

**የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት
ግብይትና ግመታ ረቂቅ አዋጅ አጭር ማብራሪያ**

1. መግቢያ

መሬትና መሬት ነክ ንብረት በባህሪው የማይንቀሳቀስ እና እያንዳንዱ ቁራሽ መሬትና ንብረት ልዩነት ያለው በመሆኑ እንዲሁም ይህንን ንብረት (ገዢና ሻጭ፤ አከራይና ተከራይ) ተዋዋሮች የሚገናኙበት አንድ ውስን የገበያ ቦታ መፍጠር አስቸጋሪነቱ፤ የግብይቱ ድግግሞሽ ውስን መሆኑ እና የግብይቱ ዋጋ በማህበራዊ እና ባህላዊ ልምዶች ተጽዕኖ ላይ የሚወድቅ ባህሪ ያለው ከመሆኑ አንጻር የነጻ ገበያ መርህን በሙሉነት ለመተግበር የሚያስቸግር እንደሆነ ይታወቃል። መንግስታት ይህን ክፍተት ለመድፈንና ገበያውን በመረጃ አስደግፎ ግልጽነት ለማስፈን፤ ልማትን ለማፋጠን እና ፍትሃዊነትን ለማረጋገጥ ሲባል የህግ ማዕቀፍ በማበጀት መምራት እንደሚያስፈልገው የሚመከርና የተወሰነ ልዩነት ቢኖርም በሁሉም ሀገራት ደረጃ የሚተገበር አካሄድ ነው። በገበያ መረጃ ላይ የተመሠረተ የንብረት ዋጋ ትመና ሥርዓት ለመዘርጋትም በመጀመሪያ ገበያው በአግባቡ መስራትና ግልፅኝነት ያለው መሆን ወሳኝ ጉዳይ ነው። ይህንን ለሀገር ሁለንተናዊ ዕድገት ከፍተኛ አስተዋጾ ያለውን ንብረት በሁለት ወገኖች በተለያየ መልኩ ልውውጥ በሚኖርበት ሁኔታ የግመታ ስርዓቱን ገለልተኛና ተአማኒነት ያለው እንዲሆን የህግ ማዕቀፍ ይፈልጋል።

እንደ ሀገራችን ተጨባጭ ሁኔታ መሬት ስትራቴጂክ የልማት ግብዓትና የፖለቲካ ይዘትም እንዳለው ታምኖበት በህግ መንግስትም ጭምር ትኩረት ተሰጥቶት ልማቱ፤ አቅርቦቱ እና አስተዳደሩን ለመምራት ጥረቶች ቢኖሩም በጥናቶች እንደተረጋገጠው ከሆነ የሪል ስቴት ልማትን ጨምሮ በአጠቃላይ የማይንቀሳቀስ ንብረት ልማቱ፤ ግብይቱም ሆነ የዋጋ ትመናው በቂ የህግ ስርዓት የሌለው በሕገወጥ ደላሎዎች ተጽዕኖ ስር የወደቀ እንደሆነ ነው። ልማቱ ከፍላጎት በእጅጉ የራቀ፤ አብዛኛዎቹ የግብይቱ መሪ ተዋዋሮች በህገወጥ መንገድ የሚንቀሳቀሱ ደላላ ተብለው የሚታወቁት አካላት ሲሆኑ እነሱም የንብረት መሸጫ ወይም መግዣ እና የኪራይ ዋጋን ለግል ጥቅማቸው ሲሉ እስከመወሰን የደረሱ የገበያው ተጽዕኖ ፈጣሪ የሆኑበት አሰራር እንዳለ ነው። ግብይቱም ሆነ ግመታው ግልጽነት የጎደለው ነው። ለመንግስት የሚቀርብ የሽያጭ ወይም ኪራይ ውልና ሁለቱ ተዋዋሮች በትክክል ከተገበያዩበት ዋጋ በታች (እስከ 70 ከመቶ) ሪፖርት የሚደረግ መሆኑን መረጃዎች ያመላክታሉ። ገለልተኛ የሆነ የዋጋ ገማች አካል የለም። በመሆኑም ከዘርፉ

በተለያዩ መልኩ የሚሰበሰብ የመንግስት ገቢ በትክክለኛ መረጃ የተመሰረተ በማድረግ ፍትሃዊ የሀብት ክፍፍል እንዲኖር የሚያስችል አሰራር ላይ ከፍተኛ አስተዋጾ ያለውና በዚህ ዕረገድ የግብር ስርዓቱ ጭምር በትክክለኛ መረጃ የተደገፈ የመንግስት ገቢ አሰባሰብ እንዲኖር ለማድረግ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓት መፍጠር በጣም የዘገየ ተግባር ነው። ይህ ስርዓት ባለመዘርጋቱ ገበያ መር ኢኮኖሚ ስርዓት ዝርጋት እንቅፋት እየሆነና አሁንም ባለበት ሁኔታ የኗሪዎችን ህይወት እየፈተነና ኢኮኖሚውንም እየጎዳ እንደሆነ ታይቷል።

ስለዚህ የማይንቀሳቀስ ንብረት ልማት፤ ገበያ እና ዋጋ ትመና ላይ ትክክለኛ አደረጃጀት እና አሠራር አለመኖር ሊቀጥል የሚገባው አይደለም። የንብረት ግብይቱ ትክክለኛ ሥርዓት እንዲይዝ አገናኝ ደላሎዎች፤ የሪል ስቴት ተዋዋዮች እና ንብረት ገማች፤ ንብረት አከራይ ተከራይ፤ ገዝና ሻጭ ግንኙነትን ጤነኛ እንዲሆን የሚመራ የህግ ማዕቀፍ መኖር ወሳኝ ስለሆነ ይህ የማይንቀሳቀስ ንብረት ልማት፤ ግብይትና ግመታ አዋጅ የተዘጋጀ ሲሆን፤ አዋጁ የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚመለከት ነው ማለት መሬትንም ያካተተ ስለሆነ እንዲሁም የማይንቀሳቀስ ንብረት ህግ የዜጎችን ሀብት የማፍራትና የመጠቀም ህገመንግስታዊ መብትን የሚመለከትና ከዚህ በተጨማሪ አንድ የኢኮኖሚ ማህረሰብ ለመፍጠር የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ እንደሀገር መገንባት ያለበት የማክሮ ኢኮኖሚ አካል ስለሆነ አዋጁ መውጣት ያለበት በፈጽሞ መንግስት ነው። ስለሆነም አዋጁ በዚህ መልክ ተዘጋጅቶ ቀርቧል።

