17ኛ አመት ቁጥር 23 17th Year No 23	ባህር ዳር ጳጉሜ 5 ቀን 2004 ዓ.ም Bahir Dar 11th, September 2012

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፑብሊክ የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ምክር ቤት ዝክረ-ሕግ`

ZIKRE-HIG OF THE COUNCIL OF THE AMHARA NATIONAL REGIONAL STATE IN THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

የአንዱ ዋጋ ብር ------ Price	በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግስት ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ	ISSUED UNDER THE AUSPICES OF THE COUNCIL OF THE AMHARA NATIONAL REGIONAL STATE	የ ፖ.ሣ.ቁ 312 P.o. Box

ማውጫ ደንብ ቁጥር 103/2004 ዓ.ም	Contents Regulation No.103/2012
በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት የከተማ ቦታን በሊዝ ለማስተዳደር እንደገና ተሻሽሎ የወጣ የክልል መስተዳድር ምርክ ቤት ደንብ	The Revised Amhara National Regional State Urban Land Lease Holding Regulation, Council of the Regional Government Regulation.

ደንብ ቁጥር 103/2004ዓ.ም	REGULATION No.103/2012
በአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት የተሻሻለውን የከተማ ቦታን በሊዝ ለማስተዳደር የወጣ የክልል መስተዳድር ምክር ቤት ደንብ	A REVISED COUNCIL OF REGIONAL GOVERNMENT REGULATION ISSUED TO PROVIDE FOR THE ADMINISTRATION OF THE URBAN LAND LEASE HOLDING IN THE AMHARA NATIONAL STATE.

የመሬት ባለቤትነት ጉዳይ በሕገመንግስታችን በግልፅ እንደሰፈረው የሕዝብና የመንግስት ሀብት ስለሆነ መሸጥ መለወጥ እንደማይቻል የተደነገገ በመሆኑ፣

WHEREAS, it is clearly provided by the Constitution that land is the property of the State and the people and thereby it is neither sold nor bought;

ሀገሪቱ ከምትከተለው የነፃ ገበያ ኢኮኖሚ ፖሊሲ ጋር የተጣጣመ የመሬት አሰጣጥ ሥርዓት፣ የመጠቀም መብትና ይህንኑ መብት በሊዝ የማስተላለፍ ሂደት በግልፅ ተለይቶ እንዲታወቅ የሊዝ አዋጁ በመሻሻሉ፣

WHEREAS, the lease proclamation has been amended that land provision system which is in harmony with free market economic policy of the country, the right to use it and the process of transferring such a right are clearly identified and recognized thereof;

በክልላችን ያሉ ከተሞች ቀደም ሲል የወጣዉን የሊዝ አዋጅ እና የክልሉን የሊዝ ደንብ ተከትለው ሙሉ በሙሉ ወደ ሊዝ ሥርዓት ባለመግባታቸው በተዘበራረቀ ሁኔታ ሲካሄድ የነበረው የሊዝ ስሪት ወጥና ተናባቢ ሆኖ እንዲቀጥል ለማድረግ በነባሩ የክልሉ የሊዝ ደንብ ላይ የነበሩ ክፍተቶችንና የአሰራር ችግሮችን የሚቀርፍ ደንብ በአዲስ መልክ አሻሽሎ ማዘጋጀት በማስፈለጉ፣

WHEREAS, it is found necessary to newly amend a regulation which resolves working procedures and gaps prevailing in the existing regional lease regulation so as to make, lease tenure which were carried out in a discrete manner due to the fact that urban centers in the region have not fully entered into lease system following the lease proclamation issued previously and the regional lease regulation, consistent and harmonious/congruent.

በሀገር አቀፍ ደረጃ ተሻሽሎ የወጣዉን የሊዝ አዋጅ በተሟላ መልክ ተግባራዊ ለማድረግ እንዲቻል የክልሉ ከተሞች መሬት በሊዝ ሥርአት የሚመራበትን ደንብ ከወቅቱ ተጨባጭ ሁኔታ ጋር በማጣጣም ማዘጋጀት ተገቢ በመሆኑ፣

Whereas, it is appropriate to prepare a regulation through which the regional cities are directed in lease tenure with a view to fully implementing the amended proclamation issued in nationwide by harmonizing it with the current objective conditions

የአማራ ክልል መስተዳድር ምክር ቤት በተሻሻለው የብሄራዊ ክልሉ ህገ መንግስት አንቀጽ 58 /7/ እና የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ በወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም አንቀጽ 33 /2/ በተሰጠው ስልጣን መሰረት አዋጁን በሚገባና በተሟላ መልኩ ለማስፈጸም ይህንን ደንብ አውጥቷል፡፡

NOW, THEREFORE, the Council of the Amhara National Regional Government, in accordance with the powers vested in it under the provisions of Article 58 Sub-Art. 7 of the Revised National Regional Constitution and Art. 33 (2) of the Urban Land Lease Holding Proclamation No.721/2011, hereby issues this regulation.

ክፍል አንድ

PART ONE

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ ደንብ "የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣ ክልል መስተዳድር ምክር ቤት ደንብ ቁጥር 105/2004ዓ.ም" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

1. በዚህ ደንብ ውስጥ ጥቅም ላይ የዋሉትና "ሊዝ"፣ "ከተማ"፣ "የከተማ ቦታ"፣ "ነባር ይዞታ"፣ "የሕዝብ ጥቅም"፣ "የከተማ ፕላን"፣ "ጨረታ"፣ "ምደባ"፣ "የሊዝ መነሻ ዋጋ"፣ "የችሮታ ጊዜ"፣ "ስታንዳርድ"፣ "ግንባታ መጀመር"፣ "ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ"፣ "ግንባታ ማጠናቀቅ"፣ "ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች"፣ "ማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ" እና "ሰው" የተሰኙት ቃላትና ሀረጎች "የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004ዓ.ም" አንቀጽ 2 ስር የተሰጣቸው ትርጉም ይኖራቸዋል፡፡
2. የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ ደንብ ውስጥ፡-

ሀ. "አዋጅ" ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው፡፡

ለ. "አግባብ ያለዉ አካል" ማለት በከተሞች መሬትን ለማስተዳደር እና ለማልማት በህግ ስልጣን የተሰጠው አካል ነው፡፡

ሐ. "ክልል" ማለት የአማራ ብሄራዊ ክልል ነው፡፡

መ. "ቢሮ" ማለት የአማራ ክልላዊ መንግስት

GENERAL

1. Short Tile

This regulating may be cited as "The Revised Urban Land Lease Holding Regulation No. 105/2004 , Council of the Regional Government Regulation No.105/2012"

2. Definitions

1. In this regulation words and phrases such as "lease", "urban center", "urban land", "old possession", "public interest", "urban plan", "tender", "allotment", "lease benchmark price", "grace period", "standard", "construction start-up", "half-completion of construction", "completion of construction", "projects having special national significance", "manufacturing industry", and "person" shall have the same meaning as indicated under Art. 2 of the "Urban Lands Lease Holding proclamation No.721/2004.
2. Unless the context otherwise requires, in this regulation:

A. "**Proclamation**" shall mean the Urban Lands Lease Holding proclamation No.721/2004.

B. **Appropriate Organ**" shall mean an organ legally authorized to administer and develop lands in unbans.

C. "**Region**" shall mean the Amhara National Region.

D. "Bureau" shall mean the Amhara National Regional

ኢንዱስትሪና ከተማ ልማት ቢሮ ነዉ፡፡

ሠ. "ሰነድ አልባ ይዞታ" ማለት በህጋዊ አግባብ የተያዘ ወይም በተለያዩ የመንግስት መዋቅር እውቅና የተሰጠው ይዞታ ሆኖ አግባብ ባለዉ አካል የሚሰጥ የይዞታ ምስክር ወረቀት የሌለው ይዞታ ነው፡፡

ረ. "ህገወጥ ይዞታ" ማለት አግባብ ባለዉ አካል እውቅና ያልተሰጠው እና በህገወጥ መንገድ የተያዘ ቦታ ነው፡፡

ሰ. "ህገ-ወጥ ግንባታ" ማለት በህገ-ወጥ ይዞታ ላይ የተገነባ ወይም በህጋዊ ይዞታ ላይ አግባብ ያለዉ አካል የግንባታ ፈቃድ ሳይሰጥ የተገነባ ማንኛዉም ዓይነት ግንባታ ነዉ፡፡

ሸ."ልዩ ጨረታ" ማለት በአዋጁ አንቀጽ 11/7/ እና /8/ ላይ የተመለከቱት ፕሮጀክቶች በጨረታ አግባብ የሚሰጡበት የጨረታ ዓይነት ነው፡፡

ቀ. "የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን" ማለት ከመሬት ልማትና ማኔጅመንት ዋና የሥራ ሂደት ወይም የመሬት አቅርቦት እና አስተዳደር ዋና የስራ ሂደት ወይም እነዚህ የሥራ ሒደቶች በሌሉባቸው ከተሞች አግባብ ባለው አካል የመሬት የሊዝ ጨረታ ሁኔታዎችን የማመቻቸት ተግባራትን እንዲያከናውኑ ወይም የጨረታ ሂደቱን እንዲያስፈጽሙ የሚመደቡ የተለያየ የሙያ ስብጥር ያላቸው ቋሚ ሰራተኞችን ያካተተ አካል ነው፡፡

በ. "የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ" ማለት

State Bureau of Industry and Urban Development.

E. "**Undocumented Holding**" shall mean a holding seized legally or recognized by various government structure and has no holding certificate provided by appropriate organ.

F. "**Unlawful Holding**" shall mean land which is not recognized by the appropriate organ and held in an unlawful way

G. "**Unlawful Construction**" shall mean any type of construction which is constructed on illegal/unlawful holding or on legal holding where an appropriate organ did not allow construction permit.

H. "**Special Tender**" shall mean a kind of tender in which projects specified under the provision of Art. 11 (7) and (8) of the Proclamation are granted in bid thereof.

I. "**Tender Executive Team**" shall mean an organ constituting from land development and management core process or land provision and administration core process or, in towns in which such work processes are absent, from those permanent employees having varied expertise and are assigned by an appropriate organ to perform facilitation activities of land lease tender conditions or execute the tender process thereto.

J. "**Leasehold Right transferring price**" shall mean

ግንባታ ያልተከናወነበት ወይም ከግማሽ በታች የተገነባ ግንባታ ያረፈበት የሊዝ መሬት መብት ሲተላለፍ ሻጭ የገዛበት ዋጋ እና ግብይቱ በሚከናወንበት ወቅት ያለዉ የአካባቢ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ ድምር ለሁለት ተካፍሎ የሚገኝ የሂሳብ ዉጤት ወይም አግባብ ያለዉ አካል በደንቡ በተቀመጠዉ መሰረት ስምምነት የሰጠበት ዋጋ ነዉ፡፡

an outcome obtained through calculation by the addition of price of the seller and the local maximum price at the period of marketing and by dividing the sum by 2 or the price which the appropriate organ consent on it specified in the regulation where a lease land right on which no construction or below half-construction is undertaken is transferred to the third party.

ተ. ”**ቤት**” ማለት በከተማ ወይም በማስፋፊያ አካባቢ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተሠራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ህጋዊ ወይም የግንባታ ፈቃድ አግባብ ባለዉ አካል ተሰጥቶት የተካሄደ ግንባታ ነው፡፡

K. “**House**” shall mean a construction which any legal or construction permit is offered by the appropriate organ and has been constructed or being under construction for the purpose of residence, business, social or any other services

ቸ. “**ካሳ**” ማለት በህጋዊ መንገድ የያዘውን የከተማ ቦታ ለህዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቅ ለሚወሰንበት ሰው አግባብ ያለው አካል ከቦታው ለሚነሳው ንብረት በአይነት ወይም በገንዘብ ወይም በሁለቱም የሚፈፀም ክፍያ ነው፡፡

L. “**compensation**” shall mean a payment which the appropriate organ may effect in kind or cash or in both for the person who is decided upon him to evacuate urban land he has lawfully held due to public interest to compensate the property to be removed from the land

ኀ. “**ይግባኝ ሰሚ ጉባዔ**” ማለት የከተማ ቦታ ማስለቀቅና የካሳ ጉዳዮችን በሚመለከት የሚቀርቡ የይግባኝ አቤቱታዎችን በአዋጁ እና በዚህ ደንብ በተሰጠው ስልጣን መሰረት ለማየትና ለመወሰን በከተሞች የተቋቋመ አካል ነው፡፡

M. “**Appeal Hearing Council**” shall mean an organ established in towns so as to examine and decide appeal complaints which are submitted to it pertaining urban land clearing and compensation issues pursuant to powers vested to it under the proclamation and this regulation.

ነ. ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል።

N. The provisions set out in the masculine gender shall also apply to the feminine gender.

3. የተፈፃሚነት ወሰን

3. Scope of Application

* ይህ ደንብ ተፈጻሚ የሚሆነዉ፡-

ሀ. በሚወጣበት ጊዜ በማንም ሰው ባልተያዘ የከተማ ቦታ ላይ፣

ለ. በከተማው መዋቅራዊ ኘላን ወይም በአስተዳደሩ የልማት ዕቅድ መሠረት በሚለማ ነባር ይዞታ ላይ፤

ሐ. በሊዝ ለመያዝ በተጠየቀ ማንኛውም ነባር ይዞታ ላይ፤

መ. ከዚህ ቀደም በሊዝ በተያዙ የከተማ ቦታዎች ላይ፣

ሠ. በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ ማንኛዉም መሬት ላይ፣

ረ. በዚህ ንኡስ አንቀጽ በፊደል ተራ ሠ ላይ የተደነገገው ቢኖርም አርሶ አደርን በሚመለከት መስተዳድር ም/ቤቱ በሚያወጣው ዝርዝር የአፈጻጸም መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

.. የዚህ ደንብ አንቀጽ 9 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ በሌሎች ነባር ይዞታዎች ላይ ደንቡ ተፈጻሚ የሚሆነው በአዋጁ አንቀጽ 6 መሰረት ይሆናል፡፡

ክፍል ሁለት
የከተማ መሬትን በሊዝ ስለማስተዳደር

4. መሬት በሊዝ አግባብ ስለሚሰጥበት ስልት እና የፕላን አግባብ

1. የዚህ ደንብ አንቀጽ 6 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የከተማ ቦታ የሚያዘው በሊዝ ስሪት ብቻ ነው፡፡

2. የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀደው

ሀ. በዋናነት በጨረታ እና

1. This regulation shall apply on:

A. Urban land which is not occupied by any person when while issuing this regulation;

B. The urban structural plan or old possession to be developed on the basis of development plan of the administration;

C. Any old possession as are requested to enter into lease;

D. Urban lands which have been entered into lease previously;

E. Any land located within an administrative boundary of an urban center;

F. Notwithstanding the provision of Sub-Art. (E) of this Article hereof, with regard to landholdings of farmers shall be determined by detailed implementation directive to be issued by the council of the government.

2. Without prejudice to the provisions of Article 9, the regulation shall apply to other old possessions in accordance with Article 6 of the Proclamation.

PART TWO
LEASEHOLD ADMINISTATION OF URBAN LANDS

4. Modality of Holding Land through Lease and Plan Properness

1. Without prejudice to the provision of Article 6 of this Regulation hereof, any urban land shall be held only through leasehold tenure.

2. An urban land shall be permitted by leasehold:

A. Mainly through tender and ;

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. ወደ ሊዝ ሥርዓት ስለሚገቡ ከተሞች

1. በአዋጁ አንቀጽ 5 /4/ በተደነገገው መሰረት በክልሉ ውስጥ የሚገኙ ከተሞች በአምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ወደ ሊዝ ስርዓት ተጠናቀው ይገባሉ፡፡
2. በዚህ አንቀጽ /1/ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ መቼ እና የትኞቹ ከተሞች ወደ ሊዝ እንደሚገቡ ዝርዝር መርሀ ግብሩ በቢሮው ተዘጋጅቶ ለክልሉ ምክር ቤት እየቀረበ ሲወሰን ተፈጻሚ ይሆናል፡፡
3. በአዋጁ አንቀጽ 5 /4/ መሠረት በተለዩት ከተሞች በዓመታዊ የመሬት የኪራይ ተመን መነሻነት በጨረታ አግባብ ለተላለፈ መሬት የሚዘጋጀው የይዞታ የምስክር ወረቀት በነባር ስሪት መሰረት ይሆናል፡፡
4. የዚህ አንቀጽ /3/ ድንጋጌ ቢኖርም በተላለፈው መሬት ላይ የሚኖረው የልማት ግዴታና ልማቱን ባለማከናወን የሚወሰደው እርምጃ በሊዝ ስርዓት በሚተዳደሩት ከተሞች ባለው የአፈጻጸም ሥርዓት መሰረት ይሆናል፡፡

6. ነባር የከተማ ቦታ አስተዳደርን በተመለከተ

በአዋጁ አንቀጽ 6 /3/፣/4/፣ እና /6/

B. Through allotment.

3. Land which is permitted by leasehold pursuant to this Article shall be on the basis of the urban site plan and detail local development plan as well as other appropriate land use plans.

5. Urban Centers Enter into Lease System

1. In accordance to the provision of Article 5 (4) of the proclamation, towns within the Region shall completely enter into lease system within the period of five (5) years.
2. With regard to the time limit specified under Sub.Art. 1 of this Art. that when and which towns enter into lease system, the detailed program shall, having been prepared on the part of the Bureau, be implemented by the Council of the Regional Government upon its submission by the Bureau.
3. A lease holding certificate to be prepared for the land transferred in tender with initial rate of annual land rate in various towns pursuant to Art. 5 (4) of the proclamation shall be on the basis of old lease tenure.
4. Notwithstanding the provision of Sub-Art. (3) of this Article hereof, obligation of development and measures to be taken due to failure of undertaking the development on the transferred land shall be on the basis of implementation procedure of towns which are administered under lease holding system.

6. Administration of Old Possessions

Without prejudice to the provisions indicated under Article 6 (3), (4) and 6 of the proclamation, old

የተመለከቱት እንደተጠበቁ ሆኖ ነባር ይዞታዎች በአዋጁ አንቀጽ 6 /1/ መሰረት ከሕዝቡ ጋር ተወያይቶ እና ዝርዝር ጥናት ተከናውኖ እስከሚወሰን ድረስ ባሉበት ሁኔታ በነባር ይዞታነት የሚቀጥሉ ይሆናል፡፡

7. ነባር የከተማ ቦታን በሊዝ ስሪት ስለማስተዳደር

1. ነባር ይዞታዎች በአዋጁ አንቀጽ 6 /3/ መሰረት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ወደ ሦስተኛ ወገን ሲተላለፉ በሊዝ ስሪት እና መነሻ ዋጋ ሆኖ፡-

ሀ. ይዞታ የተላለፈለት ሰው የይዞታው አገልግሎት በከተማዉ መዋቅራዊ ፕላን ወይም በአካባቢዉ የልማት ፕላን መሰረት የሚወሰን ሆኖ የውል ዘመኑም በአዋጁ ለአገልግሎቱ በተወሰነው የሊዝ ዘመን መሰረት ይሆናል፡፡

ለ. ይዞታዉ አገልግሎት እየሰጠ የነበረዉ ለድርጅት እና ለመኖሪያ (ለድብልቅ) ከሆነ ዉለታ የሚፈጸመዉ በአካባቢዉ መዋቅራዊ ፕላን የመሬት አጠቃቀም በተመለከተዉ መሰረት ይሆናል፡፡

ሐ. ወደ ሶስተኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደ ሊዝ የሚገባዉ በሚቀርበው ሰነድ በተመለከተዉ የቦታ ስፋት መሰረት ይሆናል፡፡

መ. ከዚህ በላይ በፊደል ተራ /ሐ/ የተደነገገው ቢኖርም በመስክ ልኬት የተገኘዉ የቦታ ስፋት በሰነድ ከተገኘው ካነሰ በመስክ ልኬት በተገኘዉ የቦታ ስፋት የሚወሰን ይሆናል፡፡ ሆኖም በመስክ ልኬት የተገኘዉ የቦታ ስፋት

possessions shall continue as they are until it is determined having been discussed it with public and undertaken detailed study pursuant to Art.6 (1) of the proclamation.

7. Administration of Old Urban landholdings through Lease

1. Where old possessions are transferred to a third party through any modality, other than inheritance, in accordance with Article 6 (3) of the proclamation, it shall be through lease hold tenure and benchmark price and:

A. Service of the holding/land for a person to whom the holding is transferred shall be determined as per basic plan of the urban or development plan of the locality and its period of contract shall on the basis of period of lease fixed for the service in the proclamation.

B. Where the holding/land has been served for both organization and residence (mutually), a contract shall be made/concluded on the basis of land sue as indicated on basic plan of the locality.

C. Old possession to be transferred to a third party shall be made to a lease hold in accordance with size of the plot specified on the document submitted thereof.

D. Notwithstanding the provision stipulated under C herein above, if the size of the plot obtained through site measurement is less than that of the size obtained in the document, it shall be determined upon the size of the plot obtained through field

በሰነድ ከተገኘዉ ከበለጠ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

measurement, provided, however, that if the size of the plot obtained through site measurement is greater than that of the size obtained in the document, it shall be determined by directives.

ሠ. ቀደም ሲል ሲከፈል የነበረው ዓመታዊ የቦታ ኪራይ ቀሪ ሆኖ የቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ በቦታዉ ስፋት ተባዝቶ የሚገኘዉ የገንዘብ መጠን ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የመክፈያ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኘው ውጤት በየዓመቱ ይከፈላል፡፡

E. Annual land rent which has been paid previously remains and the result that the amount of money obtained through multiplication of lease benchmark price by the size of the plot of land and divided by the period of payment fixed for the service shall be paid every year.

ረ. ገዥው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ እንዲፈጽም ባይገደድም የመክፈል ፍላጎት ካለው ከጠቅላላው የሊዝ ክፍያ የሚታሰብ ቅድሚያ ክፍያ አግባብ ላለው አካል የመፈጸም መብት ይኖረዋል፡፡

F. The lessee shall, although he is not compelled to make advance lease payment, have the right to pay it which is counted to the total lease payment to the appropriate organ if he is willing to do so.

