የከተማ መሬት ሊዝ አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 37/2013

Urban Land Lease Implementation Directive No. 37/2013

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር
Addis Ababa City Administration

ግንቦት 16፥ 2004

ማውጫ

ርዕስ ገጽ

ክፍል አንድ ፤ ጠቅላላ 1
1. አጭር ርዕስ 1
2. ትርጓሜ 1
3. ተፈፃሚነት ወሰን 8
4. መርሆዎች ፣ 9
ክፍል ሁለት ፤ መሬትን በሊዝ ስለማስተዳደር 10
5. መሬት በሊዝ አግባብ ስለሚሰጥበት ስልት 10
6. ነባር እና ህገወጥ ይዞታዎች በሊዝ ስሪት ስለማስተዳደር 10
7. ወደ ሊዝ ስሪት ስለማይገቡ ነባር ይዞታዎች 14
ክፍል ሦስት፤ የከተማ ቦታን በሊዝ ጨረታ ስለመፍቀድ 16
8. ለጨረታ የሚቀርብ መሬት 16
9. ለጨረታ የሚቀርብ መሬት መረጃን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ 17
10. የጨረታ አፈፃፀም ጠቅላላ ድንጋጌዎች 19
11. የሊዝ ጨረታ ሂደት ሰነዶችና ዝርዝር ክንውኖች 20
12. የሊዝ ተጫራቾች መመሪያ 22
13. በተጫራቾች የሚሞላ የጨረታ ሃሳብ ማቅረቢያ ቅጽና የዋጋ ሰንጠረዥ 26
14. የውል ቃሎችና ሁኔታዎች 26
15. በጨረታ ሰነድ ላይ ስለሚደረግ ማሻሻያ 27
16. የጨረታ አቀራረብ 27
17. የጨረታ አፈጻጸም ሥነ-ስርዓት 28
18. ጥፋት የፈፀመ ተጫራች ከጨረታ ውጪ ይደረጋል 30
19. ጨረታን ስለመመርመር 32
21. የጨረታ ሰነድ ማቅረቢያ ጊዜ 34
22. የተጫራቾች ቁጥር 36
23. ጨረታው የሚቆይበት አነስተኛ ጊዜ 36
24. ተጫራቾችን የማወዳደርና አሸናፊዎችን የመለየት ሂደት 37
25. የጨረታ ሂደት እና ዉጤት ቃለጉባዔ ስለመያዝ 39
26. ጨረታ አሸናፊዎችን ስለማሳወቅ 40
27. የጨረታ አሸናፊዎች መብትና ግዴታ 41

28. የጨረታ መሰረዝ 42
29. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የሙያ ስብጥርና ኃላፊነት 43
30. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ሰብሳቢ ኃላፊነቶች 45
31. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ፀሐፊ ኃላፊነቶች 45
32. ልዩ ጨረታ 46
ክፍል አራት፤ መሬትን በሊዝ ምደባ ስለመፍቀድ 49
33. በሊዝ ምደባ ቦታ ስለሚፈቀድላቸዉ 49
34. የሊዝ መሬት ምደባ አሠጣጥ መስተንግዶ 50
35. መሬት በምደባ የተሰጠው ሰው/ድርጅት መብትና ግዴታ ... 53
ክፍል አምስት፤ ስለቦታ አጠቃቀም፣ የግንባታ ደረጃዎች፤ የግንባታ መጀመር እና ማጠናቀቅ 56
36. የግንባታ ደረጃዎች 56
37. ግንባታን ስለመጀመር፣ 57
38. ግንባታን ስለማጠናቀቅ፣ 60
39. ከአዋጁና ከሊዝ ደንብ መዉጣት በፊት በሊዝ ተይዘው ግንባታ ያላጠናቀቁትን በተመለከተ 62
40. የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ ያለፈባቸው የሊዝ ባለይዞታዎች የጊዜ ይራዘምልኝ ጥያቄ አቀራረብና ፈቃድ አሰጣጥ ሁኔታ 63
41. ስለክትትል፣ ቅጣት አወሳሰንና አፈጻጸም፣ 64
42. የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ □ፎ□ □ሪጸ በግንባታዉ ዓይነትና ደረጃ፣ 68
ክፍል ስድስት፤ የቦታ አገልግሎት ለውጥ 74
43. በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች የአገልግሎት ለውጥ ስለመፍቀድ 74
44. በሊዝ የተፈቀደ ቦታ የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ መስተንግዶ 75
ክፍል ሰባት፤ በአጭር / በጊዜያዊነት/ በሊዝ ስለሚሰጡ ቦታዎች 77
45. በአጭር ጊዜ የማይፈቀዱ ቦታዎች 77
46. ለአጭር ጊዜ ቦታ የሚፈቀድላቸው ሥራዎች/አገልግሎቶች .77
47. የጊዜያዊ የሊዝ ዉል ዕድሳት 78
48. የመሬት አጠቃቀምና የግንባታ ከፍታን በተመለከተ፣ 79
49. ክፍያን በተመለከተ 79
50. ውልን በተመለከተ 81

51. ለአጭር ጊዜ የቦታ ጥያቄ አቀራረብና ውሣኔ አሰጣጥ........... 81
52. ስምምነት ስለማግኘት 82
53. ቦታን ስለማስረከብ 83
ክፍል ስምንት፤ የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍ..................... 84
54. ግንባታ ያልተጀመረበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ 84
55. ግማሽ ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ. 86
56. ግማሽ ግንባታ የተከናወነበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ ላይ የተቀመጡ ክልከላዎች 88
57. የሊዝ መብት መሸጫ/ ማስተላለፊያ ዋጋ 88
ክፍል ዘጠኝ፤ የሊዝ መብትን በዋስትና ስለማስያዝ................. 90
58. ግንባታ ያልተከናወነበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም.................... 90
59. ግንባታ ያረፈበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም 91
ክፍል አስር፤ የሊዝ ዘመን አወሳሰን፤ የሊዝ ውል እድሳት እና የሊዝ ውል ማቋረጥ 93
60. የሊዝ ዘመን አወሳሰን.. 93
61. የሊዝ ውል እድሳት 93
62. የሊዝ ውል ስለማቋረጥ እና ካሳ አከፋፈል 94
63. አቤቱታ ማቅረብና ውጤቱ 95
64. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ትእዛዝ አሰጣጥ 95
ክፍል አስራ አንድ፤ የከተማ ቦታ ደረጃ፣ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና የክፍያ አፈጻጸም 97
65. የመነሻ ዋጋ ትግበራ አፈፃፀም መመሪያ 97
66. የሊዝ መነሻ ዋጋ አተማመንና የቦታ ደረጃ አወሳሰን............ 98
67. የከተማ ቦታን በዋጋ ቀጠና ስለ መከፋፈል እና አተገባበሩ100
68. የሊዝ መነሻ ዋጋ ስለመከለስ... 101
69. የመሬት የሊዝ ዋጋ... 102
70. ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ አተማመን 103
71. ስለ ሊዝ ክፍያ አፈፃፀም ማበረታቻ................................ 104
72. ስለችሮታ ጊዜ፣ የሊዝ ቅድመ ክፍያ መጠን፣ የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ... 105
73. የሊዝ ውዝፍ ክፍያን ስለመሰብሰብ 106

74. ስለ ቅሬታና አቤቱታ 109
75. የቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ እና ስለሚመረመርበት ሁኔታ 109
76. ቅሬታ እና አቤቱታ የቀረበበት ቦታ ማስተላለፍ አፈጻጸምን ስለማገድ 111
77. የቅሬታ ጉዳዮች ስራ ፈፃሚ ተግባርና ኃላፊነቶች 112
ክፍል አስራ ሦስት፤ ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች 113
78. የከተማው ካቢኔ ስልጣንና ኃላፊነት 113
79. ቅጣት 114
80. መመሪያውን ስለማሻሻል 115
81. የመተባበር ግዴታ 115
82. ተፈጻሚነት የማጁኖራቸው ህጎች 116
83. የመሸጋገሪያ ድንጋጌ 116
84. የተፈፃሚነት ወሰን 116
85. መመሪያው የሚጸናበት ጊዜ 117

መግቢያ

መሬት ለአንድ ሀገር ማኅበራዊና ኢኮኖሚያዊ ዕድገት ወሳኝ የሆነ ውሱን የተፈጥሮ ሀብት እንደመሆኑ መጠን መንግሥት ይህንን ውሱን ሀብት ፍትሐዊ፣ ግልጽ እና ተጠያቂነትን ባሰፈነ አሠራር ጥቅም ላይ መዋሉን ማረጋገጥ ይጠበቅበታል፡፡ ይህንን በተግባር ለማዋል ግልጽ የአሠራርና የህግ ማዕቀፍ ከአጠቃላይ የሀገሪቱ የልማትና የመልካም አስተዳደር አቅጣጫዎችን መሠረት በማድረግ አዘጋጅቶ መተግበር ያስፈልጋል፡፡

ከዚህ አንጻር በአገራችን የመሬት የባለቤትነት ጉዳይ በኢ.ፌ.ዴ.ሪ ህገመንግስት በግልጽ እንደሰፈረው የሕዝብና የመንግሥት ሀብት ሲሆን መሸጥ መለወጥ እንደማይቻል ተደንግጓል፡፡ ሆኖም ሀገሪቷ ከምትከተለው የነጻ ገበያ የኢኮኖሚ ፖሊሲ ጋር ለማጣጣም መሬትን የመጠቀም መብት በሊዝ ማስተላለፍ እንዲቻል የሊዝ አዋጅ ለመጀመሪያ ጊዜ በ1986 ዓ.ም. አዋጅ ቁጥር 80/1986 ዓ.ም. የወጣ ሲሆን ይህ አዋጅ የነበሩበትን ክፍተቶች በመለየት እንደገና በ1994 ዓ.ም. ተደንግጎ ወጥቷል፡፡ ሆኖም በነበሩት አዋጆችና መመሪያዎች አፈፃፀም ላይ በተካሄደ የዳሰሳ ጥናት በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች ምንም ግንባታ ሳይካሄድባቸው ወይም ከተፈቀደው የግንባታ ደረጃ በታች እየተገነባባቸው ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፉበት ሁኔታ በስፋት መኖሩና ይህም ለኪራይ ሰብሳቢነት ዓይነተኛ ስልት እንደነበረ፣ የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድባቸው ስልቶች በዓይነትም ሆነ በብዛት የተለያዩ መሆን

ለብልሹ አሰራር ሰፊ በር የሚከፍቱ ሆነው መገኘታቸው፣ የከተማ መሬት በምሪት እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደር በመሆኑ የከተማችን የመሬት ነክ ግብይት ከፍተኛ ልዩነት እንዲኖረው ማድረጉ፣ እንዲሁም አዋጁን ለማስፈጸም ደንቦችንና መመሪያዎችን በመጣስ የሚፈጸሙ ተግባራትን ለመቅጣት የሚያስችል ግልጽ የሆነ የቅጣት ድንጋጌ በአዋጁ ያልተደነገገ መሆኑ በቀድሞው አዋጅ አፈፃፀም ላይ አሉታዊ ተጽእኖ የነበራቸው ጉዳዮች መሆናቸው ተስተውሏል፡፡ ስለሆነም እነዚህን ክፍተቶች ለመዝጋት እና አሰራሩን ወጥ ማድረግ በማስፈለጉ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ወጥቷል፡፡

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደርም ይህን አዋጅ ተከትሎ አዋጁን ተግባራዊ ለማድረግ የሚያስችል ደንብ እና መመሪያ ማውጣት አስፈልጓል ፡፡ በዚህ ረገድ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ለማስፈጸም የሚያስችል ደንብ አውጥቷል፡፡ ይህ ደንብ በከተማው እየተተገበረ ካለው የእድገትና ትራንስፎርሜሽን እቅድ እና የከተማዋን ሁለንተናዊ ዕድገት ለማረጋገጥ ያስቀመጣቸውን የልማት አቅጣጫዎችን ለማሳካት በሚያስችል ሁኔታ እንደገና ተዘጋጅቶ እንዲፀድቅ ተደርጓል፡፡

ደንቡን በተሟላ ደረጃ ተግባራዊ ለማድረግ እና የተጀመረውን ለውጥ በተሟላ አሠራር ለመደገፍ እንዲቻል የከተማው መሬት በሊዝ ሥርዓት የሚመራበትን ዝርዝር መመሪያ ከወቅቱ የከተማዋን ተጨባጭ ሁኔታ እና ከዚህ ቀደም የነበረውን የሊዝ

መመሪያ ከወጣው የሊዝ አዋጅ ጋር በተጣጣመ መልኩ ማስኬድ በማስፈለጉ፣ የከተማው አስተዳደር ካቢኔ በተሻሻለዉ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳድር ቻርተር አዋጅ ቁጥር 361/1995 ዓ.ም አንቀጽ14/1/ረ እና አንቀጽ 23/1/ረ መሰረት ይህንን መመሪያ አዉጥቷል::

ክፍል አንድ ፤ ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ ፤

ጁህ መመሪጸ «የከተማ መሬት ሊዌ አፈጻጸም መመሪጸ ቁዓር 37/2013»እተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ ፤

በዚህ መመሪያ ውስጥ የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም ካልተሰጠው በቀር፤

1) **"አዋጅ"** ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው፡፡
2) **"የሊዝ ደንብ"** ማለት በአዲስ አበባ አስተዳደር የከተማ ቦታ" በሊዝ ስለመያዝን ለመደንገግ የወጣ ደንብ ቁጥር 49/2004 ዓ.ም ነው፡፡
3) **"ሊዝ"** ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፡፡
4) **"ከተማ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፡፡
5) **"የከተማ ቦታ"** ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፡፡

6) **"የከተማ አስተዳደር"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፡፡
7) **"ካቢኔ"** ማለት በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር ፻፷፩/፺፩ አንቀጽ ፳፫ የተዘረዘሩት ተግባራትን የሚያከናውን የከተማው አስፈፃሚ አካል ነው፡፡
8) **"ነባር ይዞታ"** ማለት ከተማው በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዞታ ተነሺ በምትክ የተሰጠ ቦታ ነው፡፡
9) **"በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይንም አግባብ ባለዉ አካል ተፈቅዶ የተያዘ "** ማለት መጀመሪያ አግባብ ባለዉ አካል ዉሳኔ የተገኘና የተያዘ ቦታ ወይንም መጀመሪያ አግባብ ባለዉ አካል ዉሳኔ የተገኘና የተያዘ ባይሆንም ህጋዊ እዉቅና ተሰጥቶት የይዞታ ማስረጃ የተሰጠዉ ወይንም ከ1967 በፊት ተይዞ እንደህጋዊ ይዞታ እንዲቆጠር አግባብ ባለዉ አካል በህግ እውቅና ተሰጥቶት የተያዘ ነባር ይዞታ ነው፡፡
10) **"ህገወጥ ይዞታ"** ማለት አግባብ ባለዉ አካል እውቅና ያልተሰጠው እና በህገወጥ መንገድ የተያዘ ቦታ ነው፡፡
11) **"የሕዝብ ጥቅም"** ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማ መዋቅራዊ ፕላን ወይም በልማት እቅድ መሠረት የህዝብ ጥቅም ብሎ የሚወስነው ነው፡፡

12) **"የከተማ ፕላን"** ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈፃሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፡፡

13) **"ጨረታ"** ማለት የከተማ የመሬት ይዞታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሠረት አሸናፊ ለሚሆነዉ ተጫራች የከተማ መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት ስልት ነው፡፡

14) **"ልዩ ጨረታ"** ማለት በአዋጁ አንቀጽ 11 ንኡስ አንቀጽ 7 እና 8 መሰረት መሬት በጨረታ የሚፈቀድላቸዉ ፕሮጀክቶች የሚስተናገዱበት የሊዝ ጨረታ ዓይነት ነዉ፡፡

15) **"የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን"** ማለት አግባብ ባለው አካል የጨረታ ሂደቱን እንዲያስፈጽሙ በሲቪል ሰርቪስ ህግ መሰረት የቋሚ ቅጥር ምዝገባ የተሰጣቸው እና ተገቢ ባለሙያዎች ያሉት በሊዝ ደንብ ቁጥር 49/2004 አንቀፅ 19 የተዘረዘሩትን የመሬት ተግባራትን እንዲያከናውኑ የሚሰየሙ አባላት ያሉት ቡድን ነው፡፡

16) **"ምደባ"** ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ሥልት ነው፡፡

17) **"የሊዝ መነሻ ዋጋ"** ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አዉታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎች ባሉበት አከባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገዉ ወጪና ለተነሺዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች

አግባብ ያላቸዉ መስፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት ሊዝ ዋጋ ነው፡፡

18) **"ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ"** ማለት በአካባቢዉ ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረዉ ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካይ ስሌት ነዉ፡፡

19) **"የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ"** ማለት ግንባታ ያልተከናወነበት ወይም ከግማሽ በታች የተገነባ ግንባታ ያረፈበትን የሊዝ መሬት መብት በህጉ መሰረት ሲተላለፍ አግባብ ባለው አካል የአካባቢውን የሊዝ መሬት ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ መሰረት በማድረግ የሚወሰን ዋጋ ነው፡፡

20) **"የችሮታ ጊዜ"** ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ወይም ነባር ስሪት ከውርስ በስተቀር የተላለፈለት ሶስተኛ አካል ከጠቅላላ የመሬቱ የሊዝ ዋጋ ውስጥ በየአመቱ መከፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከአመታዊ ክፍያ ነጻ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የእፎይታ ጊዜ ነው፡፡

21) **"ግንባታ መጀመር"** ማለት በቦታዉ ላይ ለመስራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ መስራትና የኮለን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮለን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው፡፡

22) **"ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ"** ማለት፡-

ሀ) ቪላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮለኖችና ለጣሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፣

ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ 50 በመቶ የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም

ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ ማለት ነው፡፡

23) **"ግንባታ ማጠናቀቅ"** ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መሥራትና ዋና ዋና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው፡፡

24) **"ቤት"** ማለት በከተማ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተሠራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ህጋዊ ግንባታ ነው፡፡

25) **"ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች"** ማለት ለኢትዮጵያ ዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች፣ ወይም የትብብር መስኮች ለማስፋት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ሀገሪቱ ከሌሎች ሀገሮች ጋር ለሚኖራት የተሻለ ግንኙነት መሠረት እንዲጥሉ በመንግሥት የታቀዱ እና የተወሰኑ ፕሮጀክቶች ናቸው፤

26) **"ግዙፍ ሪል ስቴት"** ማለት በከተማው ውስጥ የሚታየውን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመቅረፍ ለሽያጭ ወይም ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ቢያንስ ከ1000 ያላነሱ ቤቶችን የሚገነባ የቤቶች ልማት ነው፡፡

27) **"ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለመኖሪያ አገልግሎት)"** ማለት ከ75 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ 4ሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው፣በአራት ማእዘን ሲታይ ከአራቱ አንዱ ጎን ከ7ሜትር በታች የሆነ እና የፕሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው፡፡ ሆኖም ለመኖሪያ ቤት የህብረት ስራ ማህበራት ከዚህ ባነሰና በተመሳሳይ የቦታ ስፋት የተሸነሸኑትን ይዞታዎች አይመለከትም፡፡

28) **"ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ (ለድርጅት አገልግሎት)"** ማለት ከ150 ካ.ሜ በታች የሆነ፣ በከተማ ፕላን ከተወሰነው የአከባቢው የህንጻ ከፍታ ዝቅተኛውን የማያሰራ፣ ዝቅተኛውን ስታንዳርድ የማያሟላ፣ 7ሜትር መዳረሻ መንገድ የሌለው፣ ከአራቱ ማእዘን አንዱ ከ7ሜትር በታች የሆነ እና የፕሎቱ ሽንሻኖ ከአጎራባቹ ባዶ የመንግስት መሬት ካለ አብሮ ሲታይ ለሌላ አገልግሎት የማይውል ቦታ ማለት ነው፡፡

29) **“ቢሮ”** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት በከተማው አስተዳዳር ስር የመሬትና መሬት ነክ ጉዳይን በበላይነት እንዲያስተባብርና እንዲመራ ስልጣን

የተሰጠውና የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ነው፡፡

30) "**ኤጀንሲ**" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት መሬት ለህዝብ ጥቅም እንዲያስለቅቅ፣ እንዲያለማና ከተማዋን እድሳት እንዲያከናውን ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመዉ የመሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ነዉ፡፡

31) "**ጽህፈት ቤት**" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት መሬትን ቆጥሮ እንዲጠብቅ/እንዲያስጠብቅ ባንክ እንዲያደርግና ለተጠቃሚ እንዲያስተላልፍ ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመዉ የመሬት ባንክና ማስተላለፍ **ጽህፈት ቤት** ነዉ፡፡

32) **"ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚና የማዘጋጃ ቤት አካላትን እንደገና ለማቋቋም በወጣው ህግ መሰረት ይዞታ አስተዳዳር ነክ ውዝፍ ስራን ኢንዲያጠናቅቅና የማይንቀሳቀስ ንብረት ምዝገባና መረጃ ኤጀንሲ ስራውን በሙሉ እስኪረብ በሽግግር ጊዜው ውስጥ የይዞታ አስተዳዳር እንዲሰጥ ስልጣን የተሰጠውና የተቋቋመዉ አስተዳደር የሽግግር ጊዜ አገልግሎት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ነዉ፡፡

33) **"ሰው"** ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

34) ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል።

3. ተፈፃሚነት ወሰን፤

1) ይህ መመሪያ፡-

ሀ) በሚወጣበት ጊዜ በማንም ሰው ባልተያዘ የከተማ ቦታ ላይ፣

ለ) በከተማው መዋቅራዊ ኘላንና የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረት አስተዳደሩ የመልሶ ማልማት ፕሮግራም ፈርሶ መልሶ እንዲለማ በሚደረግ የከተማው አካባቢዎች ላይ፤

ሐ) በሊዝ ለመያዝ በተጠየቀ ማንኛውም ነባር ይዞታ ላይ፤

መ) የሊዝ ስሪት ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት የተያዙና አስተዳደሩ ከሊዝ ስሪት ውጭ እንዲቀጥሉ በህግ እውቅና ከተሰጠው ስፋት በላይ በተያዙ ይዞታዎች/ቦታዎች ላይ፤

2) በሌሎች ነባር ይዞታዎች ላይ መመሪያዉ ተፈጻሚ የሚሆነው በአዋጁ አንቀጽ 6 መሰረት ይሆናል፡፡

4. መርሆዎች ፤

ማንኛውም መሬት በሊዝ የመጠቀም መብት ለማስተላለፍ የተሰጠ ስልጣን እንዲሁም የከተማ መሬት ሊዝ አፈፃፀም የሚከተሉትን መርሆዎች ከግብ ማድረስ ይኖርበታል፡፡

ሀ. መሬትን የመጠቀም መብት በሊዝ የሚፈቀደዉ ልማትን ለማፋጠንና የብዙሃንን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥ ነዉ፤

ለ. የመሬት የመጠቀም መብት የሚፈቀድበት መስፈርትና አሰራር ተደራሽነትንና ግልፅነትን ማረጋገጥ አለበት፤

ሐ. የመሬት አቅርቦት አሰራሩ ተጠያቂነትን በከፍተኛ ደረጃ በሚያሰፍን ሁኔታ ይፈጸማል፤

መ. የመሬት አሰጣጥ ስርዓቱ የህዝቡንና የአስተዳደሩን ጥቅም በቀዳሚነት በማስከበር የልማታችንን ፍጥነትና ቀጣይነት የሚያረጋግጥ ይሆናል፤

