በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት
ከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ
ባህር ዳር

Amhara National Regional State Bureau of
Urban Development, Housing & Construction
Bahir dar

ቁጥር [illegible]-10/613
ቀን 26/10/2012

ለ---12ቱ--- ዞን ከ/ል/ቤ/ኮ/መምሪያ
---[illegible]---

ለ---3ቱ---ከተማ አስተዳደር ከልቤኮ መምሪያ
---[illegible]---

ጉዳዩ፡- <u>ለቤት ስራ ማህበር ለተደራጁ ማህበራት የቦታ አሰጣጥ መመሪያ ስለመላክ</u>

በአሁኑ ወቅት በከተሞች እየጨመረ የመጣውን የመኖሪያ ቤት ፍላጎት ችግር ለመፍታት ዜጎች በመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማህበር ተደራጅተው ቦታ ማግኘት የሚችሉበትን ሁኔታ ማመቻቸት በማስፈለጉ፤ ቀደም ሲል በሥራ ላይ በነበሩ መመሪያዎች የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበራት የማኅበር አደረጃጀት፣ የቦታ አቅርቦት እና የግንባታ ሥራዎች ተቀላቅለው የነበሩ ቢሆንም ተግባሮች በተለያዩ ተቋማት የሚተገበሩ በመሆናቸው ከአደረጃጀትና ከቦታ አቅርቦት ጋር በተያያዙ የሚፈጠሩ ቅሬታዎችን ለማስተናገድ አስቸጋሪ እና በአሠራር በግልፅ ያልተቀመጡ በመሆናቸው በአፈፃፀም ላይ የታዩ ክፍተቶችን መፍታት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤ በአደራጁ አካል ዕውቅና ላገኙ የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበራት የቦታ ዝግጅትን፣ አቅርቦትን፣ አሰጣጥንና ግንባታ ክትትልን በተመለከተ ፍትሐዊ እና ግልጽነት ያለው አሠራር እንዲኖር መመሪያ ማውጣት በማስፈለጉ፤

የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት የከተማ ቦታን በሊዝ ለማስተዳደር እንደገና ተሻሽሎ በወጣው የክልል መስተዳደር ደንብ ቁጥር 103/2004 አንቀጽ 57 ንዑስ አንቀጽ 2 በተሰጠው ስልጣን መሠረት ቢሮው ይህን መመሪያ ያወጣ መሆኑ ታውቆ በክልሉ ከተሞች ተፈፃሚ እንዲሆን አሳውቃለሁ፡፡

ከሠላምታ ጋር

ዶ/ር ስኢድ ኑሩ ዓሊ
በም/ርዕስ መስተዳድር ደረጃ
የከተማ ልማት ቤቶችና
ኮንስትራክሽን ቢሮ ኃላፊ

ግልባጭ

- ለአብክመ ርዕስ መስተዳድር ጽ/ቤት
- ለአብክመ ጠቅላይ ፍ/ቤት
- ለአብክመ ጠቅላይ አቃቢ ህግ

  <u>ባህር ዳር</u>
- ለም/ቢሮ ኃላፊ (ለ3ቱም)
- ለ-----------------------------ዳይሬክቶሬት

  <u>ከ/ል/ቤ/ኮ/ቢሮ</u>

Department Of Law ☏ (058) 222 20 40 ✉ 725 Fax/ 058 320 50 04

መመሪያ ቁጥር 1/2012 ዓ.ም

በአማራ ብሔራዊ ክልል በሚገኙ ከተሞች ውስጥ በመኖሪያ ቤት ሕብረት ሥራ ማኅበራት ለታቀፉ ዜጎች የቦታ አሰጣጥንና የግንባታ ዓይነትን ለመወሰን የወጣ መመሪያ

ሰኔ 2012 ዓ.ም

ባህር ዳር

በከተሞች ውስጥ ከጊዜ ወደ ጊዜ እያደገ የመጣውን የመጠለያ ችግር ለመፍታት ዜጎች በመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማህበራት ተደራጅተው ቦታ ማግኘት የሚችሉበትን ሁኔታ ማመቻቸት በማስፈለጉ፤

እስካሁን ድረስ በክልሉ ውስጥ ጸንተው ሲሰራባቸው በቆዩት መመሪያዎች የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበራት አደረጃጀት፣ የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ አቅርቦትና የግንባታ ሥራዎች ተቀላቅለው ሲፈጸሙ የነበረ ቢሆንም ተግባራቱ በተለያዩ ተቋማት ሲተገበሩ የቆዩ ከመሆናቸው የተነሳ ከአደረጃጀትና ከቦታ አቅርቦት ጋር በተያያዘ የሚፈጠሩ ቅሬታዎችን ለማስተናገድ አስቸጋሪና አሰራሮቹም በግልፅ ያልተቀመጡ ስለነበሩ በአፈፃፀም ወቅት የታዩ ክፍተቶችን ለይቶ ማረም አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