ሰ. ከዚህ በላይ በፊደል ተራ /ረ/ መሰረት ባለመብቱ የቅድሚያ ክፍያ በመፈጸም የችሮታ ጊዜ እንዲሰጠው ጥያቄውን በጽሁፍ ካቀረበ የሁለት ዓመት የችሮታ ጊዜ ይፈቀድለታል፡፡

G. Pursuant to the provision of (F) hereinabove, if the lessee submits a written request a grace period after effecting advance lease payment, he shall be permitted two years grace period.

ሸ. የሊዝ ዘመኑ መቆጠር የሚጀምረዉ የሊዝ ዉል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል፡፡

H. The lease period shall enter into force as of the date of the signing of lease contract.

ቀ. የቤቱ ስፋት ከቦታው ስፋት ምጣኔ የክፍፍል ድርሻ ተሰልቶ በሚሰጥ የንብረት ባለቤትነት ማረጋገጫ ደብተር የተያዘ ንብረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ በጋራ ግቢው የክፍፍል ምጣኔ ድርሻ ላይ የተናጠል ተጠቃሚነቱ እስካልተረጋገጠ ድረስ ቤቱ ብቻ በሊዝ አግባብ ይስተናገዳል፡፡

I. Where the property owned with a certificate of property ownership, having been calculated the dividend of the ratio of size of the house to the premises is transferred to a third party other than inheritance unless ascertained the individual use of the dividend ratio of the common premises, only the house shall be treated through lease holding.

2. በነባር እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩ ይዞታዎች ተቀባይነት ያለው የግንባታ ፈቃድ ሲኖራቸው

2. Where landholdings administered under old and lease hold tenure have acceptable construction permit and the merging of those holdings maintains

እና የይዞታዎቹ መቀላቀል የሽንሻኖ ስታንዳርድን የጠበቀ ሆኖ ነባሩ ወደ ሊዝ ሲሸጋገር :-

ሀ. የቦታዉ አገልግሎት የከተማዉ መዋቅራዊ ፕላንና የሽንሻኖ ስታንዳርድ በሚፈቅደዉ መሰረት ይሆናል፡፡

ለ. ነባሩ ይዞታ ወደ ሊዝ የሚገባው የመሬቱ የሊዝ መነሻ ዋጋ ተከፍሎ ሲሆን ቀድሞ በሊዝ የተገኘዉ ይዞታ ተፈርሞ በነበረው ውል ላይ በሰፈረው ዋጋ ይቀጥላል፡፡ የሁለቱ ይዞታዎች የክፍያ አፈጻጸምም በተናጠል በየራሳቸዉ ዉል መሰረት ይሆናል፡፡

ሐ. የሊዝ ዘመኑ የሚወሰነው ባለመብቱ ቀድሞ በሊዝ ላገኘዉ ቦታ ከተፈቀደለት የሊዝ ዘመን የተጠቀመበትን ጊዜ በመቀነስ ቀሪውን የሊዝ ዘመን እና አዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባዉ ነባር ይዞታ የሚፈቀደዉን የሊዝ ዘመን በመደመርና ለሁለት በማካፈል አማካዩን በማስላት ይሆናል፡፡

መ. ነባሩ የሊዝ ዉል ሊጠናቀቅ አስር ዓመት ወይም ከአስር ዓመት ያነሰ ጊዜ የቀረዉ ከሆነ ሁለቱን ይዞታዎች ለማቀላቀል የሚቀርብ ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረዉም::

8. ወደሊዝ ስሪት ስለማይገቡ ነባር ይዞታዎች

በአዋጁ አንቀጽ 6 /1/ እና በዚህ ደንብ አንቀጽ 6 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ አይሆንም፡፡

1. በውርስ አግባብ የተገኘ ነባር ይዞታን

delineation standard and old possession is transferred into lease hold:

A. Service of the holding shall be in conformity with urban plan and delineation standard;

B. The old possession is converted into lease hold by having been paid lease benchmark price of the land and the holding previously obtained through lease shall continue as per to the price signed on the contract. The effect of payment of the two holdings shall be pursuant to their individual contract.

C. The lease period shall be determined through calculation of deducting the period that the lessee has used from the lease period permitted to him for the land he has obtained previously, summing the remaining lease period and that of the lease period to be permitted to old possession to be entered into lease system and dividing the sum by two.

D. Where the former lease contract remains ten or less than ten years for its expiry, a request of an application to merge the two holdings shall not be acceptable.

8. Old possessions not Converted into Lease Holdings

Without prejudice to Art.6 (1) of the proclamation and Art. 6 of this regulation hereof, the following old possessions shall not be entered into lease holding tenure where:

1. Where the inheritors of the old possessions have

ባለመብቶች ለመከፋፈል ጥያቄ አቅርበው ሸንሻኖዉ በፕላን ተቀባይነት አግኝቶ ሲፈቀድላቸው፤

applied to share out same among themselves and the parceling have been found to be acceptable in accordance with the plan and they are permitted thereof;

2. በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዞታ ያላቸው ባልና ሚስት በህግ በተወሰነው አግባብ ሸንሻኖዉ በፕላን ተቀባይነት አግኝቶ ይዞታቸውን ሲከፋፈሉ፤

2. The parcel of old possessions of a divorced husband and wife has been acceptable with the plan in a manner determined lawfully and they share out their holdings;

3. በፍቺ የተለያዩ ባልና ሚስት ወይም የውርስ ባለመብቶች በይዞታው ላይ የክፍፍል ውሳኔ የተላለፈበት እና ከሁለቱ አንደኛው ወይም ከውርስ ባለመብቶቹ ከፊሎቹ ግምቱን ከፍለው ይዞታውን ያጠቃለሉት እና ሸንሻኖዉ በፕላን ተቀባይነት ያገኘ እንደሆነ፤

3. Divorced husband and wife or inheritors that decision of share is passed out and one of them or some of the inheritors have paid its assessment and possessed same thereof , and the parcel has been acceptance with the plan;

4. ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከነባር ይዞታቸው ተነሺ የሆኑ ባለመብቶች በምትክነት የሚያገኙት ቦታ፣

4. The land to be obtained which the owners who are displaced from their old possessions due to public interest;

5. ሰነድ አልባ ይዞታዎች ቢሮው በሚያወጣው መመሪያ መሰረት የይዞታ ማረጋገጫ ሰነድ እንዲያገኙ ይደረጋል ፣

5. Non-document holdings shall be caused to have holding certificate in accordance with a directive to be issued by the Bureau;

6. በደርግ ዘመን በአዋጅ ቁጥር 47/1967 እና ሌሎች ህጎች መሰረት የተወረሱ ሆነው አግባብ ባለዉ አካል ተጣርተዉ ለቀድሞ ባለይዞታዎች እንዲመለሱ የሚወሰኑ ይዞታዎች፣

6. Holdings which have been nationalized in Derge regime pursuant to Proclamation No. 47/1975 and other laws and are caused to be reimbursed to former holders having been examined by the appropriate organ;

7. አዋጁ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከመዉጣቱ በፊት፡-

ሀ. በመንግስት የልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ በኩል ተሸጠዉ ዉል የተፈጸመባቸዉ ሆነዉ የስመ-ንብረት ዝዉዉር ያልተፈጸመባቸዉ ይዞታዎች፣

ለ. የሽያጭ ዉል አግባብ ባለው አካል

7. Before the publication of the proclamation in the Negarit Gazzetta:

A. Holdings sold and concluded a contract by Government Developmental Organization Inspection Agency and their title of property have not been transferred yet;

B. Old possessions being registered in a manner of

የተመዘገበ ወይም በፍ/ቤት የፀደቀ እና የአገልግሎት ክፍያ የተፈፀመባቸዉ ነባር ይዞታዎች፣

ሐ. ለባንኮች ተመላሽ ላልተደረገ ብድር ማስከፈያ በሃራጅ የተሸጡ ንብረቶች የሰፈሩባቸዉ ይዞታዎች፣

መ. ለህዝብ ጥቅም ሲባል ተነሺ የሆነ በግዥ ወይም በስጦታ አግባብ የተገኘ ሰነድ አልባ ይዞታ፣

9. ስለህገ-ወጥ ይዞታዎች እና ህገ-ወጥ ግንባታዎች

1. በአዋጁ አንቀጽ 6 /4/ እና /5/ ድንጋጌ መሰረት አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎች ከከተማው ፕላንና ከሸንሻኖ ስታንዳርድ አንጻር ተቀባይነት የሚያገኙ ከሆነ ቢሮው በሚያወጣው መመሪያ መሰረት ህጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ስሪት ሊገቡ ይችላሉ፡፡

2. በዚህ አንቀጽ /1/ የተደነገገው ቢኖርም የቤት ግንባታ የሌለበት ህገ-ወጥ ይዞታን ህጋዊ ማድረግ አይቻልም፡፡

3. በህገወጥ መንገድ የተያዘ ቤት የተሰራበት ይዞታ የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን እና የሽንሻኖ ፕላን መሰረት በማድረግ ህጋዊ ተደርጎ ወደ ሊዝ ሥርዓት ሲሸጋገር:-

ሀ. ባለይዞታው በከተማ ፕላን በተቀመጠው የአገልግሎት አይነት መሰረት የመሬቱን የአካባቢ ከፍተኛ የሊዝ ዋጋ በመክፈል ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የሊዝ ዘመን

sale contract by appropriate organ or ratified by court and thereby service fee has been exacted thereto;

C. Holdings on which properties are attached thereon and sold in auction for exacting unreturned loan for banks.

D. Non-document holdings obtained through purchasing or gift and evicted due to public interest.

9. Unlawful Holdings and Unlawful Construction

1. Where holdings/possessions occupied without the authorization of the appropriate body pursuant to Art. 6 (4) and (5) have found to be acceptable in accordance with urban plans and parceling, they may, having been lawful pursuant to a directive to be issued by the Bureau, be converted into lease holding tenure.
2. Notwithstanding the provisions of Sub-Art. (1) of this Article, unlawful holding/possession having no house construction may be unable to make it legal.
3. Where unlawful holding/possession which a house has been constructed thereon is made legal in accordance with urban basic plan, local development plan and parceling plan and converted into lease system:

A. The lessee shall be made to conclude lease contract in accordance with lease period specified for the service by effecting local maximum lease value of the land as per the type of service of the

መሰረት የሊዝ ውል እንዲዋዋል ይደረጋል፡፡ የውል ዘመኑም ውል ከተዋዋለበት ቀን ጀምሮ የሚቆጠር ይሆናል፡፡

ለ. በህገወጥ መንገድ የተያዘው ይዞታ የመኖሪያ ቤት አገልግሎት ከሆነ ባለይዞታው የመሬቱን የሊዝ መነሻ ዋጋ ከፍሎ ቦታው ህጋዊ ይደረግለታል፡፡

ሐ. በአዋጁ አንቀጽ 20 /2/ መሰረት በክልሉ የሚወሰነውን የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ የመክፈል ግዴታ ይኖርበታል፡፡ ቀሪውን የሊዝ ዋጋም በመክፈያ ዘመኑ እኩል በማካፈል በየአመቱ የሚከፍል ይሆናል፡፡

መ. ባለይዞታዉ ቦታዉን ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ ያለዉን የቦታ ኪራይ አግባብ ላለው አካል አጠቃሎ መክፈል ይጠበቅበታል፡፡ የቦታው የኪራይ ክፍያ የሚሰላው ይዞታው ህጋዊ እስከሆነበት ጊዜ ድረስ በሥራ ላይ በዋለ የቦታ ኪራይ ተመን መሰረት ይሆናል፡፡

4. ወደ ሊዝ ሥርዓት ባልገቡ ከተሞች ያለፈቃድ የተያዙ ይዞታዎችና የተገነቡ ግንባታዎች የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን እና የሽንሻኖ ፕላን መሰረት በማድረግ ህጋዊ ሲደረጉ በዚህ አንቀጽ /3/ ፊደል ተራ /መ/ የተመለከተውን ክፍያ የመፈጸም ግዴታ እንደተጠበቀ ሆኖ የግንባታውን ጠቅላላ ግምት 16 በመቶ እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡

5. የግንባታው አግባብ በፕላን ከሚፈቀደው ስታንዳርድ በታች ከሆነ ባለመብቱ እና ከተሞች በሚስማሙበት መርሃ-ግብር መሰረት

urban plan. The contract period shall be from the date of the conclusion of the contract.

B. Where the unlawful holding is for the purpose of residential house, the holding shall be made legal for the owner having paid lease benchmark price of the land.

C. He shall have an obligation to effect the down payment of the lease to be determined by the Region pursuant to Art.20 (2) of the proclamation. The remaining lease price shall, having been divided it by its period of payment, be paid every year.

D. The owner shall have the duty entirely to pay the land rent commencing from his occupying the land to the appropriate organ. Calculation the rent fee/payment of the land shall be on the basis of operational land rent rate until the holding has become legal thereof.

4. Where unlawful occupied holdings and constructions found within towns in which lease system is not operational are made legal in accordance with the basic plan of the urban center, local developmental plan and parceling plan, they shall, without prejudice to the obligation of effectuating the payment indicated under Sub. Art. 3 (E) of this Art. hereof, they shall be caused the payment of sixteen per cent (16%) of total estimate of the construction.

5. Where the manner of the construction is below the standard permitted thereof, they are expected to put into practice by concluding a contract in conformity

መዋቅራዊ እና የአካባቢ ልማት ፕላን በሚጠይቁት አግባብ ዉል በመዋዋል ተግባራዊ ማድረግ ይጠበቅባቸዋል፡፡

6. በህጋዊ ይዞታ ላይ ለተሰራ ህገ-ወጥ ግንባታ ከመዋቅራዊ ወይም ከሽንሻኖ ፕላን ጋር የሚጣጣም ሆኖ ሲገኝ ቅጣት የሚከፈልበት ይሆናል፡፡ አፈጻጸሙም፡-

ሀ. የግንባታ ፕላንና ፈቃድ ሳይኖረው የተፈጸመ ግንባታ ከሆነ የግንባታ ወጭው 10 በመቶ፣

ለ. የግንባታ ዲዛይንና ፈቃድ ያለው ሆኖ የዲዛይን ለውጡ ከፍተኛ ከሆነ የግንባታ ወጭው ስምንት በመቶ (8%)፣

ሐ. የግንባታ ዲዛይንና ፈቃድ ያለው ሆኖ የዲዛይን ለውጡ መካከለኛ ከሆነ የግንባታ ወጭው 5 በመቶ፣ እና

መ. ግንባታ ዲዛይንና ፈቃድ ያለው ሆኖ የዲዛይን ለውጡ አነስተኛ ከሆነ የግንባታ ወጭው 3 በመቶ ቅጣት ተከፍሎ ህጋዊ የሚደረግ ይሆናል፡፡

ሠ. በዚህ ንኡስ አንቀፅ ከፊደል ተራ ለ እስከ መ የተጠቀሱት የግንባታ ዲዛይን ለውጥ ደረጃዎች ዝርዝር ይህን ደንብ ለማስፈጸም በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

ክፍል ሦስት

የከተማ ቦታን በሊዝ ጨረታ ወይም በምደባ ስለመስጠት

10. ለጨረታ ወይም ለምደባ የሚቀርብ መሬት መረጃን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ

with the requirement of basic and local development plan on the basis of the program that the owner and urban centers consent thereto.

6. Where unlawful construction on lawful holding/possession has been found in conformity with basic or parceling plan, it shall be liable to a penalty. Its execution shall be:

A. Ten percent (10 %) of total expenditure of construction where it is carried out without having its construction plan and permit;

B. Eight percent (8 %) of total expenditure of construction where it has construction design and permit and the design alternation is great/large;

C. five percent (5 %) of total expenditure of construction where it has construction design and permit and the design alternation is medium; and

D. Three percent (3 %) of total expenditure of construction shall be penalized and made legal where it has construction design and permit and the design alternation is minimum

E. Alteration standard particulars of construction design indicated under Sub-Art. 6, (B-D) of this Art. hereof shall be determined by a directive to be issued for the implementation of this regulation.

PART THREE
GRANTING URBAN HOLDIND THROUGH LEASE TENDER OR ALLOTMENT

10.Publicity of Information of Land to be Presented for Tender or Allotment

በአዋጁ አንቀፅ 8 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ መሬት ለጨረታ ወይም ለምደባ የሚቀርበው የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ ነው፡፡

1. ከተሞች የመሬት ልማት እና መሬት የማዘጋጀት አቅማቸዉን መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚቀርበውን ወይም በምደባ የሚሰጠዉን የመሬት መጠን እንዲሁም ጨረታው ትኩረት የሚያደርግባቸውን የልማት መስኮች በመለየትና አመታዊ እቅድ በማውጣት፡-
   ሀ. ለመኖሪያ፤
   ለ. ለንግድ፤
   ሐ. ለማህበራዊ አገልግሎት (ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህል፣ ለስፖርት)፤
   መ. ለኢንደስትሪ፤
   ሠ. ለሌሎችም በሚል በዓመቱ የመጀመሪያ ሩብ ዓመት የዓመት ዕቅዱ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡
2. ከተሞች ጨረታ ለማውጣት እቅዳቸውን ለህዝብ ይፋ ባደረጉት መሰረት አግባብ ያለዉ አካል የመፈጸም ግዴታ እና ተጠያቂነት ይኖርበታል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
3. የጨረታ መነሻ ዋጋ፣ የቀድሞ የአካባቢው የጨረታ ዋጋ፣ የልማት ዕቅድ እና ተዛማጅ መረጃዎች ህዝቡ በግልጽ እና በቀላሉ ሊያገኘው በሚችልበት አግባብ በስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል፡፡ ይህንን አለመፈጸምም የህግ ተጠያቂነትን የሚያስከትል ይሆናል፡፡

Without prejudice to the provision of the Art. 8 of the proclamation, land shall be provided for tender or allotment if the following circumstances are fulfilled:

1. Urban centers, based on land development and their capacity of land preparations for such purposes and by identifying the quantity of land to be supplied for tender or granted in allotment every year as well as development sectors which the tender focuses on, publicize the annual plans in the first quarter of the year:
   A. For residence ;
   B. For trade
   C. For social service (for education, health, culture, sports);
   D. For industry
   E. For others.
2. An appropriate organ shall have an obligation to implement and be liable to on the basis of urban centers' publicizing their plans of bidding tender. The particulars shall be determined by a directive.
3. Bid minimum price, previous local bid price, development plans and related information shall be put into practice in a manner accessible to public openly and easily. Unable to implement such acts shall make liable to law. Particulars shall be determined by a directive.

ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

4. የከተሞች የወደፊት ቀጣይ የጨረታ ቦታ ዝግጅት እና ያለፉ ጨረታዎች ዝርዝር መረጃ ለህዝብ ይፋ መደረግ ይኖርበታል፡፡

4. Detailed information of future next bid land of urban centers and previous tenders shall be publicized.

11. የጨረታ አቀራረብ

1. ጨረታ እንደፕሮጀክቱ ባህሪ መደበኛ ጨረታ ወይም ልዩ ጨረታ በመባል በተናጠል ወይም በጣምራ ሊወጣ ይችላል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ /1/ የተመለከተው መደበኛ ጨረታ በመደበኛ መርሀ-ግብር የሚወጣ እና በመጀመሪያው ዙር ቢያንስ ሶስት ተጫራቾች ካልቀረቡ የሚሰረዝ ነው፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ /1/ መሰረት በልዩ ጨረታ የሚካተቱት በአዋጁ አንቀጽ 11 /8/ መሰረት ተለይተው በጨረታ አግባብ የሚስተናገዱ እና በመጀመሪያው ዙር አንድ ተጫራች ቢቀርብም እንዲስተናገድ የሚደረግበት ነው፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
4. በዚህ ደንብና ይህንን ደንብ ተከትሎ በሚወጡ መመሪያዎች የማይሸፈኑ ጉዳዮች አግባብ ባላቸዉ የሀገሪቱ ህጎች ይሸፈናሉ፡፡

11. Offering of Tender

1. Tender may, as a conduct of the project named regular or special tender, be put in individually or collectively.
2. Regular tender indicated under Sub. Art. 1 of this Art. Shall be made at regular program and be cancelled if less than three bidders participate in the first round of tender. Particulars shall be determined by a directive.
3. The lands to be included in special tender pursuant to Sub-Art. 1 of this Article are those ones which are specified under the Art 11 (8) of the proclamation to be treated with in a manner of tender and are made to be treated even if a sole bidder has appeared in the first round. Particulars shall be determined by a directive.
4. Matters which are not covered under this regulation and directives to be issued in subsequent of this regulation shall be covered by the proper laws of the country.

12. ስለጨረታ ማስታወቂያ

1. የጨረታ ማስታወቂያ በጨረታ ስለሚወጣው መሬት ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ መልኩ መዘጋጀት ይኖርበታል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡
2. የጨረታ ማስታወቂያ እያንዳንዱ ከተማ በክልሉ እና በፌደራል የስራ ቋንቋ እንዲሁም

12. Notice of Tender

1. Notice of tender shall be prepared in a manner of providing detailed information about the land to be made on the tender. Particulars shall be determined by a directive.
2. Each urban center shall prepare tender notice in the official language of Regional and Federal as well as

ልዩ ጨረታ በሚሆንበት ጊዜ እንደአስፈላጊነቱ በእንግሊዝኛ ቋንቋ ጭምር የሚዘጋጅ ይሆናል፡፡

3. የጨረታ ማስታወቂያ ጨረታው ከሚካሄድበት ከአስር የስራ ቀናት በፊት በመገናኛ ብዙሃን እንዲሁም በማስታወቂያ ሰሌዳዎች፣ በከተማው ወይም በክልሉ ድህረ ገጽ አግባብ ባለው አካል አማካይነት ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡

13. የመሬት ሊዝ ጨረታ ማስታወቂያ ስለማውጣት

1. በአዋጁ አንቀፅ 9 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ ቦታ በጨረታ ለመፍቀድ የጨረታ ማስታወቂያ ቢያንስ በመንግስት የመገናኛ ብዙሃን እንዲሁም በኤ.ፍ.ም ሬዲዮዎች፣በማስታወቂያ ሰሌዳዎች በከተማው ወይም በክልሉ ድህረ-ገጽ እና በሌሎች የመገናኛ ብዙሃን በሚመለከተው አካል አማካኝነት ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡

2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /1/ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ አስተዳደር ደረጃ ካላቸው የክልሉ ከተሞች ውጪ ባሉ ከተሞች የሚወጣ የቦታ ጨረታ ማስታወቂያ በከተማው ውስጥና በሌሎች አጎራባች ከተሞች የማስታወቂያ ሰሌዳዎች እንዲለጠፍ ይደረጋል፡፡

14. የጨረታ ሰነድ ይዘት እና አቅርቦት

1. የጨረታ ሰነድ የጨረታውን ዝርዝር መረጃ፣ የጨረታ ዋጋ እና መወዳደሪያ መስፈርት ማቅረቢያ እንዲሁም ለተጫራቾች ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ አግባብ የሚዘጋጅ ይሆናል፡፡ ይዘቱ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

in English language if it is special tender, as deemed necessary.