ረቂቅ አዋጅ ሰባት ክፍሎችና 36 አንቀጾች አሉት። ክፍሎች በቅደም ተከተል፡-

- 1) ክፍል አንድ ስለጠቅላላ ድንጋጌዎች ሆኖ ከስሩ አራት አንቀጾች ያካተተ ሲሆን እነሱም፡ አጭር ርዕስ፤ ትርጓሜ፤ የተፈፃሚነት ወሰንና መርሆዎች የያዘ ነው።
- 1) ክፍል ሁለት የሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድና የይዞታ ማስረጃ አሰጣጥ ሆኖ ከስሩ 6 አንቀጾች ሲኖሩት የሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ፤ ሪልስቴት አልሚ የቦታና የተናጠል ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ አሰጣጥ፤ የሪልስቴት አልሚ ግዴታዎች፤ የሪል ስቴት ቤት ገዥ ግዴታዎች፤ ዋስትና ስለመስጠት፤ ድጋፍ ስለመስጠት ያካተተ ነው።
- 2) ክፍል ሶስት ስለማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓት እና ፈቃድ አሰጣጥ ሆኖ ከስሩ ሁለት ንዑሳን ዓርስቶች (የግመታ ሥርዓትና ዘዴዎች፤ የገማች ፈቃድ አሰጣጥ

ስርዓትና የገማች ኃላፊነት) እና በጠቅላላው ስድስት አንቀጾች አሉት፡፡ ከግመታ ሥርዓትና ዘዴዎች ንዑስ ዓርስት ስር የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ዓላማና ስርዓት፤ ስለግመታ ዘዴዎች እና መረጃዎች፤ የንብረት ግምት ጥቅሎችን ማፅደቅና ለሕዝብ ማሳወቅ፤ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል ላይ ስለሚደረግ ምርመራ አንቀጾች ይገኛሉ፡፡ ከገማች ፈቃድ አሰጣጥ ስርዓትና የገማች ኃላፊነት ንዑስ ዓርስት ስር የገማች ፈቃድ ስለመስጠት እና የገማች ግዴታዎች ተካተዋል፡፡

- 3) ክፍል አራት ስለማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና የከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ ሆኖ ከስሩ 4 አንቀጾች ስለየማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ስርዓት፤ ስለ ገበያ ጥናት አካሄድ፤ ስለ ከተሞች ፍረጃና የከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ እና ስለ ቦታና ህንፃዎች አገልግሎት አመዳደብ ያካተተ ነው፡፡
- 4) ክፍል አምስት ስለተግባርና ኃላፊነት ስለመወሰን ሆኖ በሁለት አንቀጾች የሚኒስቴሩ ተግባራዊና ኃላፊነት እንዲሁም የክልል ተግባርና ኃላፊነት ይዘረዝራል፡፡
- 5) ክፍል ስድስት ስለቅሬታ፤ ጥቆማ፤ አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት እና አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም ሆኖ ሁለት ንዑሳን ዓርስቶች (የጥቆማ፤ ቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት፤ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም) አካቶ ይዟል፡፡ ንዑስ ዓርስት ክፍል አንድ ስለጥቆማ፤ ቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት ሲሆን በስሩ ጥቆማ ስለመስጠት፤ ቅሬታ የማቅረብ መብት፤ የቅሬታ አቀራረብ ሥነ ሥርዓት እና ስለ ቅሬታ ማመልከቻ አንቀጾችን አካቶ ይዟል፡፡ ንዑስ ዓርስት ክፍል ሁለት ስለአቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም ሲሆን ኮሚቴ ስለማቋቋም፤ የኮሚቴው ሥልጣንና ተግባር አቤቱታ የማቅረቢያ ጊዜ ገደብ እና ስለይግባኝ አንቀጾች አሉት፡፡
- 6) ክፍል ሰባት ስለልዩ ልዩ ድንጋጌዎች በማካተት ከስሩ በሰባት አንቀጾች የተከፋፋለ ሲሆን አንቀጾቹም መረጃ ስለመያዝ፤ የመተባበር ግዴታ፤ ቅጣቶች፤ የመሸጋገሪያ ድንጋጌ፤ ደንብና መመሪያ የማውጣት ስልጣን፤ ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው ህጎች እና አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ የሚሉ ይገኝበታል፡፡

2. የረቂቅ አዋጁ አስፈላጊነት

አዋጁ እንዲዘጋጅና እንዲጸድቅ አስፈላጊ ያደረጉት ዋና ዋና ምክንያቶች፡-

- የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓቱ ዘመናዊና በመረጃ በተደገፈ መልኩ ተገማች ዋጋ እንዲኖረው በማድረግ ከተሞች ልማታቸውን ማፍጠን በሚችሉበት ሁኔታ ለመምራትና የመሰረተ ልማት ዝርጋታ ጋር ተያይዞ የሚመጣ የንብረት ዕቅድ ጭማሪ መሰረት ተድርጎ የከተሞች የገቢ መሰረት ማስፋት በማስፈለጉ፤
- በመሬት ላይ ለተደረገ ማንኛውም ንብረት ባለንብረቱ የንብረቱ ተገቢ የገበያ ዋጋ መረጃ ኖሮት የካፒታል ገበያው ተሳታፊ እንዲሆን አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤
- ከፍላጎት አንጻር የሪልስቴት ልማቱ አቅርቦት እግጅ ወደኋላ የቀረ፤ በመሆኑ ቤት ለመግዛትና ለመከራየት የሚፈልጉ ወጎች በከፍተኛ ሁኔታ የሚቸገሩበት ሁኔታ መቀየር ስላለበት የሪል ስቴት ኢንቨስትመንትን ማበረታታትና የቤት አቅርቦት እንዲሻሻል መደግፍ በማስፈለጉ፤
- የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያው ስርዓት ባለመያዙና በህገወጥ የድለላ አሰራርና ግልፅነት መጓደል ምክንያት የንብረት ገዥና ሻጭ፣ አከራይና ተከራይ ጉዳት እየደረሰባቸው፤ እንደሆነ በመታወቁ፤
- በማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያው ግለጽነት መጓደሉ የኢኮኖሚ መዛባት እያሰከተለና የመንግስትን ጥቅምም እያሳጣ ስለሚገኝ፤ ወደ ፊት ከአጠቃላይ ኢኮኖሚው ማደግ ጋር በተያያዘ የንብረት ገበያው እየሰፋ እንደሚሄድ ስለሚታወቅ ችግሩ አብሮ እንዳይሰፋ መደረግ ስላለበት፤
- በማይንቀሳቀስ ንብረት ልማቱና ግብይቱ እንዲቀላጠፍ፤ ከብልሹ አሰራር የነጻና ህግን የተከተለ እንዲሆንና የተዋዋይ ወገኖችን ፍላጎት የሚያረካ በዚህም ጤናማ የኢኮኖሚ ግንኙነት እንዲኖርና የመኖሪያ ቤት አቅርቦት ችግር እንዲቀረፍ የሚያግዝ ወጥነት ያለው የህግ ማዕቀፍ መኖር እንዳለበት በመታመኑ፤
- አብዛኛው በማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት በህገወጥ መንገድ በሚንቀሳቀሱ አካል ቁጥጥር ስር የወደቀ ለግል ጥቅማቸው ሲሉ ዋጋ ከፍተኛ እንዲሆን እስከመወሰን የደረሱ ተጽዕኖ ፈጣሪ መሆናቸው በመረጋገጡና ይህን ጉዳይ ስርዓት ማስያዝ የግድ ስለሆነ፤
- ከማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያው መዛባት በተያያዘና በራሱም ቢሆን በተግባር ላይ ያለው የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ተአማኒነት እና ተገቢነት፤ የገበያ ቅኝትና ከመሬትም ሆነ ከመሬት ነክ ንብረት ዕቅድ ጭማሪዎች ጋር ተጣጣሚነት፤ ግልፅነትና ወጥነት የጎደለው በመሆኑ፤

- በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ህገመንግስት ዓላማ መሰረት በገበያ ኢኮኖሚ መርህ የሚመራ አንድ የኢኮኖሚ ማህበረሰብ ለመገንባት በሀገር ደረጃ ወጥ የንብረት መብትና የግብይት ስርዓት መገንባት የግድ ስለሆነ እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትን ጨምሮ ማንኛውም በሀገሪቱ ውስጥ የሚከናወን የንግድ ስራ ሀገሪቱ በምትከተለው የነጻ ገበያ ኢኮኖሚ ፖሊሲ መሰረት ተገቢው አሰራር ተቀይሶለት መከናወን ስላለበት፤
- ዘርፉ በህግና ሥርዓት እንዲመራ በማድረግ የደንበኞችን ጥበቃ የሚያረጋግጥና መልካም አስተዳደርን ለማስፍን የሚረዳ፣ የባለድርሻዎችን መብትና ግዴታ የሚደነግግ ግልፅነትና ተጠያቂነት ያለው አሰራርን የተከተለ ሥርዓት መዘርጋት እጅግ አስፈላጊ በመሆኑ ይህ ህግ ተዘጋጅቶ ቀርቧል፡፡

3. የረቂቅ አዋጁ ዓላማ

አዋጁ የሚከተሉትን አላማዎች ለማሳካት ያለመ ነው፡-

1. ግልፅነትና ተጠያቂነት የሚያረጋግጥ፣ የገበያ ስርዓትን የሚያሰፋ፣ የግብይት ወጪን የሚቀንስና አገር አቀፍ የሪልስቴት ልማትና ግብይት ስርዓት ማስፈን፤
2. ታላማኒነት ያለው፣ ግልፅ፣ተደራሽና ፍትሃዊ የሆነ አገር አቀፍ የሪልስቴት ግመታ ስርዓት ማስፈን፤
3. የተሟላ የማይንቀሳቀስ ንብረት ልማት፣ ግብይትና ግመታ ስርዓት በማስፈን ብልሹ አሰራር በመከላከል ሀገራዊው ኢኮኖሚ ልማቱ የተፋጠነ፣ የተረጋጋ እንዲሆን ማገዝ፤
4. ብቁና ቀልጣፋ የከተማ መሬትና መሬት ነክ አሰራር እና አቅም እንዲጠናከር ማገዝ ነው፡፡

4. የረቂቅ አዋጁ የዝግጅት ሂደት

ይህ ረቂቅ የህግ ሰነድ የተዘጋጀው በሁለት መልኩ በተናጠል ብዙ ሂደት ያለፉ የህግ ረቂቅ ዝግጅቶችን በማጣመር ነው፡፡ ከንብረት ግብር ስርዓት ዝርጋታ ጋር ተያይዞ የተሰራው ንብረት ግብር ስርዓት ዝርጋታን ለማዘመን በመጀመሪያ መነሻ የሆነው የንብረት ግመታ ከዚያም ዋናው ምርጫና የሚደጋገፈው የንብረት ግብይት ስርዓት የተስተካከለ መሆን የግድ መሆኑ በጥናቶች ስለተረጋገጠ የተሰራ ነው፡፡ ስራው የተጀመረው ከስምንት አመት በፊት ነው፡፡ ስራው ለንብረት ግብር መሰረት በመሆኑና የሚመለከታቸው አካላትን /በወቅቱ የከተማ ልማትና ቤቶች ሚኒስቴር፣ የገንዘብና ኢኮኖሚ ትብብር ሚኒስቴር እንዲሁም

የገቢዎችና ጉምሩክ ባለስልጣንን/ ያቀፈ በተዋረዱ የአብይና ቴክኒክ ኮሚቴ አመራር በሚሰጠው መልኩ ሆኖ ሶስት ከተሞችን (መቐለ፣ ድሬዳዋና ባህርዳር) በናሙናነት በመወሰድ በተከናወኑ ጥናቶች የተደገፈ ነው። ሌላው የሪል ስቴት ግብይት፣ ግመታ ስርዓት የተመለከተ ሲሆን በተመሳሳይ ብዙ ጊዜ የተመላለሰና ተደጋጋሚ የማሻሻያ ስራዎች የተካተቱበት ረቂቅ ሰነድ ነበር።