በአደራጁ አካል በኩል ዕውቅና ለሚሰጣቸው የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበራት የሚደረግላቸውን የከተማ ቦታ ዝግጅት፣ አቅርቦትና የግንባታ ክትትል አስመልክቶ ፍትሐዊና ግልጽነት ያለው አሠራር እንዲዘረጋ የሚያደርግ መመሪያ ማውጣትና በስራ ላይ ማዋል አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

የአማራ ክልል ከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ቢሮ የከተማ ቦታን በሊዝ ለማስተዳደር እንደገና ተሻሽሎ በወጣው ደንብ ቁጥር 103/2004ዓ.ም አንቀጽ 57 ንዑስ አንቀጽ (2) ድንጋጌ ስር በተሰጠው ስልጣን መሰረት ይህንን መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1.አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "በክልሉ ከተሞች በመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበር ለተደራጁ ማህበራት የቦታ አሰጣጥና የግንባታ ዓይነትን ለመወሰን የወጣ መመሪያ ቁጥር 1/2012 ዓ.ም" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ መመሪያ ውስጥ፤

1. **"አደራጅ አካል"** ማለት የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበራትን ለማደራጀትና ለመመዝገብ በሕግ ሥልጣንና ኃላፊነት የተሰጠውን የክልሉ የኅብረት ሥራ ማኅበራት ማስፋፊያ ኤጀንሲ ሲሆን የተዋረድ አካሉን ይጨምራል፡፡
2. **"የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበር"** ማለት ዜጎች በመኖሪያ አካባቢያቸው ወይም በመሥሪያ ቤታቸው በፈቃደኝነት በጋራ ተሰባስበው ገንዘባቸውን፣ እውቀታቸውን፣ ጊዜያቸውንና ጉልበታቸውን በማቀናጀት የመኖሪያ ቤት ለመገንባት አስበው በጋራ የሚያቋቋሙት እና በአደራጁ አካል እውቅና የተሰጠው ማኅበር ነው፤
3. **"መኖሪያ ቤት"** ማለት አንድ ቤተሰብ ወይም ግለሰብ ለራሱ ወይም አንድ ድርጅት ለሰራተኞቹ ወይም በኃላፊነቱ ለሚያስተዳድራቸው ሰዎች ለመኖሪያ የሚያውለው የከተማ ቤት ነው፡፡
4. **"የጋራ ህንፃ"** ማለት በመኖሪያ ቤት ስራ ማህበር የተደራጁ ቤት አልሚዎች ተቀናጅተው በጋራ የሚገነቡት እና በጋራ እና በተናጥል የሚጠቀሙበት ህንፃ ነው፡፡
5. **"የግል መኖሪያ ቤት"** ማለት በመኖሪያ ቤት ስራ ማህበር የተደራጁ ቤት ገቢዎች የጋራ በየራሳቸው ድርሻ ቦታ ላይ በተናጠል የሚገነቡት የመኖሪያ ቤት ነው፡፡
6. **"እውቅና የተሰጠው የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበር"** ማለት በመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበር ተደራጅተው ከአደራጁ አካል በኩል የእውቅና ሰርቲፊኬት ያገኘ ማህበር ነው፡፡

7. **"ራስ-አገዝ የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበር"** ማለት የመኖሪያ ቤት ለመገንባት በፈለጉበት ከተማ ውስጥ ነዋሪ የሆኑ ዜጎች መኖሪያ ቤት ለመሥራት በገንዘባቸው፣ በዕውቀታቸው እና በጉልበታቸው ቤት ለመገንባት የተደራጁበት እና ህጋዊ ዕውቅና ያገኘ ማናቸውም የቤት ስራ ማህበር ነው፡፡
8. **"አሠሪ መሥሪያ ቤት"** ማለት የመኖሪያ ቤት ለመሥራት በኅብረት ሥራ ማኅበር ለተደራጁ እና በስሩ ለሚሰሩ ሠራተኞች የቤት ግንባታ ወጪውን በከፊል ወይም ሙሉ በሙሉ ለመሸፍን የተስማማ ተቋም ነው፡፡
9. **"ዝግ ሂሳብ"** ማለት የመኖሪያ ቤት ለመሥራት በኅብረት ሥራ ማኅበር የተደራጁ ግለሰቦች የፕሮግራሙ ተጠቃሚ ለመሆን እንዲችሉ በቅድሚያ በኅብረት ሥራ ማኅበሩ ስም ለግንባታ የሚውል ገንዘብ ለመቆጠብ በባንክ የተከፈተ እና ሳይፈቀድ የማይንቀሳቀስ የቁጠባ ሂሳብ ነው፡፡
10. **"ባንክ"** ማለት በኢትዮጵያ ብሔራዊ ባንክ እውቅና የተሰጠው ማናቸውም የመንግሥት ወይም የግል ባንክ ሲሆን እወቅና ያላቸውን ማይክሮ ባንኮችን እና የቁጠባና ብድር ተቋማትን ይጨምራል፡፡
11. **"ቢሮ"** ማለት የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ቢሮ ነው፡፡
12. **"ሰው"** ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