ሠ. የመሬት አቅርቦት አሰራሩ የኪራይ ሰብሳቢነትን አስተሳሰብና ተግባርን የመግታት ብሎም የማስወገድ ግብ ማሳካትና መልካም አስተዳደርን ማስፈን ይጠበቅበታል፡፡

ክፍል ሁለት ፤ መሬትን በሊዝ ስለማስተዳደር

5. መሬት በሊዝ አግባብ ስለሚሰጥበት ስልት

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

6. ነባር እና ህገወጥ ይዞታዎች በሊዝ ስሪት ስለማስተዳደር

1) ወደሶስተኛ ወገን የሚተላለፉ ነባር ይዞታዎች በአዋጁ አንቀጽ 6 ንኡስ አንቀጽ 3 መሰረት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደሊዝ ስሪት ሲሸጋገር በሊዝ መነሻ ዋጋ የሚወሰን ሆኖ ዝርዝር

አፈጻጸሙ በሊዝ ደንብ አንቀጽ 6 ንኡስ እንቀጽ 1 እና በይዞታ አስተዳደር መመሪያ መሰረት ይሆናል፡፡

2) ያለህጋዊ እውቅና የተያዙ ይዞታዎች ህጋዊ ሲደረጉ የአካባቢ ልማት ፕላን እና የሽንሻኖ ፕላንን መሰረት በማድረግ ህጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ሲሸጋገሩ የሊዝ ዋጋዉ የሊዝ መነሻ ዋጋ ሆኖ ዝርዝር አፈጻጸሙ በሊዝ ደንብ አንቀጽ 6 ንኡስ እንቀጽ 2 እና አስተዳደሩ ለዚሁ በሚያወጣዉ ደንብና መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡

3) የይዞታ ባለመብት በነባር እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩ ይዞታዎችን ለማቀላቀል ጥያቄ ሲያቀርብና ጥያቄዉ ተቀባይነት ሲያገኝ ነባር ይዞታዉ ወደ ሊዝ ስሪት የሚገባ ሆኖ የሊዝ ዋጋዉ በአከባቢዉ የሊዝ መነሻ ዋጋ የሚወሰን ሆኖ የጥያቄ አቀራረብና ዉሳኔ አሰጣጥ እንደሚከተለዉ ይሆናል፡፡

   ሀ) የይዞታዎቹ መቀላቀል በፕላን የሚፈቀድ እና የሽንሻኖ ስታንዳርድን የጠበቀ መሆን አለበት፤

   ለ) በሊዝ ቀድሞ የተያዘዉ ይዞታ የሊዝ ዉል ለመጠናቀቅ አስር ዓመት እና ያነሰ ዓመት የቀረዉ ሲሆን የማቀላቀል ጥያቄዉ ተቀባይነት አይኖረዉም፡፡

   ሐ) የሚቀላቀለዉ ይዞታ አገልግሎት የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት ይሆናል፡፡

መ) ባለይዞታዉ ቀድሞ በሊዝ ያገኘዉንም ሆነ በነባር ይዞታነት ለያዘዉ ይዞታ የሚጠበቅበትን ግዴታ በአግባቡ መፈጸሙ በቅድሚያ መረጋገጥ አለበት፤

ሠ) ነባሩ ይዞታ በሊዝ መነሻ ዋጋ ወደሊዝ የሚገባ ሲሆን፣ ቀድሞ በሊዝ የተገኘው ይዞታ ግን ቀድሞ በተዋዋለው ውል ላይ በሰፈረው የሊዝ ውል ላይ በሰፈረዉ ዋጋ ይቀጥላል፤ ሆኖም የሊዝ ይዞታዉ ቀድሞ የተገኘዉ በማበረታቻ ዋጋ ከሆነና አሁን የአገልግሎት ለዉጥ ኖሮ ለአዲሱ አገልግሎት የሊዝ ዋጋ ማበረታቻ የማይፈቀድለት ከሆነ ለቀሪዉ ዘመን የሊዝ ዋጋዉ ተለዉጦ በወቅታዊ የአካባቢዉ የጨረታ ዋጋ ይሆናል፡፡ በተለወጠዉ የሊዝ ዋጋ ምክንያት ከቀድሞ ዋጋ በልጦ የሚገኘዉ የሊዝ ዋጋ መጠን ለቦታዉ ቀድሞ ለተፈቀደዉ ጠቅላላ የሊዝ ዘመን ተካፍሎ ለቀሪዉ የሊዝ ዘመን የሚደርሰዉ የሊዝ ዋጋ ብቻ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

ረ) የሊዝ ዘመኑ የሚወሰነዉ በሊዝ ቀድሞ ለተገኘው ቦታ የተፈቀደለትና የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ በማድረግና አዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባው ነባሩ ይዞታ

የሚፈቀደውን የሊዝ ዘመን አማካይ በማስላት ይወሰናል፡፡

ሰ) ወደ ሊዝ ለሚገባው ነባሩ ይዞታ የሚፈቀደው የሊዝ ዘመን ይዞታዉ ሲቀላቀል ለሚፈቀደዉ አገልግሎት በአዋጁና በሊዝ ደንብ የተፈቀደዉ የሊዝ ዘመን ሆኖ ይዞታዉ እንዲቀላቀል ተፈቅዶ የሊዝ ዉሉ ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚቆጠር ይሆናል፡፡

ሸ) አመታዊ የሊዝ ክፍያ የሁለቱ ይዞታዎች ቀሪ ክፍያ ተደምሮ ለአማካዩ የሊዝ ዘመን በማካፈል በሚገኘው ስሌት መሠረት ይሆናል፡፡

ቀ) ጥያቄ አቅራቢዉ ጥያቄዉን በጽሁፍ የይዞታ ማስረጃዎቹን ማለትም የይዞታ ሰርቴፊኬት፣ የሊዝ ዉል፣ የሊዝ ክፍያና የቦታ ኪራይ ክፍያ ደረሰኞችና ሌሎች ሰነዶችን አያይዞ ቦታዉ ለሚገኝበት ለክ/ከተማዉ ጽ/ቤት አቅርቦ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ ስር የተገለጹትን መስፈርቶች ሲሟሉ ይፈቀዳል፡፡ አዲስ የሊዝ ዉልም ከጽ/ቤቱ ጋር ይፈራረማል፡፡

7. ወደ ሊዝ ስሪት ስለማይገቡ ነባር ይዞታዎች ፤

በአዋጁ አንቀጽ 6 ንኡስ አንቀጽ 1 እና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣው ደንብ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ አይሆንም፡፡

1) በውርስ አግባብ የተገኘ ነባር ይዞታ ባለመብቶች ለመከፋፈል ጥያቄ አቅርበው ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት አግኝቶ ክፍፍሉ ሲፈቀድላቸው፤
2) በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዞታ ያላቸው ባልና ሚስት በህግ በተወሰነው አግባብ ይዞታቸውን ሲከፋፈሉ ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት ሲያገኝ፤
3) በፍቺ የተለያዩ ባልና ሚስት ወይም የውርስ ባለመብቶች በይዞታው ላይ የክፍፍል ውሳኔ የተላለፈበት እና ከሁለቱ አንደኛው ወይም ከውርስ ባለመብቶቹ ከፊሎቹ ግምቱን ከፍለው ወይንም በባለድርሻዎች ስምምነት መሰረት ይዞታውን ያጠቃለሉት እንደሆነ፤
4) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከነባር ይዞታቸው ተነሺ የሆኑ ባለመብቶች በምትክነት በሚያገኙት ቦታ፣
5) የሊዝ ስሪት ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት የተያዙና አስተዳደሩ ከሊዝ ስሪት ውጭ እንዲቀጥሉ በህግ እውቅና የሰጣቸው ይዞታዎች፣

6) ከአዋጅ 47/67 ዓ.ም አግባብ ውጪ የተወረሱና አሁን በሚመለከተው መንግስታዊ አካል ለቀድሞ ባለመብቶች እንዲመለሱ በሚወሰኑ ይዞታዎች፣

7) አዋጁ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከመዉጣቱ በፊት ከዉርስ ዉጪ ለሶስተኛ ወገን ተላልፈዉ ነገር ግን የስም ዝዉዉር ያልተፈጸመላቸዉ፣

   ሀ) ነባር ይዞታ ላይ የሰፈረ ቤትን ተሻሽጠዉ ወይም በስጦታ ተለዋዉጠዉ ወይም በነባር ይዞታነት በተገኙት የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ይዞታ ላይ የአባላት መተካካት ፈጽመዉ ዉላቸዉን ወይም ሰነዳቸዉን በፌዴራል የዉልና ማስረጃ ምዝገባ ኤጀንሲ ወይም በፍርድ ቤት ወይም በአስተዳደሩ እጅ ገቢ ያደረጉና ያስመዘገቡ ሆነዉ በሂደት ላይ የነበሩ፣

   ለ) በባንኮች ተመላሽ ላልተደረገ ብድር ማስከፈያ በሀራጅ የተሸጡ ወይም በባንኮቹ የተወረሱና በዕጃቸዉ የሚገኙ ይዞታዎች፣

   ሐ) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ተነሺ የሆነ ሰዉ በግዥ ወይም በስጦታ አግባብ የተገኘ ሰነድ አልባ ይዞታ እና

   መ) በመንግስት የልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ በኩል ተሸጠዉ ዉል የተፈጸመባቸዉ ይዞታዎች ይህ ደንብ ጸድቆ ስራ ላይ ከዋለበት ቀን ጀምሮ በአንድ ዓመት ጊዜ ዉስጥ ስም ዝዉዉሩን ቀርበዉ ከፈጸሙ በነባር ስሪት ይቀጥላሉ፡፡ በዚህ ጊዜ ዉስጥ ቀርበዉ ስም ዝዉዉሩን ካልፈጸሙ ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ ይሆናል፡፡

ክፍል ሦስት፤ የከተማ ቦታን በሊዝ ጨረታ ስለመፍቀድ

8. ለጨረታ የሚቀርብ መሬት፣

1) በከተማዉ ለሊዝ ጨረታ የሚቀርቡ ቦታዎች፤

ሀ. ዝርዝር የአካባቢ ልማት ፕላን በተዘጋጀላቸው አካባቢዎች ላይ ያሉ ቦታዎችን

ለ. በመሠረተ ልማት የልማት ደረጃና ቀረቤታ ረገድ ከፍተኛ ተመራጭነት እንዳላቸው የሚታመንባቸው ቦታዎችን

ሐ. የሚሰጡት የጨረታ ዋጋ ምልከታ መሬትን በብዛት ለማቅረብ የመቻልን ሁኔታ የሚጋብዙ እንደሆኑ የሚታመንባቸው ቦታዎችን

መ. ልማታቸው ከአካባቢው የተቀናጀ ልማት ቀድሞ ቢካሄድም በቀጣይነት በአካባቢው ልማት ሳቢያ የመንግስት የኢንቨስትመንት ወጪ ውጤታማነትን የሚያረጋግጡ ቦታዎችን

ሠ. የይገባኛል ክርክር የሌለበትና ከግንባታም ሆነ ከሚነሳ ከመሰረተ ልማት ሙሉ በሙሉ ነጻ የሆነ፣

ረ. ተሸንሽነው የፕላን ፎርማት የተዘጋጀላቸዉ እና የወሰን ድንጋይ የተተከለላቸው ቦታዎች መሆን አለባቸዉ፡፡

2) ማንኛውም ለጨረታ የሚቀርብ ቦታ መሠረታዊ የመሠረተ ልማት አውታሮች /መንገድ መብራትና ውሃ/ የተሟላለት መሆን አለበት፡፡
3) ለጨረታ የሚቀርቡ ቦታዎች በክፍለ ከተማ ተዘጋጅተዉ በማዕከሉ ላለው ጽ/ቤት ቀርበዉ ለቦታዎቹ ወጥ የሆነ ኮድ ይሰጣቸዋል፤
4) ለጨረታ የተዘጋጁት ቦታዎች ዝርዝር ለጨረታ ከመቅረባቸዉ በፊት በየዕርከኑ የከተማዉን ፕላን የማይቃረኑ ስለመሆናቸዉ መረጋገጥ አለበት፡፡
5) ጽ/ቤቱ ወቅቱን ጠብቆ ቦታዎቹን አንድ ላይ በማደራጀት ለህዝቡ በዚህ መመሪያ በተገለጹት የብዙሃን መገናኛ ዘዴዎች ይፋ ያደርጋል፤

9. ለጨረታ የሚቀርብ መሬት መረጃን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ

1) ጽ/ቤቱ ከከተማዉ የመሬት አቅርቦት እና የልማት ፍላጎት በመነሳት በየዓመቱ ለጨረታ የሚያወጣዉን የመሬት መጠን እና ጨረታዉ ትኩረት የሚያደርግባቸዉን የልማት መስኮች በመለየት እና ጨረታዉ የሚወጣበትን መርሀ ግብር ዝርዝር ዕቅድ ያዘጋጃል፡፡
2) ጽ/ቤቱ የሚዘጋጀዉ የጨረታ ዕቅድ በቀደመዉ ዓመት ላይ የተዘጋጀ እና በመሬት ባንክ ተመዝግቦ የሚገኝ መሬት መሆን አለበት፡፡ ጽ/ቤቱ ተዘጋጅቶ በባንኩ ተመዝግቦ የሚገኘዉንና

ለልማት በበጀት አመቱ ሊተላለፍ የሚችለዉን የመሬት መጠንና ስለመሬቱ ዝርዝር መረጃ በሰነድ ያዘጋጃል፡፡

3) በሚዘጋጀዉ ዕቅድና ሰነድ ከተማ አስተዳደሩ የመሬት ልማት ፍላጎትን መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚወጣውን የመሬት መጠን እና ጨረታው ትኩረት የሚያደርግባቸውን የልማት መስኮች፡-

ሀ) ለመኖሪያ፣

ለ) ለንግድ፣

ሐ) ለኢንዱስትሪ

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

ሠ) ለሌሎችም በሚል በዓመቱ የመጀመሪያ ሩብ ዓመት ዕቅዱን ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡

4) የሊዝ ጨረታ ለማውጣት እቅዱን ለህዝብ ይፋ ባደረገው መሰረት ጽ/ቤቱ የመፈጸም ግዴታ እና ተጠያቂነት ይኖርበታል፡፡

5) ጽ/ቤቱ በዕቅዱ እና በመርሀ ግብሩ መሰረት ጨረታ ያላወጣዉ አሳማኝ በሆነ እና ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑ ጉዳዩ ለመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ ቀርቦ እስካልተረጋገጠ ድረስ ተጠያቂ ይሆናል፡፡ ምክንያቱ አሳማኝ ሆኖ ከተገኘ ጽ/ቤቱ በብዙሃን መገናኛ ችግሩ የተፈጠረበትን ምክንያት በመግለጽ ህዝቡን ይቅርታ መጠየቅና በቀጣይ መቼ እንደሚፈጸም ማሳወቅ ይኖርበታል፡፡

6) የመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ በጨረታዉ መርሃግብር መሰረት ጨረታዉ ያልወጣበት ምክንያት አሳማኝ ሆኖ ካላገኘዉ ለመጀመሪያዉ ጥፋት ለስራ ኃላፊዉ በጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ ይችላል፡፡ ጥፋቱ ከተደገመ እንደ ድግግሞሹ ሁኔታ ከኃላፊነት ከማንሳት ጀምሮ ከስራ እስከማባረር የሚደርስ እርምጃ ሊወስድ ይችላል፡፡

7) የከተማ አስተዳደሩ የወደፊት ቀጣይ የጨረታ ቦታ ዝግጅት እና ያለፉ ጨረታዎች ዝርዝር መረጃ ለህዝብ ይፋ መደረግ ይኖርበታል፡፡

10. የጨረታ አፈፃፀም ጠቅላላ ድንጋጌዎች፣

1) የከተማ መሬት የሊዝ ጨረታ የሚፈፀመው ተጫራቾች ለጨረታ የሚያስፈልጉትን ቅድመ ሁኔታዎች አሟልተው በመምጣት የዋጋ ማቅረቢያ የጨረታ ሰነድ ከቦታ ማስተላለአ ኦፊሰሮች በመግዛት በወጣለት ፕሮግራም መሠረት ሞልተው ለዚሁ ዓላማ በሚዘጋጀው ሳጥን ገቢ በማድረግ ይሆናል፡፡

2) ጽ/ቤቱ ዌብ ሳይት ተጠቅሞ ተጫራቹ የጨረታ ሰነዱን ሞልቶ የሚልክበት አሰራርም መኖር አለበት፡፡ ዝርዝር አፈጻጸሙ ከዳብ ሳይት ዴቬሎፕመንት ጋር ተዘጋጅቶ ሥራ ላይ ይዉላል፡፡

3) በየዓመቱ በእቅድ ለሊዝ ጨረታ እንዲወጡ የተያዙ ቦታዎች በወጣላቸው ፕሮግራም መሰረት መውጣት ይኖርባቸዋል፡፡ በአስተዳደሩ የመገናኛ ብዙሀን እና ዌብ ሳይት ወይም

በኢትዮጵያ ሬዲዮ ወይም ቴሌቪዥን እንዲሁም እንዳስፈላጊነቱ በሌሎች የመገናኛ ብዙሃን ሊተላለፍ ይችላል፡፡

4) በማንኛውም የሊዝ ጨረታ ሂደቶች የሚቀርቡ ዶክመንቶችና የመሬት አሰጣጥ ሁኔታዎች በዝርዝር በቃለ ጉባኤ ተጽፎ/hard and soft copy/ መያዝ ይኖርባቸዋል፡፡

11. የሊዝ ጨረታ ሂደት ሰነዶችና ዝርዝር ክንውኖች፡

በሊዝ ጨረታ ሂደት ከዚህ በታች የተመለከቱት ሰነዶችና ዝርዝር ክንውኖች ይካሄዳሉ፡

1) በጨረታው ግብይት ሂደት ላይ ከዚህ ቀጥሎ የተዘረዘሩ ሰነዶች መካተት አለባቸው፡-

ሀ. የጨረታ ማስታወቂያ/ጥሪ/፣

ለ. የተጫራቾች መመሪያ፣

ሐ. የቦታውን ስፋትና አቀማመጥ የሚያመለክት የሣይት ፕላን/Location plan/፣ የቦታ ደረጃ የሚያሳይ ፕላን ፎርማት እና በቀጣይ በአካባቢዉ ሊኖር/ሊከናወን □ታቀደዉን/የሚችለዉን የአስተዳደሩን የልማት ፕሮግራም ካለ በዌርዌር፤

መ. ቦታው የሚገኝበት ትክክለኛ አድራሻ (ክፍለ ከተማ ፣ ቀበሌ ብሎክ፣ የቦታው መለያ ምልክት)፣

ሠ. የቦታው አገልግሎትና የሕንፃ ከፍታ፣

ረ. የቦታው የመነሻ ዋጋ እና በአካባቢው ለተመሳሳይ ደረጃ ባለፉት ሁለት ዓመታት በወጡት እስከ ሶስት በሚደርሱ ተከታታይ ጨረታዎች (ከቅርብ ጊዜ ጨረታ በመጀመር) የተሰጠ የሊዝ ወቅታዊ ጨረታ ዋጋ፣

ሰ. የውል ቃሎችና ሁኔታዎች ፣

ሸ. የሊዝ ዘመን፣
ቀ. የጨረታዉ አይነት፣
በ. የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ እና
ተ. የችሮታ ጊዜ ናቸዉ፡፡

2) የጨረታ ማስታወቂያ /ጥሪ/ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ፣ በአስተዳደሩ ቴሌቪዥንና በኢትዮጵያ ቴሌቪዥን ቢያንስ ሁለት ጊዜ በእያንዳንዳቸው ይፋ ይደረጋል፡፡ በአስተዳደሩ እና/ወይም በጽ/ቤቱ በሚከፍተዉ ድህረ ገጽም ይፋ መደረግ አለበት፡፡

3) በድህረ ገጽና በአዲስ ልሳን ጋዜጣ የሚወጣዉ የጨረታ ማስታወቂያ የሚከተሉትን ሙሉ በሙሉ የሚይዝ ሲሆን፣ በሌሎቹ የመገናኛ ብዙሃን እንደአግባብነታቸዉ □ሚካተቱ ሆኖ ነገር ግን ዝርዝሩ ከአዲስ ልሳን ጋዜጣ ወይም በኤጀንሲው ወይም ከአስተዳደሩ ዌብ ሳይት ማግኘት እንደሚቻል በሁሉም ላጁ ጁ□ቀሳል፡፡

ሀ. የጨረታው ማስታወቂያ /ጥሪ/ ያደረገው አካል ሙሉ ስምና አድራሻ፣
ለ. ጨረታውን በሙሉ ወይም በከፊል የመሠረዝ መብት የተጠበቀ መሆኑ፣
ሐ. □ፊ ረታታ ሠነድ መሸጫ ዋጋ፣
መ. የፊ ረታ□ ማካሄጽ ቦታና ጊዜ፣
ሠ. ቦታውን ለመረከብ የሚወስደው ጊዜ፣
ረ. ተጫራቾችን ለመገምገም የሚያስችሉ መስፈርቶችና የአካሄድ ስርዓት፣
ሰ. የጨረታው ተሳትፎ ዜግነትን ሳይመለከት ለማናቸውም ተጫራች ክፍት መሆን አለመሆኑ ወይም ለተወሰኑ አገሮች ዜጎች ብቻ የተፈቀደለት መሆን አለመሆኑን የሚገልጽና ይህም የማይለወጥ መሆኑን የሚያረጋግጥ፣
ሸ. የጨረታው ሰነድ የሚገኝበት አኳኋንና ቦታ፣
ቀ. ተጫራቾች ቦታውን በአካል ወይም በፕላን መልክ ማየት የሚችሉበትን ጊዜና ከአስጎብኚዎች ጋር የመገናኛ ቦታ፣

በ. ተጫራቾች ጨረታ ማቅረብ የሚችሉበትን የጊዜ ገደብ፣ የጨረታ ሰነድ የሚቀርብበትንና የጨረታ ሥነ ሥርዓት የሚካሄድበት ስፍራ ቀንና ሰዓት፣

ተ. ተጫራቾች ለቦታው የሚሰጡትን የጨረታ ዋጋ እና/ወይም የጨረታ ሰነዶቻቸውን በጨረታ ሳጥን ማስገባት እንዳለባቸው፣

ቸ. ተጫራቾች የሚያስይዟቸው የጨረታ ማስከበርያ ዋስትና በባንክ የተረጋገጠ የገንዘብ ክፍያ ትዕዛዝ ወይም ሲፒኦ አቀራረብ ሁኔታ፤

ነ. የጨረታው አሸናፊ ከተለየ በኋላ በዋስትና የተያዘው ገንዘብ ተመላሽ ስለሚሆንበት ሁኔታ፣

ኘ. ሌሎች አግባብነትና ተዛማጅነት ያላቸው ጉዳዮች ናቸዉ፡፡

12. የሊዝ ተጫራቾች መመሪያ

የሊዝ ተጫራቾች መመሪያ የሚከተሉትን ዝርዝር ሁኔታዎች ያካትታል፣

1) የሊዝ ጨረታን ለመገምገም በስራ ላይ የሚውሉትን ዘዴዎችና ለዚሁ ግምገማ የሚያገለግሉትን መስፈርቶች፣

2) አሸናፊ ተጫራቾች የማልማት አቅማቸውን ለማረጋገጥ ማቅረብ የሚጠበቅባቸውን በባንክ የተደገፈ ማስረጃ ዝርዝር፣

   a. የአሸናፊውን ተጫራችን የማልማት አቅም ለማረጋገጥ ከጨረታው በፊት በውጭ ኦዲተር ኦዲት የተደረገ የተቋማቸው የፋይናንስ ሪፖርት ወይም የ1ዓመት የባንክ የፋይናንስ እንቅስቃሴ የሚያሳይ በባንክ የተፈረመ ስቴትመንት ማቅረብ(ተጫራቹ በአካውንቱ እቅሙን የሚያሳይ ገንዘብ ከለው