የሰነዱ ዝግጅት ከላይ እንደተገለጸው በ2005 ትኩረቱን የንብረት ግብርን ማዘመን ላይ መሰረት በማድረግ ሲሆን በመነሻ የተዘጋጀው ረቂቅ የፖሊሲ ሰነድ ነው። የፖሊሲ ሰነዱ ሲዘጋጅ በዘርፉ ብዙ ልምድ ያላቸው የውስጥ እና የውጭ ሃገር ባለሙያዎች ተሳትፈውበታል በመቀጠል በአብይ ኮሚቴ በጊዜያውነት በማጸደቅ ሌሎች ተከታታይ የጥናት ግብዓቶች እያገኘ እንዲሄድ ተደርጓል። የአብይ ኮሚቴውን አቅጣጫ በመከተል የሰነድ ዝግጅቱን የመገቡ ሰፋፊ ጥናት ተካሂዷል። በተለይ ሶስት ከተሞችን በናሙናነት ወስዶ የተካሄደው የከተሞች የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ሂደት ዳሰሳ ጥናት፣ የገቢያውን ጉድለት፣ ገቢያውን ማን እየመራው እንደለ፣ የንብረት ግምታውም ምን ችግር ውስጥ እንደሆነ በስፋት ያሳየ ነበር። ሌላው በዘርፉ ያለው የተቋማዊ ክፍተቶች ለይቶ የአቅም ግንባታ ስትራቴጂዎች፣ የካሬኩለም መነሻ ሰነድ እና ተቋማዊ መፍትሄዎች ያመላከተው ጥናት በዘርፉ ያለው የከተሞች አቅም ግንባታ ቅኝት ጥናት ነው። የከተሞች የህዝብ ተሳትፎ ቅኝት ጥናት፣ የከተሞች ገቢ ሁኔታ ዳሰሳ ጥናት እንዲሁም የንብረት ግብር ማዘመን ሲከናወን ሊከሰት የሚችል ተፅዕኖ ዳሰሳ ጥናቶች በህግ ዝግጅቱ በግብዓትነት የተወሰዱ ናቸው።

ረቂቅ የአዋጅ ሰነዱ ላይ በአብይ ኮሚቴም ግብዓት ታክሎ ተቀባይነት ያገኘ ነው። ከሁለቱ ናሙና ክልሎች/ትግራይና አማራ እና ከሶስቱ ናሙና ከተሞች ከተውጣጡ የሚመለከታቸው ባለሙያዎችና አመራሮች ጋርም ከጥናቶቹ ጀምሮ ውይይት ተካሂዶባቸዋል። ከነዚህ ናሙና ክልሎችና ከተሞችና እንዲሁም ከመቀሌ ፣ ባህርዳር እና ድሬድዋ ዩንቨርሲቲ ለተውጣጡ በዘርፉ የሚሰሩ ባለሙያዎች በተዘጋጀ ስልጣን ለ44 የዩኤልጂዲ ከተሞች አመራሮች ከሌሎች ስልጠና ጋር በተጓዳኝ እንዲቀርብ በማድረግ ፣ በተገኘው ግብአት ሰነዱ በበለጠ እንዲዳብር ተደርጓል።

በአጠቃላይ ረቂቅ አዋጁ በተደጋጋሚ በበቂ በሚባል ደረጃ ከሚመለከታቸው ባለድርሻ አካላት ጋር በመወያያት አስተያየቶችን በማካተት የተዘጋጀ ነው።

ሌላው የሰነዱ ሂደት ላይ በሚኒስቴር መስሪያ ቤቱ በሚገኙ ባለሙያዎች በውይይት በማዳበር የተለያዩ የፌዴራል መስሪያ ቤቶች ተወካዮች፣ ሪል ስቴት አልሚዎች፣ ተባባሪ አካላት፣ ከህዝብ ተወካዮች ምክር ቤት የተጋበዙ እንግዶች እና ለዘርፉ ቅርበት ያላቸው ግለሰቦችን ለውይይት በመጋበዝ በተለያዩ መድረኮች ረቂቁ እንዲቀርብና እንዲዳብር ተደርጎልኝ።

ከዚያም በመቀጠል የረቂቅ ህግ ዝግጅቱ አጠቃላይ የህግ አዘገጃጀት መርህን ስለመከተለና ከሌሎች ህጎች ጋር ተቃርኖ ስለመኖሩ አስተያየት እንዲሰጥበት በተጻፈ ደብዳቤ ለፍትህ ሚኒስቴር የተላከ ሲሆን በተሰጠው አስተያየትም ረቂቅ አዋጁን በማሻሻል ለሶስተኛ ጊዜ ለፍትህ ሚኒስቴር በመላክ አስተያየት እንዲሰጥበት ተደርጎ አስተያየቶችን ለማካተት ሰፊ ጥረት ተደርጓል። የሚያሳክር ትርጉም የያዙ ሀረጎችና ሙሉ አንቀጾችን በተሰጠው አስተያየት መሰረት የወጡና የተሻሻሉ እንደተጠበቁ ሆነው ሙሉውን የተሰጡ አስተያየት ታሳቢ ተደርጎ የተስተካከለ የረቂቅ ሰነዱ ይዘት ስራው በሚመለከታቸው የተቋሙ የስራ ክፍሎች የህግ ክፍል ጨምሮ ውይይት በማድረግ ተዘጋጅቷል። በመሆኑም የመጨረሻ ለሶስተኛ ጊዜ በፍትህ ሚኒስቴር የተሰጡ አስተያየቶች መነሻ የተቀነሱትን እንደተጠበቀ ሆኖ የተስተካከሉ አንቀጾች ዝርዝር መረጃ እንደሚከተለው ቀርቧል።

5. የረቂቁ አዋጁ ይዘት

ክፍል አንድ

ጠቅላላ ድንጋጌ፡- በዚህ ምዕራፍ ውስጥ አንቀጽ አንድ የአዋጁን አጭር ስያሜ የያዘ ሲሆን ስያሜውም የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አዋጅ” መሆኑ ተመልክቷል። አዋጁ ይህ ስያሜ እንዲኖረው የተደረገው የማይንቀሳቀስ ንብረት ልማት፣ ግብይትና ግመታ በአንድ የህግ ማዕቀፍ እንዲጠቃለል ተደርጎ ስለተዘጋጀ እና ይዘቱም ሲታይ ዝርዝር የሪል ስቴት ልማትን እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሚዳስስ በመሆኑ ነው።

በአንቀጽ 2 ላይ በአዋጁ ተደጋግመው ጥቅም ላይ የዋሉና አዋጁን ለመረዳትና ለመተግበር ትርጉም ያስፈልጋቸዋል ተብለው የታመነባቸውን ቃላት ትርጉም ለመስጠት ተሞክሯል። በዚህ ሂደት ለአዋጁ ተፈላጊ ቃላት ሆነው ከዚህ በፊት በወጡ ህጎች የዚህን አዋጅ ፍላጎት በሚያሟላ ሁኔታ ትርጉም የተሰጣቸውን ለምሳሌ ክልል፣ ከተማ፣ ወዘተ የመሳሰሉ ቃላት