3. Tender notice shall be publicized in mass media as well as notice boards, website of the urban centers or the Region by the appropriate organ ten days prior to the undertaking of the tender thereof.

13.Advertizing Land Lease Tender

1. Without prejudice to the provision of Art. 9 of the proclamation, so as to permit urban land through lease, the lease tender shall be publicized at least through government mass media as well as on FM radios, notice boards, websites of the urban center or the Region and other mass medias by the concerned organ.

2. Without prejudice to the provision of Sub- Art. 1 of this Art. hereof, land lease tender to be advertised in urban centers of the Regional urban centers which are not at the level of city administration shall be caused to be posted on notice boards in the urban center and other neighboring urban centers.

14.Content and Provision of Bid Documents

1. Bid document shall be prepared in a manner of offering detailed information of the tender, tender price and competative requirement form as well as detailed data for the bidders. Its content shall be determined by a directive.

2. የጨረታ ሰነዶችን ይዘት የሚለውጥ ማናቸውም ማሻሻያ ከተደረገ ማሻሻያውን በተጨማሪ የጨረታ ሰነድነት የጨረታውን ሰነድ ለገዙ ሁሉ በማስታወቂያ ሰሌዳ፣ በስልክ፣ በፋክስና በሌሎች የመገናኛ ዘዴዎች አማካኝነት ተገልጾ በ5 (አምስት) የስራ ቀናት ዉስጥ እንዲወስዱ ይደረጋል፡፡
3. ማንኛውም ተጫራች በወጣው የጊዜ ሰሌዳ መሰረት የጨረታዉን ሰነድ በግዥ ብቻ የሚያገኝ ይሆናል፡፡
4. የጨረታ ሰነድ ዋጋ ለጨረታው ማስፈጸሚያ የሚወጣውን ወጪ የሚተካ መሆን ይኖርበታል፣
5. በጨረታ ሰነድ ግዢ መጠን ላይ በምንም መልኩ የሚጣል ገደብ አይኖርም፡፡ ሆኖም አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሰነድ በላይ መግዛት አይችልም፡፡
6. በተጫራቹ የተሞላው የጨረታ ሰነድ በሰም በታሸገ ኢንቨሎፕ ተደርጎ ለዚሁ ተግባር በተዘጋጀ ሳጥን ውስጥ የሚገባ ይሆናል፡፡
7. የጨረታ ሰነድ ሽያጭ የሚጠናቀቀዉ የጨረታ ሳጥኑን ለመዝጋት በተቀመጠዉ ቀን ገደብ በ 11፡00 (አስራ አንድ ሰዓት) ሆኖ የጨረታዉ ሳጥን የጨረታ ማስገቢያው ጊዜ እንደተጠናቀቀ በጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ እና አግባብ ያለዉ አካል በሚሰይመዉ አንድ ታዛቢ አማካኝነት የሚታሸግ ይሆናል፡፡ ይህም በቡድኑ ቃለ-ጉባዔ የሚካተት ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
8. ጨረታዉ በሚቀጥለው የሥራ ቀን ከጧቱ በ 4፡00 ሰዓት ተጫራቾች ወይም ህጋዊ

2. Where any adjustment which could alter the content of the bid documents is made, the adjustment, as an additional document, shall be announced to those who have bought such bid document in telephone, Fax and other communication means and they are caused to take same within five (5) days.
3. Any bidder shall obtain the bid document only through procurement as per the timetable scheduled thereof.
4. Bid document price shall have to recompense the expense to be expended for the execution of the tender.
5. No restriction shall be imposed on purchasing amount of bid documents whatever means; provided, however, that no single bidder may be allowed to buy more than one bid document for the same plot.
6. The bid document which is filled by the bidder shall be sealed in an envelope with wax and inserted into a box prepared for this purpose.
7. The sale of the bid document shall be completed at 5:00 pm (five o'clock) on which it is scheduled to close tender box and the tender box shall be sealed off as soon as the completion of the period of tender casting by the tender executive team and an observer/bystander to be designated by an appropriate organ. This shall be included in the minute. Particulars shall be determined by a directive.
8. The tender shall be opened /unsealed on the next working day at 10:00 am when those bidders or

ወኪሎቻቸው በተገኙበት በጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ እና አግባብ ያለዉ አካል በሚሰይመዉ አንድ ታዛቢ አማካኝነት የሚከፈት ይሆናል፡፡

15. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና

1. ማንኛውም በጨረታው ለመሳተፍ የፈለገ ተጫራች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና በባንክ በተረጋገጠ ሲፒኦ ወይም በጥሬ ገንዘብ ማስያዝ አለበት፤ የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትናው መጠን፣ የጠቅላላ የቦታው ስፋት በመነሻ ዋጋው ተባዝቶ ከሚገኘው ውጤት 5 በመቶ ያነሰ መሆን የለበትም፡፡ ሌሎች ተጫራቹ ሊያሟሏቸው የሚገቡት ቅድመ ሁኔታዎችን በሚመለከት በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል፡፡
2. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለተሸናፊ ተጫራቾች በዚህ ደንብ አንቀጽ 18 /2/ ላይ በተመለከተው አግባብ ተመላሽ ይደረጋል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ /2/ የተጠቀሰው ቢኖርም አሸናፊ የሆነው ተጫራች ያስያዘው የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ከሊዝ ቅድመ ክፍያው ጋር የሚታሰብለት ይሆናል፡፡ ሆኖም አሸናፊው ተጫራች በዚህ ደንብ አንቀጽ 17 /4/ እና /5/ በተወሰነው ቀነ ገደብ ውስጥ ቀርቦ ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሰረዛል፡፡ ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና አግባብ ላለው አካል ገቢ ይደረጋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
4. በዚህ አንቀጽ /3/ መሰረት በአንድ ዓመት ውስጥ ሁለት ጊዜ አሸናፊነቱ ተገልፆ ቀርቦ ያልተዋዋለ እና ጨረታው የተሰረዘበት

their legal representatives are present by the tender executive team and an observer to be designated appropriate organ.

15. Bid Bond Collateral

1. Any bidder desiring to participate in the tender shall have to pledge bid bond collateral in bank statement CPO or in cash. The amount of bid bond collateral shall not be less than five percent (5 %) of the amount obtained through multiplication of total land size with its tender minimum price. With regard to other conditions to be fulfilled by the bidders, it shall be determined in a directive to be issued thereof.
2. The bid bond collateral shall be give back to those loser bidders in a manner as indicated under the provisions of Art. 18 (2) of this regulation hereof.
3. Notwithstanding the provisions of Sub-Art. (2) of this Article, the bid bond collateral belonging to the winner bidder shall be calculated with the lease down payment; provided, however, that unless the winner bidder concludes a contract within a time limit determined under the provisions of Art. 17, (4) and (5), his winning shall be cancelled and the bid bond collateral which he has pledged shall be deposited to the appropriate organ. Particulars shall be determined by a directive.
4. Pursuant to Sub-Art.3 of this Art. hereof, the bidder whose winning was stated to him and did not conclude a contract and thereby the tender has been

ተጫራች ለተከታዮቹ ሁለት ዓመታት በከተማው ውስጥ ከሚካሄድ ጨረታ ይታገዳል፡፡

16. ተጫራቾችን የማወዳደርና አሸናፊዎችን የመለየት ሂደት

፩ በአዋጁ አንቀጽ 11 /7/ ከተጠቀሰዉ ዉጭ፡-

ሀ. ቦታዉ ለመጀመሪያ ጊዜ ለጨረታ የወጣ ከሆነ ለአንድ የቦታ ጨረታ ቢያንስ ሦስት ተጫራቾች መቅረብ አለባቸዉ፡፡

ለ. በመጀመሪያዉ ዙር በቂ ተጫራች ካልቀረበ ጨረታዉ ተሰርዞ ድጋሚ ጨረታ እንዲወጣ ይደረጋል፡፡

ሐ. በድጋሚ ጨረታው በተመሳሳይ ሶስትና በላይ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ለሶስተኛ ጊዜ ጨረታ ወጥቶ በቀረበዉ ተወዳዳሪ መጠን ጨረታዉ የሚካሄድ ይሆናል፡፡

፪ የጨረታ አሸናፊዎችን በመወሰኑ ሂደት የሚከተሉትን የማወዳደሪያ መስፈርቶች መሰረት በማድረግ ግልፅ በሆነ አግባብ ተገምግሞ ይወሰናል፡-

ሀ) ተጫራቾች ለቦታው ያቀረቡት የጨረታ ዋጋ 80%፣ እና

ለ) የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠን 20% ይሆናል፡፡

፫ በጨረታ ውጤቱ ተጫራቾች ያቀረቡት ዋጋና የገቧቸው ግዴታዎች ተመሳሳይ ሆነው ከመቶ እኩል ነጥብ ካገኙና ከውድድሩ ተካፋዮች

cancelled twice within a year shall be suspended from a tender to be undertaken in the urban center for two consecutive years.

16. Process of Competing Bidders and Identifying Winners

1. With the exception of Art.11 (7) of the proclamation:

   A. at least three bidders shall participate for a plot of land tender if the land is offered for tender in the first round.

   B. a bid shall be cancelled and a tender shall be caused to be presented again if adequate bidders did not participate in the first round of tender.

   C. if three and above bidders do not participate in the second round of tender, the tender shall be presented for the third time and carried out among the numbers of the participants.

2. In the process of determining bidder winners, it shall be transparently evaluated and determined on the basis of the following competitive criteria:

   A. Tender price which the bidders offer for the land shall be 80%; and

   B. The amount of down payment of lease shall be 20%.

3. Where the tender price which the bidders offered and the obligations to which they are bound are equal in the bid result and obtained equal point

ውስጥ ብቸኛ ሴት ተወዳዳሪ ካለች የጨረታው አሸናፊ እንድትሆን ይደረጋል፡፡ ከዚህ ውጭ ከሆነ አጠቃላይ አሸናፊው በእጣ እንዲለይ ይደረጋል፡፡

.. ለተጫረተበት ቦታ በሁሉም መስፈርቶች በሚያገኘው ድምር ውጤት ከፍተኛውን ነጥብ ከመቶ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል፤ አንደኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበና ከሁለተኛ እስከ ሶስተኛ የወጡት ተጫራቾች በቅደም ተከተል እየተገለጸላቸዉ አንደኛ የወጣዉ ተጫራች ለጨረታ በሰጠው ዋጋ ከፍሎ ቦታውን ለመረከብ የፈለገ ካለ መብቱ ይጠበቅለታል፡፡ እስከ ሦስተኛ ከወጡት ተጫራቾች ቦታዉን ለመረከብ ፍቃደኛ ካልሆኑ ጨረታው ይሰረዛል፡፡

፣. የጨረታ ሂደቱ፣ የተጫራቹ ሰነድ ትክክለኛነት እና የአሰራር ጥራት ኦዲቱ አግባብ ባለው አካል ይረጋገጣል፡፡

. የጨረታ ሂደቱ ከተጠናቀቀ በኋላ፡-

ሀ. የአሸናፊው ሰው ሙሉ ስም፣

ለ. ያሸነፈበት የቦታ አድራሻ፣

ሐ. ተጫራቹ በቦታው ሊገነባ ያሰበው የህንፃ ከፍታ መጠን፣

መ. ለቦታው የሰጠው ዋጋ፣

ሠ. የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠኑ እና

ረ. የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜው በዝርዝር

(score) out of a hundred and a sole female competitor is available among the participants, she shall be declared a winner. If not the winner shall be identified/specified by drawing a lot.

4. A bidder, who has acquired the highest score out of hundred obtained through the sum of all requirements, shall be declared a winner of the tender. Where the first winner did not appear and second and third winner bidders, having been disclosed to them respectively, if he is willing to pay the price offered by the first winner and take over, his right shall be respected. The tender shall be cancelled if bidders ranked up to third are not willing to take over the land.

5. The tender process, validity of bidders' document and the quality audit of working procedure shall be verified by the appropriate organ.

6. After the completion of the process tender, the winner bidder shall be summoned on a notice board or in writing containing the following :

A. Full name of the winner person;

B. Location of the land which he has won;

C. Number of floor/story of the building which the bidder could construct on the land;

D. The bid price he has offered for the land;

E. The amount of leases down payment; and

F. After being been publicized, in detail, the time of

በማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በግልፅ ለህዝብ ይፋ ከተደረገ በኋላ የጨረታ አሸናፊው በማስታወቂያ ወይም በጽሁፍ ጥሪ ይደረግለታል፡፡

17. ጨረታን ስለመመርመር

1. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ጨረታውን የተሟላ ነው ብሎ 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 ይሄው ልዩነት መሠረታዊ የሆነ ለውጥ የማያስከትልና የጨረታውን ቁምነገር ሳይለውጥ በቀላሉ ሊታረም የሚችል ጥቃቅን ስህተት ወይም ግድፈት ያዘለ መሆኑ በጨረታ አስፈፃሚ ቡድኑ ሲታመን ጨረታውን እንደተሟላ አድርጎ ሊቀበለው ይችላል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
3. አግባብ ያለው አካል ለጨረታው አፈጻጸም የተሻለ ዘዴ ካገኘ ጨረታውን በሙሉ ወይም በከፊል የመሰረዝ መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡
4. አግባብ ያለው አካል ተጫራቹን ተጨባጭ በሆነ ምክንያት ከጨረታው የማገድ ስልጣን ያለው ሲሆን ተጫራቹን ከጨረታ ሂደት ለማገድ የሚያበቁ መሰረታዊ ጉዳዮች እና ዝርዝር ምክንያቶች በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

18. የጨረታ ውጤት ስለማጽደቅ

- አግባብ ያለው አካል የሚያቋቁመዉ

completion of lease payment on a notice board, the winner bidder shall be summoned on a notice board or in writing containing the following.

17. Examination of Tender

1. Executive team of land tender may accept the tender as valid and complete only where the necessary requisitions which are specified in the bid document are fulfilled thereto.
2. Where the document submitted in the bid differs in a certain degree from conducts, contractual words and conditions as well as necessary facts specified therein and such a difference does not cause basic alteration and it is believed by the tender executive team that it could be easily rectified without altering the facts of bid/tender, the tender executive team may accept the tender/bid as valid/complete. Particulars shall be determined in directive.
3. Where the appropriate organ has found a better method for the implementation of the tender, his right to cancel the bid fully or partially is reserved.
4. The appropriate organ shall have a power to suspend the bidder upon objective ground and basic matters enabling the bidder to suspend from the tender process and detailed reasons shall be determined by a directive.

18. Approving Tender Result

1. A management committee to be established by the

የማኔጅመንት ኮሚቴ የጨረታ ዉጤቱን በማየት የማጽደቅ ወይም ውድቅ የማድረግ ስልጣን ይኖረዋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

፪. የመሬት ሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የጨረታ ውጤቱን በመገምገም አሸናፊውን እንዲሁም ከሁለተኛ እስከ ሶስተኛ የወጡትን በመለየት ለጨረታ አጽዳቂ ኮሚቴዉ የውሳኔ ሃሳብ ያቀርባል፡፡

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ/1/ መሰረት ውጤት እንዲያጸድቅ ስልጣን የተሰጠው አካል የቀረበውን የጨረታ ውጤት የሚቀበለው ከሆነ ውጤቱ በቀረበለት በሁለት የስራ ቀናት ውስጥ በማጽደቅ አግባብ ባለው ማስታወቂያ እና በከተማው ወይም በክልሉ ድህረ-ገጽ ለሕዝብ ይፋ ያደርጋል፡፡

፬. በዚህ አንቀጽ /3/ መሰረት የተገለጸው አሸናፊ ተጫራች ውጤቱ አግባብ ባለው መንገድ ከተገለጸለት ጊዜ ጀምሮ ባሉት 10 የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ በመፈጸም እና ተገቢውን ቅድመ ሁኔታ በማሟላት ውል እንዲፈርም ይደረጋል፡፡

፭. በዚህ አንቀጽ /4/ መሰረት አሸናፊው ተጫራች ግዴታውን አሟልቶ ውል ካልፈረመ በሦስት ተጨማሪ የስራ ቀናት ቀርቦ ቅድመ ሁኔታዉን አሟልቶ ውል እንዲፈርም አግባብ ባለው አካል ጽ/ቤት የማስታወቂያ ሰሌዳ ማስጠንቀቂያ እንዲለጠፍ ይደረጋል፡፡ የጨረታ አሸናፊው ቀርቦ የከተማ ቦታ ሊዝ ውል እስኪፈርም

appropriate organ shall, having reviewed the tender result, have a power to approve or disapprove same. Particulars shall be determined by a directive.

2. Executive team of land lease tender shall, having reviewed the tender result and thereby identified the winner as well as those who stood second and third, submit a recommendation to the tender approval committee.

3. If an organ who has been vested power to approve the result in accordance with Sub-Art. 1 of this Art. accept the tender result submitted to it, it shall approve and publicize same on appropriate notice and web site of the urban center or the Region within two working days from the date of submission of the result.

4. The winner bidder stated in accordance with Sub-Art. 3 of this Art. hereof, shall be made to conclude a contract within ten (10) working days from the period of announcement of the result in an appropriate means by effecting the lease down payment and fulfilling appropriate perquisite.

5. If the winner bidder has not concluded a contract by fulfilling his obligation in accordance with Sub-Art 4 of this Art. hereof, a notice/notification requiring him to fulfill the perquisite and conclude the contract within three additional working days shall be caused to be pasted on the notice board of office of the appropriate organ.

ድረስ ባለመብትነቱ የሚረጋገጥ አይሆንም፡፡

፮. የጨረታ አሸናፊ የሆነ ሰው አሸናፊነቱና የሚፈጽማቸው ቀጣይ ተግባራት አግባብ ባለው አካል ከነማስጠንቀቂያው ጭምር በጽሑፍ ተገልጾለት በዚህ አንቀጽ /4/ እና /5/ በተጠቀሰው ቀነ-ገደብ ውስጥ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለና ቅድመ ክፍያ ያልፈጸመ ከሆነ ቦታውን እንደማይፈልገው ተቆጥሮ አሸናፊነቱ ይሰረዛል፤ ያስያዘው የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና አግባብ ላለው አካል ገቢ ይደረጋል፡፡

፯. በዚህ አንቀጽ /6/ መሰረት ውል ላልተፈጸመበት ቦታ የጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ ሁለተኛ ለወጣው ተጫራች አንደኛ የወጣው ተጫራች በሰጠው ዋጋ መሠረት ተመሳሳይ ጥሪ በማድረግ በዚህ አንቀጽ /4/ እና /5/ በተደነገገው የጊዜ ገደብ ውስጥ ተገቢውን ቅድመ ሁኔታ እንዲያሟላ በማድረግ ውል እንዲፈጽም ያደርጋል፡፡

፰. በዚህ አንቀጽ /7/ መሰረት በተሠጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ሁለተኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበ ሶስተኛ ለወጣዉ ተጫራች ተመሳሳይ ዕድል ይሰጠዋል፡፡ ይህም ካልተሳካ ጨረታው እንደተሰረዘ ይቆጠራል፡፡

19. የጨረታ ማስከበሪያ ዋጋን/ሲፒኦን ተመላሽ ስለማድረግ

፩. በቂ ተጫራቾች ባለመቅረባቸው ምክንያት ከጨረታው የተሰረዙ ተጫራቾች ያስያዙት የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ተመላሽ ይደረግላቸዋል፡፡

6. If a bid winner is served with a written notification of his being winner and activities he possibly carries out by the appropriate organ and failed to conclude the contract and effect down payment within time limit specified under Sub-Art 4 and 5 of this Art. hereof, he shall, considering that he does not want the land, cancelled and the bid bond ha has pledged shall be deposited into the appropriate organ.

7. The execution team shall, by making similar summon to the second winner bidder on the basis of the price offered by the first winner, cause the second winner bidder to conclude a contract for the land which is not concluded a contract pursuant to Sub. Art. 6 of this Article within the time limit specified under the provisions of Sub-Art. 4 and 5 of this Art. by making him fulfill the proper prerequisite thereof.

8. If the second winner has not come up within a time limit determined under the provision of Sub-Art. 7 of this Article, such a similar opportunity shall be given to the third winner. And if this does fail in a similar manner, it is assumed that the tender is cancelled.

19. Returning of Bid Bond/CPO

1. The bid bond pledged by those bidders who have been cancelled due to the fact that adequate bidders have not participated therein shall be returned to same/them.

2. የጨረታው አሸናፊዎች ውጤት ከተገለጸበት ከሚቀጥለው የሥራ ቀን ጀምሮ ቀሪዎቹ ተጫራቾች ያስያዙት የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ተመላሽ ይደረግላቸዋል፡፡

3. በጨረታው ውጤት ሁለተኛ እና ሦስተኛ የወጡት ተጫራቾች አሸናፊው ቀርቦ ውል መዋዋሉ እስኪረጋገጥ ድረስ ለመቆየት እና አሸናፊው ካልቀረበ ወይም ውጤቱ ካልጸደቀለት የጨረታ አሸናፊዉ ለጨረታ ባቀረበው ዋጋ ቦታውን ለመቀበል ፍላጎት ካላቸዉ እና ይህንንም በማመልከቻ ለጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ ከገለጹ ያስያዙት ሲፒኦአቸዉ ሳይመለስ ተመዝግቦ ሊቆይ ይችላል፡፡ ይህም ካልሆነ ሲፒኦአቸዉ ይመለስላቸዋል፡፡

2. The bid bond pledged by those loser bidders shall be returned to same/them starting from the next working day of announcement of the result of bid winners.