በመጨረሻ የገንዘብ መጠን ብቻ ሊጠቀስ ይችላል፤ በአካውንቱ ያለው ገንዘብ አነስተኛ ከሆነ ግን ተጫራቹ አቅም እንደለው ለማወቅ በዓመቱ ውስጥ ምንያህል ገነዘብ እንደሚያንቀሳቅስ የባንክ አስተትመንቱ ተሟልቶ መቅረብ አለበት) ወይም የማይንቀሳቀስ(ቋሚ) ንብረት ያለው ሆኖ ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያለውና ከዕዳና እገዳ ነፃ መሆኑን ማስረጃ የሚያቀርብ መሆን አለበት፣

b. በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 3 የተመለከተው የአቅም ማሳያ መመዘኛ ስሌት ቀመር/ስታንዳርድ/

ሀ. የስሌቱ ቀመር/formula/

$$D \geq (A \times BAR)\ F \times (UR \times 20\%)$$

ለ. የቀመሩ መግለጫ

D= ለማልማት ይችላሉ ብሎ ለመወሰን ያላቸው ግምታዊ የሃብት መጠን (ማለትም ኦዲት የተደረገው ፋይናንስ መግለጫው ላይ አማካይ ዓመታዊ የትርፍ መጠን ወይም በባንክ ስቴትመንቱ ላይ የተመለከተዉ ያላቸው አማካይ ተቀማጭ ገንዘብ መጠን ወይም ያላቸው ቋሚ ንብረት ግምት)

A= ለሊ ረታ □ቀረበ/የተጠየቀው የቦታ ስፋት

(plot area in meter square)

BAR= የቦታ ስፋትና ግንባታ ንጽጽር ቀመር (building area ratio) አነስተኛውን በመውሰድ ለሁሉም ጥያቄዎች 1/3ኛ እንዲሆን የተወሰነ

F= በመሪ ፕላኑ ዝቅተኛው የወለል ብዛት መሬት ላይ ያረፈው ጭምር ተቆጥሮ (ground floor)

UR= የግንባታ ነጠላ ዋጋ ለአንድ ሜትር ካሬ (ብር 3500 ለ2004 ዓ.ም በመነሻነት እንዲያገለግል የተቀመጠ ቢሆንም እንደ አስፈላጊነቱ የከተማ አስተዳደሩ በየሁለት ዓመቱ ሊከለስ ይችላል፡፡

20%= ከግንባታ ዋጋ ውስጥ ባለሃብቱ እንዲመድበው የሚጠበቅ ሃብት በመቶኛ

ምሳሌ፡- በአልሚው የተጠየቀ ቦታ ስፋት 500 ካሬ ሜትር ቢሆን በከተማው መሪ ፕላን መሰረት በቦታው ላይ እንዲገነባ የተፈቀደለት ዝቅተኛው የህንጻ ቁመት ወለል (G+3) ፎቅ ቢሆን ስሌቱ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

D= (A X BAR)F X (UR X 20%)

D= 500 ካሬ ሜትር X 1/3 የግንባታ ቦታ ንጽጽር X 4 ምድር ቤቱና ፎቁ X (3500 ብር የግንባታ ወጪ X 20%)

D= (500 X 1/3) X 4(3500 X 20%)

D= 166.67 X 4(700)

D= 166.67 x 2800

D $\geq$ ብር 466,676 ይሆናል፡፡

3) የተጫራቾች ሙሉ ስምና አድራሻ በተዘጋጀው ሰነድ በሁሉም ገጽ መሞላት እንደሚኖርባቸው፣
4) ተጫራቾች በሚያቀርቡት ሰነድ በሁሉም ገጽ ላይ ሙሉ ስማቸውን፣ ፊርማቸውን፣ የመኖሪያ አድራሻቸውና ስልካቸውን ማስፈር እንደሚኖርባቸው፣
5) ጨረታው ከተከፈተ በኋላ ተጫራቾች ባቀረቡት የመወዳደሪያ ኃሳብ ላይ ለውጥ/ ማሻሻያ ማድረግና ከጨረታው ራሳቸውን ማግለል እንደማይችሉ መግለጫ፣
6) ተጫራቾች ስለማጭበርበር፣ ሙስና /ጉቦ መስጠትና መቀበልን ጭምር/ በኢትዮጵያ ሕጐች የተደነገገውን የሚያከብሩ መሆናቸውን በማረጋገጥ ግዴታ መግባት፣

ከጨረታ ሰነዱ ጋር ተያይዞ የሚገኘውን ቅጽ መፈረም እንዳለባቸው፣

7) ተጫራቾች ለጨረታ የሚያቀርቡትን የጨረታ ዋጋ በአሀዝና በፊደል መግለጽ እንዳለባቸውና ተቀባዩ ይህን ማረጋገጥ እንዳለበት፣ ሆኖም የአሀዝና የፊደል ልዩነት ካለ በፊደል የተፃፈው ገዥ እንደሚሆን እና

8) ተጫራቾች የጨረታ ዋጋ ማቅረቢያቸውን ሞልተው በጨረታ ሳጥን ካስገቡ በኋላ ሰነድ በመሠረዝ በምትኩ ሌላ የጨረታ ሰነድ ማስገባት እንደማይችሉ መገለጽ አለበት፡፡

13. በተጫራቾች የሚሞላ የጨረታ ሃሳብ ማቅረቢያ ቅጽና የዋጋ ሰንጠረዥ፣

1. የዋጋ ሰንጠረዥ ቅጽ፣ የጨረታ ሃሳብ ማቅረቢያ ቅጽ ለተጫራቹ ከጨረታ ሰነዶቹ ጋር መሸጥ አለበት፡፡

2. የዋጋ ሰንጠረዥ ቅጽ ጨረታው ከሚዘጋበት ስዓት በፊት በተጫራቹ ተሞልቶ በጨረታ ሳጥን መግባት አለበት፤፤ ሰነዱ በሳጥኑ ከገባ በኋላ በጨረታ አስፈጻሚዎች ሳጥኑ ተከፍቶ በተጫራቾቹ ፊት በኮምፒውተር እ□ተመ□ዝበ □ል□ የሚ□ረ□ ይሆናል፡፡

14. የውል ቃሎችና ሁኔታዎች፣

1) የውሉ ሰነድ የተጫራቾችን መብትና ግዴታ፣ የውል ሰጪን ተግባርና ኃላፊነት፣ ጠቅላላ የሊዝ ይዞታ አስተዳደር

ሁኔታዎችን፣ በተጨማሪ ከቦታው የተለየ ባህሪ ጋር የሚሄዱ ልዩ ሁኔታዎችን የሚያመለክት መሆን አለበት፡፡

2) የውሉ ቃሎችና ሁኔታዎች ረቂቅ ከጨረታው ሰነድ □ር እንደ አንድ ክፍል ሆነው መቅረብ ይኖርባቸዋል፡፡

3) በጨረታ የተሰጡ ቦታዎችን በመስሪያ ቤቱ ችግር ምክንያት በውሉ መሠረት ማስረከብ ካልተቻለ ውሉ እንደገና ይታደሳል፤ የችሮታ ጊዜ፣የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ እና የሊዝ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ እንደገና እንደአዲስ ይወሰናል፡፡

15. በጨረታ ሰነድ ላይ ስለሚደረግ ማሻሻያ፣

የጨረታ ሰነዶችን ይዘት የሚለውጥ ማናቸውም ማሻሻያ ከተደረገ ማሻሻያውን በተጨማሪ የጨረታ ሰነድነት የጨረታውን ሰነድ ለገዙ ሁሉ በማስታወቂያ ተገልጾ እንዲወስዱ ይደረጋል፡፡

16. የጨረታ አቀራረብ፣

1) ጨረታ እንደፕሮጀክቱ ባህሪ መደበኛ ጨረታ ወይም ልዩ ጨረታ በመባል በተናጠል ወይም በጣምራ ሊወጣ ይችላል፡፡

2) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 የተመለከተው መደበኛ ጨረታ በመደበኛ መርሀ ግብር የሚወጣ እና በመጀመሪያው ዙር ቢያንስ ሶስት ተጫራቾች ካልቀረቡ የሚሰረዝ ነው፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 በልዩ ጨረታ የሚካተቱት በአዋጁ አንቀጽ 11 ንኡስ አንቀጽ 7 እና 8 መሰረት ተለይተው በጨረታ አግባብ የሚስተናገዱ እና በመጀመሪያው

ዙር አንድ ተጫራች ቢቀርብም እንዲስተናገድ የሚደረግበት ነው፡፡

4) ለጨረታ ለቀረቡ ቦታዎች ተጫራቾች የሚጫረቱበትን ዋጋ እና ሌሎች የሚገቧቸውን ግዴታዎች ሞልተው የሚያቀርቡት ለጨረታው በተዘጋጀ የጨረታ ማቅረቢያ ቅጽ አማካይነት ብቻ ይሆናል፡፡

5) በተጫራቾች የሚሞላ ሰነድ የጨረታ ቁጥር ተጠቅሶ ለፊ ረታዉ በተዘጋጀዉ ሳጥን ዉስጥ ከጨረታዉ መክፈቻ ቀን ከሁለት ቀን አስቀድሞ (የጨረታው ሳጥን እስከሚዘጋበት የመጨረሻ ሰዓት) ማስገባት አለበት፤

6) የሚዘጋጁት የጨረታ ሳጥኖች በቦታዎቹ አገልግሎት እንዲለዩ ተደርጎ በጉልህ ለየትኛዉ የቦታ አገልግሎት እንደተዘጋጀ ይጻፍበታል፡፡

17. የጨረታ አፈጻጸም ሥነ-ስርዓት፣

1) ጨረታው የሚከናወነው በማስታወቂያ ወይም የጨረታ ጥሪ ላይ በተመለከተው ጊዜና ቦታ ተጫራቾች በተገኙበት በግልጽ ይሆናል፡፡

2) ጨረታው ተጫራቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ እንዲሁም የጨረታውን አከፋፈት ለመከታተል ፈልጎ የመጣ ማናቸውም ሰው በተገኘበት ይከናወናል፣ ሆኖም ተጫራቹ በራሱ ምርጫ ጨረታው በሚከፈትበት ጊዜ ሳይገኝ ቢቀር የጨረታውን መከናወን የሚያስተጓጉል አይሆንም፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 ላይ የተጠቀሰዉ ቢኖርም ተጫራች ወይም ህጋዊ ወኪል ያልሆኑት ተሳታፊዎች፤ ተጫራቾች/ህጋዊ ወኪሎቻቸዉ በአዳራሹ ቦታ/ወንበር ካቶኑ በኋላ ሊኖር በሚችል ቦታታ መጠን/ብዛት ልክ ገብተዉ ፊ ረታዉን መከታተል ይችላሉ፡፡
4) የቦታ ማስተላለአ ኦፌሰር አባላትና አስፈላጊ እስከሆነ ድረስ ሌሎችም አግባብነት ያላቸው ባለሙያዎች ጥሪ ተደርጎላቸው በታዛቢነት ጨረታው ሲካሄት መገኘት ይችላሉ፡፡
5) ጨረታው በተከፈተበት እለት የሚገኙት የተጫራቹ ተወካዮች ከሆኑ ህጋዊ የውክልና ማስረጃ ማቅረብ አለባቸው፡፡
6) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ሰብሳቢ ተጫራቾች ወደ ጨረታ አዳራሽ ከገቡ በኋላ በጨረታው ስለቀረበው ቦታ በቪዲዮ መግለጫ ይሰጣል፡፡
7) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ፀሐፊ የጨረታውን አከፋፈት ሂደት ቃለ ጉባዔ ይይዛል፡፡ ይህም ቃለ ጉባዔ የተጫራቾቹን ሙሉ ስም ያቀረቡትን ዋጋ እና ሌሎችንም አስፈላጊ ነጥቦችን የሚይዝ ይሆናል፡፡ ይህ ቃለ ጉባዔና ዋናው የጨረታ ሰነድ በቡድኑ አባላት ይፈረማል፡፡
8) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ ተጫራቾች የሞሉትን የዋጋ ሰነድ በኮምፒውተር በመሙላት ተጫራቾች ለተወዳደሩበት ቦታ ከመቶ ያገኙትን ውጤት ሁሉም ተጫራቾች በተገኙበት በፕሮጀክተር ወዲያውኑ ይገልጻል፡፡

ዉጤቱንም ለጽ/ቤቱ ኃላፊ ያቀርባል፡፡ ኃላፊዉም ለተቋሙ ፕሮሰስ ካውስል ያቀርባል፡፡

9) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 የተጠቀሰዉ ቢኖርም የጨረታዬ ዉጤት ህጋዊ የሚሆነዉ የ□/ቤቱ ፕሮሰስ ካውስል ሲያጸድቀው ነው፡፡

10) የጨረታው ውጤት ጨረታው ከተከናወነበት ቀጥሎ ባለው የሥራ ቀን ለጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውስል መቅረብ ይኖርበታል፣

11) የጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውስል የቀረበለትን የጨረታ ውጤት መርምሮ በሁለት የሥራ ቀናት ውስጥ ያፀድቃል፡፡

18. ጥፋት የፈፀመ ተጫራች ከጨረታ ውጪ ይደረጋል፣

ከሚከተሉት ጥፋቶች ውስጥ አንዱን የፈፀመ ተጫራች ከጨረታ ውጪ ይደረጋል፣

1) በጨረታ ሰነዱ የተመለከቱትን ሁኔታዎች ሳያሟላ ሲቀር፤

2) በአንድ ዓመት ውስጥ ሦስት ጊዜ አሸናፊነቱ ተገልፆ ቀርቦ ያልተዋዋለ እና ጨረታው የተሰረዘበት ተጫራች፣

3) ቀደም ሲል በወጡ ጨረታዎች የገባውን ግዴታ ሳያከብር በመቅረቱ በተቀጣበት የሁለት ዓመት ጊዜ ገደብ ውስጥ ለመጫረት የቀረበ ወይም ግንባታ ባለማጠናቀቁ መሬት የተነጠቀ እንደሆነ፤

4) የተለየ አስተያየት ለማግኘት ወይም ጨረታውን ለማሸነፍ ለማናቸውም ባለሥልጣን ወይም ሰራተኛ መደለያ መስጠቱ

ወይም መደለያ(ጉቦ) ለመስጠት ሀሳብ ማቅረቡ በአሳማኝ ሁኔታ ሲረጋገጥ፤

5) ተወዳዳሪው በጨረታ ሰነድ ላይ የማጭበርበር ተግባር መፈፀሙ በአሳማኝ ሁኔታ ሲረጋገጥ፤

6) ከተጠየቀው የጨረታ ማስከበርያ የገንዘብ መጠን በታች ካስያዘ ወጅም አሸናፊ ሆኖ የተጠየቀውን የማልማት አቅም የሚያሣይ ማስረጃ ያላቀረበ ወይም ያቀረበው ማስረጃ ያልተሟላና ከተፈለገው በታች እንደሆነ፤

7) ሆን ብሎ የጨረታ ሂደት ለማዛባት የሞከረ እንደሆነ፤

8) ከላይ በንኡስ አንቀጽ 7 "ጨረታን ማዛባት" ሲባል ከዚህ ቀዓ ሎ □ተ□ረ□ሩትን አንዱን ወይም ከዚያ በላይ ፈጽሞ መገኘ ትን ያጠቃልላል:-

ሀ. የተጭበረበረ የክፍያ ማዘዣ ያቀረበ ፣

ለ. የተጭበረበረ ከባንክ የሚገኝ የአቅም ማሳያ ሰነድ ያቀረበ፣

ሐ. የተጭበረበረ የማህበራት ማስረጃ ያቀረበ፣

መ. የተጭበረበረ የውክልና ማስረጃ ያቀረበ፣

ሠ. ለአንድ ጨረታ ሁለት ሰነድ ያቀረበ ወይም መሰል የማጭበርበር ጥፋት የፈጸመ፤

ረ. አንድ የጨረታ ማስከበሪያ ሰነድን ከአንድ የጨረታ ቦታ በላይ ያቀረበ ማለት ነዉ፡፡

9) የተጭበረበረ ማስረጃ (ሠነድ) ለተገቢው ምርመራ ወደ ፖሊስ ተልኮ ለተፈጸመው ወንጀል ሰነድ አቅራቢ እንዲጠየቅ ክስ ይመሰረታል፤

10) ከላይ በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 8 በተዘረዘሩ ጥፋቶች ከጨረታ ውጪ የተደረገ ተጫራች የተጣለበት

ቅጣት ተገልጾ ለሁሉም ክፍለ ከተማ ፤የቅ/ጽ/ቤቶች እና ለአዲስ አበባ አስተዳደር ሴክተር ቢሮዎች በደብዳቤ ይገለጻል፡፡

11) በጥፋታቸዉ ከጨረታ ውጪ የተደረጉ ተጫራቾች በቦታ ማስተላለፍ ኦፊሰር ዝርዝራቸው በሃርድና ሶፍት ኮፒ ተመዝግቦ በኤጀንሲው መረጃና ዶክሜቴሽን እ□ ይቀመጣል፡፡

19. ጨረታን ስለመመርመር፣

1) ጨረታውን ለመመርመር፣ ግምገማ ለማከናወንና ለማወዳደር የሚረዳ ሆኖ ሲገኝ የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ተጫራቾቹ ባቀረቡት የጨረታ ሰነድ ላይ ማብራሪያ እንዲሰጡት ሊጠይቅ ይችላል፡፡ ሆኖም የዋጋ ለውጥን ወይም ቅጽ ያልሞላ ጨረታን እንዲሞላ ማድረግን ጨምሮ መሠረታዊ ነገሮች ላይ ለውጥ በሚያስከትሉ ጉዳዮች ላይ ማብራሪያ መጠየቅ ሃሳብ ማቅረብ ወይም መቀበል አይቻልም፡፡

2) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ጨረታውን የተሟላ ነው ብሎ ሊቀበል የሚችለው በጨረታ ሰነድ ላይ የተዘረዘሩት ተፈላጊ ነጥቦች የሚያሟላ ሆኖ ሲገኝ ብቻ ነው፡፡

3) 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 በፈፃሚ አካሉ ሲታመን ጨረታውን እንደተሟላ አድርጐ ሊቀበለው ይችላል፡፡

20. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና

1) ማንኛውም በጨረታው ለመሳተፍ የፈለገ ተጫራች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ማስያዝ አለበት፤
2) የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትናው መጠን፣ የጠቅላላ የቦታው ስፋት በመነሻ ዋጋው ተባዝቶ ከሚገኘው ውጤት 5 በመቶ ያነሰ መሆን የለበትም፡፡ መጠኑና ሌሎች ተጫራቹ ሊያሟላቸው የሚገቡት ቅድመ ሁኔታዎችን በሚመለከት በሚወጣው የተጫራቾች መመሪያ ይወሰናል፡፡
3) የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለተሸናፊ ተጫራቾች በዚህ መመሪያ በተወሰነው ጊዜ እና ሁኔታ መሰረት ተመላሽ ይደረጋል፡፡
4) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አሸናፊ የሆነው ተጫራች የውል ግዴታውን ለመፈጸም የጨረታ ዋስትና ማስከበሪያ በዝግ ሂሳብ ያስያዘው ገንዘብ የሚታሰብለት ይሆናል፡፡ ሆኖም አሸናፊው ተጫራች በዚህ መመሪያ በተወሰነው ቀነ ገደብ ውስጥ ቀርቦ ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሰረዛል፡፡ ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለአስተዳደሩ ገቢ ይደረጋል፡፡

5) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 3 መሰረት በአንድ ዓመት ውስጥ ሶስት ጊዜ አሸናፊነቱ ተገልፆ ቀርቦ ያልተዋዋለ እና ጨረታው የተሰረዘበት ተጫራች ለሁለት ዓመት በከተማው ውስጥ ከሚካሄድ ጨረታ ይታገዳል፡፡

21. የጨረታ ሰነድ ማቅረቢያ ጊዜ፣

1) ተጫራቹ የሊዝ የጨረታ ማስታወቂያው በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ታትሞ ከተገለፀበት ቀን ጀምሮ ባሉት 10 የሥራ ቀናት ውስጥ የጨረታውን ሰነድ ሞልቶ ማቅረብ አለበት፡፡
2) የጨረታ ሰነድ ሽያጭ የሚጠናቀቀዉ የጨረታ ሳጥኑን ለመዝጋት በተቀመጠዉ ቀነ ገደብ እስከ 9 ሰዓት ባለዉ ጊዜ ሆኖ የጨረታ ሰነድ መሸጫና ማቅረቢያ ጊዜ እንዲራዘም እስካልተወሰነ ድረስ ጨረታዉ በሚቀጥለዉ ቀን ይከፈታል፡፡
3) የጨረታ ሳጥን የሚታሸገዉ ከቀኑ በ11 ሰዓት በጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ እና የኤጀንሲው ኃላፊ በሚሰይመዉ አንድ ታዛቢ አማካይነት ይሆናል፡፡
4) የጨረታ ሰነድ ማቅረቢያ ጊዜ ሊራዘም የሚችለዉ
   ሀ. ከአቅም በላይ (Force majeure) የሆነ ሁኔታ በጽ/ቤቱ በኩል ካ□□መ፣ወጹም

ለ. ለፊ ረታ ለቀረበዪ ቦታ□በቂ ተጫራች አለመቅረቡ አጠቃላይ የተሸጠዉ የሰነድ መጠን ለጨረታ□ የቀረበዉን የቦታ (Plot) ብዛት ቢያንስ ሶስት ዕጥፍ አለመሆኑ ሲረጋገጥ ብቻ ነዉ፡፡ ይህ ማለት ለእያንዳንዱ ፕሎት የግድ ሶስት ተጫራች ይኑር ማለት ሳይሆን የጨረታ ሰነድ ሳይከፈት በቅድሚያ የጨረታ ፕሎት ቁጥር በሶስት ተባዝቶ የሚገኘውን ውጤት ያህል የጨረታ ሰነድ መሸጥ ይኖርበታል ማለት ነው፡፡ ምሳሌ 30 ፕሎቶች ለጨረታ ቢቀርቡ 30X3 = 90 ተጫራቾች መቅረብ አለባቸው፡፡

5) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 በተጠቀሰዉ ቀን ድረስ የተሸጠዉ የጨረታ ሰነድ ለጨረታዉ የቀረበዉን የመሬት መጠን ሶስት እጅ ካልሆነ በሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን በዕለቱ ተሰብስቦ የጨረታ ሰነድ ሽያጭና ማቅረቢያ ጊዜ ማራዘሚያ ዉሳኔ ሀሳብ በጽሁፍ ለጽ/ቤቱ ሀላፊ ያቀርባል፡፡
6) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5 መሰረት የዉሳኔ ሀሳብ የቀረበለት ሀላፊ እስከ ሰባት የስራ ቀናት የሚቆይ የጨረታ ሰነድ ሽያጭና ማቅረቢያ ጊዜ ማሻሻያ ዉሳኔ እና ጨረታዉ የሚከፈትበትን ተለዋጭ የስራ ቀን እና ሰዓት በመወሰን ይሔዉ በአስተዳደሩ ቴሌቪዥንና ሬዲዮ