3. የፆታ አገላለጽ

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ጾታ የተገለጸው ሁሉ የሴትንም ጾታ ይመለከታል፡፡

4. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በክልሉ የግዛት ወሰን በሚገኙ ከተሞች ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

ክፍል ሁለት
የመመሪያው ዓላማ እና መርህ

5. የመመሪያው ዓላማ

መመሪያው የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል

1. ዜጎች በከተሞች ውስጥ የሚታየውን የመኖሪያ ቤት እጥረት አስተማማኝ በሆነ መልኩ መቅረፍ እንዲቻል ዜጎች በኅብረት ሥራ ማኅበራት ተደራጅተው ገንዘባቸውን፣ ዕውቀታቸውን እና ጉልበታቸውን በማቀናጀት ግልጽ እና ፍትሓዊ በሆነ መንገድ የመጠለያ ችግሮቻቸውን በጋራ

ጥረት ሊፈቱ የሚችሉበትን አማራጭ መፍጠር፤

2. የከተማ መሬትን በቁጠባና በፕላን በመምራት ከተሞቻችን ምቹና ጤናማ የመኖሪያ አካባቢዎች እንዲሆኑ ማስቻል፣
3. የቤት ልማት ዘርፉ የመጠለያ ችግርን ከመቅረፍ ባሻገር ለነዋሪዎች የሥራ እድል ለመፍጠር፣ የቁጠባ ባህልን ለማዳበር፣ ድህነትን ለመቀነስና በአጠቃላይ ለክልሉ ኢኮኖሚ እድገት በሚደረገው ጥረት የተሻለ አስተዋጽኦ እንዲያበረክት ለማስቻል፣
4. የመኖሪያ ቤት ለመሥራት በማኅበራት ለተደራጁ ነዋሪዎች አስፈላጊው የተቀናጀ ድጋፍ እና እገዛ ለማድረግ ምቹ ሁኔታዎችን ለማመቻቸት፡፡
5. ሁሉም የኅብረተሰብ ክፍሎች በተለይ በዝቅተኛ የኑሮ ደረጃ ላይ ያሉና በከተሞች ውስጥ በሚታየው የቤት ችግር ግንባር ቀደም ተጠቂ የሆኑ ነዋሪዎች ወጪ ቆጣቢ የሆኑና ደረጃቸውን የጠበቁ የመኖሪያ ቤቶች አስፈላጊ ከሆኑ የመሠረተ ልማት አገልግሎቶች ጋር በተመጣጠነ ዋጋ የሚያገኙበትን ሁኔታ ለማመቻቸት፣
6. ከአካባቢ ጋር የተጣጣመና በአካባቢ የሚገኙ ጥሬ እቃዎችን በመጠቀም የግንባታ ግብአት የሚያመርቱ የአነስተኛና መለስተኛ ኢንዱስትሪዎች መቋቋምን ለማበረታታትና ለመደገፍ፣
7. በቤት ልማት ዘርፍ ቁልፍ ሚና ሊጫወቱ የሚችሉ መንግስታዊ አካላትን፣ የግል ባለሃብቶችን የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ተዋንያንን ጨምሮ እና ግለሰቦችን በማሳተፍና በማቀናጀት ተገቢውን የቤትና ተዛማጅ አገልግሎቶች አቅርቦት መስጠት የሚያስችላቸውን የተመቻቸ ሁኔታ ለመፍጠርና ተደራሽነትን ለማሳደግ፣

6. መርህ

የመመሪያው አፈፃፀም በሚከተሉት መሰረታዊ መርሆች ላይ አተኩሮ ይከናወናል

1. ውሱን የሆነውን የከተማ መሬት በአግባቡና በቁጠባ ለመጠቀም የሚያስችል አሰራርን ይከተላል፤
2. የፋይናንስ ምንጭ በዋናነት የግለሰቦችን የቁጠባ ባህል በማዳበር ላይ የተመሠረተ ይሆናል፤
3. አቅምን ያገናዘበ እና ደረጃውን የጠበቀ የቤት ግንባታን ያበረታታል፤
4. የኅብረተሰብ ትስስርንና የጋራ የአካባቢ ልማትን በሚያጠናክር መልኩ ይከናወናል፤
5. ቦታ አሰጣጥ ሂደቱ ፍትሃዊነትን፣ ግልጽነትንና ተጠያቂነትን የሚያረጋግጥ አሰራርን ይከተላል፡፡
6. አካባቢ ጥበቃን የሚያበረታታ አሰራርን ይከተላል