3. Where the second and third winner bidders of the tender are willing to remain until it is ascertained that the winner bidder concluded a contract and if he fails to appear or the result has not been approved and to take over the land by the price offered by the first winner and notify this to the tender executive team, their CPO may not being returned and remain thereof. Otherwise their CPO shall be returned to them.

20. የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ስለማደራጀት

20. Organization of Lease Tender Executives

1. በከተሞች የሚደራጀው የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን አባላት የቋሚ ቅጥር ሠራተኞች ብቻ ይሆናሉ፡፡
2. በዚህ አንቀጽ /1/ የተገለጸው ቢኖርም የከተሞችን ደረጃ መሰረት በማድረግ የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን እንዳስፈላጊነቱ ሥራውን በመደበኛነት በሚያከናውን ኬዝ ቲም ወይም ኮሚቴ ሊደራጅ ይችላል፡፡
3. የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ወይም ኬዝ ቲም የሙያ ስብጥር በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል፡፡

1. Members of lease tender executive team to be organized in urban centers shall be constituted only among from the permanent employees.
2. Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, on the basis of the level of urban centers, tender executive team, as deemed necessary, a case team or committee who carry out/undertake the work regularly, as deemed necessary may be organized thereof.
3. Professional diversity of the tender executive team or case team shall be determined by a directive to be issued thereof.

21. የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ኃላፊነት

21. Responsibility of the Tender Executive Team

ለሊዝ ጨረታ የተዘጋጁትን ቦታዎች ከምንም ዓይነት ይዞታ ነፃ መሆናቸውን፣ ሽንሻኖ ያላቸው መሆኑንና መሠረተ ልማት የቀረበላቸው መሆናቸውን በመስክ በማረጋገጥ ርክክብ ያደርጋል፡፡

ዝርዝር የጨረታ ጥሪ ሰነድ ያዘጋጃል፡፡

የጨረታ ማስታወቂያ ጥሪ ያደርጋል፡፡

የጨረታ ሰነድ መሸጫ ዋጋ ግምት ያወጣል፣ ሽያጭ ያከናውናል፡፡

የጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ሳጥን ያዘጋጃል፣ ያሽጋል፡፡

የጨረታዉን ሂደት ይመራል፡፡

የጨረታ አሸናፊዉ በተቀመጠው የግምገማ መስፈርት ይለያል፤ የውሳኔ ሃሳብ በማደራጀት በዚህ ደንብ አንቀጽ 18 /1/ መሰረት ውሳኔ እንዲሰጥ ስልጣን ለተሰጠው አካል አቅርቦ ያጸድቃል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

በእያንዳንዱ የሊዝ ጨረታ የጨረታውን አጠቃላይ ሂደት የሚያሳይ በተለይም፡-

ሀ. የጨረታውን አፈፃፀም ሥርዓት፣

ለ. እያንዳንዱ ተጫራች ለመስፈርቱ ያቀረበውን ኃሳብና የገባቸውን ግዴታዎች፣

ሐ. ያቀረባቸውን ልዩ ልዩ ሰነዶች፣

መ. በተለየ ሁኔታ የቀረበ ማመልከቻ ካለ የማመልከቻዉን ዝርዝር፣

ሠ. የጨረታውን አሸናፊ፣

ረ. አሸናፊ የሆነበትን ምክንያት እና

1. Cause the taking over of lands which are ready for lease tender by ensuring on site that such lands are free from any holdings, they possess delineation and are provided with infrastructures;
2. Prepare detailed bid document ;
3. Cause notification of bid notice ;
4. Set the estimation of sale price of bid document; undertake sale;
5. Prepare a bid document box; and close off/seal of same.
6. Direct tender process;
7. Identify the bid winner upon evaluation criteria specified thereof; organize and cause the approval of decision proposal upon submittal of same to the body authorized with power to decide in accordance with Sub-Art. 1 of Art. of this regulation. Particulars shall be determined by a directive.
8. Prepare minutes which show overall process of the bid of each lease tender specifically:
   A. Implementation system of the tender;
   B. Proposal forwarded for the requirement and obligations entered into by each bidder;
   C. Various documents they submitted thereto;
   D. Particulars of the application submitted to it in various circumstances;
   E. The winner of the bid;
   F. Grounds why he is the winner; and

ሰ. ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበትን ምክንያት የያዘ ቃለ ጉባዔ ያዘጋጃል፡፡

፱. ለሊዝ ዉዝፍ ዕዳ መክፈያ የተያዘን መሬትና መሬት ነክ ንብረት በዕዳው ልክ ብቻ ሽያጭ ያስፈጽማል፡፡ ለሥራውም የተለያዩ አግባብነት ያላቸው አጋዥ ሙያተኞችን ያስተባብራል ይመራል፡፡

ክፍል አራት

የከተማ ቦታን በሊዝ ምደባ ስለመስጠት

22. መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጥበት አግባብ

፩. መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ 12 መሰረት ለተፈቀደላቸው ፕሮጀክቶች እና ዘርፎች በቢሮዉ በኩል በየአመቱ እቅድ ቀርቦ ከፀደቀ በኋላ ዝርዝር አፈጻጸሙ በዞኖችና በከተማ አስተዳደሮች የሚተገበር ይሆናል፡፡ ዝርዝር አፈጻጸሙ በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

፪. በዚህ አንቀጽ /1/ የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 12 /1/ በፊደል ተራ (ሰ) መሰረት በክልሉ ፕሬዚዳንት እየተመሩ በክልሉ መስተዳድር ም/ቤት የሚወሰኑ ሌሎች ፕሮጀክቶች ዝርዝር ይህን ደንብ ለማስፈፀም በሚወጣው መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

23. በሊዝ ምደባ ስለሚሰጡ ቦታዎች የጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን ሥርዓት

፩. የምደባ ጥያቄዉ በባለ በጀት የመንግስት መስሪያ ቤት የቀረበ ከሆነ ቀጥሎ የተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች መሟላት

G. Grounds why other bidders have not won.

9. Cause the sale of land and land-related property mortgaged to effect lease accumulated arrears loan only the amount for the loan. Coordinate and direct several assisting professionals appropriate to the work.

PART FOUR

ALLOTMENT OF URBAN LAND

22. Manner of Land Lease Allotment

1. Land shall be granted through lease allotment for the projects and sectors permitted pursuant to Art. 12 of the proclamation after a plan is submitted through the Bureau every year and thereby approved thereof and its detailed implementation shall be put into practice by the zones and city administrations. Detailed implementation shall be determined by a directive.
2. Without prejudice to Sub-Art.1 of this Art. hereof, lists of other projects to be referred by the President of the Region and thereby approved by the Council of the Regional Government pursuant to Sub-Art. 1 (g) of Art. 12 of the proclamation shall be determined by the directive to be issued so as to implement this regulation.

23. Procedures of Request Submittal and Decision Making for the Lands to be Granted through Lease Allotment

1. If the request is submitted by budgetary government office, the following requirements/prerequisites shall be fulfilled that where it is ascertained:

አለባቸው፡-

ሀ. በባለበጀት መስሪያ ቤቱ የበላይ ኃላፊ በደብዳቤ ሲረጋገጥ፤

ለ. ቦታው የተጠየቀው በበጀት ዓመቱ ሊከናወኑ ለታቀዱ ሥራዎች መሆኑ ሲረጋገጥ፤ እና

ሐ. ለፕሮጀክቱ የተፈቀደ በጀት መኖሩ ሲረጋገጥ፡፡

A. by the head of budgetary government office in a letter;

B. that the land is requested for the activities which are planned to be carried out within the fiscal year; and

C. That there is available approved budget for the project.

፪. ጥያቄው በበጎ አድራጎት ድርጅት የቀረበ ከሆነ በዚህ አንቀጽ /1/ ላይ የተጠቀሰው ቅድመ ሁኔታ እንደተጠበቀ ሆኖ

ሀ. ድርጅቱ የዘመኑ የታደሰ የምዝገባ ፍቃድ ያለው ሲሆን፣

ለ. ስራውን ለመስራት አግባብ ካለው የክልል መስሪያ ቤቱ የተሰጠ ፍቃድ ሲኖረው፣ እና

ሐ. ለመስራት የታሰበው ፕሮጀክት ተቀባይነት ያለው መሆኑ በቢሮው ሲረጋገጥ

የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ በከተማዉ ወይም በክልሉ ወይም በአገር ደረጃ በሚመለከተዉ ተቋም ስም የሚዘጋጁ ይሆናል፡፡

2. If the request is submitted by charitable organization, without prejudice to the prerequisite indicated under the provision of Sub-Art. 1 of this Art. hereof, the holding certificate document shall be prepared in the name of concerned institution by the urban center or the Region or nationwide where:

A. the organization acquires a renewal registration license;

B. it has a permit to undertake the work from the appropriate Regional government office; and

C. it is ascertained by the Bureau that the project assumed to be undertaken has got acceptance thereto;

፫. ጥያቄው ለእምነት ተቋማት ማምለኪያ ቦታዎች ከሆነ በአዋጁ አንቀጽ 12 /1/ /መ/ መሰረት የክልሉ መስተዳድር ም/ቤት በሚወስነው አግባብ የሚፈፀም ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

3. If the request is for places of worship of religious organizations, it shall be treated in a manner to be determined by the council of the regional government I accordance with Sub-Art. 1 (d) of Art. 12 of the proclamation. Particulars shall be defined by a directive.

.. ጥያቄው በመንግስት የከተማ የመኖሪያ ቤት ፖሊሲ መሠረት ለሚቀርብ መሬት ከሆነ በወጣው ፖሊሲና ተከትለው በሚወጡ ዝርዝር መመሪያዎች መሠረት ይተገበራል፡፡

፣. ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ እና ሌሎች በአዋጁ ለተመለከቱ ምደባዎች የሚቀርብ የመሬት ጥያቄ በመሰረታዊነት የፕሮጀክት ዝርዝር ጥናት የተሟላለት መሆን አለበት፡፡

.. በዚህ አንቀጽ ከ /1/ እስከ /5/ የተመለከቱ መሰረታዊ ቅድመ ሁኔታዎች መሟላታቸውን በአግባቡ በማጣራት ቅድመ-ሁኔታዎቹን አሟልቶ ለተገኘ ፕሮጀክት ወይም ዘርፍ በሚኖረው ስታንዳርድ መሰረት ተገቢ የሆነ የቦታ ስፋት በምደባ የሚሰጠው ይሆናል፡፡

24. በልማት ምክንያት የሚነሱ ነዋሪዎችን መልሶ ለማስፈር ስለሚሰጥ ቦታ

የከተማ ቦታቸውን በልማት ምክንያት ወይም በከተማ መልሶ ማልማት ምክንያት ለሚለቁ ነዋሪዎች የሚደረገው የካሳ አከፋፈል ስርዓት አግባብ ባለው ሕግ የሚመራ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ፡-

. በአዋጁ አንቀጽ 12 /2/ መሰረት ይዞታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ የነባር ይዞታ ባለመብት ተመጣጣኝ ምትክ ቦታ በነባሩ የኪራይ ስሪት ይሰጠዋል፡፡ ዝርዝሩ በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

.. የሊዝ ይዞታ ባለመብት የውል ዘመኑ ከመድረሱ በፊት ቦታውን እንዲለቅ አይደረግም፡፡ ሆኖም ይዞታው ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚፈለግ ሲሆን

4. If the request is for the land to be provided on the basis of public urban residential housing policy, it shall be implemented in accordance with enacted policy and detailed directive to be issued subsequent to the policy.
5. The request to be submitted for manufacturing, industry and other allotments indicated under the proclamation detailed study of the project shall basically be complete thereof.
6. The project or sector which fulfills basic prerequisites specified under Sub-Art. 1-5 of this Art. hereof shall be provided with an appropriate land size in compliance the existing standard by appropriately verifying the fulfillment of those prerequisites.

24. Land Provided to Resettle those Displaced Residents Due to Development

Without prejudice to compensation payment system to be made for the residents who are to be evacuated due to development or urban renewal development be directed by the proper law:

1. A lawful holder of old possession made to evacuate his holding in accordance with Sub.Art. 2 of Art. 12 of the proclamation shall be entitled to a substitute pot of land in the old rent rate tenure. Particulars shall be determined by a directive.
2. The lessee shall not be made to evacuate his land before the period of contract; provided, however, that where the holding is required due to public

የሊዝ ይዞታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ ባለመብት ለቀሪው የሊዝ ዘመን ተመሳሳይ ስፋት እና ደረጃ ያለው ምትክ ቦታ በነባሩ ሊዝ አግባብ ይሰጠዋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፫. በህገ-ወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ለሰፈረ ንብረት በተለያየ ምክንያት እንዲነሳ ሲወሰን ምንም ዓይነት ካሣ እና ምትክ ቦታ አይሰጥም፡፡

፬. የጋራ ህንጻ በተገነባበት እና የቤት ልማት ፕሮግራም በሂደት ላይ ባለበት ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ ምትክ የመኖሪያ ቤት በኪራይ ወይም የጋራ መኖሪያ ቤት በቅድሚያ ግዥ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችለታል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፭. የቤት ልማት ፕሮግራም በሌለበት ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ የመኖሪያ ቤት መገንቢያ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በምደባ የሚሰጠው ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፮. የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆኑ ሰዎች በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆኑበት ጊዜ ፕላኑ የሚፈቅደውን ግንባታ በጋራ ለማከናወን ፍላጎት ሲኖራቸዉ ለዚሁ ግንባታ የሚሆን ተመጣጣኝ ቦታ በቢሮው ወይም በከተማ አስተዳደር ካቢኔ ወይም ከተማ አስተዳደር

interest, a lawful lessee who is made to evacuate his holding shall be entitled to a substitute plot of land having similar size and grade for the remaining period of lease. Particulars shall be determined by a directive.

3. No compensation and a substitute plot of land shall be granted for the property attached on the land which is held in an unlawful way where determined to evacuate in various reasons.

4. Where a lawful tenant of government or kebele owned residential house in an urban center in which condominium has been built and housing development program is under process is displaced due to urban renewal development program, he shall be entitled to a substitute residential house by rent or entitled for facilitated purchase of condominium in advance payment. Particulars shall be determined by a directive.

5. Where a lawful tenant of government or kebele owned residential house in an urban center in which no housing development program is displaced due to urban renewal development program, he shall be entitled to allotment of residential plot of land at benchmark lease price. Particulars shall be determined by a directive.

6. If lawful tenants of government or kebele owned business house are displaced due to urban renewal development program and where they are willing to jointly undertake the construction harmonized with the plan, they shall, on the basis of decision made by the Bureau or city administration cabinet or zonal industry and urban development department in urban centers in which city administration is not

ባልተቋቋመባቸው ከተሞች የዞን ኢንዱስትሪና ከተማ ልማት መምሪያዎች በሚወሰነው መሠረት ማጣራት ተደርጎ በፕላኑ ለህንጻ ግንባታው ከተፈቀደው ቦታ፡-

ሀ. በሜትሮፖሊታን ከተሞች በነፍስ ወከፍ 25 ካሬ ሜትር፤

ለ. በመካለኛ ደረጃ ከተማ አስተዳደሮች በነፍስ ወከፍ 75 ካሬ ሜትር፤

ሐ. በአነስተኛ ደረጃ ከተማ አስተዳደሮች በነፍስ ወከፍ 100 ካሬ ሜትር፤

መ. በማዘጋጃ ቤት ከተሞች እና ታዳጊ ከተሞች በነፍስ ወከፍ 150 ካሬ ሜትር በሊዝ መነሻ ዋጋ የሚስተናገዱ ሆኖ በፕላን የተመለከተው ሽንሻኖ ለአባላቱ በነፍስ ወከፍ ከተፈቀደው ጠቅላላ ስፋት በላይ ከሆነ ቀሪው በአካባቢው ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በሕጉ መሠረት ከፍለው ይመደብላቸዋል፡፡

፯. በከተማ ክልል ውስጥ በልማት ምክንያት ቦታቸውን እንዲለቁ የተደረጉ አርሶ አደሮች አግባብ ባለው ሕግ ተወስኖ ለንብረቱ ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ በክልሉ ካቢኔ በሚወጣው መመሪያ መሠረት የመኖሪያ ቤት መገንቢያ ምትክ ቦታ በነባር ይዞታ ስሪት ይሰጣቸዋል፡፡

25. በአጭር ጊዜ በሊዝ ስለሚሰጡ ቦታዎች

established, be entitled to commensurate plot of land for the purpose of this construction at the place permitted in accordance with the plan for construction of the building at lease benchmark price a size of plot:

A. 25sqms individually in metropolitan cities;

B. 75sqms individually in medium city administrations;

C. 100sqms individually in small city administrations;

D. 150sqms individually in municipal and emerging cities and if the parceling indicated in the plan is above the total size land permitted to the members individually, the remaining land shall, having been paid the highest lease price of the locality, be allotted to them.

7. Farmers made to be evacuated from their lands due to development within the boundary of urban center shall, in addition to a compensation to be paid for the property, upon the decision of appropriate law, be granted substitute land for constructing residential housing through old holding system on the basis of a directive to be issued by the regional cabinet.

25. Lands to be Granted through Lease for Short Period of Time

1. በአዋጁ አንቀፅ 18 /2/ ፊደል ተራ /ለ/ በተጠቀሰው መሰረት በአጭር ጊዜ ጥቅም ላይ የማይውሉ የከተማ ቦታዎች በአጭር ጊዜ ሊዝ ለሚከተሉት አገልግሎቶች ሊሰጡ ይችላሉ፡-

   ሀ. ለከተማ ግብርና ፣

   ለ. ለግንባታ ዕቃዎች ማምረቻ ወይም መሸጫ ወይም ማሳያ፤

   ሐ. ለግንባታ ጊዜ ማሽነሪና ቁሳቁስ ማስቀመጫ፤

   መ. ለግንባታ ድንጋይ ማውጫ እና ለዚሁ ተግባር የሚሆን ማሽነሪ መትከያ፤

   ሠ. ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ፤

   ረ. ለጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ለተለያዩ አገልግሎቶች ማቅረቢያ እና ማምረቻ ሊፈቀድ ይችላል፡፡

2. በአጭር ጊዜ ሊዝ ይዞታ የተሰጠ ቦታ አጠቃቀምና ውል አያያዝ እንደሚከተለው ይሆናል፤

   ሀ. ለከተማ ግብርና በአዋጁ በተመለከተዉ 15 ዓመት የዉል ዘመን ሲሆን በዚህ አንቀጽ /1/ ከፊደል ተራ /ለ/ እስከ /ረ/ ለተዘረዘሩት የአጭር ጊዜ ሊዝ ይዞታ ውል እስከ 5 ዓመት የተወሰነ ነው፡፡

   ለ. ለአጭር ጊዜ የተሰጠ ቦታ የዉል ጊዜዉ ከማለቁ በፊት ለልማት ሲፈለግ ንብረቱን ለማንሳት የሚበቃ ግምት ይሰጠዋል፡፡ አስፈላጊነቱ እየታየ ለቀሪው የውል ጊዜ ብቻ

1. Urban lands not designated for immediate development use pursuant to Sub-Art. 2 (b) of Art. 18 of the proclamation may be provided, in short term lease, for the following services:

   A. For urban agriculture;

   B. For production or sale or demonstration construction materials;

   C. For putting/storing machinery and equipments during construction;

   D. For excavation of construction stone and for planting machinery for this purpose;

   E. For erecting notice boards;

   F. For various service provision and manufacturing of the micro and small institutions.

2. Land use and contractual making of short-term lease holding shall be;

   A. Fifteen years (15) lease period for urban agriculture specified under the proclamation and up to five (5) years the short term lease holding contract specified under Sub-Art. 1 (B-F) of this Art. hereof

   B. Where the land granted for short-term is required for development before the expiry of the contract period, he shall be given assessment value adequate to lift the property. A substitute land

መጠቀሚያ የሚሆን ምትክ ቦታ ሊሰጥ ይችላል፡፡

ሐ. ቀደም ሲል ተይዘዉ ተገቢዉ ዉል ያልተፈጸመባቸዉ ቦታዎች በዚህ ደንብ መሰረት ዉል ፈጽመዉ ደንቡ በጸደቀ በአንድ ዓመት ጊዜ ዉስጥ ስርዓት እንዲይዙ ይደረጋል፡፡

፫. በጊዜያዊ ሊዝ የሚሰጥ ቦታ የሊዝ ክፍያ እንደሚከተለው ይሆናል፤

ሀ. ለአጭር ጊዜ ቦታ በከተማው ከንቲባ ኮሚቴ የተፈቀደላቸው አካላት በከተማ ቦታ የኪራይ ተመን ወይም የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት ዓመታዊ ክፍያ እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

ለ. በከተማ ቦታ ኪራይ ተመን መሰረት ማስከፈል ለማይቻልባቸው ለአጭር ጊዜ ለሚሰጡ ቦታዎች በተለየ ጥናት መነሻነት በከተማው ከንቲባ ኮሚቴ በሚወሰነው የክፍያ መጠን እንዲከፍሉ ይደረጋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

ሐ. በአጭር ጊዜ ሊዝ ለሚሰጥ ቦታ የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት አይቻልም፡፡

መ. ከዚህ በላይ በፊደል ተራ /ሐ/ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በአጭር ጊዜ ሊዝ ቦታ ለተሰጠው ሰው የጊዜያዊ መጠቀሚያ የምስክር ወረቀት መስጠት

used only for the remaining contract period may be granted, considered as deemed necessary.

C. Those lands formerly held and have not been concluded appropriate contract shall conclude a contract pursuant to this regulation and be made to have order within one year of the approval of the regulation.

3. Lease payment of the land to be provided in temporarily lease shall be:

A. Bodies that are permitted land for short-term period by the mayor committee shall be made to exact annual payment on the basis of rent rate of urban land or benchmark lease price. Particulars shall be determined by a directive.

B. Where it is impossible to cause exacting at the rent rate of urban land against lands permitted for short-term, they shall be made to pay at a rate to be determined by the urban center mayor committee on the basis of special study. Particulars shall be determined by a directive.

C. Holding certificate plan may not be granted for the land permitted to short-term lease.

D. Without prejudice to the above provision indicated under C, temporary land use certificate may be granted to the person who is permitted short-term lease holding.