ትርጉማቸው በቀጥታ ከነባሮቹ ህጎች እንዲወሰድ ተደርጓል። በዚህ አዋጅ በአዲስነት ጥቅም ላይ የዋሉ ወይም ከነባሩ ህግ የተለየ እንድምታ በያዘ ትርጉም ጥቅም ላይ የዋለ ቃላት ለምሳሌ የማይንቀሳቀስ ንብረት፣ ሪልስቴት፣ ሪልስቴት አልሚ፣ ግመታ፣ አግባብ ያለው አካል፣ ገማች፣ የንብረት ግምት ጥቅል፣ ግብይት ወዘተ በዚህ አዋጅ አጠቃቀማቸውን መሰረት ያደረገ ትርጉም ተሰጥቷቸዋል። “የማይንቀሳቀስ ንብረት” ለሚለው ቃል ትርጉም አንደፍታብሄር ህጉ ላይ በተገለጸው መሰረት በማድረግ ከፍትህ ሚኒስቴር በተሰጠው አስተያየት መነሻ ተደርጎ ሙሉ የረቂቅ ሰነድ ስያሜ ጨምሮ እንዲቀየር ተደርጓል።

”የሪልስቴት አልሚ” ማለት በዚህ በአዋጁ ከተፈለገበት ትርጉም አንጻር ከ 50 ቤት በላይ በግሉ ወይም ከመንግስት ወይም ከሌሎች አካላት ጋር በአጋርነት የሚገነባና በሽያጭ ወይም በኪራይ ለተጠቃሚ የሚያቀርብ ማንኛውም አካል ነው በሚል ተተርጓል። ሁሉም አይነት ህንጻ ወይም ቤት ግንባታ ሪልስቴት መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ አልሚ የሚባለው ሰፊ ስራ የሚሰራ መሆን አንደሚገባው ስለታየ ነው፤ ቁጥር የተጠቀሰው ቁጥሩም በአነስተኛ ከተማ ደረጃ የቤት ችግርን ከመፍታት አንጻር ትርጉም ያለው ቤት ብዛት ሰንት ሊሆን ይቻላል በሚል ያለውን ክፍተትና አመታዊ ፍላጎት ከግምት በማስገባት የተቀመጠ ነው።

”ግመታ” ማለት በዚህ አዋጅ የማይንቀሳቀስ ንብረት ወቅታዊ መረጃ በመተንተን የዋጋ ተመን መስራት ማለት ነው። የግመታው ሂደት አስተዳደራዊ ቅለት የሚፈጠርና ግልፅ እና ኪራይ ሰብሳቢነት በሚቀንስ መልኩ የሚከናወን መሆን እንዳለበት ለማመላከት ነው።

“አግባብ ያለው አካል” ማለት በዚህ አዋጅ የተጠቀሱትን የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ለማስያዝ የሚከናወኑ ተግባራትን ለመፈጸምና ለመምራት ሥልጣን የተሰጠው በፌዴራል ወይም በክልል ወይም በከተማ አስተዳደር የከተማና መሰረተ ልማት ዘርፍ ነው። ቃሉ ትርጓሜ እንዲሰጠው የተደረገው ይህ ስያሜ በዚህ አዋጅ ውስጥ ለመጀመሪያ ጊዜ የተጠቀመነው በመሆኑ ይህ አካል ማን ነው? የቱ ነው ? የሚልን ጥያቄ ለማስወገድ ሲባል ነው።

”ተጓዳኝ ግንባታ” ማለት በአንድ ይዞታ ውስጥ ከሚገኘው ዋናው ግንባታ ውጪ የተገነቡ አጥር፣ የግቢ ወለል ንጣፍ፣ የመዋኛ ገንዳ፣ የፍሳሽ ማጠራቀሚያና ማስወገጃ እና አገልግሎት የሚሰጡ ሌሎች ግንባታዎች ሲሆን ግልጽነት ይጎድለዋል በማለት በትርጉም እንዲካተት በተሰጠው አስተያየት መሰረት የተካከተ ነው።

“የገበያ ዋጋ” ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋን በጥናት ላይ ተመስርቶ ከተመሳሳይ ንብረት ዋጋ ጋር በማነጻጸር የሚገመት ወቅታዊ ዋጋ ነው። በሚል በተሰጠ አስተያየት መነሻ የተሻሻለ ትርጉም እንዲኖረው ተደርገዋል።

በአንቀፅ 3፡ የተፈጻሚነት ወሰን የሚመለከት ሲሆን አዋጁ በኢትዮጵያ ውስጥ በሚከናወን ማንኛውም የማይንቀሳቀስ ንብረት ልማት፣ ግብይትና ግመታ ላይ ተግባራዊ ይደረጋል። አዋጁ መግቢያ ላይ እንደተመላከተው መሬትንም የሚመለከትና ህገመንግስታዊውን የንብረት መብት ጥበቃ የሚመለከትና አንድ የኢኮኖሚ ማህበረሰብ መገንባት ሃሳብን የያዘ የማክሮ ኢኮኖሚ ጉዳይ የያዘ የፈደራል አዋጅ እንደመሆኑ መጠን ተፈጻሚነቱም በሀገሪቱ ሁሉም ቦታ እንደሚሆን ተመልክቷል።

ክፍል ሁለት - የሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድና የይዞታ ማስረጃ አሰጣጥን የያዘ ሲሆን በስድስት አንቀጾች የተከፋፋለ ነው።