ለህዝቡ ይፋ እንዲሆን ያደርጋል፡፡ በጽ/ቤቱ የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይም እንዲለጠፍ ያደርጋል፡

22. የተጫራቾች ቁጥር፣

1) በአዋጁ አንቀፅ 11 ንኡስ አንቀጽ 7 ከተጠቀሰው ውጪ ለአንድ የቦታ ጨረታ ቦታው ለመጀመሪያ ጊዜ የወጣ ከሆነ ቢያንስ ሦስት ተጫራቾች መቅረብ አለባቸው፡፡ በመጀመሪያው ዙር ጨረታ በቂ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ጨረታው ተሰርዞ ለሁለተኛ ጊዜ እንዲወጣ ይደረጋል፡፡ በሁለተኛዉ ዙር በተመሳሳይ ሶስትና ከሶስት በላይ ተጫራች ካልቀረበ ለሶስተኛ ጊዜ ወጥቶ በቀረበዉ ተወዳዳሪ መጠን ጨረታዉ ይካሄዳል፡፡
2) በአዋጁ አንቀፅ 11 ንኡስ አንቀጽ 7 መሰረት ልዩ ጨረታ ከሆነ ግን አንድም ተጫራች ቢገኝ ጨረታዉ ሊካሄድ ይችላል፡፡
3) አንድ ተጫራች በአንድ የጨረታ ዙር ከአንድ ቦታ በላይ በአንድ ቋ መጫረት አይችልም፡፡

23. ጨረታው የሚቆይበት አነስተኛ ጊዜ፣

1) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የጨረታ ሰነድ በሚያዘጋጅበት ጊዜ የጨረታ መወዳደሪያ ሰነድ የሚቀርብበትን የመጨረሻ ቀን ይወስናል፡፡

2) ለመደበኛ ጨረታ ጨረታው የሚቆይበትም ጊዜ ለአስር /10/ የስራ ቀናት ይሆናል፡፡ ለልዩ ጨረታ ግን ጨረታዉ የሚቆይበት ጊዜ ከ20 የስራ ቀናት ማነስ የለበትም፡፡

24. ተጫራቾችን የማወዳደርና አሸናፊዎችን የመለየት ሂደት፣

1) መደበኛ ጨረታ ሲሆን የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን በእያንዳንዱ ለጨረታ በቀረበ ቦታ ላይ ለመጀመሪያም ሆነ ለሁለተኛ ጊዜ ሶስትና ከሶስት በላይ እንዲሁም ለሶስተኛ ጊዜ አንድና በላይ ተጫራቾች መቅረባቸውንና በመመሪያው በተመለከተው መሠረት የሚፈለግባቸውን ግዴታዎች ማሟላታቸውን ካረጋገጠ በኋላ ተጫራቾችን ለማወዳደር በተዘጋጀው ሥርዓት መሠረት አወዳድሮ ወዲያውኑ የጨረታዉን ዉጤት ከመቶኛ ተሰልቶ ያሳዉቃል፤
2) ልዩ ጨረታ ሲሆን በየትኛዉም የጨረታ ዙር አንድና ከአንድ በላይ ተጫራች መቅረቡ ከተረጋገጠ ሌሎች መስፈርቶች መሟላታቸዉን በማረጋገጥ አወዳድሮ ዉጤቱን ማሳወቅ ይቻላል፡፡
3) የጨረታ አሸናፊዎችን በመወሰኑ ሂደት የሚከተሉትን የማወዳደሪያ መስፈርቶችን መሰረት በማድረግ ግልፅ በሆነ ሁኔታ ነጥብ ሰጥቶ ይወስናል፡፡

ሀ. ተጫራቾቹ ለቦታው ያቀረቡት ዋጋ, 80%

ለ. የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠን, 20%

4) □ፊ ረታዉ አሸናፊ የሚሆነዉ በማወዳደሪያዎቹ ነጥቦች አጠቃላይ ድምር ዉጤት ከመቶ ከፍተኛዉን ነጥብ ጸቶኘ ተጫራች ይሆናል፡፡ ነገር ግን የቀረበዉ ዋጋ ከመነሻ ዋጋ ያነሰ ከሆነ ተቀባይነት የለዉም፡፡

5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መመዘኛዎች መሠረት በማድረግ ለተጫረተበት ቦታ በሁሉም መስፈርቶች በሚያገኘው ድምር ውጤት ከፍተኛውን ነጥብ ከመቶ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል፤ አንደኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበና ሁለተኛ የወጣው ተጫራች አንደኛ የወጣዉ ተጫራች የሰጠውን ዋጋ ከፍሎ ቦታውን ለመረከብ ከፈለገ መብቱ ይጠበቅለታል፡፡ ሁለተኛ የወጣው ለመረከብ ፍቃደኛ ካልሆነ ጨረታው ይሰረዛል፡፡

6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከቱት መመዘኛዎች መሠረት እኩል የወጡ ተጫራቾች ካሉ አሸናፊውን የመሬት ጨረታ በጨረታ ውጤቱ ተጫራቾች ያቀረቡት ዋጋና የገቧቸው ግዴታዎች ተመሳሳይ ሆነው ከመቶ እኩል ነጥብ ካገኙና ከውድድሩ ተካፋዮች ውስጥ ብቸኛ ሴት ተወዳዳሪ ካለች የጨረታው አሸናፊ እንድትሆን ይደረጋል፡፡ ከዚህ ውጭ ከሆነ አጠቃላይ አሸናፊው በእጣ እንዲለይ ይደረጋል፡፡

7) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የጨረታውን አሸናፊ በተመለከተ የደረሰበትን የውሳኔ ሀሳብ (ውጤቱን) ለጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውስል አቅርቦ □እንዲጸድቅ ያደርጋል፡፡
8) የጨረታ ውጤት በጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውስል ቀርቦ ከጸደቀ በኋላ ጨረታው በተከፈተ ከሰባት የሥራ ቀናት ባልበለጠ ጊዜ ዉስጥ በመስሪያ ቤቱ የፊ ረታ□ ማስታወቂጸ ሠሌ□ እና በአዲስ ልሳን ጋዜጣ መውጣት አለበት፡፡

25. የጨረታ ሂደት እና ዉጤት ቃለጉባዔ ስለመያዝ

1) የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የሊዝ የጨረታዉን አፈጻጸም የሚያሳይ ቃለጉባኤ በማዘጋጀት እና በአባላቱ በሙሉ በመፈረም ለጽ/ቤቱ ኃላፊ የዉሳኔ ሀሳብ ጨረታዉ በተከናወነ በሚቀጥለዉ የስራ ቀን የሚያቀርብ ሆኖ የሚዘጋጀዉ ቃለጉባዔ በመሰረታዊነት የሚከተሉትን የሚይዝ ይሆናል፡፡
   ሀ) የጨረታዉን አጠቃላይ መግለጫ/ የጨረታዉ ዙር፣ የቀረበ ቦታ ብዛት፣ ሰነድ የገዛዉ ተጫራች ብዛት፣ ጨረታዉ ተገቢዉን አሰራር ጠብቆ የተከፈተ መሆኑን ወዘተ/
   ለ) እያንዳንዱ ተጫራች ያቀረበዉን ዋጋ እና የልማት አፈጻጸም ግዴታ
   ሐ) በጨረታዉ ሂደት ላይ ከተጫራች ወይም ከማንኛዉም አካል የቀረበ ቅሬታ ካለ

መ) ከተጫራች የቀረበ የተለየ ማመልከቻ ካለ

ሠ) የጨረታዉን አሸናፊ እና አሸናፊ ሆኖ የተመረጠበትን ምክንያት እና

ረ) ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበትን ምክንያት ጭምር የያዘ ቃለ ጉባዔ መዘጋጀት አለበት፡፡

26. ጨረታ አሸናፊዎችን ስለማሳወቅ፣

1) ለጨረታ የቀረቡት ቦታዎች አሸናፊ በጨረታዉ ሶፍት ዌር ከተለየ በኋላ ስማቸውና ተወዳድረው ያሸነፉት ቦታ፣ ለቦታው ያገኙት ዉጤት ጠቅላላ ድምር ከመቶና ለቦታው የቀረበው ዋጋ ወዲያውኑ በስክሪን የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን አባላት አማካይነት እንዲያዩት ተደርጎ □ሬ ረታዉን ሂደት በመፀምፀም በሚቀጥለዉ የሥራ ቀን ለጽ/ቤቱ □ሮሰስ ካውንስል መቅረብ አለበት፡፡

2) የጨረታ አሸናፊዎች ያሸነፉበት መስፈርት፤ ለቦታው የሰጡት ዋጋ፤ የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠኑ፤ ያሸነፈበት የቦታ አድራሻ፤ የአሸናፊው ሰው ሙሉ ስም በዝርዝር በማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በግልፅ ለህዝብ ይፋ ይደረጋል፡፡

3) የጽ/ቤቱ የ□ሮሰስ ካውንስልም ለዉሳኔ የቀረበዉን የጨረታ ዉጤት ዉሣኔ ይሰጣል፡፡ ዉጤቱ በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 8 ላይ በተገለጹት አኳሃን ይፋ እንዲሆን ይደረጋል፤ አሸናፊዎች በአድራሻቸዉ በደብዳቤ □እንዲደርሳቸዉ ጁ□ረ□ል፡፡

27. የጨረታ አሸናፊዎች መብትና ግዴታ፣

1) የጨረታ አሸናፊ መሆኑ ሙሉ ስሙ በማስታወቂያ የተገለፀው ተጫራች ማስታወቂያው በወጣ ወጀም □ብ□ቤዬ ወ□ ከተደረገበት ቀን ጀምሮ በ10 የስራ ቀናት ውስጥ አግባብ ባለው አካል መስሪያ ቤት በመቅረብ የሚፈለግበትን የቦታውን የሊዝ ዋጋ ቅትሚጸ ክፍያ በመክፈል ቦታው በሊዝ የተሰጠው መሆኑን የሚያረጋግጥ የሊዝ ውል መዋዋል አለበት፡፡ ቦታዉን በነዚህ ቀናት ዉስጥ ከይዞታ ማረጋገጫ ጋር የመረከብ መብት አለዉ፡፡
2) በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 1 በተመለከተው መሠረት አስፈላጊውን ክፍያ አጠናቅቆ የሊዝ ውል የተዋዋለ ሰዬ በግንባታዉ ዓይነትና ደረጃ ተለይቶ በዚህ መመሪያ በተቀመጠዉ የጊዜ ገደብ ዉስጥ ግንባታ መጀመርና ማጠናቀቅ አለበት፡፡
3) ተጫራቹ ያሸነፈበትን ቦታ ጨረታው ከተገለጸ ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ውል ካልፈጸመ የማስጠንቀቂያ ደብዳቤ ይጻፋል ወጀም □ዓ ሪ ማስታወቂጸ በጽ/ቤቱት የማስታወቂጸ ሰሌ□ ላጁ □እንዲለጠፍ ይደረጋል፡፡
4) የጨረታው አሸናፊ ማስጠንቀቂያው በደረሰው ወይም ከተለጠፈበት ቀን አንስቶ በ3 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ክፍያውን በመክፈል ውሉን ሳይዋዋል ከቀረ የጨረታ አሸናፊ መሆኑ ይሰረዛል፡፡ ለጨረታው ማስከበሪያ አስይዞት የነበረው ገንዘብም ለከተማው አስተዳደር ገቢ ይሆናል፡፡

5) አሸናፊው ተጫራች በማስጠንቀቂያዉ በተገለጸዉ የጊዜ ገደብ ቀርቦ ፎርማሊቲ አሟልቶ ውል ካልፈፀመ ሁለተኛ የወጣው ተጫራች ተጠርቶ አንደኛ የወጣዉ ተጫራች ባሸነፈበት ዋጋ እንዲወስድና በአስር የስራ ቀናት ውስጥ አስፈላጊውን ፎርማሊቲ እንዲያሟላ ይደረጋል፡፡ ሁለተኛው አሸናፊ ተጠይቆ ፈቃደኛ ካልሆነ ቦታው ለሁለተኛ ጊዜ ለጨረታ ይቀርባል፡፡
6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገዉ ቢኖርም አሸናፊዉ ተጫራች በጨረታ□ሰነዱ ላይ ለመወዳደሪያነት በቀረቡት መስ□ርቶች ላይ ሞልቶ ያቀረባቸዉን ሁሉ የመፈጸም ግዴታ□ አለበት፤ የሊዝ ዉሉ አካልም ይሆናሉ፡፡
7) የጨረታዉን ውጤት የጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውንስል የተሠረዘበት ተጫራች ቅሬታ ካለው ቅሬታውን የጨረታው መሠረዝ ከተገለፀበት ቀን ቀጥሎ ባሉት አምስት የሥራ ቀናት ውስጥ ለመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ ማቅረብ ይችላል፡፡

28. የጨረታ መሰረዝ፤

በዚህ መመሪያ የተመለከተው አፈፃፀም እንደተጠበቀ ሆኖ ጨረታ ከወጣ በኋላ አጥጋቢና አሳማኝ የሆነ ምክንያት ከተገኘ □ጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውንስል ጨረታውን ሙሉ በሙሉ ወይም በከፊል መሰረዝ ይችላል፡፡ ነገር ግን ዉሳኔዉን ለመሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ በሁለት የሥራ ቀናት ዉስጥ ማሳወቅ አለበት፡፡

29. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን የሙያ ስብጥርና ኃላፊነት፣

1) የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ፊ ረታዉን የማስፈጸም ሃላፊነት ያለበት በመሆኑ የጨረታዉን ተግባር የሚያከናዉኑ በጽ/ቤቱ ዉስጥ ካለዉ የመሬት ማስተላለፍ ንኡስ የስራ ሂደት የተውጣጡና የተለያየ የሙያ ስብጥር ያላቸው (የህግ ሙያ፣ኢኮኖሚስት/አካውንታንት/ማኔጅመንት፣ቀየሳ/ፕላነር ባለሙያ) ቢያንስ አምስት ኦፊሰሮችን ያቀፈ ሰብሳቢ እና ፀኃፊ ያለዉ □ፊ ረታታ ቡድን በኃላፊዉ ይሰየማል፤

2) ቡድኑም የሚከተሉትን ተግባርና ሃላፊነት ይኖረዋል፡-

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

   ለ) ተጫራቾች ማሟላት ያለባቸውን ቅድመ ሁኔታዎች ማዘጋጀት፣

   ሐ) የጨረታ ሰነድ ማዘጋጀት ፣

   መ) ጨረታ የሚካሄድበትን ቦታ፣ ቀንና ሰአት መወሰን፣

   ሠ) የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣት፣

   ረ) ለጨረታ የቀረቡ ቦታዎችን ማስጎብኘት፣

   ሰ) የጨረታ ሰነድ መሸጥ ፣

ሸ) የጨረታ ማስተናገጃ ቦታ ማዘጋጀት እና በተጫራቾች ተሞልቶ የቀረበውን የጨረታ መወዳደሪያ ወደ ኮምፒውተር ማስገባት፣

ቀ) በኮምፒውተር ፕሮግራሙ ስሌት መሰረት የተገኘዉን ከፍተኛ የጨረታ ዉጤት ከመቶኛ መለየት፣

በ) የተገኘዉን የጨረታ ውጤት ለጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውንስል የዉሳኔ ሀሳብ ማዘጋጀት፣

ተ) የውል ሰነድ ማዘጋጀት፣

ቸ) የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፍኬት ማዘጋጀት፣

ኀ) የክፍያ መቀበያ ትዕዛዝ ማዘጋጀት፣

ነ) የሰነድ ርክክብ (ውል፣ የይዞታ ማረጋገጫ ሰርተፍኬት፤የፕላን ስምምነት) መፈጸም

ኘ) መረጃ በኮምፒዩተር መመዝገብ ወይም (base map)ማዘጋጀት ፣

አ) የቦታ ርክክብ ለአሸናፊዉ ተጫራች ማድረግ እና

ከ) በዚህ መመሪያ አንቀጽ 18 በተጠቀሰው መሰረት ተጫራቾቹ ግዴታቸውን ካላሟሉና የማጭበርበር ድርጊት ከፈጸሙ ጨረታው እንዲሰረዝ ለጽ/ቤቱ □ሮሰስ ካውንስል የዉሳኔ ሀሳብ ያቀርባል፡፡

30. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ሰብሳቢ ኃላፊነቶች፣

በጽ/ቤቱ የመሬት ማስተላለፍ ንኡስ የስራ ሂደት መሪ □ጨ ረታ□ አስፈጻሚ ቡድኑ ሰብሳቢ ሆኖ የሚሰራ ሲሆን የሚከተሉት ሃላፊነቶች ይኖሩታል:-

1) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን አባላትን ስብሰባ ይመራል፡፡
2) በጨረታው መፈፀሚያ ቀን ተገኝቶ ጨረታ ከመፈፀሙ በፊት መሟላት ያለባቸው ስነ ስርዓቶች መጠበቃቸውን ያረጋግጣል፡፡
3) የጨረታው መፈፀሚያ የስብሰባ ሂደቶች እና በግምገማው የተደረሰበት ውሳኔ በሚገባ በቃለ ጉባዔ መመዝገባቸውን እንዲሁም በተመዘገበው ቃለ ጉባዔ የጨረታ ሂደት በትክክል መካሄዱን ያረጋግጣል፡፡
4) □ጨ ረታ ፈጻሚዎችን የዉሳኔ ሃሳብ ለጽ/ቤቱ □ሮሰስ ካውንስል ጸቀርባል::
5) ሌሎች ተዛማጅነት ያላቸዉን ተግባሮች ያከናዉናል::

31. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ፀሐፊ ኃላፊነቶች፣

ከጨረታ አስፈጻሚ ቡድን አባላት ውስጥ አንድ የጨረታን ሂደት የሚከታተል ጸሀፊ የሚሰየም ሆኖ የሚከተሉት ኃላፊነቶች ይኖሩታል፤

1) እያንዳንዱን የፈፃሚ አካል ስብሰባ ቃለ ጉባዔ ይመዘግባል፤ የተሟሉ ተገቢ መዝገቦችን ይይዛል፡፡
2) ተጫራቾች የሚያቀርቧቸውን የጨረታ ሰነዶች እየተቀበለ በኮምፒውተርና በቋሚ መዝገብ ይመዘግባል፡፡
3) አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ ከቡድኑ አባላት ጋር በመሆን ፀሐፊው የዋጋ ሰንጠረዥ ያዘጋጃል፡፡
4) ከሰብሳቢዉ ጋር በመሆን አጀንዳ ያዘጋጃል፡፡
5) ከጨረታው የጊዜ ገደብ በኋላ የደረሱትን ማናቸውም የጨረታ ሰነዶች ተቀባይነት እንዳይኖራቸው ፀሐፊው ከፈፃሚ አካል ጋር በመሆን ክትትል ያደርጋል፡፡

32. ልዩ ጨረታ

1) በአዋጁ አንቀጽ 11 ንኡስ አንቀጽ 7 እና 8 መሰረት መሬት በጨረታ የሚፈቀድላቸዉ ፕሮጀክቶች በልዩ ጨረታ ይስተናገዳሉ፡፡
2) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 በልዩ ጨረታ መሬት የሚፈቀድላቸዉ ፕሮጀክቶች፣
   ሀ. በግል ለሚካሄዱ ከፍተኛ ትምህርት ተቋማት፣
   ለ. ሆስፒታሎችና የጤና ምርምር ተቋማት፣
   ሐ. ባለአራት ኮከብ እና ከዚያ በላይ ደረጃ ላላቸው ሆቴሎች፣ እና
   መ. ግዙፍ ሪል ስቴቶች ናቸው፡፡

3) ለልዩ ጨረታ የሚዘጋጁት ቦታዎች አገልግሎታቸዉ ተለይቶ ከዝርዝር መረጃ ጋር ለህዝብ ከጨረታዉ ቢያንስ ከአንድ ወር በፊት በአስተዳደሩ ድህረ-ገጽና በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ይፋ መደረግ አለባቸዉ፡፡
4) ጨረታዉ አየር ላይ የሚቆይበት፣ ማለትም የጨረታ ሰነድ ሽያጭና የጨረታ ሰነድ ማቅረቢያ ጊዜ ከ20 የስራ ቀናት ማነስ የለበትም፡፡
5) በጨረታው ለመሳተፍ የቀረበው ተጫራች አንድ ተጫራች ብቻ ቢሆንም ፕሮጀክቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በተዘረዘረው ውስጥ ከሆነ የማልማት አቅሙን በዚህ መመሪያ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 3 እና 4 ላይ በተቀመጠዉ መሰረት በማረጋገጥ ሌሎች ለጨረታዉ የተቀመጠዉን ሁሉንም መስፈርት አሟልቶ እስከተገኘ ድረስ የጨረታዉ አሸናፊ ሆኖ ይስተናገዳል፡፡
6) በዚህ አንቀጽ ስር ስለልዩ ጨረታ አፈጻጸም ከተደነገጉት ዉጭ ያሉት ጉዳዮች በአዋጁ፣ በሊዝ ደንብና በዚህ መመሪያ ለመደበኛ የሊዝ ጨረታ የተደነገጉት ሁሉ ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል፡፡

ክፍል አራት፤ መሬትን በሊዝ ምደባ ስለመፍቀድ

33. በሊዝ ምደባ ቦታ ስለሚፈቀድላቸዉ

1) በከተማ አስተዳደር ካቢኔ እየተወሰኑ የሚከተሉት የከተማ ቦታዎች በምደባ እንዲያዙ ሊፈቀዱ ይችላሉ፤
2) ለባለበጀት የመንግስት መሥሪያ ቤቶች ለቢሮ አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤
3) በመንግሥት ወይም በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ለሚካሄዱ ማህበራዊ የአገልግሎት መስጫ ተቋማት የሚውሉ ቦታዎች፤
4) በመንግስት ለሚካሄዱ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሞች እና በመንግስት እየተወሰነ ለሚካሄዱ ለራስ አገዝ የጋራ መኖሪያ ቤት ግንባታዎች የሚውሉ ቦታዎች፤
5) ለእምነት ተቋማት አምልኮ ማካሄጃ የሚውሉ ቦታዎች፤
6) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንደስትሪዎች ልማት የሚውሉ ቦታዎች፤
7) ከመንግሥት ጋር በተደረጉ ስምምነቶች ለኤምባሲዎችና ለአለምአቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤
8) በከተማው አስተዳደር ከንቲባ እየታዩ ለካቢኔው ለሚመሩ ልዩ አገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የሚውሉ ቦታዎች እና

9) 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 የከተማ አስተዳደሩ በሚወስነው መሠረት ማጣራት ተደርጎ በፕላኑ ለህንጻ ግንባታው ከተፈቀደው ቦታ በነፍስ ወከፍ 25 ካሬ ሜትር ቦታ ነው፤፤

34. የሊዝ መሬት ምደባ አሠጣጥ መስተንግዶ፣

1) መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ 12 መሰረት ለተፈቀደላቸው ፕሮጀክቶች እና ዘርፎች በጽ/ቤቱ በኩል ለከተማው ካቢኔ በየዓመቱ ዕቅድ ቀርቦ ከፀደቀ በኋላ ይተገበራል፡፡
2) ቦታ በምደባ እንዲሰጠው የሚጠይቅ አካል መስተንግዶ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ 13 እና አዋጁን ለማስፈጸም በወጣው ደንብ በዝርዝር የተቀመጡትን መስፈርቶች አሟልቶ በቀጥታ ጥያቄውን ለከንቲባው ያቀርባል፡፡
3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 መሠረት ቦታ በምደባ እንዲሰጠው የሚጠይቅ አካል ጥያቄዉ የባለ በጀት መስሪያ ቤት ከሆነ ቀጥሎ በተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች መሟላት አለባቸው፡፡