ይቻላል፡፡

ክፍል አምስት
ስለሊዝ ውል እና የምስክር ወረቀት አሰጣጥ

26. የሊዝ ውል የሚመራባቸው መርሆዎች

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

27. የሊዝ ውል ስለመፈረም

1. በአዋጁና በዚህ ደንብ የከተማ ቦታዎች በሊዝ ሲፈቀዱ የውሉ ሰነድ የተጫራቾችን መብትና 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፡፡
2. የውሉ ቃሎችና ሁኔታዎች ረቂቅ ከጨረታው ሰነድ ጋር እንደ አንድ ክፍል ሆነው መቅረብ ይኖርባቸዋል፡፡
3. በጨረታ የተሰጡ ቦታዎችን በመስሪያ ቤቱ ከአቅም በላይ የሆነ 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፡፡ የሊዝ ዋጋዉ ግን ቀደም ሲል በጨረታዉ በተሰጠዉ መሰረት

PART FIVE
ISSUANCE OF LEASE HOLD CERTIFICATE

26. Principles of Lease Contract

Without prejudice to the provisions of the proclamation and this regulation, lease contract shall be directed in accordance with the provisions of contracts to be concluded by the institutions in civil code administration division.

27. Concluding Lease Contract

1. Where urban lands are permitted for lease system pursuant to the proclamation and this regulation, the contract document shall specify rights and obligations of the bidders, duties and responsibilities of contract provider conditions of overall lease holding administrations, time limit of construction start-up and completion and special conditions in compliance with unique characteristic of the land.
2. Drafts of contract words and conditions shall be submitted together with the contract document as one component.
3. Where it is unable to handover lands granted through bid due to force majeure of the office on the basis of the day specified on the contract, the contract shall be renewed. Grace period, construction start-up and completion times as well as lease payment completion time shall be reset and newly determined; provided, however, that the lease price shall come into force pursuant to the price offered in the previous bid.

የጸና ይሆናል፡፡

4. በሊዝ ውሉ ላይ የተገለፁና የውሉ ሰነድ አካል ሆነው የተፈረሙ ጉዳዮች በሊዝ በወሰደው ሰውም ሆነ በሊዝ ውል ሰጪው በኩል እንደ ሕግ ሆነው ያገለግላሉ፡፡

5. የሊዝ ውል በጨረታ ባሸነፈ ወይም በምደባ በተሰጠው ወይም በአዋጁና በዚህ ደንብ ወደ ሊዝ ሥሪት እንዲገባ በተወሰነበት የከተማ ቦታ በሊዝ ባለመብቱና በውል ሰጪው መካከል ይህን ደንብ ለማስፈፀም በሚወጣው መመሪያ በሚቀመጠው የጊዜ ሰሌዳና ዝርዝር የአፈፃፀም ሂደት መሠረት መፈጸም አለበት፡፡

6. አስፈላጊውን የቅድሚያ ክፍያ አጠናቅቆ የሊዝ ውል የተዋዋለ ሰው በግንባታው ዓይነትና ደረጃ ተለይቶ በአዋጁ እና በዚህ ደንብ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመርና ማጠናቀቅ አለበት፡፡

28. የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት

1. የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዞታ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፡፡
2. የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት በአዋጁ አንቀጽ 17 ከተመለከቱት በተጨማሪ የሚከተሉትን መግለጫዎች መያዝ ይኖርበታል፡-

   ሀ. የባለመብቱ ወይም የባለይዞታዉ ሙሉ ስም እና የፓስፖርት መጠን ያለዉ ጉርድ ፎቶ ግራፍ፣

   ለ. የይዞታ የምስክር ወረቀት ቁጥር፣

4. Matters which are specified in the lease contract and signed as part of contract document shall serve as legal documents on the part of both parties.

5. Lease contract shall be concluded between the lessee who has won in a tender or granted to him in allotment or urban land determined to enter into lease tenure and contract provider in accordance with time schedule and detailed implementation process specified a directive to be issued to implement this regulation

6. A person who has completed the necessary down payment of lease price and concluded a lease contract shall commence and complete in accordance with the type and the standard of the of the construction specifically stated and within the time limit as indicated under the proclamation and this regulation

28. Lease Holding Certificate

1. Leasehold certificate shall be issued to a person to whom an urban land lease holding is permitted.
2. The leasehold certificate shall, in addition to those indicated under Art. 17 of the proclamation, include the following particulars:

   A. Full name of the lessee or holder and passport size photo graph;

   B. Holding certificate number;

ሐ. የቦታው የሰሜን አቅጣጫ አመልካች፣ የስኬሉ መለኪያ እና የማዕዘን መገናኛዎች (ኤክስ ዋይ ኮኦርዲኔት) አካቶ መያዝ አለበት፡፡

ክፍል ስድስት

የከተማ ቦታ የሊዝ ዋጋ እና የክፍያ አፈፃፀም

29. የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ

የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ትመና የከተሞቹን አወቃቀርና ነባራዊ ሁኔታ መሰረት በማድረግ እና የሚከተሉትን ስልቶች በማገናዘብ ይዘጋጃል፡፡

1. የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ የቅመራ ስልት፡-

   ሀ. በርካታ መሬትና መሬት ነክ ግብይቶችን፣

   ለ. የጊዜ ልዩነት ማስተካከያን፣

   ሐ. የማሕበራዊና ኢኮኖሚያዊ ሁኔታዎችን፤

   መ. ወቅታዊና የወደፊት የእድገት እንድምታ ጥናቶችን በማካሄድ እና

   ሠ. የመሬት አጠቃቀም እና የቦታ ደረጃን ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፡፡

2. በዚህ አንቀጽ /1/ ላይ የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የሊዝ መነሻ ዋጋው ፡-

   ሀ. ቦታውን ለማዘጋጀት ለተነሺዎች የተፈጸመ የካሳ ክፍያ፣

   ለ. የቦታ ዝግጅት፣

C. An arrow-indicator of the north direction of the plot/land, scale measurement and junctions of corners.

PART SIX
URBAN LAND LEASE PRICE AND

29. Urban Land lease benchmark price

The valuation lease benchmark price of plot of urban land shall be prepared on the basis of the structure and objective conditions of the urban centers and considering the following systems.

1. Calculation system of urban land lease benchmark price shall be prepared by considering:

   A. Various land and land related marketing;

   B. Time difference adjustments;

   C. Social and economic conditions;

   D. Conducting studies of current and future growth possibilities; and

   E. Land use and holding levels.

2. Without prejudice to the provision of Sub. Art. 1 of this Article, the lease benchmark price shall consider:

   A. Compensation payment effected for displaced persons so as to prepare the land;

   B. Preparation of the land;

ሐ. የመሰረተ ልማት ዝርጋታ፣

መ. የስራ ማስኬጃ እና

ሠ. ሌሎች ተጨባጭነት ያላቸው ተጓዳኝ ወጪዎችን የሚያገናዝብ ይሆናል፡፡

30. የከተማ ቦታን በዋጋ ቀጠና ስለ መከፋፈል እና አተገባበሩ

1. በዚህ ደንብ አንቀጽ 28 /1/ እና /2/ ላይ በተደነገገው መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች ዝርዝር የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ መዘጋጀት አለበት፤
2. የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱ ተጠብቆ እንዲሄድ በየበጀት ዓመቱ ወይም በየሁለት ዓመቱ የሚካሄዱትን የመሬት ሊዝ ጨረታዎች ሁሉንም የቦታ ቀጠና እና የአገልግሎት ዓይነት ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፤
3. ከዚህ በላይ /1/ በተደነገገው መሰረት የተዘጋጀ የዋጋ ቀጠና ካርታ በወቅቱ አግባብ ባለው አካል በማስጸደቅ በከተማው መሠረታዊ ካርታ እና በጽሑፍ ተዘጋጅቶ በማንኛውም ተደራሽ የመረጃ መረብና ለእይታ በሚመች የማስታወቂያ ሰሌዳ ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡
4. ከዚህ በላይ /3/ መሰረት የፀደቀዉ የመነሻ ዋጋ በጨረታ በሚቀርቡና በምደባ በሚሰጡ ቦታዎች ላይ ተግባራዊ ይሆናል ፡፡
5. የትኛውም ቦታ ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች በጨረታ ሊተላለፍ አይችልም፡፡

C. Supply of infrastructures;

D. Working budget; and

E. Other interconnected/interrelated expense having objectivity thereto.

30. Categorizing Urban Lands into Price Zone and its Implementation

1. A price zone map shall be prepared on the basis of lease benchmark price of list of urban lands computed in accordance with the provisions of Art. 28, 1 and 2 of this regulation.
2. The lease benchmark price shall be prepared by considering all land zone and service type of land lease tenders to be undertaken in every budget year or every two years so as to maintain its up-to-date price.
3. The price zone map prepared pursuant to the provision of Sub-Art. 1 of this Article shall, having timely caused its approval by the appropriate organ and being prepared in the urban basic plan and writing, be publicized through any accessible website and visible notice board.
4. The minimum price being approved pursuant to Sub. Art. 3 of this Article above shall apply on lands to be offered by tender and granted through allotment.
5. Any plot of land may not be transferred through tender below benchmark price specified to the land grade.

6. ለራስ አገዝ እና አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች በሚወጣው የሀገሪቱ የከተማ ቤት ፖሊሲ መሰረት በምደባ ለመኖሪያ አገልግሎት ለሚሰጥ ቦታ፣ ለማኑፋክቸሪንግ፣ ለከተማ ግብርና እና ለቢዝነስ አገልግሎት እንደየ አገልግሎቱ አይነት የተለያየ መነሻ ዋጋ በማጥናት ተግባራዊ ይደረጋል፡፡
7. የከተሞች የሊዝ መነሻ ዋጋ ተመን ሁኔታ ቢሮው በሚያቀርበው ዝርዝር ጥናት ላይ ተመስርቶ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡
8. ከዚህ በላይ የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በአሁኑ ወቅት የሊዝ መነሻ ዋጋ ባላቸው ከተሞች የተወሰኑ አስፈላጊ የሆኑ ማስተካከያዎችን በማድረግ አዋጁ ከወጣበት ቀን ጀምሮ እስከ ሁለት ዓመት ድረስ ባለው ጊዜ መነሻው ሳይሻሻል ሊቆይ ይችላል፡፡

31. 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፡፡ ሆኖም በዚህ አግባብ ሊስተናገድ የማይችል ሲሆን፣ የሊዝ መነሻ ዋጋ በምደባ ለተሰጠ ክፍያ ተግባራዊ ይደረጋል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ /2/ የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ለዲፕሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት

6. Special benchmark price shall be set and implemented, on study, for a plot of land to be provided in allotment to self-help and community sections that have low income in accordance with urban house policy to be issued by the country, for manufacturing, for urban agriculture and for business service, depending as the service type thereof.
7. Condition of urban centers' lease benchmark price rate shall be determined by a directive on the basis of detailed study submitted by the Bureau.
8. Without prejudice to the provision indicated above, the minimum/benchmark price may remain without being revised in urban centers which currently possess lease benchmark price by making certain necessary adjustments until two years from the date of the enacting of the proclamation.

31. Land Lease Price

1. Bid price of plot of urban land shall be the highest price offered by winner bidders to each plot of land or bid number.
2. Lease price of plot of land transferred through allotment may be separately rated, in accordance with the service type; provided, however, that if it is impossible to be accommodated by such a manner, it shall be implemented; it shall be carried out at lease benchmark price of the payment delivered in allotment.
3. Without prejudice to the provision of Sub. Art. 2 of this Article, lease price of the plot of land to be provided for diplomatic and international

የሚሰጥ ቦታ የሊዝ ዋጋ በመንግስት ስምምነት መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡ ሆኖም በመንግስት በኩል ግልጽ ስምምነት በማይኖርበት ጊዜ በአካባቢዉ ወቅታዊ ከፍተኛ የሊዝ ጨረታ ዋጋ መሰረት ይሆናል፡፡

4. ለሀይማኖት ተቋማት የአምልኮ ማከናወኛ እና ለባለበጀት መንግስታዊ ተቋማት መስሪያ አገልግሎት የሚውል ቦታ የሚመደበው በቦታው ላይ ለነበረው ንብረት ዋጋ እና ቦታው የአርሶ አደር ይዞታ ከሆነም ለአርሶአደሩ የተከፈለውን የካሳ ወጪ የሚተካ ክፍያ በአንድ ጊዜ ሲፈጸም መሬቱ ከሊዝ ክፍያ ነፃ ይሰጣል፡፡ ዝርዝር የክፍያ አወሳሰኑ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

32. የሊዝ ክፍያ አፈፃፀም

በሊዝ ቦታ የተፈቀደለት ሰው፡-

፩. የሊዝ ዋጋ የቅድሚያ ክፍያ መጠን በልማት ሥራው ወይም በአገልግሎቱ ዓይነት ተለይቶ የሚወሰን ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 20 /2/ መሰረት ውል ተቀባይ የሚፈጽመው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ 10 በመቶ ያነሰ አይሆንም፡፡

፪. በዚህ አንቀጽ /1/ ላይ የተመለከተው ቢኖርም፣ ጠቅላላ የቦታውን የሊዝ ዋጋ ክፍያ በአንድ ጊዜ የመክፈል መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡ በዚህ አግባብ በሚፈጸም ክፍያ ላይ ወለድ የማይታሰብ ሲሆን ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ እስከ አምስት በመቶ (5%) ቅናሽ ማበረታቻ ይሰጠዋል፡፡ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል

፫. ቅድሚያ ክፍያ ከፈፀመ በኋላ እንደ ልማቱ

institutions shall be implemented as per the agreements entered into with the government; provided, however, that where there is no clear consent on the government part, it shall be on the basis of current highest lease tender price of the locality.

4. Places used for worship of religious organizations and constructing premises of budgetary government office shall be allotted free from lease payment if the payment of the value for the property attached on the land and the compensation equivalent to the expense effected for the farmer in case the land belongs to a farmer are paid at once thereof. Detailed payment determination shall be determined by a directive.

32. Exacting of Lease Payment

Any person permitted land lease holding:

1. The amount of lease price down payment, being to be separately determined upon development activity or the service type, lease down payment to be effected by contractor in accordance with the provisions of Art. 20 (2) of the proclamation shall not be less than 10% of the total lease price.
2. Notwithstanding the provision of Sub. Art. 1 of this Article, his right to exact total payment of the land lease price at once shall be reserved. Interest shall not be paid on the payment effected in this manner and he shall have up to 5% incentive reduction of the total lease price. Particulars shall be determined by a directive.
3. After exacting down payment, being variable as

ወይም አገልግሎቱ ዓይነት የሚለያይ ሆኖ ለመኖሪያ አገልግሎት እስከ 50 ዓመት ለሌሎች አገልግሎቶች እስከ 40 ዓመት እንዲሁም ለከተማ ግብርና እስከ 7 ዓመት የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይሰጠዋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

4. ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ዋጋ የከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ተቀንሶ ቀሪው ክፍያ ለተሰጠው የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኘውን አማካይ ዋጋ ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ እስከ ማጠናቀቂያ ጊዜው በየዓመቱ ይከፍላል::

5. በዚህ አንቀጽ /4/ የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ውል ተቀባይ ዓመታዊ ክፍያውን በዓመቱ ውስጥ በተለያየ ጊዜ ከፋፍሎ ለመክፈል ጥያቄ ካቀረበ አግባብ ያለው አካል ሊፈቅድለት ይችላል፡፡ ሆኖም የክፍያ አፈጻጸሙ ከሶስት ጊዜ መብለጥ የለበትም፡፡

6. በየዓመቱ በሚከፈለው ቀሪ የሊዝ ክፍያ ላይ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማበደሪያ ተመን መሠረት የየዓመቱን ወለድ ይከፍላል፡፡ አግባብ ያለው አካል የየወቅቱ የባንክ የማበደሪያ ወለድ ተመን ሲለወጥ የቀሪ ክፍያው የወለድ ምጣኔ አብሮ እንዲለወጥ የመከታተል ኃላፊነት አለበት፡፡

7. በአገልግሎት ለዉጥ ምክንያት የዋጋ ለዉጥ ካልኖረ በስተቀር አንዴ ዉል የተገባበት የሊዝ ክፍያ የዉል ዘመኑ እስኪጠናቀቅ ድረስ የሚሻሻል አይሆንም፡፡

per the development or the service type, payment completion time for the lessee shall be up to 50 years for residential service, for other services up to 40 years and for urban agriculture up to 7 years. Particulars shall be determined by a directive.

4. The average price obtained through dividing, having been reduced the down payment he has paid from the total land lease price, and the remaining balance payment with the payment completion time permitted to him shall be paid every year until the completion of annual lease payment.

5. Without prejudice to the prevision of Sub. Art. 4 of this Art. hereof, if the contractor requests to pay the annual payment by dividing same at different time within the year, an appropriate organ may permit him; provided, however, that the effecting payment shall not exceed from three times.

6. He shall pay each annual interest on the remaining lease payment to be effected every year as per the prevailing interest rate on loans offered by the Commercial Bank of Ethiopia. Where the current bank loan interest rate is so altered, the appropriate body shall have the responsibility to follow up that the applicable interest rate of the remaining balance interest to be altered as well.

7. Unless there exists price change due to the conversion/alteration of service, lease payment to which a contract has been entered into at once shall not be modified until the completion of the

contract period.

33. 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 /5/ እና /6/ መሰረት የሊዝ ባለይዞታው የሊዝ ክፍያውን መክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለ፡-

ሀ. ወቅቱን ጠብቆ በማይፈጽመው ዓመታዊ ክፍያ ላይ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በዘገዩ የብድር ክፍያዎች ላይ በሚጥለው የቅጣት መጠን መሰረት መቀጫ እንዲከፍል ይደረጋል፡፡

ለ. በየአመቱ ክፍያውን ባለመክፈሉ በየደረጃው የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ የሚሰጠው ሲሆን የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት ከአራተኛው ዓመት ጀምሮ አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ እዳው መክፈያ የማዋል ስልጣን አለው፡፡

3. አግባብ ያለዉ አካል የሊዝ ባለይዞታውን ሃብት መያዝ የሚችለው የመያዙ ትዕዛዝ በተሰጠበት ጊዜ ከዉሉ ጋር በተያያዘዉ ይዞታ ሥር በሚገኝ ንብረት ላይ ብቻ ነው፡፡
4. አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ከያዘበት ቀን አንስቶ ከሚቆጠር ከአሥር የሥራ ቀናት በኋላ እስከ እዳው ገደብ ድረስ የባለይዞታዉን ንብረት በሃራጅ መሸጥ ይችላል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ /4/ መሰረት አግባብ ያለው አካል

33. Collecting Payments of Lease Arrears

1. A person permitted land lease holding shall have to timely effect the payment in accordance with the contract he has entered into with the appropriate organ.
2. Where a lessee failed to make payments within the specified time limit in accordance with Sub-Art. 5 and 6 of Art. 20 of the proclamation, he shall:

A. be made to pay penalty fee equivalent to the rate of penalty fee imposed by the Commercial Bank of Ethiopia on defaulting debtors on the annual payment which has not been paid in time as originally scheduled thereof;

B. be served a written notice due to his failure to pay the payment annually and if he accumulated arrears for three years, the appropriate organ shall, starting from the fourth year, have the power to seize and sale the property of the lessee to collect the arrears.

3. The appropriate organ may seize the asset of the lessee only the property attached on the holding annexed with the contract during the order of seizure is given off thereto.
4. The appropriate organ may sale the property of the lessee (lease holder) on auction after ten days from the date of his holding the property until the time limit of the loan.
5. If it is ascertained that the sale to be made by the appropriate organ to reimburse the arrears loan in

ውዝፍ ዕዳውን ለማስመለስ የሚያከናውነው ሽያጭ የንብረት አስተዳደሩን በህግ አግባብ የሚያውክ አለመሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ያልተከፈለውን የሊዝ ዕዳ ለማስከፈል የሚበቃውን ንብረት ብቻ ይሆናል፡፡

6. በአዋጁና በዚህ ደንብ መሠረት ባልተከፈለ የሊዝ ክፍያ ምክንያት ከዉሉ ጋር ተያያዥነት ያለዉን የባለይዞታዉን ንብረት ወይም ሌላ ገቢ መያዝ የሚቻለው አግባብ ያለው አካል ሃብቱን በመያዝ ውዝፍ የሊዝ ክፍያ እንደሚሰበስብ አስቀድሞ ለሊዝ ባለይዞታው በፅሁፍ ካስታወቀ በኋላ ይሆናል፡፡ በዚህ ዓይነት የሚሰጠው ማስታወቂያ ሃብቱ ከመያዙ ሥልሳ (60) ቀናት በፊት ለሊዝ ክፍያ ባለዕዳው ሊደርሰው ይገባል፡፡

7. አግባብ ያለው አካል ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚፈለግበትን የሊዝ ባለይዞታ ሃብት በሚይዝበት ጊዜ የፖሊስ ሃይል እንዲገኝ ሊጠይቅ ይችላል፡

8. 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 አግባብ ያለው አካል ሲጠይቀው የያዘውን ሃብት የማስረከብ ወይም ያለበትን ግዴታ የመፈፀም ኃላፊነት አለበት፡፡

9. ማንኛውም ሰው አግባብ ያለው አካል ሲጠይቀው አንድን የተያዘ ንብረት ለማስረከብ ፈቃደኛ ሳይሆን የቀረ እንደሆነ በተያዘው

accordance with Sub-Art. 4 of this Art. hereof does not contravene the administration of property in a manner of law, it shall be only the property to enable it to reimburse unpaid lease loan.

6. It is possible to seize the holder’s property having connection with the contract due to unpaid lease payment pursuant to the proclamation and this regulation after the appropriate organ has served a written notice to the lessee in advance that he could seize the property and collect the arrears lease payment. The said notice shall be served to the debtor of the lease payment prior to sixty (60) days of the seizure of the asset.

7. The appropriate organ may request police force to appear while it seizes the property of the lessee who is debtor/defaulter of arrears lease payment.

8. Where an appropriate body requests a person who has owned a property which is seized due to any accumulated arrears payment or who has been under any obligation to a debtor of accumulated arrears shall, unless it is held by court order or is under verdict execution or is seized as collateral by proper law, have a responsibility to hand over the asset he has owned or discharge his obligation thereof.