ክፍል ሦስት

የመሬት ዝግጅት፣ የቦታ ስፋት፣ የቤቶች ዓይነት እና የግንባታ ዋጋ

7. የመሬት ስለማዘጋጀት እና ስለ ማስተላለፍ

1. ከተማው የከተማውን የቦታ አጠቃቀም የፕላን ምደባ መሠረት በማድረግ ከ3ኛ ወገን ነጻ የሆነ እና መሠረተ-ልማት የተሟላለት መሬት በሳይት ፕላን አስደግፎ ማቅረብ ይኖርበታል፤
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የተዘጋጀውን ቦታ በመሸንሸን፣ የወሰን ድንጋይ በማስቀመጥ፣ በማኅበሩ ስም ውል በማስያዝ፣ የይዞታ የምስክር ወረቀት በመስጠት ቦታውን ያስረክባል፤
3. የመኖሪያ ቤት ግንባታ ፕሮግራሙ የሚከናወነው ነባር ነዋሪዎች በልማት ስም ከሚነሱበት ቦታ ላይ ሆኖ የተገኘ እንደሆነ ከተማው ለልማት ተነሽዎች አስፈላጊውን ካሳ ከፍሎ ቦታውን ለመኖሪያ ቤት ኅብረት ስራ ማህበራት ያስተላልፋል ፤
4. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 3 የተገለጸው ቢኖርም ከተማው የካሳ ክፍያ ለመክፈል አቅም እንደሌለው የተረጋገጠ እንደሆነ የካሳ እዳውን የመኖሪያ ቤት ኅብረት ስራ ማህበራት እንዲከፍሉ ተደርጎ ወጭው ከሚከፍሉት የሊዝ ኪራይ ላይ ታስቦ እንዲቀነስላቸው ይደረጋል፤ነገርግን የካሳው ዋጋ ከሊዝ መነሻ ዋጋ በላይ ቢሆን ተመላሽ ሊጠየቅበት አይችልም፤
5. የቤቶች ግንባታ ዋጋ ለማጠናቀቂያ የሚመደበውን ወለድን አያካትትም። ዋጋውም በወቅቱ በሚኖረው የገበያ ዋጋ ላይ ተመስርቶ የሚወሰን ይሆናል።

8. የቦታ ስፋት

1. የተናጠል ቤት ለመገንባት በኅብረት ሥራ ማኅበር ለተደራጁ ቦታ ፈላጊዎች በሬጂዮፖሊታን ከተሞች ሲሆን እስከ 150 ካ.ሜ፣ በመካከለኛ እና አነስተኛ ከተሞች እስከ 200 ካ.ሜ፣ በመሪ ማዘጋጃ ቤት፣ በንዑስ ማዘጋጃ ቤት እና በታዳጊ ከተሞች ሲሆን ደግሞ እስከ 250 ካ.ሜ ሊደርስ የሚችል ቦታ መጠን ሊሰጥ ይችላል።
2. የጋራ ህንፃ ለመገንባት በኅብረት ሥራ ማህበራት ለተደራጁ ቦታ ፈላጊዎች በሁሉም ከተሞች ውስጥ በአማካይ በአንድ አባል ድርሻ እስከ 80 ካ.ሜ ሊደርስ የሚችል ቦታ መጠን በማህበርተኞቹ ቁጥር ተባዝቶ እንዲሰጥ ሊደረግ ይችላል።

9. በኅብረት ስራ ማህበራት የተደራጁ ዜጎች ስለሚገነቡት የቤት ዓይነት እና ስለ ግንባታ ዋጋ

1. **የጋራ መኖሪያ ቤት ግንባታ**

ሀ) የህንጻው ዋጋ ለባለ አንድ መኝታ ክፍል ቤት ብር 355,320 (ሶስት መቶ ሃምሳ አምስት ሺ.ህ ሶስት መቶ ሃያ ብር)፣ለባለ ሁለት መኝታ ክፍል ቤት ብር 447,440 (አራት መቶ አርባ ሰባት ሺ. አራት መቶ አርባ ብር) እና ለባለ ሦስት መኝታ ክፍል ቤት ብር 525,000 (አምስት መቶ ሃያ አምስት ሺ. ብር) ይሆናል፡፡