ሀ) የባለበጀት መ/ቤቱ የበላይ ኃላፊ ወይም የዘርፍ ኃላፊዎች የድጋፍ ደብዳቤ፤

ለ) ቦታው የሚጠየቀው በበጀት ዓመቱ ሊከናወኑ ለታቀዱት ሥራዎች መሆኑ ማረጋገጫ፤

ሐ) ለፕሮጀክቱ የተፈቀደ በጀት መኖሩ ሲረጋገጥ ነው፡፡

4) ጥያቄው በበጎ አድራጎት ድርጅት ለማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋም ለመገንባት የቀረበ ከሆነ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 ላይ የተጠቀሰው ቅድመ ሁኔታ እንደተጠበቀ ሆኖ ቀጥሎ የተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች፡-

ሀ) የዘመኑ የታደሰ የምዝገባ ፍቃድ፣

ለ) ስራውን ለመስራት ከከተማ አስተዳደሩ ጋር የተፈረመ የፕሮጀክት ስምምነት፤፤

ሐ) ለመስራት የታሰበው ፕሮጀክት ተቀባይነት ከከተማ አስተዳደሩ ማረጋገጫ፤

መ) ለፕሮጀክቱ የተያዘ በጀት ስለመኖሩ ማረጋገጫ ሊያሟሉ ይገባል፡፡

ሠ) ከላይ የተዘረዘሩት መስፈርቶች መሟላታቸው ሲረጋገጥ እና ሲፈቀድ የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ በበጎ መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶችን እንዲመራ/እንዲያስተባብር ስልጣን በተሰጠው የአስተዳደሩ ተቋም ስም ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

5) ጥያቄው ለእምነት ተቋማት ማምለኪያ ቦታዎች ከሆነ የከተማ አስተዳደሩ በሚያጸድቀው አግባብ ተወስኖ የሚሰጥ ሆኖ የእምነት ተቋሞቹ ስለሚያሟሉት መስፈርትና ቦታ

አመዳደብ ሂደት ዝርዝር እራሱን በቻለ መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡

6) ጥያቄው በመንግስት የከተማ የመኖሪያ ቤት ፖሊሲ መሠረት ለሚቀርብ መሬት ከሆነ የሚመለከተው አካል በሚያወጣው ፖሊሲና ተከትለው በሚወጡ ዝርዝር መመሪያ መሠረት ይተገበራል፡፡

7) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ እና ሌሎች በአዋጁ ለተመለከቱ ምደባዎች የፕሮጀክቱ ዝርዝር ጥናት በመሰረታዊነት መሟላት አለበት፡፡ በተጨማሪም ፕሮጀክቱ ለሀገሪቱ ከሚሰጠው (ካለው ፋይዳ አንፃር) ዝርፉን ከሚመራው አካል የማበረታቻ እና የድጋፍ ደብዳቤ ይዞ መቅረብ ይጠበቅባቸዋል፡፡

8) በከተማው አስተዳደር ከንቲባ እየታዩ ለካቢኔው ለሚመሩ ልዩ አገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የሚውሉ ቦታዎች በተመለከተ ዝርዝር መስፈርቱና የቦታ አመዳደብ ሂደቱ እራሱን በቻለ መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡

9) ጥያቄው በከንቲባው ተቀባይነት ሲያገኝ ሊመደብ የሚችለውን የቦታ ስፋትና የአገልግሎቱ ዓይነት ተለይቶ ቦታ እንዲያዘጋጅ ለኤጀንሲው ይተላለፋል፤

10) ኤጀንሲው ቦታ እንዲዘጋጅ የተሰጠውን አቅጣጫ ተከትሎ በከተማው መሪ ፕላን ለሴክተሮች የተቀመጠውን ስታንዳርድ መሠረት አድርጎ ቦታ አዘጋጅቶ ለጽ/ቤቱ

ያስተላልፋል፡፡ ጽ/በቱም የውሳኔ ሃሳብ አዘጋጅቶ ለካቢኔው አቅርቦ ያስወስናል፡፡

11) ካቢኔው ሲፈቅድ በዉሳኔዉ መሰረት አስፈላጊው ቅድመ ሁኔታ እንደተሟላም ከጽ/ቤቱ ጋር ውል ተዋውለው ካርታ እንዲረከቡ ለፕሮጀክት ጽ/ቤቱ እንዲተላለፍ ይደረጋል፡፡

12) ለሂሳብ አያያዝ ዓላማ ሲባል በምደባ የተሰጡ ቦታ- ች□ ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ በጽ/ቤቱ ተሰልቶ ለካቢኔ ቀርቦ ይፀድቃል፡፡

13) በሚፈልጉትና በተመደበላቸዉ ቦታ ላይ የሰፈረ ንብረት ወይም ነዋሪ ካለ የካሳና የማስነሻ ወጭዉን ቦታዬ በም□ባ የተሰጠዉ አካል □እንዲሸፍን ይደረጋል::

14) በካቢኔው በልዩ ሁኔታ እስካልተወሰነ ድረስ ቦታዉን ለማዘጋጀት ለካሳና ለመሰረተ ልማት አቅርቦት □ሚወ□ ወጪን መሸፈን የሚያስችል ክፍያ አፈጻጸም ስርዓት □እንዲከፍሉ ይጠበቅባቸዋል::

35. መሬት በምደባ የተሰጠው ሰው/ድርጅት መብትና ግዴታ፣

1) በምደባ የተፈቀደለት ቦታ ለጠየቀው አገልግሎት የማዋል መብት ይኖረዋል፡፡

2) በምደባ የተሠጠውን መሬት መጠቀም የሚችለው በአስተዳደሩ ለተፈቀደለት አገልግሎት ብቻ ነው፡፡ መቀየር ከፈለገ ለጽ/ቤቱ አቅርቦ ማስፈቀድ አለበት፡፡

3) ከተፈቀደለት አገልግሎት ውጪ ለትርፍ አገልግሎት ሲጠቀምበት የተገኘ ከሆነ በፕላን ወደተፈቀደለት አገልግሎት እንዲያስተካክል ይደረጋል፡፡ ይህ ካልተቻለ ቦታውን ለአስተዳደሩ ያስረክባል፤ ለንብረቱም ካሳ መጠየቅ አይችልም፡፡
4) ከተፈቀደለት አገልግሎት ውጪ ለመጠቀም ከፈለገና ከተፈቀደለት ለቀረው ዘመን ሊያውለው ለፈለገው አገልግሎት መክፈል የሚገባውን የወቅቱን የሊዝ ክፍያ ከፍሎ ውል መፈራረም ይኖርበታል፡፡ ከአካባቢው የልማት ፕላን ጋር መጣጣሙ ተረጋግጦ ይፈቀዳል፡፡
5) ቦታው በምደባ የተሰጣቸው መንግሥታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች የልማትና ዕርዳታ ውል ጊዜያቸውን ሲያጠናቅቁ ቦታው ላይ የሠፈረውን ግንባታና መሬት የይዞታ ማስረጃው ለተዘጋጀለት የአስተዳደሩ ተቋም ቢሮ ማስረከብ አለባቸው፡፡
6) የባለበጀት መንግሥታዊ መ/ቤቶች፣ የባይላተራልና መልቲላተራል ተቋማት መሬት ለሦስተኛው ወገን የሚተላለፈው በከተማዉ ካቢኔ ተቀባይነት ካገኘ ብቻ ነዉ፡፡
7) ቦታ የተመደበለት ሰዉ በሊዝ ደንቡና በዚህ መመሪያ በተደነገገዉ የጊዜ ገደብ ዉስጥ ግንባታ መጀመር አለበት፡፡ በተቀመጠዉ የጊዜ ገደብ ዉስጥ ግንባታ ያልጀመረ ቢሮ፣ድርጅት ወይም ግለሰብ ቦታውን እንዳልፈለገው ተቆጥሮ ቦታውን የከተማ አስተዳደሩ መልሶ ይረከባል፡፡

8) ለባለበጀት መንግስት መሥሪያ ቤት ወይም ለኃይማኖታዊ ተቋም በምደባ በሚሰጥ የከተማ ቦታ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 20 ከ 1 እስከ 5 የተደነገገው በዚሁ አዋጅ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 1 ከተራ ፊደል ሀ ወይም መ ድረስ ያለው ተፈጻሚ አይሆንም፡፡ ሆኖም ባለበጀት የመንግስት መ/ቤቱ ወይም ኃይማኖት ተቋሙ በምደባ ያገኘውን መሬት ለማስለቀቅ የተከፈለውን ካሳ የሚተካ ክፍያ ይከፍላል፡፡

ክፍል አምስት፤ ስለቦታ አጠቃቀም፣የግንባታ ደረጃዎች፤ የግንባታ መጀመር እና ማጠናቀቅ

36. የግንባታ ደረጃዎች

1. አነስተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-
   ሀ) እስከ 3 ወለል ለሆኑ ማንኛዉም ግንባታዎች ወይም
   ለ) እስከ ሶስት ወለል ያላቸዉ የሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ሌሎች ግንባታዎች ወይም
   ሐ) የይዞታ ስፋቱ እስከ 250 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች ናቸው፡፡
2. መካከለኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-
   ሀ) ከ3 እስከ 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች
   ለ) የይዞታ ስፋቱ ከ251 እስከ 5000 ካ.ሜ ይዞታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች፤ወይም
   መ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶች የያዙ፤ወይም
   ረ) ለትምህርት ተቋማት እስከ 2ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤ወይም
   ሰ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤ ወይም
   ሸ) ለቤተ መፃሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤ወይም

ቀ) ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤ወይም

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

3. ከፍተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች

ሀ) 6 ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፤ ወይም

ለ) ስፋቱ ከ5000 ካሬ ሜትር ቦታ በላይ በሆነ ይዞታ ላይ ለሚገነቡ፤ወይም

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

መ) የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቧቸው ግንባታዎች

ሠ) ከላይ በአነስተኛና በመካከለኛ ግንባታ ደረጃ ከተጠቀሱት ዉጭ ያሉትን ግንባታዎች ያጠቃልላል፡፡

37. ግንባታን ስለመጀመር፣

1) ማንኛውም ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው በሊዝ ዉሉ በሰፈረው መሰረት የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ ለግንባታ ደረጃው በተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት፡፡

2) የግንባታ ፈቃድ የሚሰጥበት ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመ ቀን ጀምሮ ለአነስተኛ ግንባታ 3 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች 6 ወርና ለከፍተኛ ግንባታ 9 ወር መብለጥ የለበትም፡፡

3) ሊዝ ተቀባይ የግንባታ ፈቃድ ለማግኘት በቦታው ለሚገነባው ህንጻ ተገቢውን ዲዛይን የግንባታ ፈቃድ መስጫ ጊዜ ገደቡ ከማለፉ ከ1 ወር በፊት ለግንባታ ፈቃድ ሰጭው ክፍል ማቅረብ አለበት፡፡
4) የጊዜ ገደቡ በላይ ከተራ ቁጥር 2 እና 3 ከተጠቀሰው በልጦ ከተገኘ ጉዳዩ ተመርምሮ በአዋጁ መሰረት ተጠያቂ ሊኖር ይችላል፡፡ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ ሊዝ ተቀባይ በቦታው ለሚገነባው ህንጻ ተገቢውን ዲዛይን በሊዝ ውሉ በተሰጠው ጊዜ ገደብ ውስጥ ማቅረብ ካልቻለ የግንባታ ጊዜው መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተዋዋለበት ቀን ይሆናል፡፡
5) የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ ለአነስተኛ ግንባታዎች እስከ 6 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች እስከ 9 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች እስከ 18 ወር ይሆናል፡፡
6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ከ1እስከ 5 የተመለከተው ጣሪያ ቢኖርም በዚህ የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ከአቅም በላይ በሆኑና በአስተዳደሩ ምክንያት ግንባታ ሳይጀምር ቢቀር ለአንድ ጊዜ ብቻ ከማስጠንቀቂያ ጋር ለአነስተኛ ግንባታዎች 6 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች 9 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች 1 ዓመት ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ሊሰጣቸው ይችላል፡፡ ከአቅም በላይ ተብለው የሚወሰዱ ችግሮች፡
   ሀ) ቦታው ላይ የይገባኛል ክርክር ኖሮ የፍ/ቤት እግድ ካለ፣

ለ) ሊዝ ሰጭው አካል ቦታውን ነፃ አድርጎ ማስረከብ ካልቻለ፣

ሐ) የሊዝ ዉል ገቢዉ አካላዊና አእምሮአዊ ጉዳት ሲያጋጥመው ይህም በከተማ አስተዳደሩ ዕውቅና ካለው የጤና ተቋም በሐኪም ማስረጃ ሲረጋገጥ፣

መ) የሊዝ ዉል ገቢዉ በህግ ጥላ ስር ሲውል፣

ሠ) የሊዝ ዉል ገቢዉ በሞት ሲለይና ወራሾች በማሳወጅ ሂደት ጊዜ ሲወስድባቸው፣እና

ረ) በፍትሐ ብሔር ህጉ የተጠቀሱትን ያካትታል፡፡

7) በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 6 የተደነገጉት ቢኖሩም በማንኛዉም ሁኔታ የሚፈቀደዉ ጠቅላላ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ዕርዝማኔ ለአነስተኛ ግንባታዎች ከአንድ ዓመት፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች ከ18 ወራት እና ለከፍተኛ ግንባታዎች ከሁለት ዓመት ተኩል መብለጥ የለበትም፡፡

8) በዚህ አንቀጽ በንኡስ አንቀጽ 1 እስከ 6 የሚፈቀዱት የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ዕርዝማኔ በማንኛዉም ሁኔታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ዕርዝማኔን ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ በምክንያትነት ሊቀርቡ አይችሉም፤

9) ከላይ በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማት፤ ዋና አደባባዮችና መንገድ ዳርቻ ልማትና ሌሎች ፈጣን ልማት በሚጠይቁ ሁኔታዎች ላይ የግንባታ መጀመሪያው ለአነስተኛ 3 ወር ለመካከለኛ 6ወር እና ለከፍተኛ ግንባታ 9 ወር ይሆናል፡፡

10) ከላይ በተራቁጥር 9 የተጠቀሰው ቢኖርም ከአቅም በላይ በሆኑና በአስተዳደሩ ምክንያት ካለ ለአነስተኛ 3 ወር ለመካከለኛ 6ወር እና ለከፍተኛ ግንባታ 9 ወር የግንባታ መጀመሪያው ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቀድ ይችላል ፡፡

38. ግንባታን ስለማጠናቀቅ፣

1. ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከአስተዳደሩ ጋር ከተፈራረመበት ቀን አንስቶ በዚህ መመሪያ ቀጥሎ በተመለከተው በግንባታው ደረጃ ወይም ዓይነት በተወሰነው የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ግንባታውን በማጠናቀቅ በቦታው ላይ አገልግሎት መስጠት መጀመር አለበት፡፡
2. አነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 24 ወራት፣ መካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 36 ወራት እና ከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 48 ወራት የሚደርስ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይኖራቸዋል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ከአቅም በላይ በሆኑና በአስተዳደሩ ምክንያት ግንባታ ሳይጠናቀቅ ቢቀር ለአንድ ጊዜ ብቻ ከማስጠንቀቂያ ጋር ለአነስተኛ የግንባታ ደረጃ 6 ወራት፤ ለመካከለኛ እና ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች 1ዓመት ተጨማሪ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው ይችላል፡፡ ከአቅም በላይ ተብለው የሚወሰዱ ችግሮች፡

   ሀ) የይገባኛል ክርክር ኖሮ የፍ/ቤት እግድ ካለ፣

ለ) ሊዝ ሰጭው አካል ቦታውን ግንባታ ከሚከለክሉ መሰረተልማቶች ነፃ አድርጎ ማስረከብና በውሉ መሰረት ግንባታ ፈቃድ ማግኘት እንዲችል ካላደረገ ፣

ሐ) የሊዝ ዉል ገቢዉ አካላዊና አእምሮአዊ ጉዳት ሲያጋጥመው ይህም በከተማ አስተዳደሩ ዕውቅና ካለው የጤና ተቋም በሐኪም ማስረጃ ሲረጋገጥ፣

መ) የሊዝ ዉል ገቢዉ በህግ ጥላ ስር ሲውል፣

ሠ) የሊዝ ዉል ገቢዉ በሞት ሲለይና ወራሾች በማሳወጅ ሂደት ጊዜ ሲወስድባቸው፣ እና

ረ) በፍትሐ ብሔር ህጉ የተጠቀሱትን ያካትታል፡፡

4. ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ የአነስተኛ፣ የመካከለኛና የከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እንደቅደም ተከተላቸው ከ2 ዓመት ተኩል፣ ከ4 ዓመትና ከ5 ዓመት በላይ በድምሩ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው አይችልም፡፡ ሆኖም ግዙፍ እና የተቀናጀ ልማትን የሚጠይቁ እና ልዩ አገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች እንደ ፕሮጀክቶቹ ግዙፍነት እና ውስብስብነት እየታየ አልሚው በሚያቀርበው ጥያቄ መሠረትና አግባብ ያለው አካል አጥንቶ ከውሳኔ ሀሳብ ጋር ለካቢኔው ቀርቦ ሊወሰን ይችላል፡፡

5. ከላይ በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማት፤ ዋና አደባባዮችና መንገድ ዳርቻ ልማትና ሌሎች ፈጣን ልማት በሚጠይቁ ሁኔታዎች ላይ የግንባታ

ማጠናቀቂያ ለአነስተኛ 12 ወር ለመካከለኛ 18ወር እና ለከፍተኛ ግንባታ 24 ወር ይሆናል፡፡

6. ከላይ በተራቁጥር 5 የተጠቀሰው ቢኖርም ከአቅም በላይ በሆኑና በአስተዳደሩ ምክንያት ካለ ለአነስተኛ 3 ወር ለመካከለኛ 6ወር እና ለከፍተኛ ግንባታ 9 ወር የግንባታ ማጠናቀቂያ ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቀድ ይችላል ፡፡

39. ከአዋጁና ከሊዝ ደንብ መዉጣት በፊት በሊዝ ተይዘው ግንባታ ያላጠናቀቁትን በተመለከተ

1) አዋጁ፣ የሊዝ ደንቡና ይህ መመሪያ ከመጽደቁ በፊት የግል መኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ በሊዝ አግባብ ወስደው የዋናዉን ቤት ግንባታ ሳያጠናቅቁ ሰርቪስ ቤት በመስራት የሚኖሩን በተመለከተ አስተዳደሩ በሚያወጣው መርሃግብር መሰረት በሚሰጣቸው ጊዜ ውስጥ ግንባታውን ማጠናቀቅ አለባቸው፡፡ ነገርግን ግንባታው ከመጠናቀቁ በፊት ከዉርስ በስተቀር ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ከፈለጉ የዋናዉን ቤት ግንባታ እንዲያጠናቅቁ ወይንም በዚህ ደንብ አግባብ 50 በመቶ ግንባታ ሳይጠናቀቅ በሚከናወን ዝዉውር አግባብ እንዲስተናገዱ ይደረጋል፡፡
2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀፅ 1 ከተጠቀሰዉ ዉጭ ይህ መመሪያ ከመጽደቁ በፊት በሊዝ አግባብ ቦታ ወስደው ግንባታ ጀምረዉ ያላጠናቀቁ ይዞታዎች እንደ ግንባታቸዉ ደረጃ ከሁለት እስከ አራት አመት የሚደርስ የግንባታ

ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊሰጣቸዉ ይችላል፡፡በዚህ ጊዜ ዉስጥ 50 በመቶ ግንባታዉ ሳይጠናቀቅ ከዉርስ በስተቀር ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ከፈለጉ በዚህ መመሪያ አግባብ 50 በመቶ ግንባታ ሳይጠናቀቅ በሚከናወን ዝዉውር አግባብ ይሆናል፡፡

40. የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ ያለፈባቸው የሊዝ ባለይዞታዎች የጊዜ ይራዘምልኝ ጥያቄ አቀራረብና ፈቃድ አሰጣጥ ሁኔታ

1. የሊዝ ባለመብቱ ማልማት ያልቻለበትን ምክንያት ማስረጃውን አያይዞ ጥያቄውን ቦታው ለሚገኝበት ክፍለ ከተማ ያቀርባል፡፡
2. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 መሰረት ጥያቄው የቀረበለት ክፍለ ከተማ አነስተኛ ግንባታ ከሆነ በዚያው በየክፍለ ከተማው ጽ/ቤቱ ፕሮሰስ ካውንስል ታይቶ በክፍለ ከተማው መሬት ልማትና ማኔጅሜንት ጽ/ቤት ኃላፊ ይወሰናል፡ በሚወሰኑ ውሳኔዎች ቅር የተሰኘ አካል ቅሬታውን ለከተማዉ ጽ/ቤቱ ሊያቀርብ ይችላል፡፡
3. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 መሰረት ጥያቄው የቀረበለት ክፍለ ከተማ ግንባታው መካከለኛና ከፍተኛ ከሆነ የክፍለከተማ ጽ/ቤት ከአስተያየት ጋር ለከተማው ጽ/ቤት ይልካል፡፡ ጉዳዩ በከተማው ጽ/ቤት ፕሮሰስ ካውንሰል ታይቶ በከተማው መሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ ኃላፊ ይወሰናል፡፡

4. በከተማ ደረጃ በሚወሰኑ ውሳኔዎች ቅር የተሰኘ አካል ቅሬታውን ለከተማዉ ከንቲባ ሊያቀርብ ይችላል፡፡
5. የጊዜ ማራዘሚያ ውሳኔው የውሉ አካል ተደርጎ መያያዝ ይኖርበታል ለግንባታ ፈቃድ ሰጭ አካልም እንዲደርሰው መደረግ አለበት፡፡

41. ስለክትትል፣ ቅጣት አወሳሰንና አፈጻጸም፣

41.1 የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ስላለፈባቸው

ሀ. የክፍለ ከተማ ጽ/ቤት በስራ ክልሉ ውስጥ በሊዝ መሬት የተፈቀደላቸው ሰዎችን መረጃ በመያዝ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ከማለቁ ቢያንስ ከሁለት ወር ቀደም ብሎ እንደአመቺነቱ በደብዳቤ በአድራሻው ወይም ማስታወቂያ በቦታው ላይ በመለጠፍ ወይም በወረዳው የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በመለጠፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት፡፡ የማስጠንቀቂያውን ኮፒ ለከተማው ጽ/ቤት መላክ አለበት፡፡

ለ. የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ያለፈበት ሰዉ ቦታዉ የተፈቀደበት የአስተዳደር ዕርከን (ለክፍለ ከተማ ወይም በከተማ ደረጃ) ቀርቦ ያልጀመረበትን ምክንያትና በቀጣይ ግንባታዉን ለመጀመር ያለዉን ዝግጁነትና አቅም የጊዜ ገደቡ ከመጠናቀቁ በፊት ወይም ካለፈ በኋላ አንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ዉስጥ በጽሁፍ ማቅረብ ይጠበቅበታል፤ጥያቄዉ ተቀባይነት ካገኘ በዚህ መመሪያ

የተቀመጠው ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡በዚህ ጊዜ ዉስጥ ያልቀረበ የጊዜ ይራዘምልኝ ጥያቄ ከአቅም በላይ የሆነ ችግር እንዳጋጠመዉ በማስረጃ ማረጋገጥ እስካልቻለ ድረስ ተቀባይነት የለዉም፡፡