9. If an appropriate body requests a person to hand over a seized property and fails to do so, he shall be accountable to the extent of the property held

ንብረት መጠን በግል ተጠያቂ ይሆናል፡፡ ሆኖም ተጠያቂነቱ ለንብረቱ መያዝ ምክንያት ከሆነው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ መጠን እና ሌሎች ህጋዊ ወጪዎች ሊበልጥ አይችልም፡፡

10. በዚህ አንቀጽ /2/ መሰረት ንብረቱ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የተያዘበት ሰው በአፈጻጸሙ ላይ ቅሬታ ካለው ጉዳዩን እንደየ አግባቡ እስከ የከተማው ከንቲባ ኮሚቴ ወይም ከንቲባ ኮሚቴ በሌለበት በከተማው የሚመለከተው የወረዳው አስተዳደር ምክር ቤት ድረስ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡

11. በዚህ አንቀጽ /10/ መሰረት አቤቱታው የቀረበለት አካል ጉዳዩን መርምሮ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት፡፡

34. የችሮታ ጊዜን ስለመወሰን

1. የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት ከሁለት እስከ አራት ዓመት የሚደርስ ሆኖ፡-

ሀ. ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ 4 ዓመት ፤

ለ. ለአግሮ ፕሮሰሲንግ ዘርፎች 4 ዓመት ፤

ሐ. ለትምህርት ዘርፍ በየደረጃዉ እስከ 3 ዓመት፤

መ. ለጤና ዘርፍ እስከ 3 ዓመት ፤

ሠ. ለግዙፍ ሪል እስቴት 3 ዓመት እና

ረ. ለባለ አራት ኮከብና ከዚያ በላይ ደረጃ ላላቸው ሆቴሎች እስከ 3 ዓመት የሚደርስ የችሮታ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል፡፡

2. ከዚህ በላይ በ/1/ ከፊደል ተራ /ሀ/ እስከ ፊደል

thereof; provided, however, that his accountability shall not be exceed the amount of accumulated arrears lease payment which is a reason for the seizure of the property and other legal expenses.

10. If a person whose asset has been seized to be paid for his arrears loan in accordance with Sub-Art. 2 of this Article is aggrieved by the implementation, he may submit the matter, as appropriate, up to mayor committee or to the pertinent council of woreda administration in the urban center in writing.

11. An organ that the complaint is submitted to in accordance with Sub-Art. 10 of this Art shall, upon examining the matter, decide on it. Within the period not exceeding one month.

34. Decision of Grace period

1. A person permitted urban land lease holding may, being from 2 up to 4 years depending on the type of the intended development or service, be allowed :

A. For manufacturing industry ---------- 4 years;

B. For agro-processing sectors --------- 4 years;

C. For education sector up to ---------3 years;

D. For health sector up to ---------- 3 years;

E. For mega real estate ---------3 years; and

F. For four-star and above hotels --- up to 3 years.

2. Without prejudice to the provisions of Sub-Art. 1 (A)

ተራ /ረ/ የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆኖ የችሮታ ጊዜ ላልተወሰነላቸው ዘርፎች ከተጨባጭ ሁኔታው በመነሳት በቢሮው እየተጠና እስከ አራት ዓመት ሊደርስ የሚችል ጊዜ ሊሰጣቸው ይችላል፡፡

3. የችሮታ ጊዜ የተወሰነለት ሰው የችሮታው ጊዜ መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል፡፡

4. በዚህ አንቀጽ/1/ እና /2/ ላይ የተመለከተው ቢኖርም የሚፈቀደው የችሮታ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊበልጥ አይችልም፡፡

5. ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት የከተማ ቦታ በሊዝ ተፈቅዶለት በቦታ አስረካቢው አካል ምክንያት ቦታ ያልተረከበ ወይም ቦታ ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ደንቡ እስከፀናበት ቀን ድረስ ከ18 ወር በላይ ያልሆነው ወይም የቅድሚያ ክፍያ መጠን ይቀነስልኝ 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 መጀመር እና ማጠናቀቅ የግንባታ ደረጃዎች

35. የግንባታ ደረጃዎች

በከተሞች የሚሰሩ ግንባታዎች አነስተኛ ደረጃ፣ መካከለኛ ደረጃ እና ከፍተኛ ደረጃ ግንባታ ተብለው የሚመደቡ ሲሆን፣በዚህም መሰረት ፡-

up to (F), sectors whose grace period have not been defined thereto may, having been studied considering the objective conditions by the Bureau, be allowed up to four years of grace period.

3. The grace period permitted for a person shall commence as of the date of the conclusion of the lease contract.

4. Notwithstanding the provision of Sub-Art. 1 and 2 of this Art. hereof, the grace period permitted may not last beyond the date of completion of construction.

5. Any person to whom urban land lease holding is permitted prior to the enacting of this regulation and has not received the land due to the land delivering body fails to do so or from the time he receives the land up to the enforcement of the regulation is not exceeding 18 months or who has applied for the reduction of down payment the extension of completion of payment and such an application is at pending may, as appropriate, be beneficiary of the grace period specified under this regulation.

PART SEVEN UTILLIZATION OF LAND, COMMENCEMENT AND COMPLETION OF CONSTRUCTION AND CONSTRUCTION CLASSFICATIONS

35. Classification of Construction Projects

Constructions to be undertaken in urban centers shall be classified into small, medium and large construction projects. And thus:

1. አነስተኛ ደረጃ ግንባታ፡-
 ሀ. እስከ 2 ወለል ድረስ ለሆነ ማንኛዉም ግንባታ እና
 ለ. የይዞታ ስፋቱ እስከ 500 ካሬ ሜትር ላይ የሚገነባ ግንባታ፡፡
2. መካከለኛ ደረጃ ግንባታ፡-
 ሀ. ከ3 እስከ 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች ፤
 ለ. የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶች የያዙ፤
 ሐ. ለትምህርት ተቋማት እስከ ከፍተኛ 2ኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤
 መ. ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤
 ሠ. ለቤተ መፃሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤
 ረ. ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤
 ሰ. አጠቃላይ የወጪ ግምታቸው እስከ ብር 5,000,000 (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ የማምረቻ እና ማከማቻ ተቋማትወይም
 ሸ. የይዞታ ስፋቱ ከ501 እስከ 5000 ካሬ ሜትር በሆነ ቦታ የሚገነቡ ግንባታዎች፡፡
3. ከፍተኛ ደረጃ ግንባታ፡-
 ሀ. 6 ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፤

1. Medium construction projects shall be:
 A. Any construction project which is up to 2 floor; and
 B. To be constructed on a land size of up to 500sqms.
2. Medium construction projects shall be:
 A. Constructions having from 3 up to 5 floors;
 B. Residential house constituting up to 80 houses at once;
 C. constructions of educational institutions comprising up to secondary schools;
 D. constructions of health centers constituting up to higher special clinics;
 E. constructions of library and multi-purpose halls holding up to 500 people;
 F. constructions of sport-fields and sport gathering centers holding up to 500 people;
 G. constructions of medium and small manufacturing and storing institutions whose total expense estimation is up to Birr 5,000,000.00 (five million Birr); or
 H. constructions to be undertaken on a land size of from 501 up to 5000sqms.
3. Large construction projects;
 A. Any construction having 6 and above floors;

ለ. በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስፖርትና የመናሃሪያ ተቋማት፤

ሐ. የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቧቸው ግንባታዎች፤

መ. ስፋቱ ከ5001 ካ.ሜ በላይ በሆነ ይዞታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች፤ ወይም

ሠ. ግዙፍ ሪል ስቴቶች፡፡

36. ግንባታ ስለመጀመር

1. የግንባታ ፍቃድ የሚሰጥበት ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ለአነስተኛ ግንባታ ከ3 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታ ከ6 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታ ከ9 ወር መብለጥ የለበትም፡፡የጊዜ ገደቡ በልጦ ከተገኘም ጉዳዩ ተመርምሮ በአዋጁ መሰረት ተጠያቂ አካል ሊኖር ይገባል፡፡

2. በዚህ አንቀጽ /1/ የተጠቀሰው ቢኖርም ባለይዞታው ዲዛይኑን በተጠቀሰው ጊዜ ገደብ ካላቀረበ የግንባታ ጊዜው መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተዋዋለበት ቀን ጀምሮ ይሆናል፡፡

3. የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ የግንባታ ፍቃድ ከተወሰደበት ጊዜ ጀምሮ

ሀ. ለአነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 6 ወራት፣

ለ. ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 9 ወራት እና

ሐ. ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 18 ወራት ይሆናል፡፡ይህም በሊዝ ውሉ ውስጥ የሚካተት

B. Constructions of transport and terminal institutions to be undertaken at the standard of international, national and urban center;

C. Constructions to be constructed by diplomatic institutions;

D. Constructions to be constructed on a land size of 5001sqms. and above; or

E. Mega real estates.

36. Commencement of Construction

1. The period allowed for construction permit shall not exceed 3 months for small construction projects, 6 months for medium construction projects and 9 months for large construction projects as of the date of conclusion of lease contract. If it is found that the time limit exceeds, there shall, having been examined the matter, be a responsible body pursuant to the proclamation.
2. Without prejudice to the provision to Sub-Art. 1 of this Art. if the holder fails to submit the design at the specified time limit, the commencement of the construction time shall be from the date of conclusion of the lease contract.
3. Time ceiling of construction commencement shall, from the date of conclusion of construction permit, shall be:

   A. up to 6 months for small construction projects;

   B. up to 9 months for medium construction projects;

   C. up to 18 months for large construction projects. This shall be included in the lease contract.

ይሆናል ፡፡

4. በዚህ አንቀጽ /3/ ላይ የተደነገገው ቢኖርም አግባብ ባለው አካል ሲታመንበት የግንባታ መጀመሪያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል ፡፡ ሆኖም ለግንባታ መጀመሪያ የሚሰጠው ጠቅላላ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ ፡-

   ሀ. ለአነስተኛ ግንባታ ከ 9 ወራት፣

   ለ. ለመካከለኛ ግንባታ ከ12 ወራት እና

   ሐ. ለከፍተኛ ግንባታ ከ18 ወራት መብለጥ አይችልም ፡፡

5. ማንኛውም የሊዝ ባለ ይዞታ በዚህ አንቀጽ /3/ እና /4/ መሰረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ግንባታውን ካልጀመረ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን መልሶ መረከብ ይችላል ፡፡

6. በዚህ አንቀጽ /4/ የሚፈቀደው የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ እርዝማኔ በማንኛውም ሁኔታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ እርዝማኔን ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ በምክንያትነት ሊቀርብ አይችልም፡፡

7. ከላይ በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማትና ሌሎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በፍጥነት መካሄድ ያለባቸዉ ግንባታዎች ላይ አግባብ ያለው አካል ከተቀመጠዉ ጊዜ ባጠረ ገደብ ሊያስፈጽም ይችላል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

37. የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዞታዎች

1. አግባብ ያለው አካል በሊዝ መሬት የተፈቀደላቸውን ሰዎች መረጃ በመያዝ የግንባታ

4. Notwithstanding the provision of Sub-Art. 3 of this Art. hereof, the commencement of construction time shall be extended if it is ascertained by the appropriate body; provided, however, that the total commencement period may, at any means, not exceed:

   A. 9 months for small construction projects;

   B. 12 months for medium construction projects;

   C. 18 months for large construction projects.

5. Where any lessee fails to commence the construction within the time limit specified in accordance with Sub-Art. 3 and 4 of this Art. hereof, the lease contract shall be terminated and the appropriate body shall take back the land.

6. Extension of period of construction commencement permitted under Sub. Art. 4 of this Art. hereof may, at any means, not be submitted as a reason for the purpose of requesting or permitting the extension of construction completion period.

7. Without the prejudice to the provisions under this Article, the appropriate organ may execute the carrying out of those constructions to be undertaken shortly/quickly due to renewal development and other public interest.

37. Holdings Whose Construction Commencement is Expired

1. The appropriate organ shall, having kept the information of persons to whom land lease holding

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 እርከን 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 አንቀጽ 36 /4/ የተቀመጠው ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡

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 አለበት፡፡

5. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 4 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በግንባታ ያለመጀመር ምክንያት የሊዝ ውል የተቋረጠበት ሰው በሚከተለው አግባብ ቅጣት እንዲከፍል ይደረጋል፤

ሀ. ማንኛውም የከተማ ቦታ በጨረታ ወይም በምደባ የተፈቀደለት ሰው መሬቱን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ የሊዝ ውሉ

is permitted, serve a notice to such persons at least prior to two months of the expiry of the period of construction commencement, as its accessibility, through a letter in their address or by affixing it on the land or on the public notice board found in the locality.

2. A person whose time limit of construction commencement is expired shall submit to the appropriate organ to be found at the administration level whereabouts the land is permitted the reason why he fails to commence the construction and his readiness to commence same next and his capacity prior to the expiry of the time limit or not exceeding one month after the expiry the time limit in.

3. He may be permitted the additional period of time specified under Art.36 (4) of this regulation if the application has got acceptance thereof.

4. The appropriate organ shall, by terminating the contract of the lessee who has been permitted additional period of time and failed to commence construction or whose application of additional period of time or who has never applied, take back the land

5. Without prejudice to Sub.Art.4 of this Art. hereof, a person whose lease contract is terminated due to not to commencing the construction shall be liable to pay a penalty in the following manner:

A. A person to whom urban land is permitted through bid or allotment shall be liable to pay annual lease payment which covers the period

እስከተቋረጠበት ያለውን ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ እና ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ ሰባት በመቶ (7%) መቀጮ ይከፍላል፡፡

ለ. በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ወይም በሌላ የተሻለ ልማት ምክንያት ተነሺ የሆነ ህጋዊ የቀበሌ ወይም የመንግስት መኖርያ ቤት ተከራይ ለመኖርያ ቤት መስርያ በምደባ በተፈቀደለት ቦታ ላይ ግንባታ ካልጀመረ ለአቅም ማሳያ በዝግ የባንክ ሂሳብ ካስያዘው ገንዘብ ላይ ሶስት በመቶ (3%) ብቻ ቅጣት ይከፍላል፡፡

6. በዚህ አንቀጽ /5/ የተደነገገው ቢኖርም በክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት አማካኝነት በምደባ የሚፈቀዱ የሚከተሉት ቦታዎች የሊዝ ውሉ ሲቋረጥ ባለይዞታው ቅጣት እንዲከፍል አይደረግም፤

ሀ. ለባለበጀት የመንግስት መሥርያ ቤቶች ለቢሮ አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፣

ለ. በመንግሥት ወይም በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ለሚካሄዱ ማህበራዊ የአገልግሎት መስጫ ተቋማት የሚውሉ ቦታዎች፣

ሐ. በመንግስት ለሚካሄዱ የጋራ መኖርያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሞች እና በመንግስት እየተወሰነ ለሚካሄዱ ለራስ አገዝ የጋራ መኖርያ ቤት ግንባታዎች የሚውሉ ቦታዎች፣

መ. ለእምነት ተቋማት የአምልኮ ማካሄጃ የሚውሉ ቦታዎች፣

from the date took over the land up to the termination of the lease contract and a penalty fee amounting to seven percent of the total lease price.

B. If a lawful tenant of government or Kebele owned residential house who is displaced due to urban renewal program or other better development fails to commence construction on the land permitted to him through allotment for building residential house, he shall be liable to pay a penalty fee equivalent to three percent (3%) of the deposit in his blocked bank account to show his financial capacity/position.

6. Without prejudice to the provision of Sub-Art. 5 of this Art. hereof, where a lease contract of the following holdings to be permitted through allotment by the Council of the Regional Government is terminated, the holder/the lessee shall not be liable to pay a penalty. Lands for:

A. office premises of budgetary government entities;

B. social service institutions run by government or charitable organizations;

C. condominium housing construction development programs and government approved self-help condominium housing constructions to be carried out by the government;

D. places of worship of religious organizations;

ሠ. ከመንግሥት ጋር በተደረጉ ስምምነቶች ለኤምባሲዎችና ለአለምአቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፡፡

E. use of embassies and international organizations as per agreements entered into with the government;

38. ግንባታን ስለማጠናቀቅ

1. ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው አግባብ ካለው አካል ጋር በተፈራረመው የሊዝ ውል መሠረት የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን አንስቶ በግንባታው ደረጃ ወይም ዓይነት በተወሰነው የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ግንባታውን በማጠናቀቅ በቦታው ላይ አገልግሎት መስጠት መጀመር አለበት፡፡
2. የግንባታ ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ እንደየ ግንባታዎቹ ደረጃ በአዋጁ አንቀጽ 23 /2/ በተመለከተው መሰረት ይሆናል ፡፡
3. በዚህ አንቀጽ /2/ የተደነገገው ቢኖርም እንደ ግንባታው ውስብስብነት እየታየ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል፡፡ ሆኖም ለግንባታ ማጠናቀቂያ የሚሰጠው ተጨማሪ ጊዜ ማስጠንቀቂያን ጨምሮ በማንኛውም ሁኔታ ፡-
   ሀ. ለአነስተኛ ግንባታ ከስድስት /6/ ወራት ፣
   ለ. ለመካከለኛ ግንባታ ከአስራ ሁለት /12/ ወራት እና
   ሐ. ለከፍተኛ ግንባታ ከአስራ ሁለት /12/ ወራት መብለጥ አይችልም፡፡
4. በዚህ አንቀፅ /3/ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ግዙፍ እና የተቀናጀ ልማትን የሚጠይቁ የቦታ ስፋታቸው ከአንድ መቶ ሺህ ካሬ ሜትር በላይ የሆኑ ፕሮጀክቶች በቢሮው በኩል ልዩ መርሀ-

38. Completion of Construction

1. A person to whom land lease is permitted shall, by completing the construction within the time ceiling specified for the level of construction or type starting from the day on which he has been obtained construction permit, commence delivering services on the land.
2. The time limit for completion of construction shall be pursuant to the provision indicated under Art. 23 (2) of the proclamation.
3. Without prejudice to Sub-Art. 2 of this Art. hereof, the time for completion of construction may be extended depending on the complexity of the construction; provided, however, that the additional completion period for the construction including the notice may, in any means, not exceed from:
   A. six (6) months for small projects;
   B. twelve (12) months for medium projects; and
   C. twelve (12) months for large projects.
4. Without prejudice to the provision of Sub-Art. 3 of this Art. hereof, the completion of construction of those projects which are mega/large and whose land size are above one hundred thousand square meters demanding integrated development may, having

ግብር ወጥቶላቸው ቀድሞ በሚደረጉ የተናጠል ስምምነቶች በክልሉ ካቢኔ ፀድቀዉ ሊፈጸሙ ይችላሉ፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

5. በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማትና ሌሎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በፍጥነት መካሄድ ያለባቸዉ ግንባታዎች ላይ አግባብ ያለው አካል ከተቀመጠዉ ጊዜ ባጠረ ገደብ ሊያስፈጽም ይችላል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

6. የግንባታ ፈቃድ ጊዜ መቆጠር የሚጀምረዉ የሊዝ ዉሉ ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ሲሆን፤ በዚህ አንቀጽ /3/ መሰረት የተሰጠ ተጨማሪ የማጠናቀቂያ ጊዜን ምክንያት በማድረግ የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ እንዲራዘም የሚቀርብ ጥያቄ ተቀባይነት የለውም፡፡

been scheduled special program on the part of the Bureau upon individual agreements to have been previously, be implemented upon their approval by the Regional Cabinet.

5. Without prejudice to the provisions of this Article hereof, the appropriate organ may cause the implementation of constructions to be undertaken shortly due to renewal development and public interest within shorter time limit than the time specified thereto.

6. The construction permit period shall commence from the date of conclusion/signing of lease contract and an application of extension of the period of commencement and completion of construction submitted based on the additional completion period allowed in accordance with Sub-Art. 3 of this Art. hereof.

39. የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዞታዎች

፩ አግባብ ያለው አካል እንደግንባታው ደረጃ በዚህ ደንብ የተቀመጠው የጊዜ ጣሪያ ካለፈ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ግንባታውን ያላጠናቀቀበትን ምክንያት በ10 (አሥር) የስራ ቀናት ውስጥ የሊዝ ባለመብቱ ቀርቦ በማስረጃ እንዲያስረዳ በጽሁፍ ጥሪ ማድረግ አለበት፡፡

፪ ባለመብቱ ጥሪው ከተላለፈበት ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካላስረዳ ወይም አሳማኝ ምክንያት ማቅረብ ካልቻለ የግንባታው ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ ካበቃበት ቀን ጀምሮ ለሚፈቀድለት ተጨማሪ ጊዜ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ የሚታሰብ/የሚጨመር/ ለእያንዳንዱ

39. Holdings Whose Construction Completion is Expired

1. The appropriate organ shall call upon with a written summon the lessee to appear and prove with evidence the reason why he has not completed the construction within 10 (ten) working days within not exceeding one month after the expiry of time ceiling specified under this regulation as the level of construction project .
2. If the lessee has failed to prove or unable to bring convincing reason within 10 working days, he shall be liable to pay, at once, a financial penalty amounting to 0.15% of the total lease price for each additional month from the date of expiry of the construction completion time limit.

ተጨማሪ ወር የ 0.15% የገንዘብ ቅጣት በአንድ ጊዜ እንዲከፍል ይደረጋል፡፡

፫. የሊዝ ባለመብቱ በተሰጠው 10 ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካመለከተና ግንባታውን ያላጠናቀቀው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑን በማስረጃ ካረጋገጠ ያለቅጣት ተጨማሪው ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡

፬. የሊዝ ባለመብቱ በተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውሰጥ ግንባታውን ካላጠናቀቀና በቦታው ላይ የተገነባው ግንባታ ከተፈቀደዉ ጠቅላላ ግንባታ ከ10% ያነሰ ከሆነ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 23 /6/ መሰረት የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን አግባብ ያለዉ አካል መረከብ ይችላል፡፡ ሆኖም በቦታው ላይ የተገነባው ከተፈቀደው ጠቅላላ ግንባታ 10% እና ከዚያ በላይ ከሆነ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 23 /7/ የተደነገገው እንደ አግባብነቱ ተፈጻሚ ይደረጋል፡፡

፭. በአዋጁ አንቀፅ 23 /7/ መሠረት በወጣው ጨረታ ተወዳደሮ ያሸነፈ ባለሀብት በስሙ ይዛወርለታል፡፡ አግባብ ካለው አካል ጋርም አዲስ ውል ይዋዋላል፡፡ ግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜን በተመለከተ ግንባታው ያለበት ደረጃ ታይቶ ለቀሪው ሥራ የሚያስፈልገው ጊዜ በባለሙያ ተረጋግጦ ይሰጠዋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

40. በሊዝ ለተሰጡ ቦታዎች የአገልግሎት ለውጥ ስለመፍቀድ፣

1. በከተማው መዋቅራዊ ፕላን መሰረት ለአንድ የአገልግሎት ዓይነት በተሰጠ ቦታ ላይ

3. If the lessee applies and proves with evidence the reason why he has not completed the construction is due to force majeure, he shall be permitted additional period of time with no penalty.