ከዚ.ህ በላይ የተጠቀሰው መነሻ ዋጋ ሆኖ እንደ አካባቢ.ው ሁኔታ ሊለዋወጥ ይችላል፡፡

ለ) በራሳቸው በኩል ዲዛይን የሚያቀርቡ ማህበራት ያሉ እንደሆነ የቤት ግንባታ ዋጋ በሚያቀርቡት ዲዛይን መሠረት የሚመለከተው አካል በሚወስነው የገንዘብ ግምት የግንባታ ዋጋ ይሆናል፡፡

ሐ) ማናቸውም የጋራ መኖሪያ ቤት ህንጻ ከፍታ ጂ+4 እና ከዚ.ያ በላይ መሆን ይኖርበታል፡፡

2. **የተናጥል ቤት ግንባታ**

ሀ) በሬጂዮፖሊ.ታን ከተሞች ጂ+1፣ በመካከለኛ እና አነስተኛ ከተሞች ጂ+0 እና ከዚ.ያ በላይ መገንባት የሚቻል ሲ.ሆን የግንባታ ከፍታው በከተማ አሥተዳደሩ እና በማህበራት የጋራ ስምምነት ይወሰናል፤

ለ) በሳተላይት ከተሞች ውስጥ የተደራጁ ማህበራት አግባብ ባለው ከተማ በአስተዳደር ውሳኔ አቅማቸውን ያገናዘበ የእንጨት ቤቶችን እና ከዚ.ያ በላይ እንዲገነቡ ሊፈቅድላቸው ይችላል፡፡

ሐ) አግባብ ያለው ከተማ አሥተዳደር በሳተላይት ከተሞች የመኖሪያ ቤት ለመስራት ፍላጎት ያላቸውን ዜጎች የሥራ ሁኔታ እና የፋይናንስ አቅም ያገናዘበ መስፈርት አውጥቶ እንዲስተናገዱ ሊያደርግ ይችላል፡፡

መ) በተናጥል ቤት የሚገነቡ ማኅበራት የቤት መሥሪያ ዋጋ የሚወሰነው በከተማው ወቅታዊ ዋጋ መሰረት የሚጠቀሙበትን የመስሪያ ግንባት እና የዲዛይን አይነት ታሳቢ. በማድረግ ሆኖ የሚያስይዙትን የገንዘብ መጠንም በዚ.ሁ አግባብ ተሰልቶ የሚወሰን ይሆናል፡፡

10. ማበረታቻ

1. የጋራ ህንፃ ለመገንባት የተደራጁትን ማህበራትን ለማበረታታት ሲባል በተመሳሳይ የበጀት ዓመት የመስሪያ ቦታ በማግኘት እረገድ በተናጠል የመኖሪያ ቤት ለመገንባት ከተደራጁት ማንኛውም ማህበር ቅድሚያ ተሰጥቷቸው ይስተናገዳሉ፡፡
2. የጋራ መኖሪያ ቤት ህንፃ የሚገነቡ ማህበራት በራሳቸው ፍላጎት ምድር ቤቱን ለንግድ አገልግሎት በመገንባት የማኅበሩ አባላት እራሳቸው በመጠቀም ወይም በሕግ መሠረት ለሌላ ሦስተኛ ወገን በኪራይ ወይም በሌላ በማናቸውም ዘዴ ማስተላለፍ ይችላሉ፡፡

11. በዝግ ሒሳብ ስለ ሚያዝ እና ለግንባታ ስለ ሚውል ገንዘብን መጠን

1. በማህበር ተደራጅተው የጋራ ህንፃ የሚገነቡ ዜጎች ከግንባታው አጠቃላይ ወጋ 20% ያህሉን በመኖሪያ ቤት ስራ ማኅበራቸው ስም በዝግ ሒሳብ መቆጠብ ይኖርባቸዋል፡፡
2. የመኖሪያ ቤት በተናጠል የሚገነቡ ዜጎች ከግንባታው አጠቃላይ ዋጋ 30% ያህሉን በመኖሪያ ቤት ስራ ማኅበራቸው ስም በዝግ ሒሳብ መቆጠብ ይኖርባቸዋል፡፡

12. ማኅበራቱ የከተማ ቦታው ተፈቅዶላቸው ከወሰዱ በኋላ የቆጠቡት ገንዘብ በ2/ሁለት/ ዙር ይለቀቅላቸዋል፡፡ የመጀመሪያው ዙር የግንባታው የመሠረት ስራ ሲጀምር ከተያዘው ገንዘብ ውስጥ 50% እና የመሰረት ስራ ሲጠናቀቅ ደግሞ ቀሪው 50% በሁለተኛ ዙር ይለቀቅላቸዋል ፡፡

13. ስለግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ

1. ማንኛውም የኅብረት ሥራ ማኅበር የተፈቀደለትን የቤት መስሪያ ቦታ የግንባታ ፈቃድ ሲወስድ በሚገባው ውል መሰረት በተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ ውስጥ ግንባታውን መጀመር እና ማጠናቀቅ ይጠበቅበታል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ስር በተቀመጠው ግዴታ መሠረት የመኖሪያ ቤቱን እንደ ግንባታው አይነት ደረጃ በተሰጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልጀመረ እና ካላጠናቀቀ ከተማው ቦታውን መልሶ በመንጠቅ ለፈለገው ዓላማ ሊያውለው ይችላል፡፡

ክፍል አራት

የቢሮው እና በየደረጃው የሚገኙ ከተሞች ኃላፊነት

14. የቢሮው ኃላፊነት

ቢሮው በዚህ መመሪያ መሰረት የሚከተሉት ልዩ ኃላፊነቶች ይኖርበታል

1. የየደረጃው ከተሞች ለኅብረት ሥራ ማኅበራቱ የለማ መሬት በወቅቱ እንዲያቀርቡ የክትትል እና የድጋፍ ስራዎችን ያከናውናል ፤

2. የኅብረት ሥራ ማኅበራት ለየከተሞቹ የሚያቀርቧቸውን የመኖሪያ ቤት ግንባታ ጥያቄዎች ባፋጣኝ ለመመለስ የሚያስችል ወጥነት ያለው ያገልግሎት አሰጣጥ ስርአት ይዘረጋል፣ ጥያቄአቸውን ፍትሃዊ በሆነ መንገድ ካለመስተናገዱ የተነሳ የሚያሰሙት አቤቱታ ቢኖር ይህንኑ ተቀብሎ ያስተናግዳል፣ ተገቢውን የማጣራት ተግባር እያከናወነ የርምት እርምጃዎችን ይወስዳል፡፡

15. በየደረጃው የሚገኙ ከተሞች ኃላፊነት

በክልሉ ውስጥ በየደረጃው የሚገኙ ከተሞች ይህንን መመሪያ በማስፈፀም ረገድ የሚከተሉት ኃላፊነቶች ይኖርባቸዋል

1. የመኖሪያ ቤት ቦታ ለማግኘት በማኅበር የተደራጁ አባላት በክልሉ ውስጥ በየትኛውም ከተማ አስቀድሞ የመኖሪያ ቤት የሌላቸው መሆኑን ጉዳዩ ከሚመለከታቸው አካላት ግንኙነቶችን በማድረግ ያጣራሉ፣ ያረጋግጣሉ፤

2. በማህበር የተደራጁ ዜጎች ከጠቅላላው የቤት ግንባታ ወጭ ውስጥ በመመሪያው መሰረት የሚጠበቅባቸውን የገንዘብ መጠን በማይንቀሳቀስ የባንክ ሒሳብ ገቢ ማድረጋቸውን ያረጋግጣል፤

3. ለቤት መስሪያ የሚውለውን የከተማ መሬት ከሦስተኛ ወገን ነፃ እና አስፈላጊው መሠረተ-ልማት የተሟላለት እንዲሆን አድርገው ለማህበራቱ ያቀርባሉ፡፡

16. የመኖሪያ ቤት ኅብረት ስራ ማኅበራት ኃላፊነት

ማህበራቱ ይህንን መመሪያ በማስፈፀም ረገድ የሚከተሉት ኃላፊነቶች ይኖርባቸዋል

1. የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ለማግኘት በስራቸው የተደራጁ አባላት በክልሉ ውስጥ በሚገኝ በየትኛውም ከተማ አስቀድሞ መኖሪያ ቤት የሌላቸው መሆኑን ያረጋግጣሉ ፤

2. እነዚሁ ማህበርተኞቻቸው ከቤቱ ግንባታ ወጪ ውስጥ በነፍስ ወከፍ የሚጠበቅባቸውን ገንዘብ በዝግ የባንክ ሒሳብ ገቢ ማድረጋቸውን ያረጋግጣሉ፤

3. ጉዳዩ ከሚመለከተው ከተማ ጋር ውል በመዋዋል የተፈቀደላቸውን የግንባታ ቦታ የረከባሉ፣ በገቡት ውል መሰረት ግንባታውን በዲዛይኑ መሰረት ያካሂዳሉ፣ በአካባቢ ልማት ይሳተፋሉ፡፡