ሐ. የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ አልፎበት ምክንያቱን አስቀድሞ ላላሳወቀ ሰው እንደአመቺነቱ በአድራሻው ወይም ቦታው በሚገኝበት አካባቢ በአጥር ወይም በሌላ በሚታይ ነገር ላይ በጽሁፍ ያልጀመረበትን ተጨባጭ ምክንያት ካለው ቀርቦ በመረጃ አስደግፎ እንዲያስረዳ ጥሪ ሊደረግለት ይችላል፡፡

መ. በጥሪው መሠረት በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ አሳማኝ ምክንያት በመረጃ አስደግፎ ካቀረበና ተቀባይነት ካገኘ ብቻ ተጨማሪ ጊዜ ሊራዘምለት ይችላል፡፡

ሠ. ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ተፈቅዶለት በተጨማሪው ጊዜ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረ ወይም እንዲሁም የተጨማሪ ጊዜ ጥያቄ ተቀባይነት ያላገኘ ወይም ቀርቦ ያልጠየቀ ሰው በሊዝ አዋጅና ደንቡ መሠረት የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን ጽ/ቤቱ መልሶ ይረከባል፡፡

ረ. የሊዝ ውል የተቋረጠበት ሰው ላይ በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 5 እስከ 8 የተደነገገው ቅጣት እንደአግባቡ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

41.2 **የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ስላለፈባቸው**

ሀ. እንደግንባታው ደረጃ በዚህ መመሪያ የተቀመጠው የጊዜ ጣሪያ ባለፈ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ የክፍለ ከተማው ጽ/ቤት ያላጠናቀቁበት ምክንያታቸውን በአሥር የስራ ቀናት ውስጥ ቀርበው በማስረጃ እንዲያስረዱ እንደአመቺነቱ በጽሁፍ ጥሪ ሊያደርግላቸው ይችላል፡፡

ለ. ጥሪው ከተላለፈበት ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካላስረዳ ወይም አሳማኝ ምክንያት ማቅረብ ካልቻለ ጽ/ቤቱ ውሳኔ ከማስጠንቀቂያ ጋር ሊሰጠዉ ይችላል፤ ሆኖም በተሰጠው ተጨማሪ 10 ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካመለከተና ከአቅም በላይ የሆነ ምክንያት ካጋጠመውና በመረጃ የተደገፈ ከሆነ ያለቅጣት ተጨማሪው ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡

ሐ. በዚህ በተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውሰጥ ግንባታውን ካላጠናቀቀ ለአነስተኛ የግንባታ ደረጃ በቦታው ላይ የተገነባው ከተፈቀደዉ ጠቅላላ ግንባታ ከ30% ያነሰ ከሆነ ጽ/ቤቱ ያለምንም ቅድመ ሁኔታ የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን መረከብ ይቻላል፡፡ ሆኖም በቦታው ላይ የተገነባው ከተፈቀደዉ ጠቅላላ ግንባታ 30% እና ከዚያ በላይ ከሆነ በሊዝ ደንቡ አንቀጽ 35 ንዑስ አንቀጽ

(4) የተደነገጉት እንደአግባብነታቸዉ ተፈጻሚ ይደረጋሉ፣

መ. ለመካከለኛና ከፍተኛ የግንባታ ደረጃዎች ግን የተጨማሪው ጊዜ ቀነ-ገደብ ካለፈበት ቀን ጀምሮ ለሚፈቀድለት ተጨማሪ ጊዜ ከጠቅላላው የመሬቱ የሊዝ ዋጋ የሚታሰብ ለእያንዳንዱ ተጨማሪ ወር የ0.15% ቅጣት በአንድ ጊዜ ከፍሎና ከመጨረሻ ማስጠንቀቂያ ጋር በዚህ መመሪያ ለግንባታዉ ደረጃ የተወሰነዉ የመጨረሻ ጣሪያ ድረስ ተጨማሪ ጊዜ ሊሰጠዉ ይችላል፤ በዚህ ጊዜ ውስጥ ማጠናቀቅ ያልቻለ ሰው በሊዝ ደንቡ አንቀጽ 35 ንዑስ አንቀጽ (4) የተደነገጉት እንደአግባብነታቸዉ ተፈጻሚ ይደረጋሉ፡፡

42. የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ □ፎ□ □ሪጸ በግንባታዉ ዓይነትና ደረጃ፣

42.1 ከመልሶ ማልማት ክልል ውጪ በሆኑ አካባቢዎች ግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ፣

የግንባታው								
ደረጃ	ዓይነት	ዲዛይን ማስገቢያ ጊዜ	ፈቃድ ማውጫ ያ ጊዜ	መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ		ማጠናቀቂያ የጊዜ ጣሪያ		
				መደበኛ	ሲራዘም	መደበኛ	ሲጨመር	
አነስተኛ	ሀ) እስከ 3 ወለል ለሆኑ ማንኛዉም ግንባታዎች ወይም ለ) እስከ ሶስት ወለል ያላቸዉ የሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ሌሎች ግንባታዎች ወይም ሐ) የይዞታ ስፋቱ እስከ 250 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች	2 ወር	3 ወር	6 ወር	12 ወር	24 ወር	30 ወር	

የግንባታው							
ደረጃ	ዓይነት	ዲዛይን ማስገቢያ ጣሪያ	ፈቃድ ማውጫ ጣሪያ	መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ		ማጠናቀቂያ የጊዜ ጣሪያ	
				መደበኛ	ሲራዘም	መደበኛ	ሲጨመር
መካከለኛ	ሀ) ከ3 እስከ 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች ለ) የይዞታ ስፋቱ ከ251 እስከ 5000 ካ.ሜ ይዞታ ላይ የሚገነቡ ግንባታ ዎች፣ ወይም ሐ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶች የያዙ፣ወይም ሠ) ለትምህርት ተቋማት እስከ 2ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፣ወይም ረ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፣ ወይም ሰ) ለቤተ መፃሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፣ወይም ሸ) ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፣ወይም ቀ) አጠቃላይ የወጪ ግምታ ቸው እስከ ብር 5,000,000 (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከ ለኛና አነስተኛ የማም ረቻ እና ማከማቻ ተቋማቶችን ያጠቃልላል፡፡	5 ወር	6 ወር	9 ወር	18 ወር	36 ወር	**48 ወር**

<table>
<tr><th colspan="8">የግንባታው</th></tr>
<tr><th rowspan="2">ደረጃ</th><th rowspan="2">ዓይነት</th><th rowspan="2">ዲዛይን ማስገቢያ ጊዜ</th><th rowspan="2">ፈቃድ ማውጫ ጊዜ</th><th colspan="2">መጀመሪያ የጊዜ ገደብ</th><th colspan="2">ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ</th></tr>
<tr><th>መደበኛ</th><th>ሲራዘም</th><th>መደበኛ</th><th>ሲጨመር</th></tr>
<tr><td>ከፍተኛ</td><td>ሀ) 6 ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፣ ወይም
ለ) ስፋቱ ከ5000 ካሬ ሜትር ቦታ በላይ በሆነ ይዞታ ላይ ለሚገነቡ፤ወይም
ሐ) በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስ ፖርት የመነሃሪያ ተቋማቶች፤ ወይም
መ) የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቧቸው ግንባታዎች
ሠ) ከላይ በአነስተኛና በመካ ከለኛ ግንባታ ደረጃ ከተጠቀሱት ዉጭ ያሉትን ግንባታዎች ያጠቃልላል፡፡</td><td>7 ወር</td><td>9 ወር</td><td>18 ወር</td><td>30 ወር</td><td>48 ወር</td><td>60 ወር</td></tr>
</table>

42.2 ፈጣን ልማት በሚፈለግባቸውና በአስተዳደሩ ለልማት በፀዱና በመልሶ ማልማት አካባቢዎች ግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ፣

የግንባታው							
ደረጃ	ዓይነት	ዲዛይን ማስገቢያ ጣሪያ	ፈቃድ ማውጫ ጣሪያ	መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ		ማጠናቀቂያ የጊዜ ጣሪያ	
				መደበኛ	ሲራዘም	መደበኛ	ሲጨመር
አነስተኛ	ሀ) እስከ 3 ወለል ለሆኑ ማንኛዉም ግንባታዎች ወይም ለ) እስከ ሶስት ወለል ያላቸዉ የሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ሌሎች ግንባታዎች ወይም ሐ) የይዞታ ስፋቱ እስከ 250 ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች	1 ወር	2 ወ ር	3 ወር	6 ወር	12 ወር	15 ወር

የግንባታው							
ደረጃ	ዓይነት	ዲዛይን ማስገቢያ ጣሪያ	ፈቃድ ማውጫ ጣሪያ	መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ		ማጠናቀቂያ የጊዜ ጣሪያ	
				መደበኛ	ሲራዘም	መደበኛ	ሲጨመር
መካከለኛ	ሀ) ከ3 እስከ 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች ለ) የይዞታ ስፋቱ ከ251 እስከ 5000 ካ.ሜ ይዞታ ላይ የሚገነቡ ግንባ ታዎች፤ ወይም ሐ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶች የያዙ፤ወይም ሠ) ለትምህርት ተቋማት እስከ 2ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤ወይም ረ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤ ወይም ሰ) ለቤተ መፃሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤ወይም ሸ) ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤ወይም ቀ) አጠቃላይ የወጪ ግምታቸው እስከ ብር 5,000,000 (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ የማምረቻ እና ማከማቻ ተቋማቶችን ያጠቃልላል፡፡	2 ወር	3 ወር	6 ወር	12 ወር	18 ወር	24 ወር

የግንባታው							
ደረጃ	ዓይነት	ዲዛይን ማስገቢያ ጣሪያ	ፈቃድ ማውጫ ጣሪያ	መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ		ማጠናቀቂያ የጊዜ ጣሪያ	
				መደበኛ	ሲራዘም	መደበኛ	ሲጨመር
ከፍተኛ	ሀ) 6 ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፤ ወይም ለ) ስፋቱ ከ5000 ካሬ ሜትር ቦታ በላይ በሆነ ይዞታ ላይ ለሚገነቡ፤ወይም ሐ) በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስፖርት የመነሃሪያ ተቋማቶች፤ወይም መ) የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቧቸው ግንባታዎች ሠ) ከላይ በአነስተኛና በመካከለኛ ግንባታ ደረጃ ከተጠቀሱት ዉጭ ያሉትን ግንባታዎች ያጠቃልላል፡፡	4ወር	6ወር	9 ወር	18 ወር	24 ወር	33 ወር

ክፍል ስድስት፤ የቦታ አገልግሎት ለውጥ

43. በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች የአገልግሎት ለውጥ ስለመፍቀድ፣

43.1 በከተማው መዋቅራዊ ፕላን መሰረት አንድ የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ አስቀድሞ በተገባው ውል መሰረት ሊዝ ውሉ ይፈረማል፡፡ ሆኖም ቀደም ሲል የተፈረመው ውል የአገልገሎት ለውጥ እንዲደረግ ከተጠየቀበት የሊዝ ዘመን ጣርያ ከበለጠና የዋጋ ለዉጥ ካለ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የሊዝ ዘመን ጣርያና በአዲሱ ዋጋ ይሆናል፡፡

43.2 የቀረበው የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ የፕላን ምደባ ለውጥ (የዞኒንግ ለውጥ) የሚያስፈልገው ከሆነ መጀመሪያ የፕላን ለውጥ ጥያቄው ለፕላን አፈጻጸም ክትትል አግባብነት ላለዉ አካል ቀርቦ ምላሽ ማግኘት ይኖርበታል፡፡

43.3 የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ አስቀድሞ በተገባው ውል መሰረት ሊዝ ውሉ ይፈረማል፡፡ሆኖም ቀደም ሲል የነበረዉ የቦታዉ አገልግሎት በሊዝ ማበረታቻ የተቀደ ወይም በሊዝ ጨረታ ዉጭ የተፈቀደ ከሆነ እና አሁን የተፈቀደዉ አገልግሎት በሊዝ ማበረታቻ የማይፈቀድ ከሆነ ለቀሪዉ የሊዝ ዘመን በአካባቢዉ ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ መሰረት የሊዝ ዋጋዉ ይለወጣል፡፡

43.4 ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት ኤጀንሲው ሳያውቀው ወይም ሳያፀድቀው የተፈፀመ ማናቸውም የአገልግሎት

ለውጥ ፕላኑ የሚቀበለው ከሆነ ብቻ የግንባታውን ዝርዝር ዋጋ 0.15 በመቶ በቅጣት በማስከፈል ለውጡ በዚህ መመሪያና በሊዝ ደንብ ድንጋጌ መሰረት እንዲፈቀድ ይደረጋል፡፡

43.5 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 እና 2 ስር ከተደነገገው ውጭ በማናቸውም ሁኔታ የአገልግሎት ለውጥ ተፈጽሞ ከተገኘ በንኡስ አንቀፅ 4 በተገለፀው መሰረት ቅጣት ተከፍሎ መዋቅራዊ ፕላኑ የሚፈቅድ ወይም ሊስተካከል የሚችል ከሆነ ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል፤ የሊዝ ዋጋውም አዲስ በተቀየረው የአገልግሎት ዓይነት ወቅታዊ የሊዝ ዋጋ መሰረት ተስተካክሎ በቀሪው የሊዝ የመክፈያ ዘመን እንዲጠናቀቅ ይደረጋል፣

43.6 የዚህ አንቀፅ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ለአገልግሎት ለውጡ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ቀድሞ ከነበረው አገልግሎት ዓይነት የሊዝ ዋጋ የሚያንስ ሆኖ ከተገኘ ቀድሞ በነበረው የሊዝ ዋጋ ይቀጥላል፡፡

44. በሊዝ የተፈቀደ ቦታ የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ መስተንግዶ፤

44.1 የቦታ አገልግሎት ለውጥ ጠያቂው ማቅረብ የሚገባው ሰነዶች

ሀ. ቦታውን ለማልማት የተፈቀደላቸው ካርታ፣

ለ. የሊዝ ውል (የሊዝ ይዞታ ከሆነ)፣

ሐ. የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ማመልከቻ፣

መ. የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄው የሚቀርበው ለጽ/ቤቱ ነው፡፡

44.2 የአገልግሎት ለዉጥ ጥያቄዉ ለካቢኔ የማይቀርብ ከሆነ (ማለትም የዋጋ ለውጥ ከሌለው) ጽ/ቤቱ ጥያቄውን ተቀብሎ እስከ አምስት የስራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጥበታል፡፡ ዓጸቂዩ ለካቢኔ ቀርቦ መወሰን ያለበት ከሆነ ይህም አገልግሎት በመለዉ□· □□□ ለዉዓ እንዳለው ከተለየ ግን እስከ አስራ አምስት ቀናት ዉስጥ ለካቢኔ ማቅረብ ይኖርበታል፡፡

ክፍል ሰባት፤ በአጭር / በጊዜያዊነት/ በሊዝ ስለሚሰጡ ቦታዎች

45. በአጭር ጊዜ የማይፈቀዱ ቦታዎች

45.1 የአካባቢ ልማት ኘላን ተጠንቶላቸው ወይንም ባይጠናላቸውም በቀጣዩ አምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ለልማት የተያዙ

45.2 ለማህበራዊ ተቋማት መገንቢያ የተያዙ

45.3 በክፍትነት /በስፖርት ማዘውተሪያነት የተያዙ

45.4 መዉጫ መግቢያ የሚዘጉ የትራፊክ ዕንቅፋት የሚፈጥሩ

45.5 በመንገድ ዳር ሆኖ ለአነስተኛ ተቋማት ሊውል የሚችል ነገር ግን ስፋቱ ማለትም አነስተኛው የቦታ ስፋት ከአካባቢ ልማት ኘላን እና ሽንሻኖ በላይ የሆነ፣

46. ለአጭር ጊዜ ቦታ የሚፈቀድላቸው ሥራዎች/ አገልግሎቶች ፣

46.1 አነስተኛና ጥቃቅን የቢዝነስ ስራዎች፣ ማምረቻ አገልግሎት መስጠት ከግብርና ሥራ ጋር የተያያዙ

46.2 ለግንባታ ዕቃዎች መሸጫ/ማሳያ፣

46.3 ለግንባታ ጊዜ ማሽነሪና ቁሳቁስ ማስቀመጫ፣

46.4 የማዕድን ማውጣት ለተፈቀደላቸው ማሽነሪ መትከያ፣

46.5 በሽንሻኖ ወቅት የተረፉ ቦታዎች በነዋሪዎቹ ችግር የማይፈጥሩ ለቢዝነስ ስራዎች ሊዉሉ የሚችሉ ቦታዎች ይሆናል፡፡

46.6 ይዞታው የሚፈቀደው ለከተማ ግብርና እስከ 15 ዓመት ሲሆን ለሌሎቹ ቢበዛ ለአምስት አመታት ብቻ ይሆናል፡፡ ይዞታው ቢያንስ በተጠቀሱት 5 ዓመታት ጊዜ ውስጥ ለልማት የማይፈለግ መሆኑ መረጋገጥ አለበት፡፡

46.7 ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ የሚዉሉ ቦታዎች

47. የጊዜያዊ የሊዝ ዉል ዕድሳት

47.1 ለጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት የጥቃቅንና አነስተኛ ልማት ቢሮ የዕድሳቱን አስፈላጊነት በደብዳቤ ሲያሳዉቅና ቦታዉ ለሌላ ልማት የማይፈለግ መሆኑ ሲረጋገጥ ለሁለት ዓመት ላልበለጠ ጊዜ ብቻ ሊታደስ ይችላል፤

47.2 ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ የተፈቀዱ ቦታዎች ቦታዉ የማይፈለግና የውጭ ማስታወቂያ መትከያ የሚሆኑ ቦታዎችን ከከተማው መሪ ፕላን ጋር በተጣጣመ፣ የትራፊክ እንቅስቃሴን በማያውክ፣ የመሰረተ ልማት አውታሮችን በማያደናቅፍ፣ ህንጻዎችንና ሰው ሰራሽ የተፈጥሮ ቅርሶችን በማይከልልና የእግረኞችን እንቅስቃሴ በማያውክ ሁኔታ መሆኑ እየተረጋገጠ በየጊዜዉ ለመንግስታዊ ተቋማት፣ ለኤምባሲዎችና ሌሎች በልዩ ሁኔታ መታየት ላለባቸዉ ተቋማት ሊታደስላቸዉ

ይችላል፤ የተቀሩት በጨረታ ብቻ የሚስተናገዱ በመሆናቸዉ ቦታዉ ለጨረታ እንዲቀርብ ይደረጋል፡፡

47.3 ለተቀሩት አገልግሎቶች በጊዜያዊነት የሚፈቀዱ ቦታዎች የስራዉ ሁኔታ ካላስገደደ በስተቀር ዕድሳት አይደረግም፤

48. የመሬት አጠቃቀምና የግንባታ ከፍታን በተመለከተ፣

48.1 የሚፈቀደው የንግድ ዓይነት ከማስተር ፕላኑ የመሬት አጠቃቀም ጋር የማይቃረን ፤

48.2 የህንፃ ከፍታን በተመለከተ G+0 ሆኖ ከፍታዉ 3 ሜትር የማይበልጥ ሆኖ የሚገነባበት ቁሳቁስ ተነቃቅሎ የሚወሰድ ጊዜያዊ መሆን አለበት፣

48.3 ግንባታው የትራፊክ እንቅስቃሴን የማያውክ እና የአካባቢውን እይታ የሚያበላሽ መሆን የለበትም፡፡

48.4 ግንባታ በማይፈቀድበት ቦታ ግንባታ አይፈቀድም፡፡

49. ክፍያን በተመለከተ፣

49.1 ለትርፍ ሥራ ያልተሰማራ በመሆኑ በልዩ ሁኔታ ካልተወሰነ በስተቀር ለተፈቀደው ቦታ ለቦታው በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ የጨረታ ዋጋ መሠረት ተሰልቶ ይከፈልበታል፡፡ ሆኖም በጥቃቅንና አነስተኛ ማህበራት ለተደራጁት በአካባቢዉ ወቅታዊና የሊዝ መነሻ ዋጋ አማካይ ስሌት መሰረት ይሆናል፡፡

49.2 ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ በጊዜያዊነት ለተፈቀደ ቦታ ከክፍያ ነጻ ስለመሆን

ሀ) የሃይማኖት ተቋማት፣ የፖለቲካ ድርጅቶች፣ ለትርፍ ያልተቋቋሙ መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች የዲፕሎማቲክ መስሪያ ቤቶች፣ ዓለም አቀፍ ድርጅቶች፣ ወይም የበጎ አድራጎት ድርጅቶችና የመሳሰሉት የእምነት ወይም የአላማ ማስፈጸሚያ እንዲውሉ በተፈቀደላቸው ቦታዎች ወይም ንብረቶች ላይ ወይም ከዚህ ዉጭ ለማስተዋወቅ ሥራ ለሚፈቀድላቸዉ ቦታ ከክፍያ ነጻ ናቸው፣

ለ) ለትርፍ ያልተቋቋመ ማንኛውም የመንግስት ተቋም ለህብረተሰቡ በማንኛውም ቦታ የሚያስተላልፈዉ መልዕክት አዘል ማስታወቂያ ለሚያስፈልገዉ ቦታ ከክፍያ ነጻ ይሆናሉ፣

ሐ) በበጎ ፈቃደኝነት አካባቢዉን ያለማ ድርጅት ወይም ግለሰብ ባለማዉ አካባቢ ሲሆን ድርጅቱን ወይም ሥራዉን የሚያስተዋውቅ ማስታወቂያ ይህን አስመልክቶ በሚወጣ ስታንዳርድ መሰረት ቢተክል እስከ አምስት አመት ድረስ ከክፍያ ነጻ ይሆናል፣

50. ውልን በተመለከተ፣

50.1 የአጭር ጊዜ ይዞታ ውል ለከተማ ግብርና እስከ 15 ዓመት ከዚህ ውጭ እስከ 5 ዓመት ጊዜያት ብቻ የተወሰነ ነው፡፡

50.2 የአጭር ጊዜ ይዞታን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ እና ከተፈቀደለት አገልግሎት ውጭ ማዋል አይቻልም፡፡ የውሉ ይዘት ቅፅ በጽ/ቤቱ የሚያዘጋጀው ይሆናል፡፡

51. ለአጭር ጊዜ የቦታ ጥያቄ አቀራረብና ውሣኔ አሰጣጥ፣

51.1 ቦታው ለሚገኝበት የክፍለ ከተማ ጽ/ቤት ማመልከቻ ይቀርባል፡፡ ጽ/ቤቱም ጥያቄው መስፍርትን ያሚላና ተቀባይነት ያለው ከሆነ በ2 ቀን ውስጥ ገምግሞ ቦታ ተዘጋጅቶ እንዲመጣለት ለክፍለ ከተማው መሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲ ያስተላልፋል፡፡

51.2 የከተማው መሬት ልማትና ከተማ ማደስ ኤጀንሲም ቦታውን በ7 የሥራ ቀናት ውስጥ ቦታ ተዘጋጅቶ ለላከለት ክፍል ይመልሳል፡፡

51.3 የክፍለ ከተማ ጽ/ቤቱም ቦታ ተዘጋጅቶ በቀረበለት ሁለት ቀናት ውስጥ በከተማው ጽ/ቤት ተዘጋጅቶ በሚላክለት እስታንዳርድ ቅፅ ስለቦታው እና ስለጠያቂዎቹ ሁኔታ፣ ቦታው በሚቀጥሉት 5 ዓመታት ለሌላ የተሻለ የልማት እቅድ እንዳልተያዘና በሊዝ ያልተጠየቀ መሆኑን አጣርቶና