4. If the lessee has not completed the construction within the additional time limit and the construction built on the plot of land is less 10% of the total construction, the appropriate organ may terminate the contract and take over the land in accordance with Art. 23 (6) of the proclamation; proved, however, that if the construction built on the land is 10% and above of the total construction, the provisions of Sub-Art. 7 of Art. 23 of the proclamation shall be implemented, as deemed necessary.

5. An investor who has competed against the tender issued in accordance with Sub. Art. 7 of Art. 23 of the proclamation and thereby won same, he shall conclude a new contract with the appropriate organ. With regard to the period of completion of construction, he shall, having been considered the status of the construction, given a period of time required for the remaining construction activity verified by an expert.

40. Permit for Service Alteration of lease Holding Lands

1. Where the application of land service alteration of another similar working sector is requested on the

ተመሳሳይነት ላለው ሌላ የሥራ ዘርፍ የቦታ አገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ሲቀርብ በአካባቢው ካለው ወይም ወደፊት ከሚኖረው አገልግሎት ጋር የማይጋጭ ሆኖ ከተገኘ የአገልግሎት ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል ፡፡

2. የቀረበው የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ የፕላን ምደባ ለውጥ (የዞኒንግ ለውጥ) የሚያስፈልገው ከሆነ መጀመሪያ የፕላን ለውጥ ጥያቄው በፕላን አፈጻጸም ክትትል የሥራ ሂደት በኩል ለቢሮው ኃላፊ ቀርቦ ዉሳኔ ማግኘት ይኖርበታል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

3. የአገልግሎት ለውጡ ከመፈቀዱ አስቀድሞ በተገባው ውል መሰረት የሊዝ ውሉ የሚፈረም ሆኖ ቀደም ሲል የተፈረመው ውል የአገልገሎት ለውጥ እንዲደረግ ከተጠየቀበት የሊዝ ዘመን ጣርያ ከበለጠ እና የዋጋ ለዉጥ ካለ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የሊዝ ዘመን ጣርያ እና በአዲሱ ዋጋ መሰረት እንዲስተካከል ይደረጋል፡፡

4. ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት አግባብነት ያለው አካል ሳያውቀው ወይም ሳያፀድቀው የተፈፀመ ማናቸውም የአገልግሎት ለውጥ ፕላኑ የሚቀበለው ከሆነ ብቻ የግንባታውን ዝርዝር ዋጋ 0.5 በመቶ ቅጣት በማስከፈል ለውጡ በዚህ ደንብ ድንጋጌ መሰረት እንዲስተናገድ ይደረጋል ፡፡

5. በዚህ አንቀጽ /4/ ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ አንቀጽ /1/ እና /2/ ስር ከተደነገገው ውጭ በማናቸውም ሁኔታ የአገልግሎት ለውጥ ተፈጽሞ ከተገኘ መዋቅራዊ ፕላኑ ወይም የአካባቢ ልማት ፕላኑ የሚፈቅድ ወይም ሊስተካከል የሚችል ከሆነ የአካባቢው ከፍተኛ

land offered to a certain type of service pursuant to basic plan of the urban center, the service alteration may be permitted if it is not found to contravene with the service in the locality or with the service may be available in the future.

2. If the application for service alteration requires plan zoning change, first, the plan change request shall be submitted to the Bureau through plan implementation follow-up process and decided thereof. Particulars shall be decided by a directive.

3. The lease contract shall, to be concluded pursuant to a contract concluded prior to the permission of the service change and if the lease period ceiling of the contract which has been concluded previously exceeds the lease period to which causing of service change is requested and price change is available, be caused to be adjusted on the basis of the lease period ceiling given to the service and the new price.

4. Any service change which has been undertaken without the awareness or approval of the appropriate body prior to the issuance of this regulation shall be treated in accordance with the provisions of this regulation by imposing a penalty of 0.5% of the construction detailed price only if the change is in conformity with the plan thereof.

5. Without prejudice to the provision of Sub-Art. 4 of this Art. hereof, if a service change is made, in any means, other than the provisions stipulated under Sub-Art. 1 and 2 of this Art. hereof, the change may, having been paid a penalty of 3% of the highest lease price of the locality, be permitted thereto where the basic plan or the local developmental plan allows or

የሊዝ ዋጋ 3 በመቶ ቅጣት ተከፍሎ ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል፤ የሊዝ ዋጋውም አዲስ በተቀየረው የአገልግሎት ዓይነት መሰረት ተስተካክሎ በቀሪው የሊዝ የመክፈያ ዘመን እንዲጠናቀቅ ይደረጋል፣

6. የዚህ አንቀፅ /5/ ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ለአገልግሎት ለውጡ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ቀድሞ ከነበረው አገልግሎት ዓይነት የሊዝ ዋጋ የሚያንስ ሆኖ ከተገኘ ቀድሞ በነበረው የሊዝ ዋጋ ስሌት 3 በመቶው ቅጣት ተከፍሎ ለውጡ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡

41. በልዩ ሁኔታ የፕላን ምደባ (ዞኒንግ) ለውጥ የሚደረግባቸው ሁኔታዎች

1. በመርህ ደረጃ የፕላን ምደባ ለውጥ ማድረግ የማይፈቀድባቸው እና በዚህ ደንብ አንቀጽ 42 ከተዘረዘሩት ዉጭ ሆነዉ ነገር ግን አስገዳጅ ወይም አሳማኝ ሁኔታዎች ሲኖሩ በልዩ ሁኔታ በሚከተሉት ቦታዎች ላይ የፕላን ምደባ ለውጥ ሊፈቀድ ይችላል ፤

ሀ. ለስፖርት ማዘውተሪያ የፕላን ምደባ የተሰጡ ቦታዎች፣

ለ. ለገበያ፣ ለመናኸሪያ፣ ለእምነት ተቋማትና ለቀብር ቦታ የተመደቡ ቦታዎች የሚመለከታቸውን የህብረተሰብ ክፍሎች በማወያየት መግባባት ላይ ሲደረስ ለዉጥ ሊደረግባቸው ይችላል፡፡

2. በዚህ አንቀጽ /1/ ሥር በተመለከቱት ጉዳዮች ላይ የፕላን ምደባ ለውጥ ሊፈቀድ የሚችለው የከተማው አስተዳደር ወይም የከተማውን

it could be readjusted and the lease price shall be made to be completed in the remaining lease payment period, being adjusted in accordance with the service type changed newly.

6. Without prejudice to the provision of Sub-Art. 5 of this Art. hereof, where the lease price to be paid for the service change is found to be less than the lease price of the previous service type, the change may, having been paid a penalty of 3% on the basis of the previous lease price, be permitted to him.

41. Conditions in which Change of Plan Zoning is Made in Special Conditions

1. Where an agreement is reached upon discussion with concerned sections of the community, change of plan zoning may, in special condition, be permitted for the following lands on which plan zoning change is not allowed in principle and they are out of those provisions listed under Art. 42 of this regulation but there exists compelling or persuasive circumstances.

A. Lands offered for sporting contests plan classification;

B. Lands allotted for market, terminal, religious institutions and places of grave.

2. Plan classification change of the provisions indicated under Sub-Art. 1 of this regulation may be permitted where the decision proposal

መዋቅራዊ ፕላን እንዲያስፈጽም ውክልና የተሰጠው አግባብ ያለዉ አካል ኃላፊ ያቀረበው የውሳኔ ሃሳብ በአንቀጽ 40 /2/ መሰረት ተቀባይነት ሲያገኝ ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

42. የፕላን ምደባ (ዞኒንግ) ለውጥ የማይደረግባቸው ሁኔታዎች፣

ከዚህ በታች በተመለከቱት ቦታዎች ላይ የአገልግሎት ለውጥ ማድረግ የተከለከለ ነው፡-

1. የፕላን ምደባቸው ለአረንጓዴ ወይም ደን፣ ለፓርክ እና ለጥብቅነት የተከለሉ ቦታዎች፤
2. የፕላን ምደባቸው አርኪኦሎጅካል የሆኑ ወይም በተፈጥሮአዊ አቀማመጣቸው የተለየ ገጽታ ያላቸው ቦታዎች፤
3. ማንኛውንም ዓይነት ብክለት ሊፈጥሩ የሚችሉ አገልግሎቶች ከፕላን ምድባቸው ውጭ ለማቋቋም የሚቀርብ ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡

ክፍል ስምንት

የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍ

43. ግንባታ ያልተጀመረበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ

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

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ ግንባታ ለመጀመር በዚህ ደንብ አንቀጽ 36 የተቀመጠው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ለሶስተኛ ወገን

submitted by the head of city administration or the appropriate organ that is represented to cause the execution of basic plan of the urban center is accepted in accordance with Sub-Art. 2 of Art. 40. Particulars shall be determined in a directive.

42. Conditions in which Prevents Change of Plan Category (Zoning)

it prohibited to make service alteration on the following lands:

1. Lands whose plan classification is demarcated/delineated for green or forest, park and reserves ;
2. Lands whose plan classification is archaeological or they have special feature in their natural topography;
3. Any application to establish those services which may cause any type pollution out of their plan categories.

PART EIGHT
TRANSFERRING OF LEASEHOLD RIGHT

43. Transferring Lease Hold Right of Land on which Construction is not Commenced

The implementation of transferring of leasehold right and using it as a collateral shall be carried out on the basis of Art. 24 of the proclamation and:

1. Any lessee may transfer his lease right to the third party prior to the expiry of the time for commencing the construction specified under Art. 36 of this

ማስተላለፍ ይችላል፡፡

2. ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ለመጀመር የተመለከተዉ ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ሲያስተላልፍ ከውርስ በስተቀር በአዋጁ አንቀጽ 24 /2/ የተመለከተው የሚፈጸመው በዚህ ደንብ አንቀጽ 46 መሰረት አግባብ ያለዉ አካል በሚወስነው ወቅታዊ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል፡፡

3. በዚህ አንቀጽ /2/ በተመለከተው መብቱን በማስተላለፍ /በመሸጥ/ ሂደት ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡ አግባብ ያለው አካልም በአስራ አምስት የስራ ቀናት ጊዜ ውስጥ መሬቱን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 /2/ እና /3/ ከ/ሀ/ እስከ /ሐ/ በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል፡፡

4. በዚህ አንቀጽ /3/ የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለመብቱ በመሸጫ ዋጋው ካልተስማማ እና መሬቱም ለጨረታ እንዲወጣ ፈቃደኛ ካልሆነ አግባብ ያለው አካል በአዋጁ አንቀጽ 24 /3/ /ሀ/ የተመለከተውን ክፍያ በመፈጸም ቦታውን መልሶ ይረከበዋል፡፡

5. በዚህ አንቀጽ /4/ መሰረት አግባብ ያለው አካል ቦታውን በህጉ የተቀመጠው ጊዜ ገደብ ከመድረሱ በፊት መልሶ ለመረከብ የሚችለው ባለመብቱ በጽሁፍ ስምምነቱን ሲያቀርብ ብቻ ይሆናል፡

6. በዚህ አንቀጽ /1/ መሰረት ወደ ሶስተኛ አካል በሽያጭ የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው አግባብ ያለዉ አካል ባሰላዉ ወይም በተስማማዉ መሰረት ከተገኘ ገቢ ላይ ፡-

ሀ. ሻጭ ቅድሚያ ክፍያዉ ወይም ከቅድሚያ

regulation.

2. Where any lessee, with the exception of inheritance, transfers his lease right prior to the expiry of the time for commencing the construction, the provision of Sub-Art. 2 of Art. 24 of the proclamation shall be executed on the basis of current land lease right sale price to be determined by the appropriate organ in accordance with Art. 46 of this regulation.

3. Anybody aggrieved on the process of transferring /sale/ of his right may lodge his grievance to the appropriate organ in writing and the appropriate organ shall, having offered the land for tender within fifteen working days, cause the respect of his right in accordance with Sub-Art. 2 and 3 from (A) up to (C) of Art. 24 of the proclamation

4. Without prejudice to the provision of Sub-Art. 3 of this Art. hereof, if the lessee does not agree with bid price and is not willing the offering of the land for tender, the appropriate organ shall take over the land by effecting the payment specified under Sub-Art. 3 (A) of Art. 24 of the proclamation.

5. Pursuant to Sub-Art. 4 of this regulation hereof, the appropriate organ may take over the land prior to the expiry of time limit specified under the law if the lessee only shows his consent in writing

6. Title to the property of leasehold right which has been transferred to third party on sale shall be executed on the basis of calculation or agreement of the appropriate organ and from the income obtained:

A. If the seller has effected the down payment or

ክፍያዉ በላይም ክፍያ ፈጽሞ ከሆነ ይኸዉ ገንዘብ እና ይህ ገንዘብ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በቁጠባ ሂሳብ ቢቀመጥ ኖሮ ያስገኝ የነበረዉ ወለድ ሲደመር በቀድሞዉ የሊዝ ዋጋ እና አሁን የተገኘዉ የሽያጭ ዋጋ ልዩነት 5 በመቶ፣

ለ. ከተገኘዉ ልዩነት ላይ 5 በመቶ ተቀንሶ ቀሪዉን ክፍያ ለመንግስት ገቢ ሲያደርግ እና ገዥዉ አግባብ ላለዉ አካል ተገቢዉን የሊዝ ክፍያ ለመፈጸም ዉል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

7. አግባብ ያለዉ አካል በዚህ አንቀጽ /6/ ገቢ የሚደረግለትን ገንዘብ እንደስምምነታቸዉ ከሻጭ ወይም ከገዥ ሊቀበል ይችላል፡፡

8. በዚህ አንቀጽ /6/ /ሀ/ እና /ለ/ ላይ የተመለከቱት ክፍያዎች ተፈጻሚ የሚሆኑት በሽያጩ ከተገኘዉ ገቢ ላይ ብቻ ይሆናል፡፡

44. ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለፉ በፊት ከግማሽ በታች 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

above the down payment, such effected payment and the interest of same thereon, calculated at bank deposit rate including 5% of the difference between previous lease price and the current sale price ;

B. Where the remaining balance of deduction of 5% from the obtained difference is deposited to the government and after the purchaser has concluded a contract to effect proper lease payment to the appropriate body. Particulars shall be determined by a directive.

7. The appropriate organ may receive the money deposited to it on the basis of Sub-Art. 6 of this Article from the seller or purchaser as to their agreement.

8. Payments specified under the provisions of Sub-Art. 6 (A) and (B) of this Art. shall be effected only from the income obtained from the sale.

44. Transferring of Leasehold Right of the Land on which below half-completion construction is Attached

1. Any lessee may transfer leasehold right of the land on which below half-completion construction is attached to the third party prior to the expiry of time of construction completion.

2. Regarding to real estate development, without prejudice to the right of the investor of the real estate to transfer individual completed construction to the beneficiary in accordance with the contract he

የሚችል መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ሙሉ በሙሉ ሪል ስቴቱን ወደ ሶስተኛ አካል ከውርስ በስተቀር ለማስተላለፍ ሲፈልግ በሁሉም ብሎኮች ላይ በአዋጁ አንቀጽ 2 /16/ /ሐ/ መሰረት ግንባታውን ማከናወን ይኖርበታል፡፡

3. በዚህ አንቀፅ /1/ መሰረት የተላለፈ የሊዝ መብት ዋጋ አግባብ ላለዉ አካል የሚቀርበው የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ እና የግንባታ ዋጋ በሚል ተለይቶ ይሆናል፡፡በመሬቱ ላይ የሰፈረዉን ግንባታ ግምት ክፍያን በተመለከተ መሬቱ ለሶስተኛ ወገን ከተላለፈ በኋላ የአካባቢዉ የሊዝ ከፍተኛ ጨረታ ዋጋ፣ በሂደቱ የወጡ ወጭዎችና በህጉ መሰረት አግባብ ያላቸዉ ቅጣቶች ተቀንሶ ልዩነቱ ለባለመብቱ ይመለስለታል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

4. በዚህ አንቀፅ /1/ መሰረት ከግማሽ በታች ግንባታ የተፈጸመበት ቦታ የስመ-ንብረት ዝውውር የሚፈጸመው ባለመብቱ በቅድሚያ አግባብ ያለዉ አካል በሚወስነዉ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ከተስማማ ይሆናል፡፡

5. በዚህ አንቀጽ ከ /1/ እስከ /3/ ባለዉ መሰረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ አካል የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው ፡-

ሀ. መብቱን የሚያስተላልፈዉ ሰው አግባብ ላለዉ አካል ያለበትን የሊዝ እዳ ወይም ሌላ ተጨማሪ የሚፈለግበት ክፍያ ካለ ከፍሎ ሲያጠናቅቅ፣

ለ. በዚህ አንቀጽ ፊደል ተራ /ሀ/ መሰረት የሚፈለግበት ክፍያ በባንክ የቁጠባ ሂሳብ

has entered into, if he, with the exception of inheritance, wishes to transfer the real estate entirely to the third party, he shall undertake the construction in accordance with Sub-Art. 16 of Art. 2 of the proclamation.

3. Price of leasehold right transferred pursuant to Sub-Art. of this Art. hereof shall, having been separated into land lease right sale price and construction price, be submitted to the appropriate organ. With regard to the payment of construction assessment attached on the land, the remaining balance shall, having been deducted the expenses spent in the process and appropriate penalties pursuant to the law from the local lease highest bid price, be returned to the lessee, particulars shall be determined by a directive.

4. Transfer of title to property of the land on which below half-completion is undertaken in accordance with Sub. Art. 1 of this Art. hereof shall be carried out if the lessee consents to sale price of land lease right to be determined by the appropriate organ.

5. Pursuant to the provisions from Sub-Art. 1 up to 3 of this Art. hereof, transfer of title to property of the lease holding right transferred to the third party shall, with the exception of inheritance, be carried out after:

A. a person who is going to transfer the right has paid entirely his loan or another additional payment required from him if any;

B. the payment, required from him pursuant to the Sub-Art. 1 (A) of this Article hereof, equivalent to

ቢቀመጥ ኖሮ ያስገኝ የነበረዉ ወለድ ታስቦ ሲከፍል፣

the amount of interest, calculated at bank deposit rate has been exacted;

ሐ. የሊዝ መብቱ በመተላለፉ ከተገኘው የሊዝ ዋጋ 95 በመቶ አግባብ ላለው አካል ገቢ ሲደረግ እና

C. 95% of lease price obtained from due to transfer of leasehold right has been deposited to the appropriate organ;

መ. ሊዙ የተላለፈለት ሰው አግባብ ላለው አካል ለቀሪው ጊዜ ተገቢዉን የሊዝ ክፍያ በቀጣይነት ለመፈጸም ዉል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

D. a person to whom the leasehold is transferred has concluded a contract to effect the appropriate lease payment for the remaining time continuously. Particulars shall be determined by a directive.

6. በዚህ አንቀጽ /4/ በተመለከተው መሰረት የሊዝ መብቱን ለማስተላለፍ ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡ አግባብ ያለው አካልም ሁኔታዉን በዝርዝር አይቶ በጨረታ ማስተላለፍ ተገቢ ሆኖ ካገኘዉ በአስራ አምስት የስራ ቀን ጊዜ ውስጥ ቦታውን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 /3/ በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል፡፡

6. Anybody aggrieved to transfer his leasehold right in accordance with Sub-Art. 4 of this Article hereof may lodge his grievance to the appropriate organ in writing. The appropriate organ shall, having considered the condition in detailed and found it appropriate by offering the land to tender within fifteen working days, cause the respect of his right pursuant to Art.24 (3) of the proclamation

7. በዚህ አንቀፅ /6/ መሰረት የጨረታ መነሻ ዋጋ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ እና ከግንባታው ዋጋ ጋር ተደምሮ የሚገኘዉ ዉጤት ይሆናል፡፡

7. The minimum tender price, pursuant to Sub-Art. 6 of this Article shall be the result obtained through the addition of land lease right sale price and the construction price.

8. በዚህ አንቀጽ /7/ የተመለከተውን የግንባታ ግምት አግባብ ያለው አካል ግልጽ በሆነ አግባብ የሚገምተው ይሆናል፡፡ ግንባታን ለመገመት የወጡ ወጪዎች ካሉ ከሽያጩ ላይ

8. Construction assessment specified under Sub-Art. 7 of this Article hereof shall be the assessment to be made by the appropriate organ in transparent manner. If there are expenses so as to assess a construction, they shall be deducted from the sale.

ተቀናሽ ይደረጋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

Particulars shall be determined by a directive.

45. ከግማሽ በታች ግንባታ የተከናወነበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ ላይ የተቀመጡ ክልከላዎች

1. በአዋጁ አንቀጽ 24 /7/ በተመለከተው መሰረት በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት ሲባል ግንባታ ከመጀመሩ ወይም ግንባታው በግማሽ ከመጠናቀቁ በፊት በሦስት ዓመት ውስጥ ለሦስት ጊዜ የሊዝ መብቱን ያስተላለፈ ከሆነ ለሁለት ዓመት ከማንኛውም የመሬት ሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ /1/ በተመለከተው መሰረት የእግድ ውሳኔ የተላለፈበት ሰው በእግዱ ጊዜ ውስጥ እግዱን ተላልፎ በጨረታ ሂደት ተሳትፎ ከተገኘ ከጨረታው ተሰርዞ ለጨረታ ማስከበሪያ ያስያዘው ገንዘብ ለመንግስት ገቢ የሚደረግ ከመሆኑም በላይ በሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ለተጨማሪ አንድ ዓመት እግዱ የሚራዘም ይሆናል፡፡

45. Prohibitions on Transferring of Leasehold Right of Lands on which below half-construction is undertaken

1. Pursuant to Art. 24 (7) of the proclamation if any person transfers his leasehold right three times within three years prior to commencement of construction or half-completion of construction, he shall be made not to participate in any land lease tender for two years. Particulars shall be determined by a directive.
2. If a person to whom decision of suspension is made is found participated in a tender process in suspension period by violating the suspension, he shall be cancelled from the tender and the money he offered for bid bond shall be deposited to the government as well as the suspension shall be extended for additional one year.