አንቀጽ 5 ስለ ሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ የሚዘረዝር ሲሆን ማንኛውም የሃገር ውስጥም ሆነ የውጭ ሃገር የሪል ስቴት አልሚ በሪል ስቴት ዘርፍ ለመሰማራት ፈቃድ ማውጣት እንዳለበት የሚያስቀምጥ ነው። የቤት እጥረት የከተሞችን አቅምና የዜጋውን ኑሩ በከፍተኛ ሁኔታ እየፈተነ ያለ በመሆኑ በዚህ ዘርፍ የሚሰማሩ አካላትን ለይቶ መደገፍ ስለሚያስፈልግ እንዲሁም ቤት ፈላጊዎችም በዕጥረት እና በገበያ ግልጽነት መጓደል ምክንያት የሚደርስባቸውን ጫና ለመታደግ አልሚዎችን ፈቃድ እንዲያወጡ በማድረግ ሂደቱን መምራት አስፈላጊ ሆኗል። የቤት እጥረቱ አጠቃላይ ሀገራዊ የዕደገት ሂደትን ሊያናጋ ቢሚችል ደረጃ የሠፋ ስለሆነ፤ ሀገራዊ የካፒታል እቅምም ዝቅተኛ በመሆኑ እና የቴክኖሎጂ እጥረትም ስላለ እነዚህን ችግሮች ለማቃላል በሚያግዝ መልኩና የውጭ ምንዛሬ አቅም በማይፈትን ሁኔታ በቤት ልማቱ የውጭ ባህብትን ማስገባት አስፋለጊ ሆኗል። በሌላ በኩል ደግሞ የቤት ገዥውን ስጋትና የሀገራዊ ባለሀብቱን የገንዘብ ዕጥረት የሚቀንስ እንዲሁም ቁጠባን በሚያበረታታ ስልት ችግሩን ማቅለል ተገቢ አንደሆነ እምነት ስለተወሰደ ለሃገር ውስጥ የሪል ስቴት አልሚ የቅደመ ሽያጭ አሰራር በህጉ ተካቷል።

አንቀጽ 6 የሪል ስቴት አልሚ የቦታና የተናጠል ይዞታ ማረጋገጫ አሰጣጥ የሚዘረዝር ሲሆን በከተሞች ለሪል ስቴት ልማት የሚውል ቦታ በከተማ መሬት ሊዝ ሕጉ በተደነገገው መሰረት

የሚቀርብ መሆኑን ያስቀምጣል፡፡ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ እንደ ከተሞቹ ስፋት ቁጥሩ የተወሰነ ቤት ስርቶ ለማስተላለፍ የሚፈልግ የሪል ስቴት አልሚ መሬት ቅድሚያ ተሰጥቶት በስፋት በከተማ መሬት ሊዝ ሕጉ መሰረት እንዲቀርብለት እና እንዲበረታታ እንደሚደረግ ያስቀምጣል፡፡

አንቀጽ 7 የሪል ስቴት አልሚ ግዴታዎችን የሚያስቀምጥ ሲሆን የሪል ስቴት አልሚ በውል ሰነዱ፣ በህንጻ አዋጁ እና በሌሎች የህግ ማዕቀፎች የተመላከቱ ግዴታዎችን ማክበር እንደተጠበቀ ሆኖ በተጨማሪነት የቤቱ ግንባታ ከተወሰነ % ሳይጠናቀቅ ለደንበኛ ማስተላለፍ እንደማይችል፣ ደንበኛው ለከፈለው ገንዘብ ሕጋዊ ደረሰኝ የመስጠት ግዴታ እንዳለበት፣ የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ እና የግንባታ ፈቃድ ከሚመለከተው አካል ከመረከቡ በፊት ደንበኞችን መመዝገብ እና ቅድመ ክፍያዎችን መሰብሰብ እንደማይችል፣ በሕጋዊ መንገድ የተረከበው መሬት ሊያስተናግድ ከሚችለው ቤት ደንበኛ በላይ መመዝገብ እንደሌለበት እና የሪልስቴት ልማት፣ ግብይትና ግመታ የሚመለከቱ መርሆች ተገዢ መሆን እንዳለበት ይደነግጋል፤

አንቀጽ 8 የሪል ስቴት ቤት ገዥ ግዴታዎችን የሚያስቀምጥ ሲሆን አንድ ቤት ገዢ በገባው ውል መሰረት የሚጠበቅበትን ክፍያ በወቅቱ መፈጸም እንዳለበት ለገዛው ቤት ግንባታ እና የውል ሂደት ለማጠናቀቅ የሚፈለጉ መረጃና ማስረጃዎች ማቅረብ እንደሚገባውና የጋራ መብትን ለማስጠበቅና ግዴታን ለመወጣት እንዲረዳ የመኖሪያ ቤት ገዢ ባለቤቶች ማኅበር እንዲመሰረትና እንዲጠናከር መሳተፍና የበኩል ድርሻ መወጣት እንደሚኖርበት የሚያስቀምጥ ነው፡፡

አንቀጽ 9 ዋስትና ስለመስጠት የሚያመለክት ሲሆን ደንበኞች የሚደርስባቸው እንግልትና ኪሳራ ለመቀነስ በማሰብ ሀገር በቀል አልሚዎች ቤቱን ሳይገነቡ ለቤት ፈላጊዎች በቅድሚያ በሚሸጡበት ወቅት ሊከተሉት ስለሚገባ ስርአት፣ ከቤት ገዥዎች የሚሰበስበውን ገንዘብ እና የባንክ ሂሳብ ገቢ ወይም ወጪ አሰራሮችና ሊከተሉት የሚገባ የዋስትና ቅድመ ሁኔታዎች ምን መምሰል እንዳለባቸው አስገዳጅ ሁኔታዎች ያስቀምጣል፡፡

አንቀጽ 10 ድጋፍ ስለመስጠት የሚያስቀምጥ ሲሆን አግባብ ያለው አካል የቤት ገዥዎች በጋራ ህንጻ ቤት ባለቤትነት አዋጅ እና በህብረት ስራ ማህበራት አዋጅ መሰረት በማህበር እንዲደራጁ

ድጋፍ በማድረግ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ጥቅሞቻቸውን በጋራ የሚከታተሉበት ስርዓት መዘርጋት እንዳለበት የሚያስቀምጥና የሪል ስቴት አልሚዉ የቤት ገዥዎችን የህንጻ መግለጫና ሌሎች አስፈላጊ መረጃዎች ለቤት ገዥዎች ማስረከብ እንዳለበት የሚያመለክት ነው፡፡

ክፍል ሶስት - ስለማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓት እና ፈቃድ አሰጣጥ የሚያትት ሲሆን በስሩ ሁለት ንዑስ ክፍሎች ይዟል፡፡፡

ንዑስ ክፍል አንድ

ስለግመታ ሥርዓት እና ዘዴዎች፡-

አንቀጽ 11 የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ዓላማና ስርዓት የሚዘረዝር ሲሆን ቀድሞ ዓላማውና ስርዓቱ በቅደም ተከተል ያልተመላከተበት ሁኔታ ስለነበር የተሰጠው አስተያየት ሙሉ ለሙሉ በመቀበል አሁን ያለውን ቅርጽ እንዲይዝ ተደርጎ በሶስት ንዑስ አንቀጾች የተብራራ ነው፡፡