ክፍል አምስት
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

17. ስለ ቦታ አሰጣጥ ቅደም ተከተል

1. በዚህ መመሪያ መሰረት ለኅብረት ሥራ ማኅበራት የሚደረገው የቤት መስሪያ ቦታ አሰጣጥ ማህበራቱ በምዝገባ በህጋዊ መንገድ ዕውቅና ያገኙበትን ዓመተ-ምህረት፣ ወር እና ቀን መነሻ በማድረግ በቅደም-ተከተል ይፈፀማል፡፡
2. የኅብረት ሥራ ማኅበራት ዕውቅና ያገኙበት ዓመተ-ምህረት፣ ወር እና ቀን ተመሳሳይ በመሆኑ ምክንያት በከተማው በኩል የተዘጋጀው ቦታ በቂ እና ሁሉንም ጠያቂዎች በአንድ ጊዜ ለማስተናገድ የማይችል ሆኖ ሲገኝ ማህበራቱ በዕጣ እንዲለዩ ይደረጋል፡፡
3. በአንድ የመኖሪያ ቤት ኅብረት ስራ ማኅበር ውስጥ ከታቀፉት አባላት መካከል አብዛኛዎቹ ባለትዳሮች ሆነው የተገኙ እና ይኸው በህጋዊ የጋብቻ ምስክር ወረቀት የተረጋገጠ እንደሆነ ማህበሩ ለእጣ ከቀረቡት ሌሎች እጩ ማህበራት መካከል ቅድሚያ ተሰጥትቶት ይስተናገዳል፡፡
4. የትኛውም የመኖሪያ ቤት መሥሪያ ቦታ ፈላጊ ማኅበር የከተማ ቦታ ይሰጠኝ ጥያቄውን ሊያቀርብ የሚችለው በማኅበር ተደራጅቶ ዕውቅና ካገኘ ከአንድ ዓመት ቆይታ በኂላ ሲሆን ይኸው ጊዜም ለከተሞቹ የማጣሪያ እና የዝግጅት ጊዜ በመሆን ያገለግላቸዋል፤

18. ክልከላ

1. በቤት ስራ ማህበር ተደራጅቶ የቤት መስሪያ ቦታ ለማግኘት እድሜው 18(አስራ ስምንት) ዓመት እና በላይ የሆነው፣ በከተማው ውስጥ 2 (ሁለት) ዓመት እና በላይ በቋሚነት ነዋሪ የሆነ እና የራሱ ቋሚ ገቢ ያለው የከተማው ነዋሪ መሆን አለበት፡፡
2. በሁሉም የክልል ከተሞች ውስጥ በውርስ ከተገኘ ቤት በስተቀር በማንኛውም መንገድ በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤትም ሆነ የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ያለው ወይም ኖሮት ለሶስተኛ ወገን አስተላልፎ የተገኘ ማንኛውም ሰው በሕብረት ሥራ ማህበር ተደራጅቶ በዚህ መመሪያ መሰረት የከተማ ቦታ መጠየቅና መውሰድ አይችልም፡፡
3. በአንድ የሕብረት ሥራ ማኅበር ውስጥ በአባልነት ተመዝግቦ በክልሉ ውስጥ በየትኛውም ከተማ ከአንድ በላይ የመኖሪያ ቤት መሥሪያ ቦታ እንዳይወሰድ ተከልክሏል፤ ከአንድ ጊዜ በላይ

በመደራጀት የቤት መስሪያ ቦታ ወስዶ ከተገኘ ግን በተደረሰበት ጊዜ ቦታውን እዲነጠቅ ይደረጋል፡፡ ሆኖም ግን ቦታውን ሳይረከብ በሂደት ላይ እያለ ከተደረሰበት ከሁሉም ማህበራት ሊሰረዝ ይችላል፡፡