46. 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 የሚተላለፍበትን ዋጋ የሚወስነው በሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት

46. Price of Leasehold Sale/ Transferring

- Where any lessee transfers leasehold right of the land on which no construction is undertaken or below half-construction is undertaken to the third party, the appropriate organ shall determine transferring price of the right on the basis of lease right sale price.

ይሆናል፣

2. የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ የሚወሰነው ቦታው በተላለፈበት አካባቢ ያለው የወቅቱ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ እና መሬቱ ቀደም ሲል ለባለመብቱ የተላለፈበት ዋጋ ተደምሮ እና ለሁለት ተካፍሎ በሚኖረው አማካይ ውጤት ይሆናል፡፡
3. ገዥ ለመሬቱ የሰጠዉ ዋጋ በዚህ አንቀጽ /2/ መሰረት ከተገኘው አማካኝ ውጤት እኩል ወይም የሚበልጥ ሆኖ ቢገኝም የማስተላለፉ ሂደቱ አግባብ ባለው አካል ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡
4. ገዥ ዋጋ ባልሰጠበት ሁኔታ የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋው (አማካይ ውጤቱ) በዚህ አንቀጽ /2/ የተጠቀሰው ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡
5. በዚህ አንቀጽ /2/ መሰረት አማካይ ውጤቱ ለባለመብቱ መሬቱ ቀደም ሲል ከተላለፈበት ዋጋ በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል ከሁለቱ ተደማሪዎች በተሻለው የመሸጫ ዋጋውን ይወስናል፡፡
6. በዚህ አንቀጽ /3/ የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ገዥው የሰጠዉ ዋጋ ከተገኘው አማካይ ዋጋ በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል አማካይ ውጤቱን መነሻ በማድረግ ቦታውን ለጨረታ የሚያቀርበው ይሆናል፡፡

ክፍል ዘጠኝ

የሊዝ መብትን በዋስትና ስለማስያዝ

47. ግንባታ ያልተከናወነበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት

2. Lease right sale price shall be determined on the average result obtained through the addition of current highest bid price of the locality in which the land is transferred and the price of the land previously transferred to the lessee and divided by two.
3. If the price which a purchaser offered for the land is found to be equal or above of the average result obtained pursuant to Sub- Art. 2 of this regulation, the transferring process shall be accepted by the appropriate organ.
4. In a condition that no price is offered by the purchaser, the leasehold right transferring price (average result) specified under Sub-Art. 2 of this regulation shall be accepted.
5. If the average result pursuant to the provision of Sub-Art. 2 of this Article is below the price of which the land was transferred to the lessee previously, the appropriate organ shall determine better sale price of the two additions.
6. Without prejudice to the provisions of Sub-Art. 3 of this Article, if the price offered by purchaser is below the obtained average price, the appropriate organ shall present the land for tender benchmarking the average result.

PART NINE
PLEDGING OF LEASEHOLD RIGHT AS COLLATERAL

47. Using Lands on Which Construction is not Undertaken as Collateral or Capital

ስለመጠቀም

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 24 መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም የከፈለውን ቅድመ ክፍያ በካፒታል አስተዋጽኦነት መጠቀም ይችላል፣
2. ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ /1/ መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው ተጨማሪ የከፈለም ከሆነ ከክፍያ መጠኑ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 /3/ መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ላይ ብቻ ይሆናል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ /2/ መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል፡፡

48. ግንባታ ያረፈበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም

1. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በማንኛውም ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዞታ የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ለመጠቀም ይችላል፡፡
2. ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ /1/ መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው ተጨማሪ ክፍያ የፈጸመ ከሆነ በከፈለው መጠን ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 /3/ መሠረት ሊደረጉ

Contribution

1. Any lessee may, pursuant to the provision of Article 24 of the proclamation, use his leasehold right as collateral prior to commencement of construction or use the down payment he has already paid as capital contribution
2. Where any lessee uses his leasehold right as collateral in accordance with Sub-Art.1 of this Article, the collateral shall be only the remaining amount of balance of his down payment or of the paid amount if he has already paid additional payment other than the down payment after considering possible deductions to be made pursuant to Sub-Art. 3 of Art. 22 of the proclamation.
3. The provision specified pursuant to the law shall, due to violating his collateral obligation, be implemented on a person who has used his leasehold right as collateral

48. Using Lands on Which Construction is Undertaken as Collateral or Capital Contribution

1. Any lessee may use his lease right of the holding on which a construction at any level is attached as collateral or use same as capital contribution.
2. Where any lessee, pursuant to Sub-Art. 1 of this Article, uses his hold right as collateral, the collateral shall be only the remaining amount of balance of his down payment or of the paid amount if he has already paid additional payment other than the down payment after considering possible

የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋው ተሰልቶ ብቻ ይሆናል፡፡

3. በዚህ አንቀጽ /2/ መሰረት በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ አግባብ ያለው አካል የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ሀላፊነት ይሆናል፡፡
4. ይዞታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳውን ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል፡፡
5. ከዚህ ደንብ መውጣት በፊት በዋስትና የተያዙ የሊዝ መብቶች ደንቡ ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ ለአንድ ዓመት ጊዜ ብቻ በቀድሞው አሰራር መሰረት የሚፈጸሙ ይሆናል፡፡
6. በዚህ አንቀጽ /5/ የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣነት የተያዘ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዞታ በተለይ ግንባታው በጅምር ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ ዕዳው ሳይጠናቀቅ እና ተበዳሪ ግዴታውን ባለመወጣቱ የሚሸጥ ሆኖ ሲገኝ አግባብ ያለው አካል ቀሪ የሊዝ ዕዳውን ቅድሚያ ከሽያጩ ላይ የሚያገኝ ይሆናል፡፡
7. በዚህ አንቀጽ /6/ መሰረት ያልተጠናቀቀ ቀሪ የሊዝ ዕዳ ሲገኝ አግባብ ያለው አካል የስም ዝውውሩን የሚፈጽም አይሆንም፡፡

ክፍል አስር

የሊዝ ዘመን አወሳሰን፣ የሊዝ ውል እድሳት ፣ የሊዝ ውል ማቋረጥ

deductions to be made pursuant to Sub-Art. 3 of Art. 22 of the proclamation and the construction price being calculated thereof.

3. The appropriate organ shall provide lease right amount information of the land pursuant to the provision of Sub-Art.2 of this Article hereof and construction price assessment shall be the responsibility of an organ who uses it as collateral.
4. An organ who pledges the holding as collateral shall notify the assessment of the property and the money he has loaned to him to the register organ in writing.
5. Leasehold right rights used as collateral prior to the issuance of this regulation shall be carried out on the basis of previous working procedure only for the period of one year as of the date the ratification the regulation.
6. Without prejudice to the provisions of Sub-Art. 5 of this Art. hereof, where the holding which is made as collateral and has lease debt, especially where the construction is at the verge of commencement or below half, is to be on sale in default of the lessee without completing the debt, the appropriate organ shall obtain the remaining lease debt payment in advance from the sale.
7. Where it is found incomplete remaining lease debt, the appropriate organ shall not carry out transfer of title of the property into the lessee.

PART TEN
DECISION OF LEASE PERIOD AND RENEWALAND TERMINATION OF LEASE CONTRACT

49. የሊዝ ዘመን አወሳሰን

የከተማ ቦታ የሊዝ ዘመን በአዋጁ አንቀጽ 18 የተመለከተው ይሆናል፡፡ ሆኖም በአዋጁ በግልጽ ባልተደነገጉ የልማት ሥራዎች ወይም አገልግሎቶች የሊዝ ዘመንን በተመለከተ በክልሉ መስተዳድር ካቢኔ ወደፊት የሚወሰን ይሆናል፡፡

50. የሊዝ ውል እድሳት

1. የሊዝ ዘመን እድሳትና የእድሳት አፈፃፀም ሁኔታ በአዋጁ አንቀጽ 19 በተመለከተው መሠረት ይሆናል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ/1/ የተመለከተዉ እንደተጠበቀ ሆኖ በሚከተሉት መሠረታዊ ምክንያቶች የሊዝ ውሉ ዳግም ላይታደስ ይችላል ፡-

ሀ. በመዋቅራዊ ፕላን ለውጥ፤

ለ. ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ እና

ሐ. ነባሩን ልማት ቦታው በሚጠይቀው የልማት ደረጃ ለመቀየር ባለ ይዞታዉ የማይችል ሲሆን፡፡

51. የአጭር ጊዜ የሊዝ ዉል 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 የተፈቀደ ቦታን በተመለከተ ቦታው የማይፈለግና የትራፊክ እንቅስቃሴ ላይ ችግር የማይፈጥር መሆኑ

49. Decision of Lease Period

The period of urban land lease shall be the time specified under the provision of Art. 18 of the proclamation provided, however, that regarding the lease period of development activities or services which is not definitely provided for, it shall be decided by the council of regional cabinet in the future.

50. Renewal of Lease Contract

1. Renewal of lease period and its execution shall be in accordance with the provision of Art. 19 of the proclamation.
2. Without prejudice to the provision of Sub-Art. 1 of this Article hereof, the lease contract may not be renewed due to the following basic grounds:

A. a change in the basic plan;

B. where the land is required for public interest; and

C. Where the lessee in unable to change the previous development with the development which the land so required.

51. Renewal of Lease Contract for Short-term

1. The land may be renewed for the period of short-term where the appropriate organ ascertains that the land is not required for another development, provided, however, that the renewal of the contract shall not exceed five years. Particular shall be determined by a directive.
2. With regard to the land permitted for erecting notice board, the land shall be renewed from time to time having been ascertained that is not

እየተረጋገጠ በየጊዜው ሊታደስ ይችላል፤

required and does not cause any obstruction on traffic.

52. የሊዝ ውል ስለማቋረጥ እና ካሳ አከፋፈል

1. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 /1/ /ሀ/ መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለመብቱ ተመላሽ ይሆናል፡፡
2. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 /1/ /ለ/ መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው አግባብ ባለው ዝርዝር የአፈጻጸም መመሪያ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈለዋል፡፡
3. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 /1/ /ሐ/ መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት የማንሳት መብቱን በመጠቀም ንብረቱን በማንሳት ቦታውን አግባብ ላለው አካል መልሶ ማስረከብ አለበት፡፡
4. ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ /3/ በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ በተሰጠዉ መብት ተጠቅሞ ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል ለንብረቱ ክፍያ ሳይፈጽም ቦታውን ሊወስደው ይችላል፡፡ ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል፡፡

52. Termination of Lease Contract and Payment of Compensation

1. Where the lease holding of urban land is terminated pursuant to the provision of Sub-Art. 1(A) of Art. 25 of the proclamation, the lease payment shall be returned to the lessee after retaining the deduction of proper expense and penalty.
2. Where the leasehold of urban land is terminated pursuant to Sub-Art. 1 (B) of Art. 25 of the proclamation, the lessee shall be paid commensurate compensation on the basis of proper detailed implementation directive.
3. Where the leasehold of urban land is terminated pursuant to Sub-Art. 1 (C) of Art. 25 of the proclamation, the lessee shall hand over the land to the appropriate body by removing the property situated on the land, having used his right to remove same, within one year.
4. The appropriate body may take over the land without any payment for the property where the lessee has failed to remove the property within the period of time set forth under Sub-Art. 3 of this Art. and may order the police where it finds necessary for the enforcement of the takeover.

53. ስለከተማ ቦታ ማስለቀቅና የካሳ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ጉባዔ

1. በአዋጁ አንቀጽ 30 /1/ መሰረት በሁሉም የክልሉ ከተሞች ውስጥ የከተማ ቦታ

53. Clearing of Urban Lands and Compensation Cases Appellate Tribunals

1. Clearing of urban lands and compensation cases appellate tribunals shall be established in all

ማስለቀቅና የካሳ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ጉባዔ እንዲቋቋም ይደረጋል፡፡

2. በአዋጁ የተሰጠው ስልጣንና ተግባር እንደተጠበቀ ሆኖ ይግባኝ ሰሚ ጉባኤው ወደ ከተማ አስተዳደር ክልል በተጠቃለሉ የገጠር አካባቢዎች ወይም ቀበሌዎች በሚነሱ የቦታ ማስለቀቅና የካሳ ጉዳዮች ላይ የመወሰን ሥልጣን ይኖረዋል፡፡

54. አቤቱታ ማቅረብና ውጤቱ

የከተማ ቦታን ከማስለቀቅ ጋር ተያይዘው የሚቀርቡ አቤቱታዎች እና በተሰጡ ውሳኔዎች ላይ የሚቀርቡ ይግባኞችን በተመለከተ በአዋጁ አንቀጽ 28፣ 29 እና 30 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

55. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ትእዛዝ አሰጣጥ

1. ይህንን ተግባር ለመፈጸም ስልጣን የተሰጠው አካል የማስለቀቂያ ትእዛዝ በጽሑፍ ለባለይዞታው ይሰጣል፣ ጊዜው በማንኛውም ሁኔታ ከ 90 ቀን ማነስ የለበትም፡፡
2. በዚህ አንቀጽ /1/ መሰረት የሚሰጠው ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በሚከተለው አግባብ ለባለይዞታው እንዲደርሰው ይደረጋል፡-

ሀ. በአድራሻው በጽሁፍ

ለ. በአድራሻው ያልተገኘ ከሆነ በሚለቀቀው ይዞታ ላይ እንዲሁም አግባብ ባለው አካል የማስታወቂያ ሰሌዳ እና ህዝብ በሚሰበሰብባቸው ቦታዎች ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል፣

ሐ. ከዚህ በላይ በፊደል ተራ/ለ/ መሰረት

regional cities in accordance with Sub-Art. 1 of Art. 30 of the proclamation.

2. Without prejudice to powers and duties vested to it by the proclamation, the appellate tribunals shall have the power to decide on clearing land and compensation cases of rural areas and Kebeles included into city administration boundary.

54. Lodging of Complaint and its Effect

With regard to complaints to be lodged relating to clearing of urban lands and appeals of to be lodged against decisions rendered thereto, it shall be carried out pursuant to Art. 28, 29 and 30 of the proclamation, and particulars shall be determined by a directive.

55. Serving of Clearing Order Urban Land

1. An organ vested with power to discharge this duty shall serve a warning order in writing to the possessor and the time may, in any way, be less than 90 days.
2. An order or warning given pursuant to Sub-Art. 1 of this Art. shall be communicated with the lessee in the following manner;

A. Through his address in writing;

B. If he is not communicated, on the holding to be cleared as well as it shall be caused the affixation of same the notice board and public gathering places by the appropriate body.

C. A warning to be affixed pursuant to the above provision shall be considered as it were

የተለጠፈ ማስጠንቀቂያ ለባለይዞታው እንደደረሰው ይቆጠራል፡፡

communicated with the lessee.

3. በትእዛዝ የሚለቀቀው ይዞታ የመንግስት ንብረት የሰፈረበት ከሆነ በአዋጁ አንቀጽ 27 /3/ እና /4/ ላይ በተደነገገው መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡
4. የከተማ ቦታ ከማስለቀቅ ጋር ተያይዞ መከናወን የሚገባቸው ጉዳዮች በአዋጁ አንቀጽ 27 እና 28 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

3. If public property is situated on the holding to be cleared by order, it shall be carried out pursuant to Sub-Art 3 and 4 of Art. 27 of the proclamation
4. Cases to be carried out in connection with clearing of urban lands shall be implemented Art. 27 and 28 of the proclamation. Particulars shall be determined by a directive.

ክፍል አስራ አንድ
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

PART ELEVEN
MISCELLANEOUS PROVISIONS

56. የመሸጋገሪያ ድንጋጌ

1. ይህ ደንብ ስራ ላይ ከመዋሉ በፊት አግባብ ባለው አካል የተፈረሙ የሊዝ ውሎችና በእነዚሁ መሠረት የተከናወኑ ሥራዎች ህጋዊነታቸው ተጠብቆ ተፈፃሚነታቸው ይቀጥላል፡፡
2. ይህ ደንብ ጸድቆ በስራ ላይ ከመዋሉ በፊት በማንኛውም ህጋዊ መንገድ ለተሰጡ ቦታዎች በደንቡ አንቀጽ 36 /3/ እና አንቀጽ 38 /3/ በተሰጠው የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ ገደብ ሳይወሰኑ እንደአስፈላጊነቱ ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ አግባብ ባለው አካል ሊሰጣቸው ይችላል፡፡ ዝርዝሩ በአፈጻጸም መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

56. Transitory Provisions

1. All lease holding contracts which have been concluded with the appropriate body and all activities performed accordingly before the coming into force of this regulation shall be valid and remain intact.
2. Lands offered in any lawful means before the ratification and enactment of this regulation may, without affected by commencement and completion of time limit specified under the provisions of Sub. Art. 3 of Art. 36 and Sub-Art. 3 of Art. 38 of this regulation, be given as deemed necessary additional construction commencement and completion period of time. Particulars shall be determined by a directive.

57. የቢሮው ሥልጣንና ተግባር

ቢሮው የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፡-

- ይህ ደንብ በሁሉም በክልሉ የሚገኙ ከተሞች

57. Powers and Duties

The Bureau shall have the following powers and duties:

1. Follow up and supervise over proper

በሚገባ መፈጸሙን ይከታተላል፣ ይቆጣጠራል፤

2. በአዋጁ አንቀጽ 33 ንኡስ አንቀጽ 3 የተቀመጠዉ ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ደንቡን ለማስፈፀም የሚያስችሉ መመሪያዎችና ማንዋሎችን ያወጣል፤
3. በክልሉ ለሚገኙ ከተሞች የአቅም ግንባታ ድጋፍ ያደርጋል እና
4. በመሬት ልማትና ማኔጅመንት ዘርፍ ጥናቶችን ያካሂዳል፣ መልካም ተሞክሮዎችን ይቀምራል፡፡

58. ቅጣት

1. ይህን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሠረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈፀም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሠራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይም ለሌላ ሰው ለማስገኘት በማሰብ፣

   ሀ. በዚህ ደንብ ከተደነገገው ዉጪ የከተማ ቦታን የፈቀደ፣

   ለ. የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፣ የጨረታ ሂደቱን ቢያዛባ ወይም የጨረታ ውጤቱን ቢለውጥ፣

   ሐ. በዚህ ደንብ ከተደነገገው ውጪ ፈጽሞ ከተገኘ ወይም ከዚህ ደንብ መሰረት መወሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ፣

   መ. በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከፊደል ሀ እስከ ሐ የተመለከቱትን ጥፋቶች በቸልተኝነት ከፈፀመ፣

2. ማንኛውም ሰው ይህን ደንብ ወይም በዚህ ደንብ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፣ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዞታ ከቀላቀለ፣

implementation of this regulation in all cities in the region;

2. Without prejudice to the provision of Sub-Art. 33 of Art. 3 of the proclamation, issue directives and manuals enabling it to implement this regulation;
3. Provide capacity building support to the cities within the region;
4. Conduct studies on land development and management sectors.

58. Penalty

1. any officer or employee who is in charge of implementing this regulation and directives issued pursuant to this regulation with intent to obtain for himself or to procure for another person undue advantage:

   A. permits an urban land in contravention of the provisions of this Proclamation;

   B. fails to disclose any information pertinent to a tender, restricts the sale of bid documents, distorts the process or reverses the outcome of a tender

   C. acts in violation of the provisions of this Proclamation or fails to take action required under this Proclamation

   D. commits the offences specified under the provisions from A up to C of this Sub-Art. above negligently;

2. Any person in violation of the provisions of this regulation or directives issued pursuant to this regulation fences an urban land, undertakes construction on it or encloses it with his adjacent land;

3. የከተማ ቦታ ሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ማነኛውም ሰው የሃሰት ማስረጃ ካቀረበ፣መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ፣ ወይም፣ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሃሰት ውድድር ካደረገ በአዋጁ አንቀጽ 35 በተደነገገው መሰረት ይቀጣል፣

59. የመተባበር ግዴታ

1. ማንኛውም ሰው ይህንን ደንብ እና ደንቡን ተከትለው የሚወጡ መመሪያዎችን በማስፈጸም እረገድ አግባብ ካላቸው አካላት ጋር የመተባበር ግዴታ አለበት ፡፡

60. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ህጎች

1. በክልል የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝን እንደገና ለመደንገግ የወጣው ደንብ ቁጥር 6/1994 ዓ.ም በዚህ ደንብ ተሽሯል፣
2. ከዚህ ደንብ ጋር የሚቃረን ማናቸውም ሌላ ደንብ፣ መመሪያ ወይም የተለመደ አሰራር በዚህ ደንብ ውስጥ በተሸፈኑት ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

61. ደንቡ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ ደንብ በክልሉ መንግስት ዝክረ ሕግ ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

ባህር ዳር

ጳጉሜ 5 ቀን 2004 ዓ.ም

አያሌው ጎበዜ

የአማራ ብሔራዊ ክልላዊ መንግሥት

ርዕሰ መስተዳድር

3. any bidder of urban land lease tender who presents a falsified documentary evidence or conceals any evidence which he should have disclosed or connives at an act of fake competition shall be penalized as per to the provisions of 35 of the proclamation.

59.Duty to Cooperative

1. Any person shall have the duty to cooperate with appropriate organs with regard to implement this regulation and directives to be issued subsequent to this regulation.

60.Repealed and Inapplicable Laws

1. The Regional Urban Lands Lease Tenure (Amendment) Regulation No. 6/2002 is hereby repealed.
2. No other regulation, directive or customary practice which is inconsistent with this regulation shall apply to matters covered therein.

61.Effective Date

This Regulation shall come into force as of the date of its publication on the Zikre Hig Gazette of the Regional State.

Done at Bahir Dar

This 11th day of September, 2012

Ayalew Gobezie

Head of the Government

of the Amharic National Regional State