 35 ላይ በተደነገገው መሰረት ይቀጣል።

53. መመሪያ የማዉጣት ስልጣን

የከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ ይህንን ደንብ ለማስፈጸም የሚያስችል መመሪያ ሊያወጣ ይችላል።

54. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህንን ደንብ ለማስፈጸም በሚደረግ ማናቸውም እንቅስቃሴ ትብብር እንዲያደርግ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት።

55. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ህጎች

1. የከተማው አስተዳደር የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝን እደገና ለመደንገግ የወጣውን ደንብ ቁጥር 29 /2002 ዓ.ም በዚህ ደንብ ተሽሯል፤
2. ከዚህ ደንብ ጋር የሚቃረን ማናቸውም ደንብ፣ መመሪያና አሰራር በዚህ ደንብ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም።

56. ደንቡ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ ደንብ በከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ ከጸደቀበት ከግንቦት 16 ቀን 2004 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል።

ኩማ ደመቅሳ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