የራሱን አስተያየት አካቶ ለከተማው ጽ/ቤት ያስተላልፋል፡፡

51.4 የከተማው ጽ/ቤት በሶስት የስራ ቀናት ውስጥ የውሣኔ ሃሣብ በማዘጋጀት ለካቢኔ ያቀርባል፡፡

51.5 ካቢኔው የቀረበለትን መረጃና አስተያየት መሠረት አድርጎ በ7 የስራ ቀናት ውስጥ ውሣኔ ይሰጣል፡፡ ካቢኔው ለትግበራ አፈጻጸም አመች ሆኖ ካገኘውና ካመነበት የመወሰን ስልጣኑን በውክልና ለክፍለ ከተማው ካቢኔ ሊሰጥ ይችላል፡፡

51.6 ጽ/ቤቱ በውሣኔዉ መሰረት የሊዝ ዉል ተዋዉሎ የዉሉን ኮፒና የቦታዉን ኘላን ፎርማት አያይዞ ለክፊለ ከተማው ጽ/ቤት እና በየደረጃው ላለ ለከተማ ፕላን ኢንስቲትዩት በ□ልባ□ ያስተላልፋል፡፡

51.7 ለአነስተኛና ጥቃቅን ተቋማት ቦታ መስጠት ቅድሚያ የሚሰጠው ለአካል ጉዳተኞች እና በማኀበር ለተደራጁ ሥራ አጥ ወጣቶችና ሴቶች ይሆናል፤

52. ስምምነት ስለማግኘት ፤

52.1 በጊዜያዊነት የተጠየቀው ቦታ የመንገድ ክልል ከሆነ ውሣኔ ከመስጠቱ በፊት ጥያቄው የቀረበለት የክፍለ ከተማ ጽ/ቤት አማካይነት ለከተማዉ መንገዶች ባለሥልጣን በመላክ የአገነባብና የአጠቃቀም የስምምነት ቅጽ መሞላት ይኖርበታል፡፡ ባለስልጣኑ ጥያቄው

በተላከለት በሰባት የስራ ቀናት ውስጥ ቅፁን ሞልቶ መላክ አለበት፡፡

52.2 ቦታው የውጭ የፍሳሽ መስመሮች ያሉበት ከሆነ ውሳኔ ከመሰጠቱ በፊት ለአዲስ አበባ ውሃና ፍሳሽ ባለስልጣን በመላክ የአገነባብና የአጠቃቀም ስምምነት ቅፅ መሞላት ይኖርበታል፡፡

53. ቦታን ስለማስረከብ፣

53.1 የቦታ ማስረከቢያ ጊዜያዊ ፎርማት ጽ/ቤቱ ለሚመለከተው ያስተላልፋል፡፡

53.2 ቦታውን የሚያስረክበው የክፍለ ከተማው ጽ/ቤት ይሆናል፡፡

ክፍል ስምንት፤ የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍ

54. ግንባታ ያልተጀመረበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ

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

54.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ ግንባታ ለመጀመር በደንቡ አንቀጽ 33 የተቀመጠው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ይችላል፡፡

54.2 ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ለመጀመር የተመለከተዉ ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ሲያስተላልፍ ከውርስ በስተቀር በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 3(ሐ) የተመለከተው የሚፈጸመው ጽ/ቤቱ በሚወስነው ወቅታዊ የመሬት ሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ መሰረት ይሆናል፡፡

54.3 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 በተመለከተው መብቱን በማስተላለፍ ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን ለጽ/ቤቱ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡ ጽ/ቤቱም በአስራ አምስት የስራ ቀናት ጊዜ ውስጥ መሬቱን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 3 (ሀ) እና (ሐ) በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል፡፡

54.4 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 3 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለመብቱ በመሸጫ ዋጋው ካልተስማማ እና መሬቱም ለጨረታ እንዲወጣ ፈቃደኛ ካልሆነ ጽ/ቤቱ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 3 (ሀ) የተመለከተውን ክፍያ በመፈጸም ቦታውን መልሶ ይረከበዋል፡፡

54.5 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 4 መሰረት ጽ/ቤቱ ቦታውን በህጉ የተቀመጠው ጊዜ ገደብ ከመድረሱ በፊት መልሶ ለመረከብ የሚችለው ባለመብቱ በጽሁፍ ስምምነቱን ሲያቀርብ ብቻ ይሆናል፡፡

54.6 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 መሰረት ወደ ሶስተኛ ወገን በሽያጭ የተላለፈ የሊዝ መብት የሽያጭ ውል እና የስም ዝዉዉሩ የሚፈጸመዉ ገዥዉ ከጽ/ቤቱ ጋር በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 3 መሰረት ተገቢዉን የሊዝ ክፍያ ለመፈጸም ዉል ከተዋዋለ በኃላ ይሆናል፡፡

54.7 ጽ/ቤቱ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 6 ገቢ ከተደረገለት ገንዘብ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 3 (ሀ) እና (ሐ) የተመለከተውን ክፍያ ገንዘቡ ገቢ በተደረገ በሶስት የስራ ቀናት ውስጥ ለሻጭ የሚከፍለው ይሆናል፡፡

55. ግማሽ ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ

55.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለፉ በፊት ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ለሶስተኛ አካል ማስተላለፍ ይችላል፡፡

55.2 የሪል ስቴት ልማትን በተመለከተ በተናጠል በተጠናቀቀ ግንባታ ላይ የሪል ስቴት ባለሀብቱ በገባው ውል መሰረት ለተጠቃሚው ማስተላለፍ የሚችል መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ሙሉ በሙሉ ሪል ስቴቱን ወደሶስተኛ አካል ከውርስ በስተቀር ለማስተላለፍ ሲፈልግ በሁሉም ብሎኮች ላይ በደንቡ አንቀጽ 2 ንኡስ አንቀጽ 21 መሰረት ግንባታውን ማከናወን ይኖርበታል፡፡

55.3 በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ 1 መሰረት የተላለፈ የሊዝ መብት ዋጋ ጽ/ቤቱ የሚቀርበው የመሬት ሊዝ መብት ዋጋ እና የግንባታ ዋጋ በሚል ተለይቶ ይሆናል፡፡

55.4 በዚህ አንቀፅ መሰረት ከግማሽ በታች ግንባታ የተፈጸመበት ቦታ ዝውውር የሚፈጸመው ባለመብቱ በቅድሚያ በጽ/ቤቱ በቀረበው የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ከተስማማ ይሆናል፡፡

55.5 በዚህ አንቀጽ መሰረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ አካል የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው መብቱ የሚተላለፍለት ሰው ለጽ/ቤቱ

የመሬት ሊዝ መብት ዋጋውን ገቢ አድርጎ የሊዝ ዉል ሲዋዋል ብቻ ነው፣

55.6 ጽ/ቤቱ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 5 መሰረት ገቢ ከተደረገለት ገንዘብ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 3 (ሀ) እና (ሐ) የተመለከተውን ክፍያ ገንዘቡ ገቢ በተደረገ በሶስት የስራ ቀናት ዉስጥ ለሻጭ የሚከፍለው ይሆናል፡፡

55.7 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 4 በተመለከተው መሰረት የሊዝ መብቱን ለማስተላለፍ ቅሬታ ያለው ወገን ቅሬታውን ለጽ/ቤቱ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡ ጽ/ቤትም በአስራ አምስት የስራ ቀን ጊዜ ውስጥ ቦታውን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 3 በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል፡፡

55.8 በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ 7 መሰረት የጨረታ መነሻ ዋጋ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ከግንባታው ዋጋ ጋር ተደምሮ ይሆናል፡፡

55.9 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 8 የተመለከተውን የግንባታ ግምት ጽ/ቤቱ ግልጽ በሆነ አግባብ የሚገምተው/ሚያስገምተው ይሆናል፡፡ ግንባታን ለመገመት የወጡ ወጪዎች ካሉ ከሽያጩ ላይ ተቀናሽ ይደረጋል፡፡

56. ግማሽ ግንባታ የተከናወነበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ ላይ የተቀመጡ ክልከላዎች

56.1 በአዋጁ አንቀጽ 24 ንኡስ አንቀጽ 7 በተመለከተው መሰረት በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት ሲባል ግንባታ ከመጀመሩ ወይም በደንቡ አንቀጽ 2 ንኡስ አንቀጽ 21 መሰረት ግንባታውን ከግማሽ በላይ ከመገንባቱ በፊት በሦስት ዓመት ውስጥ ለሦስት ጊዜ የሊዝ መብቱን ያስተላለፈ ከሆነ ለሁለት ዓመት ከማንኛውም የመሬት ሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ይደረጋል።

56.2 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 በተመለከተው መሰረት የእግድ ውሳኔ የተላለፈበት ሰው በእግዱ ጊዜ ውስጥ በጨረታ ሂደት የተሳተፈ ከሆነ ከጨረታው ተሰርዞ ለጨረታ ማስከበሪያ ያስያዘው ገንዘብ ለመንግስት ገቢ የሚደረግ ሆኖ በሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ለተጨማሪ አንድ ዓመት እግዱ ይራዘማል፡፡

57. የሊዝ መብት መሸጫ/ ማስተላለፊያ ዋጋ

57.1 ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ያልተከናወነበትን መሬት ወይም ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን መሬት የሊዝ መብት ወደሶስተኛ ወገን ሲያስተላልፍ ጽ/ቤቱ

መብቱ የተላለፈበትን ዋጋ የሚወስነው በሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል፣

57.2 የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ የሚወሰነው ቦታው በተላለፈበት አካባቢ ያለው የወቅቱ የሊዝ ጨረታ ዋጋ እና መሬቱ ቀደም ሲል ለባለመብቱ የተላለፈበት ዋጋ ተደምሮ ለሁለት በማካፈል በሚኖረው አማካይ ውጤት ይሆናል፡፡

57.3 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 መሰረት የተገኘው ውጤት ገዥ ለመሬቱ ካቀረበው ዋጋ ጋር እኩል ወይም የሚያንስ ከሆነ ማስተላለፉ በጽ/ቤቱ ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡

57.4 ገዥ ዋጋ ባልሰጠበት ሁኔታ የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋው (አማካይ ውጤቱ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተጠቀሰው ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡

57.5 በዚህ አንቀጽ መሰረት አማካይ ውጤቱ ለባለመብቱ መሬቱ ቀደም ሲል ከተላለፈበት ዋጋ በታች ከሆነ ጽ/ቤቱ ከሁለቱ ተደማሪዎች በተሻለው የመሸጫ ዋጋውን ሊወስን ይችላል፡፡

57.6 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ገዢው የሰጠው ዋጋ ከተገኘው አማካይ ውጤት በታች ከሆነ ጽ/ቤቱ አማካይ ውጤቱን መነሻ በማድረግ ቦታውን ለጨረታ የሚያቀርበው ይሆናል፡፡

ክፍል ዘጠኝ፤ የሊዝ መብትን በዋስትና ስለማስያዝ

58. ግንባታ ያልተከናወነበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም

58.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 24 መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም የከፈለውን ቅድመ ክፍያ በካፒታል አስተዋጽኦነት መጠቀም ይችላል፣

58.2 ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው ተጨማሪ የከፈለም ከሆነ ከክፍያ መጠኑ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ላይ ብቻ ይሆናል፡፡

58.3 በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል፡፡

59. ግንባታ ያረፈበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም

59.1 ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በማንኛውም ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዞታ የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ለመጠቀም ይችላል፡፡

59.2 ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ1 መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ በተጨማሪነት የተፈጸመ ክፍያ ካለም በተከፈለው መጠን ላይ በአዋጁ አንቀጽ22 ንዑስ አንቀጽ(3) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋው ተሰልቶ ብቻ ይሆናል፡፡

59.3 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ2 መሰረት በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ ጽ/ቤቱ የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ሀላፊነት ይሆናል፡፡

59.4 ይዞታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳውን ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል፡፡

59.5 ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት በዋስትና የተያዙ የሊዝ መብቶች መመሪያው ከጸደቀበት ቀን ጀምሮ ለአንድ ዓመት ጊዜ ብቻ በቀድሞው አሰራር የሚፈጸሙ ይሆናል፡፡

59.6 በዚህ አንቀጽ ንኡስ 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 ለጽ/ቤቱ ቀሪ የሊዝ ዕዳው ቅድሚያ ከሽያጩ ላይ የሚከፈለው ይሆናል፡፡ መብትና ግዴታዎቹን በተመለከተ በአዋጁ መሠረት ተፈጻሚ ይደረጋል፡፡

59.7 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 6 መሰረት ቀሪ የሊዝ ዕዳ ያልተፈጸመ ሆኖ ሲገኝ በጽ/ቤቱ የስም ዝውውሩ እንዳይፈጸም ያሳውቃል፡፡

ክፍል አስር፤ የሊዝ ዘመን አወሳሰን፤ የሊዝ ውል እድሳት እና የሊዝ ውል ማቋረጥ

60. የሊዝ ዘመን አወሳሰን

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

61. የሊዝ ውል እድሳት

61.1 የሊዝ ዘመን እድሳትና የእድሳት አፈፃፀም ሁኔታ በአዋጁ አንቀጽ 19 በተመለከተው መሠረት ይሆናል፡፡

61.2 በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 የተመለከተዉ እንደተጠበቀ ሆኖ በሚከተሉት መሠረታዊ ምክንያቶች ፡-

ሀ) በመዋቅራዊ ፕላን ለውጥ፤

ለ) ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ፤

ሐ) ነባሩን ልማት ቦታው ወደሚጠይቀው የልማት ደረጃ እና አግባብ ለመቀየር የማይቻል ሲሆን የሊዝ ውሉ ዳግም ላይታደስ ይችላል፡፡

62. የሊዝ ውል ስለማቋረጥ እና ካሳ አከፋፈል

62.1 የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለመብቱ ተመላሽ ይሆናል፡፡

62.2 የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈለዋል፡፡

62.3 የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት የማንሳት መብቱን በመጠቀም ንብረቱን በማንሳት ቦታውን ለጽ/ቤቱ መልሶ ማስረከብ አለበት፡፡

62.4 ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ እና በተሰጠዉ መብት ተጠቅሞ ንብረቱን ካላነሳ ጽ/ቤቱ ለንብረቱ ክፍያ ሳይፈጽም ቦታውን ሊወስደው ይችላል፡፡ ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል፡፡

63. አቤቱታ ማቅረብና ውጤቱ

የከተማን ቦታን ከማስለቀቂያ ጋር ተያይዘው የሚቀርቡ አቤቱታዎች እና በተሰጡ ውሳኔዎች ላይ የሚቀርቡ ይግባኞች በተመለከተ በአዋጁ አንቀጽ 28 ፤29 እና 30 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ አፈፃፀሙን በካሳ እና ምትክ ቦታ/ቤት መስተንግዶ መመሪያ መሠረት የሚወሰን ይሆናል፡፡

64. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ትእዛዝ አሰጣጥ

1) ይህንን ተግባር ለመፈጸም ኤጀንሲው የማስለቀቂያ ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በጽሑፍ ለባለይዞታው ይሰጣል፤ ሆኖም ጊዜው ከ90 ቀን ማነስ የለበትም፡፡
2) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 የሚሰጠው ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በኤጀንሲው ለባለይዞታው እንዲደርሰው የሚያደርግ ሆኖ ትዕዛዙም፡-
   ሀ) በአድራሻው በጽሁፍ እንዲደርሰው ይደረጋል፡፡
   ለ) በአድራሻው ያልተገኘ ከሆነ በሚለቀቀው ይዞታ ላይ እንዲሁም በኤጀንሲው የማስታወቂያ ሰሌዳ እና ህዝብ በሚሰበሰብባቸው ቦታዎች ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል፡፡
   ሐ) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 (ለ) መሰረት የተለጠፈ ማስጠንቀቂያ ለባለይዞታው እንደደረሰው ይቆጠራል፡፡
3) በትእዛዝ የሚለቀቀው ይዞታ የመንግስት ንብረት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትእዛዙ የሚደርሰው ንብረቶቹን ለሚያስተዳድረው መንግስታዊ ተቋም ይሆናል፡፡

4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተላለፈበት ንብረት የተከራየ ከሆነ ትዕዛዙ የደረሰው አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል እርምጃ መውሰድ አለበት፡፡
5) የከተማ ቦታ ከማስለቀቅ ጋር ተያይዞ መከናወን የሚገባቸው ጉዳዮች በአዋጁ አንቀጽ 27 እና 28 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝር አፈፃፀሙ በካሳና ምትክ ቦታ/ቤት መስተንግዶ መመሪያ መሠረት የሚወሰን ይሆናል፡፡

ክፍል አስራ አንድ፤ የከተማ ቦታ ደረጃ፣ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና የክፍያ አፈጻጸም

65. የመነሻ ዋጋ ትግበራ አፈፃፀም መመሪያ፣

65.1 የመነሻ ዋጋ የሚያገለግለው በጨረታና በምደባ ለሚቀርቡ ቦታዎች ማስተላለፍ ይሆናል፡፡

65.2 ቦታዎች በጨረታና በምደባ ከመቅረባቸው በፊት የመነሻ ዋጋቸው ለአልሚዎች ግልፅ መደረግ አለበት::

65.3 የመነሻ ዋጋ በካርታ መልክ (price map) እና በገንዘብ መጠን /በአሀዝና በፊደል/ መገለፅ ይኖርበታል::

65.4 የእያንዳንዱ የቦታ ደረጃና የመነሻ ዋጋ በክፍለ ከተማ፣ በወረዳ፣ በብሎክ ተዘርዝሮና በካርታ ተደግፎ የሚመለከት ይሆናል፡፡ ሰነዶቹም የዚህ መመሪያ አካል ይሆናሉ፡፡

65.5 የትኛውንም ቦታ በአዋጁ፣ በሊዝ ደንብና በዚህ መመሪያ መሰረት ከሊዝ ክፍያ ነጻ ቦታ ከሚፈቀድላቸዉ ዉጪ የሆኑት ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች ማስተላለፍ አይቻልም፡፡

65.6 ማስተካከያ ስሌት የሚተገበርባቸው ከፍተኛ አደባባዬች፣ መለስተኛ አደባባ□ች፣ መንገድ ዳርቻ- ች ዝርዝር የዚህ ሰነድ አካል ይሆናል፡፡

65.7 ቦታ የመነሻ ዋጋ ቦታውን ለልማት ዝግጁ ለማድረግ የወጣውን ወጪና ሌሎች የአገልግሎት ክፍያዎችን ጨምሮ ነው፡፡

66. የሊዝ መነሻ ዋጋ አተማመንና የቦታ ደረጃ አወሳሰን

66.1 ቦታ ደረጃ አወሳሰን

የሊዝ መነሻ ዋጋ ከመተመኑ በፊት የቦታ ደረጃ ቀድሞ መሰራት ያለበት ሆኖ ደረጃውም ሲሰራ መካተት ያለባቸው መስፈርቶች ፡-

ሀ. የቦታው ማዕከላዊነት / Centrality/፣

ለ. የመሰረተ ልማት አቅርቦት ሁኔታ /Infrastructure/፣

ሐ. የአካባቢው ፕላን፣ የሕንፃ ከፍታ ድንጋጌዎች፣

መ. ቦታውን ለማልማት የሚያስፈልገው ወጪ፤

ሠ. ቦታው በአልሚዎቹ ያለው ተመራጭነት (ተፈላጊነት) /Preference/፣

ረ. በአካባቢው ያለው (የተገነቡ) ግንባታዎች ሁኔታ፣

ሰ. የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌዎች /Land Use/፣

ሸ. በአካባቢው ያለው ገቺ ሁኔታዎች እና መሰል ጉዳዮችን ያካትታል፡፡

66.2 የሊዝ መነሻዋጋ አተማመን

የሊዝ መነሻ ዋጋ ትመናው መሰረት የሚያደርገው ቢያንስ መንግስት የሚያወጣውን ወጪ ይሆናል፡፡ ወጪዎቹም

ሀ. የመሰረተ ልማት እና የመልሶ ማልማት ማስነሻ ወጪን ማካተት አለበት፡፡

ለ. የአካባቢ ቀጥተኛ አስተዋጽኦ ያላቸው ወጪዎች ለአካባቢ ዋጋ መተመኛ ሲያዙ ከተማ አቀፍ ወጪዎች ደግሞ እንደ ቦታው ደረጃ ምጣኔ ተሰጥቶ በማከፋፈል ይሰላል፡፡

ሐ. እንደየአገልግሎቶቹ ባህሪ አስተዳደሩ በሚወስነው መሠረት መነሻ ዋጋ አጠቃላይ ወጪ ወይም ከወጪ የተወሰነ የመጋራት መርህ መነሻ በማድረግ ሊወሰን ይችላል፡፡ ምሳሌ፡-

- ለመኖሪያ (ዝቅተኛ፣መካከለኛ፣ከፍተኛ)
- ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊና ለሌሎች (ቢዝነስ)

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

67.1 በአንቀጽ 66 ንኡስ አንቀጽ 1 እና ንኡስ አንቀጽ 2 መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች ዝርዝር የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ ይዘጋጃል፤

67.2 የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱ ተጠብቆ እንዲካሄድ በየሁለት ዓመቱ የሚካሄዱትን የመሬት ሊዝ ጨረታዎች ሁሉንም የቦታ ቀጠና እና የአገልግሎት ዓይነት ታሳቢ በማድረግ ይዘጋጃል፤

67.3 በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀጽ 2 የተዘጋጀ የዋጋ ቀጠና ካርታ በወቅቱ በከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ በማስጸደቅ በከተማው መሠረታዊ ካርታ እና በጽሑፍ ተዘጋጅቶ በማንኛውም ተደራሽ የመረጃ መረብና ለእይታ በሚመች የማስታወቂያ ሰሌዳ ለሕዝብ ይፋ ይደረጋል፡፡

67.4 በዚህ አንቀፅ በተዘጋጀው መሠረት የተዘጋጀ የመነሻ ዋጋ በጨረታ ለሚቀርቡና በምደባ በሚሰጡ ቦታዎች ላይ ተግባራዊ ይሆናል ፡፡

67.5 ለጨረታ የቀረበ ማንኛውም ቦታ ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች አይተላለፍም፡

67.6 አነስተኛ ገቢ ላላቸዉ የህብረተሰብ ክፍሎች ለመኖሪያ አገልግሎት፣ ለማኑፋክቸሪንግ፣ ለከተማ ግብርና እና ለቢዚነስ አገልግሎት የሚዉሉ ቦታዎች እንደየአገልግሎቱ

የተለየ መነሻ ዋጋ በማጥናት በካቢኔ ሲጸድቅ ተግባራዊ ሊደረግ ይችላል፡፡

68. የሊዝ መነሻ ዋጋ ስለመከለስ፣

68.1 የመነሻ ዋጋ በየሁለት አመቱ የሚከለስ ይሆናል፡፡ ሆኖም የሚከተሉት ልዩ ሁኔታዎች ከተከሰቱ ከዚህ ጊዜ በፊት ሊሻሻል ይችላል፡፡

ሀ. የመሬት ግብይቱ(ማስተላለፉ) የሚሰጣቸው ተደጋጋሚ የወቅቱ የዋጋ ምልከታዎች በዚህ መመሪያ ከተመለከቱት የመነሻ ዋጋ ተመኖች ጋር የጐላ ልዩነት ሲያስመዘግቡና ይህ ሁኔታ በጥናት ሲረጋገጥ፣