አንቀጽ 12 ስለግመታ ዘዴዎች እና መረጃዎች የተመለከት ሆኖ ዝርዝር የግመታ ዘዴዎችና የግመታ መረጃ አያያዝ የሚደነግግ ሲሆን በተሰጠው አስተያየት መሰረት ዋና የግመታ ዘዴዎችን በመዘርዘር እንደአስፈላጊነቱ የማይንቀሳቀስ ንብረት በባህሪው የተለየ የሚያደርገው ሁኔታ ሲያጋጥም እንደሁኔታው የሙያ ፈቃድ ባለው ገማች አካል ዘመኑን የሚዋጅ አሰራር ግንዛቤ ውስጥ በማስገባት ግመታ ስራው እንዲሰራ በመፍቀድ በዚህ ረገድ መንግስት ገቢ ከመሰብሰብ አንጻር ማግኘት ያለበትን እንዳያጣና የንብረቱ ባለቤት ያልተገባ የዋጋ ተመን እንዳይጣልበት የተደነገገ አንቀጽ ነው፡፡

አንቀጽ 13 ስለንብረት ግምት ጥቅሎችን ማፅደቅና ለሕዝብ ማሳወቅ ሲሆን የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያው ግልጽ፣ ፍትሃዊ የተረጋጋና ህጋዊ ሂደትን የሚከተል ገዥና ሻጭ የማየጎዱበት ፕላትፎርም ከማዘጋጀት አንፀር የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ለህዝብ ግልጽ በሆነ መንገድ መከናወን እንዳለበት፣ ለግብይት አካላት ያለባቸውን ግዴታና

መረጃው ይፋ ስለሚደረግበት ዘዴ ያሳውቃል፡፡ በመቀጠል የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ ዋጋው በትክክል ለሚመለከተው አካል እንዲታወቅና ግልጽነትና ህጋዊ ሂደትን የሚከተል እንዲሆን በመደበኛነት የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት በየአምስት ዓመቱ እንዲደረግ በተደረገ ጥናት ምክረሀሳብ በመውሰድና እንዲሁ መረጃው ለህዝብ ይፋ ስለሚሆንበት፤ የውሸት መረጃ መስጠትን ለመከላከል ስለሚያስችሉ ስልቶች ይደነግጋል፡፡

አንቀጽ 14 ስለማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል ላይ ስለሚደረግ ምርመራ በተመለከተው በተፈቀደ ቀን ገደብ ውስጥ አግባብ ያለው አካል በሂደቱ ግልጽነትና ተጠያቂነትን ለማስፈን የንብረት ግመታውን ሂደትና ውጤት የሚያሳየውን ሰነድ ጥቅሉን መረጃ በመመርመር ባልተገባ መልኩ ተሰርቷል የሚል ጥቆማ በሚቀርብበትና አሻሚ ሁኔታዎች በአሰራር ሂደት መፈጠሩ ለማረጋገጥ እና ከሚሳክሩ መረጃዎች መካከል ትክክለኛውን ለማረጋገጥ የግመታ ሂደቱ በመመርመር አሰራሩ ላይ ታማኒነት መፍጠር እንዲቻል የተደነገገ አንቀጽ ነው፡፡

ንዑስ ክፍል ሁለት

የገማች ፈቃድ አሰጣጥ ስርዓትና የገማች ኃላፊነት ስር፡-

አንቀጽ 15 ስለገማች ፈቃድ ስለመስጠት ሲሆን የማይንቀሳቀስ ንብረት በባህሪው ከፍተኛ የመዋለ ንዋይ ፈሰስ የሚጠይቅና በግብይት ሂደቱ ላይ ከፍተኛ የገንዘብ ልውውጥ የሚደረግበት ዘርፍ እንደመሆኑ መጠን እንዲሁም በማክሮ ኢኮኖሚ ላይ የሚኖረው ጫና በወጉ ግንዛቤ ውስጥ የገባ ሂደት ለመፍጠር በዚህ ዘርፍ ተሳትፎ የሚኖራቸው አካላት በተለይ ይህንን ከፍተኛ የመዋለ ንዋይ ፈሰስ የተደረገበትን ንብረት የገበያ ዋጋ ተመን ለማውጣት ብቁ አካላትን ተሳታፊ ለማድረግ ለገማቾች በብቃት የተመሰረተ ፈቃድ መስጠት አስፈላጊ በመሆኑ ይህንን አንቀጽ ተደንግጓል፡፡

አንቀጽ 16 ስለገማች ግዴታዎች ሲሆን የማይንቀሳቀስ ንብረት ለመገመት ፈቃድ ተሰጠው አካል ስለሚኖሩት ግዴታዎች በዝርዝር ማስቀመጡ አስፈላጊ በመሆኑና በተሰጠ አስተያየት መሰረት የተካተተ አንቀጽ ነው፡፡

ክፍል አራት - ስለማይቀሳቀስ ንብረት ግብይትና የከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ ሆኖ አራት አንቀጾችን ይዟል፡፡

አንቀጽ 17 ስለማይቀሳቀስ ንብረት ግብይት ስርዓት የሚደነግግ ሆኖ ገበያ ግልፅነት የተሞላበትና ታላማኒ እንዲሆን ተሳታፊ አካላት እንዲሁም ገበያው መከተል ያለበት ዝርዝር ቅደም ተከተሎችን ይደነግጋል፡፡ ይህንን መንግስት አሰራሩ የነጻ ገበያ መርህ የተከተለ እንዲሆን ከማድረግ አንጻር የገበያ ጉድለት የሚሟላትና በገበያው ከሚያደርገው ህግ የማስከበር ተሳትፎ አንጻር ተሳታፊዎችን የገበያ ስርዓቱን በቅደም ተከተል አውቀው የተሳትፏቸው መጠን ከፍተኛ እንዲሆን ለማስቻል በህግ መደንገጉ አሻሚነትን ስለሚያስቀር የተካተተ አንቀጽ ነው፡፡