4. ባለትዳሮች በአንድም ሆነ በተለያዩ ሕብረት ስራ ማህበራት ታቅፈው ከአንድ በላይ የሆኑ የመኖሪያ ቤት መሥሪያ ቦታዎችን መጠየቅና መውሰድ አይችሉም፡፡
5. ከሁለቱ ተጋቢዎች መካከል አንዳቸው ከትዳር በፊት በራሱ/ሷም ሆነ በትዳር አጋሩ/ሯ ስም በየትኛውም የክልሉ ከተማ ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ያለው/ላት ወይም ይህ መመሪያ ከመውጣቱ አስቀድሞ በማናቸውም የቤት ግንባና ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚ ስለመሆኑ/ኗ የተረጋገጠበት/ባት እንደሆነ ድጋሚ በሕብረት ስራ ማሕበር በመደራጀት የቤት መስሪያ ቦታ ማግኘት አይችልም/አትችልም፡፡
6. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5 የተቀመጠው ክልከላ ቢኖርም ከትዳር በፊት ባል ወይም ሚስት ከሁለት አንዳቸው የመኖሪያ ቤት ኖሯቸው አንዳቸው ብቻ ለሌላ ሶስተኛ ወገን ካስተላለፉት ባል ወይም ሚስት በአልነበሩበት መኀዳት ስለሌለባቸው ተጠቃሚ ባልሆነው የትዳር አጋር ስም በሚመለከተው አካል ተጣርቶ በመደራጀት ተጠቃሚ መሆን ይችላሉ፤
7. አንድ የኅብረት ሥራ ማኅበር ሲቋቋም አባላቱ ማሟላት የሚገቧቸውን መስፈርቶች በመተላለፍ ተደራጅቶ የተገኘ እንደሆነ ማኅበሩ በዚህ መመሪያ መሰረት የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የማግኘት መብቱን ያጣል፤
8. የሚደራጀው የኅብረት ሥራ ማኅበር አባላት ቁጥር ተካፋይ ቁጥር ሆኖ ከነዚሁ ውስጥ በተናጠል ቤት የመገንባት ፍላጎት ያላቸው ከ10 ያላመሱና ከ24 ያልበለጡ መሆን የሚኖርባቸው ሲሆን የጋራ ህንፃ የሚገነቡ አባላቱ ቁጥር ደግሞ ከ24 ማነስ የለበትም፡፡
9. ቀድሞ ባለትዳሮች የነበሩ እና በፍች የተለያዩ ግለሰቦች በሕብረት ሥራ ማሕበር ታቅፈው በተናጠል የቤት መስሪያ ቦታ መጠየቅ የሚችሉት የተባለውን ፍች በፍርድ ቤት አማካኝነት ከፈጸሙ ከአራት ዓመታት በኋላ ይሆናል፡፡
10. በዚህ መመሪያ ውስጥ ከተመለከቱት ሁኔታዎች ውጭ ያራሱ መኖሪያ ቤት ወይም ቤት መሥሪያ ቦታ እያለው ወይም ይህንኑ በተለያዩ መንገዶች ለሶስተኛ ወገን በማስተላለፍ የለውም ተሰኝቶ ቦታ ከተሰጠው በኋላ በማጣራት ሂደት ከተደረሰበት ያለአንዳች ቅድመ-ሁኔታ የተሰጠው ቦታ ተነጥቆ ወደ መሬት ባንክ እንዲመለስና በቦታው ላይ ግንባታ ካረፈበት ደግሞ መንግስት እንዲወርሰው ይደረጋል፡፡

19. **ቅሬታ የማቅረብ መብት**

አግባብ ባለው አደራጅ መስሪያ ቤት በኩል ሕጋዊ እውቅና ያገኘ ማናቸውም የመኖሪያ ቤት ሕብረት ስራ ማሕበር ከቤት መስሪያ ቦታ አቅርቦትና ከግንባታ ፈቃድ ጋር በተያያዙ የአግግሎት አሰጣጥ ጉዳዮች ያልረካ እንደሆነ ቅሬታውን በጽሁፍ አዘጋጅቶ እንደ ተገቢነቱ ችግሩ ለሚመለከታቸው ማዘጋጃ ቤቶች፣ የከተማ ልማት፣ ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ጽህፈት ቤቶች/መምሪያዎች ወይም ለቢሮው እርከኑን በመጠበቅ የማቅረብና የማስመርመር መብት አለው፡፡

20. **ተፈፃሚነት ስለማይኖራቸው መመሪያዎች**

1. መመሪያ ቁጥር 28/2009 ዓ.ም በመስተዳደር ምክር ቤት የተሻረ በመሆኑ ተፈጻሚነት የለውም፡፡
2. መመሪያ ቁጥር 4/2011 ዓ.ም በዚህ መመሪያ ስለተካተተ ተፈፃሚነት የለውም፡፡
3. በአጠቃላይ ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማናቸውም ሌላ አቻ መመሪያ ወይም እስካሁን ሲሰራበት የቆየ ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ ውስጥ በተካተቱት ጉዳዩች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

21. **መመሪያውን የማሻሻል ስልጣን**

አስፈላጊ ሆኖ ባገኘው ጊዜ ቢሮው ይህንን መመሪያ በከፊል ሊያሻሽለው ወይም በሙሉ ሊሽረው ይችላል፡፡

22. **መመሪያው ስለሚጸናበት ጊዜ**

ይህ መመሪያ በቢሮው ታይቶ ከፀደቀበት ከዛሬ ሰኔ 26 ቀን 2012 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

ባሕር ዳር

ሰኔ 26 ቀን 2012 ዓ.ም

ስኢድ ኑሩ አሊ (ዶ/ር)

በምክትል ርእሰ መስተዳድር ማዕረግ

የከተማ ልማት ቤቶች እና ኮንስትራክሽን ቢሮ ኃላፊ