ለ. ወደፊት በከተማው ልዩ ልዩ አካባቢዎች በሚደረጉት የልማት ጣልቃ ገብነቶች ሳቢያ የልማት ዞን ለውጥ በጥናት ከተጠቆመ ይህ ሁኔታ በአስተዳደሩ ካቢኔ ከታመነ፣

68.2 ለክለሳ የሚያገለግሉ መሰረታዊ መረጃዎች ይህ መመሪያ ከፀናበት ወቅት አንስቶ በየጊዜው መሰብሰብና መጠናቀር አለባቸው፣

68.3 በየወቅቱ በተሰበሰቡና በተጠናቀሩት መረጃዎች ላይ የሚቀመረው የተከለሰ የመነሻ ዋጋ በስራ ላይ ያለው

የመነሻ ዋጋ የጊዜ ገደብ ከማለቁ 1 ወር በፊት መፅደቅ ይኖርበታል::

69. የመሬት የሊዝ ዋጋ

1) የከተማ መሬት የጨረታ ዋጋ ለእያንዳንዱ ቦታ ወይም የጨረታ ቁጥር አሸናፊ ተጫራች የሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው፡፡
2) በምደባ የተላለፈ ቦታ የሊዝ ዋጋ በየአገልግሎቱ ዓይነት በተናጠል ተለያይቶ ሊተመን ይችላል፡፡
3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ለዲኘሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግስት ስምምነት የሚፈጸም ይሆናል፡፡ በመንግስት በኩል ግልጽ ስምምነት በማይኖርበት ጊዜ በአካባቢዉ ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ መሰረት ይሆናል፡፡
4) ለሀይማኖት ተቋማት የአምልኮ ማከናወኛ እና ለባለበጀት የመንግስታዊ ተቋማት የመስሪያ ቦታ የሚመደበው በቦታው ላይ ለነበረው ንብረት እና ቦታው የአርሶ አደር ከሆነም ለዚሁ አግባብ የተከፈለውን ካሳ ክፍያ የሚተካ ክፍያ በአንድ ጊዜ ሲፈጽሙ ነው፡፡ መሬቱ ግን ከሊዝ ክፍያ ነፃ ይሰጣል፡፡

70. ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ አተማመን፣

1) ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ የአንድ አካባቢ የጨረታ ዋጋ ነው የሚባለው በአካባቢው ወይም በከተማዉ ተመሳሳይ የቦታ ደረጃ እና አገልግሎት ያላቸዉ ቦታዎች ለጨረታ ቀርበዉ አሸናፊ ተጫራቾች ለቦታዎቹ የሰጡትና ቅድመ ክፍያ ፈጽመዉ ዉል የገቡበት ዋጋ አማካይ ስሌት /winer Price average/ ይሆናል፡፡
2) በተመሳሳይ የቦታ ደረጃ እና አገልግሎት ከአንድ ጨረታ በላይ ከተካሄደ የአማካይ ስሌቱ ሲሰራ እስከ ሶስት ጊዜ የጨረታ ዙሮችን ከቅርቡ በመጀመር ሊያካትት ይችላል፡፡
3) ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ ሲሰላ የሚወሰዱት የጨረታ ዋጋዎች ጨረታዎቹ ሁለት ዓመት ያለፈው መሆን የለበትም፤
4) በአካባቢዉ ለቦታው ደረጃና አገልግሎት ላለፉት ሁለት ዓመታት ጨረታ ያልወጣ ከሆነ በከተማ ደረጃ ባለፉት ሁለት ዓመታት ዉስጥ ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት የተገኘዉ የጨረታ ዋጋ እስከ ሶስት ዙር ጨረታ ወይም በታች ያሉት ተወስዶ ለአካባቢዉ ሊሰላ ይችላል፡፡
5) በአካባቢዉ ወይም በከተማዉ ለቦታው ደረጃና አገልግሎት ጨረታ ያልወጣ ከሆነ በሁለት ዓመት ውስጥ ጨረታ በወጣባቸው አካባቢዎች ለተለያዩ የቦታ ደረጃዎችና አገልግሎቶች የተገኘው የጨረታ ዋጋ አማካይ በመዉሰድ ከአጠቃላይ የሊዝ መነሻ ዋጋ አማካይ ጋር ያለውን ተዛምዶ

በመውሰድ ጨረታ ላልወጣለት አካባቢ ወይም የቦታ ደረጃ ወይም አገልግሎት ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ ነው ተብሎ ሊሰላ ይችላል፡፡

71. ስለ ሊዝ ክፍያ አፈፃፀም ማበረታቻ

መሬት በሊዝ ጨረታ ወስደው የሊዝ ክፍያውን በውሉ ከተቀመጠው ጊዜ ገደብ ቀድመው ለሚያጠናቅቁ የሊዝ ባለመብቶች ቀጥሎ የተዘረዘሩት ማበረታቻዎች ይደረጉላቸዋል፡፡

ሀ. የቦታውን ዋጋ ውል በተዋዋለ በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ከፍሎ ያጠናቀቀ 3%፤

ለ. የቦታውን ዋጋ ውል በተዋዋለ በሁለት ዓመት ጊዜ ውስጥ ከፍሎ ያጠናቀቀ 2.5%፣

ሐ. የቦታውን ዋጋ ውል በተዋዋለ በሶስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ከፍሎ ያጠናቀቀ 2%፣

መ. የቦታውን ዋጋ ውል በተዋዋለ በአራት ዓመት ጊዜ ውስጥ ከፍሎ ያጠናቀቀ 1.5%፣

ሠ. የቦታውን ዋጋ ውል በተዋዋለ በአምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ከፍሎ ያጠናቀቀ 1% ከአጠቃላይ የሊዝ ዋጋው ላይ (ወለድን ሳይጨምር)ይቀነስለታል፡፡

72. ስለችሮታ ጊዜ፣ የሊዝ ቅድመ ክፍያ መጠን፣ የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ፣

ተ.ቁ	የልማት ዘርፍ	ችሮታ ጊዜ	ቅድመ ክፍያ መጠን በ%	የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ
1	ኢንዱስትሪ	4	10	40 ዓመት
2	ሆስፒታል	3	10	40ዓመት
3	ዩኒቨርስቲ	3	10	40 ዓመት
4	ባለአራት ኮከብና ከዚያ በላይ ለሆኑት ሆቴሎች	3	15	40ዓመት
5	ለመኖሪያ ቤት	2	ለጨረታ በሚያቀርቡት ወይም 10	40 ዓመት
6	ለግዙፍ ሪል ስቴት	3	20	40 ዓመት
7	ሌሎች	2	20	60 ዓመት
8	ለዝቅተኛ ሕብረተሰብ ክፍል ለመኖሪያ የሚመደብ	-	-	99 ዓመት

73. የሊዝ ውዝፍ ክፍያን ስለመሰብሰብ

1) መሬት በሊዝ አግባብ የተፈቀደለት ከጽ/ቤቱ ጋር በገባው ውል መሰረት ክፍያውን በወቅቱ መፈጸም አለበት፡፡
2) በአዋጁ አንቀጽ 20 ንኡስ አንቀጽ 6 መሰረት የሊዝ ባለይዞታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለ በየአመቱ ክፍያውን ባለመክፈሉ የፅሁፍ ማስጠንቀቂያ በየደረጃው የሚሰጠው ሆኖ የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት ከአራተኛው ዓመት ጀምሮ ጽ/ቤቱ ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ ያውላል፡፡
3) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 2 መሠረት የሚሸጠው ንብረት በጨረታ አግባብ ሆኖ በሊዝ የተያዘው መሬት እና በመሬቱ ላይ የሠፈረውን ንብረት ብቻ የሚመለከት ይሆናል፡፡
4) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 8 መሰረት ጽ/ቤቱ ውዝፍ ዕዳውን ለማስመለስ የሚያከናውነው ሽያጭ የንብረት አስተዳደሩን በህግ አግባብ የሚያውክ አለመሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ያልተከፈለውን የሊዝ ዕዳ ለማስከፈል የሚበቃውን ንብረት ብቻ ይሆናል፡
5) የሊዝ ባለይዞታ ሃብት መያዝ የሚቻለው የመያዙ ትዕዛዝ በተሰጠበት ጊዜ በይዞታ ሥር የሚገኝ ንብረት ብቻ ላይ ነው፡፡

6) ጽ/ቤቱ ውዝፍ የሊዝ ክፍያ ሲሰበስብ የሊዝ ባለይዞታውን ሃብት በሚይዝበት ጊዜ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ሃይል እንዲገኝ ሊጠይቅ ይችላል፡
7) ጽ/ቤቱ ሃብቱን ከያዘበት ቀን አንስቶ ከሚቆጠር ከአሥር የሥራ ቀናት በኋላ በሃራጅ እስከቻለው ድረስ በዕዳው ገደብ ንብረቱን መሸጥ ይችላል፡፡
8) በአዋጁና በዚህ መመሪያ መሠረት ባልተከፈለ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የሚገኝን ገቢ ወይም ሌላ ንብረት መያዝ የሚቻለው የሊዝ ክፍያ ለመሰብሰብ ኃላፊነት የተሰጠው ተቋም ሃብቱን በመያዝ ውዝፍ የሊዝ ክፍያ እንደሚሰበስብ አስቀድሞ ለሊዝ ባለይዞታው በፅሁፍ ካስታወቀ በኋላ ይሆናል፡፡ በዚህ ዓይነት የሚሰጠው ማስታወቂያ ሃብቱ ከመያዙ ሠላሳ (30) ቀናት በፊት ለሊዝ ክፍያ ባለዕዳው ሊደርሰው ይገባል፡፡
9) በፍርድ ቤት ትዕዛዝ የተከበረ ወይም በአፈፃፀም ላይ ያለ ወይም በሕግ አግባብ በዋስትና የተያዘ ካልሆነ በስተቀር ማናቸውም በውዝፍ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የተያዘ ንብረት በእጁ የሚገኝ ወይም ለውዝፍ ሊዝ ባለዕዳው ማናቸውም ግዴታ ያለበት ሰው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚሰበስብ ተቋም ሲጠይቀው የያዘውን ሃብት የማስረከብ ወይም ያለበትን ግዴታ የመፈፀም ኃላፊነት አለበት፡፡
10) ማንኛውም ሰው የውዝፍ ሊዝ ክፍያ የሚሰበስብ ተቋም ሲጠይቀው አንድን የተያዘ ንብረት ለማስረከብ ፈቃደኛ

ሳይሆን የቀረ እንደሆነ በተያዘው ንብረት መጠን በግል ተጠያቂ ይሆናል፡፡ ሆኖም ተጠያቂነቱ ለንብረቱ መያዝ ምክንያት ከሆነው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ መጠን (በውዝፍ ሊዝ ክፍያ ላይ የሚታሰበውን ወጪ ጨምሮ) ሊበልጥ አይችልም፡፡

11) በዚህ አንቀጽ መሰረት ንብረቱ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የተያዘበት ሰው በአፈጻጸሙ ላይ ቅሬታ ካለው ጉዳዩን ለከተማው ከንቲባ ኮሚቴ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡

12) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 11መሰረት አቤቱታው የቀረበለት አካል ጉዳዩን መርምሮ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት፡፡

ክፍል አስራ ሁለት፤ ስለቅሬታና አቤቱታ

74. ስለ ቅሬታና አቤቱታ፤

በዚህ መመሪያ የተመለከተውን በአግባቡ ባለመፈፀሙ ምክንያት መጉላላት ደርሶብኛል ወይም ጉዳት ወይም ኪሳራ ደርሶብኛል ወይም ሊደርስብኝ ይችላል የሚል ተገልጋይ ጉዳዩ እንዲታይለት አቤቱታ ማቅረብ ይችላል፡፡

75. የቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ እና ስለሚመረመርበት ሁኔታ፣

75.1 ማናቸውም ቅሬታና አቤቱታ አቅራቢ በመጀመሪያ ደረጃ አገልግሎቱን ለሰጠ ወይም ለሚሰጥ ስራ ፈፃሚ ማቅረብ ይችላል፡፡ ምላሹም ወዲያውኑ መሰጠት አለበት፡፡

75.2 ቅሬታው የቀረበበት ስራ ፈጻሚ በሰጠው ምላሽ ቅር የተሰኘ አመልካች ቅሬታውን ለቅሬታ ጉዳዮች ሥራ ፈፃሚ ማቅረብ ይችላል፡፡ በሁለት የስራ ቀናት ውስጥ የሚመለከተውን አካል አነጋግሮና ጉዳዩን አጣርቶ ለአቤቱታው ምላሽ መሰጠት ይኖርበታል፤ ውሳኔውም በፅሁፍ ለአቤቱታ አቅራቢው ይሰጣል፡፡

75.3 የቅሬታ ጉዳ□ች ሥራ ፈፃሚ በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ቅሬታ አቅራቢ አግባብ ያለው አካል የበላይ ኃላፊ

አቤቱታዉን ሊያቀርብ ይችላል፤ በዚህም ካልረካ እስከ መሬት ልማትና ማኔጅሜንት ቢሮ ወይም ለሚቀዓ ለዉ፡ የአስተዳደር እርከን ማቅረብ ይችላል፡፡ በየደረጃዉ ያለዉ ቅሬታ ሰሚ በ5 የስራ ቀናት ውስጥ ውሣኔውን በጽሁፍ መስጠት አለበት፡፡

75.4 በየዕርከኑ ባሉት ቅሬታ ሰሚዎች በሚወሰነዉ ዉሳኔ ያልረካ አካል ከካሳና ቦታ ማስለቀቅ ጋር ባልተያያዘ ጉዳይ ቅሬታውን በከተማ ደረጃ በከንቲባ ስር ለተደራጀው የቅሬታ ሰሚ አካል ማቅረብ ይችላል አግባብነት ወዳለው የዳኝነት አካል የመሄድ መብቱ የተጠበቀ ይሆናል፡፡

75.5 ከካሳና ቦታ ማስለቀቅ ጋር በተያያዘ ከከንቲባ ስር ካለው ቅሬታ ሰሚ አካል በፊት በየዕርከኑ ባሉት ቅሬታ ሰሚዎች በሚወሰነዉ ዉሳኔ ያልረካ ወይንም ከካሳና ቦታ ማስለቀቅ ጋር ባልተያያዘ በከንቲባ ስር በተደራጀው የቅሬታ ሰሚ አካል ውሳኔ ያልረካ አካል አግባብነት ወዳለው የዳኝነት አካል የመሄድ መብቱ የተጠበቀ ይሆናል፡፡

75.6 በክፍለ ከተማ ጽ/ቤቱ ለሚከሰቱ ቅሬታዎች ከላይ የተጠቀሱትን የቅሬታ ማቅረቢያ ስርዓት /Procedures/ ተከትሎ እስከ ዋና ስራ አስፈጻሚ ሊደርስ ይችላል፡፡ በዚህ ደረጃ የተሰጠው መልስ አቤቱታ አቅራቢውን ካላረካው ከላይ በተራ ቁጥር 3፣4 እና5 በተገለጹት አካላት ሊታይለት ይችላል፡፡

75.7 ከላይ የተጠቀሱት ውሳኔ ሰጪ አካላት የሰጡት ውሳኔ አግባብነት ላለው አካል እንዲያውቁት ግልባጭ መደረግ አለበት፡፡

76. ቅሬታ እና አቤቱታ የቀረበበት ቦታ ማስተላለፍ አፈጻጸምን ስለማገድ፣

76.1 አቤቱታው ፍሬ ነገር ያለው ከሆነ እና የያዘው መግለጫ ፍሬ ነገር እውነት መሆኑ ከተረጋገጠ የቦታ ማስተላለፍ አፈፃፀም ስርዓት አለመታገድ በአመልካቹ ላይ ሊቀለበስ የማይችል ጉዳት የሚያስከትል መሆኑን የሚያሳይ ሲሆን እንዲሁም አቤቱታው ተቀባይነት የሚያገኝ መሆኑ ሲገመትና የእገዳው ውሳኔ ሲተላለፍ የሌሎችም ተገቢና ህጋዊ ጥቅም የማይጐዳ ሲሆን ከዚህ በላይ በተገለፀው መሰረት በተገቢው ጊዜ ውስጥ አቤቱታ በማቅረብ ጉዳዩ ውሳኔ እስከሚያገኝ ድረስ ታግዶ እንዲቆይ መደረግን ያስከትላል፡፡

76.2 በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 7 ላይ የተመለከተውን አቤቱታ ማቅረብ የሚቻለው ውጤቱ ከተገለፀበት ቀን ጀምሮ በተከታዮቹ አስር የስራ ቀናት ውስጥ ብቻ ነው፡፡

76.3 በቅሬታ ጉዳዮች ስራ ፈፃሚ የሚተላለፍ ማናቸውም ውሳኔ እንዲሁም ለውሳኔው መሰረት የሆኑ ምክንያቶች እና ሁኔታዎች የመሬት አሰጣጥ አፈፃፀም ስርአት የሚያሳዩ ሰነዶች አካል ሆኖ መመዝገብ አለባቸው::

77. የቅሬታ ጉዳዮች ስራ ፈፃሚ ተግባርና ኃላፊነቶች፣

77.1 ቅሬታ ወይም አቤቱታ መቀበልና ማስተናገድ

77.2 ቅሬታ የቀረበበትን ፈፃሚ ማነጋገር

77.3 የቅሬታ ሀሳብን በማደራጀት ለውሳኔ ሰጪ ቡድን (virtual team) ማቅረብ እና በቡድኑ የተደገፈ የውሳኔ ኃሳብ ለፕሮሰስ ካውንስል ማቅረብ፣

77.4 የቀረበውን የውሳኔ ኃሳብ መነሻ በማድረግ በፕሮሰስ ካውንስሉ ተገቢ ውሳኔ እንዲሰጥ መከታተልና ውሳኔውን ለሚመለከተው ባለጉዳይ በጽሁፍ ማሳወቅ፣

77.5 ሌሎች ተገቢነትና ተዛማጅነት ያላቸዉን ተግባራት መፈጸም ናቸዉ።

ክፍል አስራ ሦስት፤ ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

78. የከተማው ካቢኔ ስልጣንና ኃላፊነት

ካቢኔው በተቋቋመበት ህግ የተሰጠው ስልጣንና ሐላፊነት እንዳለ ሆኖ በዚህ መመሪያ መሠረት የሚከተሉት ሐላፊነትና ተግባራት ይኖሩታል፤

1) በአዋጁና በሊዝ ደንቡ መሰረት ቦታ በሊዝ ምደባ ለሚፈቀድላቸዉ አካላትና ፕሮጀክቶች አግባብ ያለው አካል አዘጋጅቶ የሚያቀርበዉን ቦታ እና የዉሳኔ ሀሳብ መርምሮ ዉሳኔ ይሰጣል፡፡
2) በምደባ እና በጨረታ ሂደቶች ግልጽና ፍትሀዊ በሆነ መልኩ መካሄዳቸውን ይመረምራል፣ ይከታተላል፣ ይቆጣጠራል፡፡
3) በምደባ እና በጨረታው የተከናወኑ የመሬት አሰጣጥ ተግባራት ከሙስና በፀዳ ሁኔታ የተከናወኑ መሆናቸውን ያረጋግጣል፡፡
4) በምደባ እና በጨረታ የተሰጡ ቦታዎችን አጠቃቀምና የልማት ሂደት ይከታተላል፣ ይቆጣጠራል፡፡
5) በመሬት የሊዝ ዋጋ ክለሳን፣ የቦታ አገልግሎት ለውጥን፣በአፈጻጸም ላይ በሚከሰቱና ዉሳኔ በሚፈልጉ ጉዳዮች ላይ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

6) ካቢኔው በማንኛውም ጉዳይ የሚሰጠው ውሳኔ በአብላጫ ድምፅ ይሆናል፡፡
7) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀፅ 1 እስከ 5 ድረስ የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ለሚመለከታቸው አካላት ውክልና ሊሰጥ ይችላል፡፡

79. ቅጣት

1. የሊዝ አዋጁን ደንብን እና በዚህ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይንም ሰራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይንም ለሌላ ሰው ለማስገኘት በማሰብ ፣
   ሀ. በዚህ መመሪያ ከተደነገገው ውጭ የከተማ ቦታን የፈቀደ
   ለ. የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፤ የጨረታ ሂደቱን ቢያዛባ ወይንም የጨረታ ውጤቱን ቢለውጥ
   ሐ. በዚህ መመሪያ ከተደነገገው ውጭ ፈጽሞ ከተገኘ ወይንም በዚህ መመሪያ መሰረት መውሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ
   መ. ይህን መመሪያ እና በዚህ መመሪያ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይንም ሰራተኛ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከፊደል ተራ ሀ እስከ ሐ የተመለከቱትን ጥፋቶች በቸልተኝነት ከፈጸመ

2. ማንኛውም ሰው የሊዝ አዋጁን ደንብን እና በዚህ መመሪያ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፤ ግንባታ ካካሄደበት ወይንም ከአዋሳኝ ይዞታ ካቀላቀለ፤
3. የከተማ ቦታ በሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ማንኛውም ሰው የሀሰት ማስረጃ ካቀረበ፤ መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ፤ ወይንም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሀሰት ውድድር ካደረገ በአዋጁ አንቀጽ 35 ላይ በተደነገገው መሰረት ይቀጣል፡፡እንዲሁም ሰራተኛ ከሆነ በመንግስት ሰራተኞች መመሪያ በዲሲፕሊን ተጠያቂ ይሆናል::

80. መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህ መመሪያ አስፈላጊ ሆኖ በሚገኝበት ወቅት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ውሳኔ የሚሻሻል ይሆናል፡፡ እንዲሁም የመሬት ሊዝ ዋጋ ክለሳንና በአፈጻጸም ላይ በሚከሰቱና ዉሳኔ በሚፈልጉ ጉዳዮች ላይ እንደሁኔታዉ ለከተማዉ ካቢኔ እየቀረበ ዉሳኔ ሊሰጥበት ይችላል፤

81. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ለማስፈጸም በሚደረገው ማንኛውም እንቅስቃሴ ትብብር እንዲጸ□ር□ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

82. ተፈጻሚነት የማጁኖራቸው ህጎች

ሀ. የከተማ ቦታ በሊዝ ለማስተላለፍ የወጣ መመሪያ ቁጥር 1/2002 በዚህ መመሪያ ተተክቷል፡፡

ለ. ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማናቸውም አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

83. የመሸጋገሪያ ድንጋጌ

ይህ መመሪያ ከመውጣቱ በፊት በአስተዳድሩ ቦርት ውሳኔ በቀድሞው የሊዝ ጽ/ቤት ወይንም የስራና ከተማ ልማት ቢሮ ወይንም በመሬት ልማትና አስተዳዳር ባለስልጣን ወይም በመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፍቃድ ባለስልጣን የተፈረሙ ውሎች ወይም የተከናወኑ ስራዎች ህጋዊነታቸው ተጠብቆ በዚህ መመሪያ ተፈጻሚነታቸው ይቀጥላል፡፡

84. የተፈፃሚነት ወሰን

ሀ. ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር በሊዝ በሚፈቀዱ ቦታዎች ላይ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

ለ. ጁህ መመሪያ በጨረታና በምደባ አሰራሮች ላይ ተፈፃሚነት ይኖረዋል፡፡

85. መመሪያው የሚጸናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ካቢኔ ጸድቆ ከወጣበት ግንቦት 16 ቀን 2004 ዓ.ም ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

ኩማ ደመቅሳ
የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ
አዲስ አበባ