አንቀጽ 18 ስለ ገበያ ጥናት አካሄድ ሲሆን የማይቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ለመገመት ገበያ ጥናት ከማድረግ አንጻር ሳይንሳዊና መሰረቶች እንዲኖሩትና የተለያዩ እሳቤዎች ከግንዛቤ ሊገቡ ስለሚገባ ነው፡፡ በመሆኑም የማይቀሳቀስ ንብረት ግምት በወቅታዊ የአካባቢ ዋጋ እንዲመሰረትና ተመሳሳይ አካሄድ በመከተል የንብረቱ ግምት በተለያ ገማች የተገመተ እንደሆነ በጣም የተራራቀ የግምት ዋጋ እንዳይኖር ስለሚያግዝ የተካተተ አንቀጽ ነው፡፡

አንቀጽ 19 ስለከተሞች ፍረጃና የከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ ሲሆን በማይቀሳቀስ ንብረት ገበያቸው ሁኔታ ከተሞችን መፈረጅ የማይቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግምትን ተናባቢ ስርዓት ለመገንባት እንደሚያገዝ ስለተማነበት በዚህ አንቀጽ ውስጥ ከተሞች በክልል አስተዳደሮች ፍረጃ ለማከናወን መስፈርቶች ስለማዘጋጀትና የቦታ ደረጃ አመዳደቡ ሰንጠረዥ ታትሞ ስለሚወጣበት ሁኔታ ይደነግጋል፡፡

አንቀጽ 20 ስለ ቦታና ህንፃዎች አገልግሎት አመዳደብ ሲሆን የማይቀሳቀስ ንብረት ግምት ለመወሰን ሲባል፣ የቦታ አገልግሎቶች አመዳደብ ህንፃው በሚሰጠው አገልግሎት አግባብ ባለው የፌዴራል የከተማ ፕላን ህግ በተደነገገው መሠረት እንዲሁም በክልልም በሚወጣ ህግ ተለይተው መሆን እንዳለበት ይደነግጋል፡፡

ክፍል አምስት ፡ ተግባርና ኃላፊነት ስለመወሰን ሲሆን የሚኒስቴሩና የክልሎች ተግባራትና ኃላፊነት ይደነግጋል፡፡

አንቀፅ 21 እና 22 - በፌዴራልና በክልል ደረጃ ባለድርሻ አስፈፃሚ አካላት እነማን እንደሆኑና የሚኖራቸውን ስልጣንና ተግባራት ያትታል፡፡ የማይቀላቀስ ንብረት ልማት ግብይትና ግመታ ያለው ችግር ዋናኛው ምክንያት ለስራው ባለቤት በግልጽ አለመታወቅና ባለቤት ማጣት ስለሆነ የሪልስቴት አልሚን ፈቃድ እዲየገኝ የሚሰራ፤ ለቤት ተጠቃዎች ጥበቃ የሚያደርግ፤ ገበያውን ጉድለት እያጣና እየፈታ የሚመራ፤ በግብይት ግመታ የሚሳተፉ አካላትን የሙያ ደረጃ እውጥቶ ስርዓት የሚዘረጋበት ሁኔታ የሚፈጠርበት ድንጋጌ ነው፡፡

ክፍል ስድስት፡ ስለቅሬታ፣ ጥቆማ፣ አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት እና አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም የተመለከተ ድንጋጌ ሆኖ ሁለት ንዑስ ዓርስቶች አሉት፡፡

ንዑስ ክፍል አንድ፡ የጥቆማ፣ ቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት ዝርጋታ በማተት በስሩ **አንቀፅ 23 -** ጥቆማ ስለመስጠት **አንቀፅ 24** ቅሬታ የማቅረብ መብት **አንቀፅ 25** የቅሬታ አቀራረብ ሥነ ስርዓት **አንቀፅ 26** ስለ ቅሬታ ማመልከቻ ይደነግጋል፡፡ የማይቀላቀስ ንብረት ጋር ተያይዞ የሚነሱት ቅሬታዎችና አቤቱታዎች በባህሪያቸው ሙያን የሚፈልጉ፤ ብዛት ያላቸው እንደሚሆኑ ስሚታወቅና በብዙ ሀገራትም ለመሰል ጉዳይ የሙያ ሰብጥርና የባለድርሻዎች ውክልና ያለበት አስተዳዳሪዊ ይዘት ያለው አካል ማቋቋም ውጤታማነትና ተገቢነት እንደለው ሰለሚያሳይ በህጉ አደረጃጀቱ እንዲፈጠርና አሰራሩ ምን ሂደት መከተል እንደለበት ተመላክቷል፡፡

ንዑስ ክፍል ሁለት፡ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም የሚያትት ሲሆን **አንቀፅ 27** ኮሚቴ ስለሚቋቋምበት ሁኔታ **አንቀፅ 28** የኮሚቴ ሥልጣንና ተግባር **አንቀፅ 29** አቤቱታ የማቅረቢያ ጊዜ ገደብ እና **አንቀፅ 30** ስለይግባኝ አቀራረብ ይደነግጋል፡፡

ክፍል ሰባት፡ ልዩ ልዩ ድንጋጌዎችን የያዘ ሲሆን **አንቀጽ 31** መረጃ ስለመያዝ፣ **አንቀጽ 39** የመተባበር ግዴታ፣ **አንቀጽ 32** ቅጣቶች ሲሆን ቀድሞ በዚህ መልኩ ያልተደነገገ የነበረ ቢሆንም በፍትህ ሚኒስቴር በተሰጠው አስተያየት መሰረት የተካተተ፤ በ**አንቀጽ 33** የመሸጋገሪያ ድንጋጌ፤ በ**አንቀጽ 34** ደንብና መመሪያ የማውጣት ስልጣን እንዲሁም በ**አንቀጽ 35** ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው ህጎች እና **አንቀጽ 36** የአዋጁ ተፈፃሚ የሚሆንበት ጊዜ አስቀምጧል፡፡

6. ማጠቃለያ

ረቂቅ የአዋጁ ሰነዱ ላይ የተመላከቱት ርዕሰ ጉዳዮች እርስ በእርሳቸው የሚመጋገቡና የተሳሰሩ የአንድ አካል ክፍሎች እንደመሆናቸውና የሊል ስቴት ልማቱን በተመለከተ ስለልማቱ፣ የማይቀሳቀስ ንብረት ግብይቱና ግመታው የሚያትቱ ሆነው አንዱ ከሌለ ሌላኛው ተፈጻሚነቱ ጥያቄ ውስጥ የሚገባበት ሁኔታ ላይ የተሳሰሩ ናቸው። ለሪልስቴት ልማት የተስተካከለ የማይቀሳቀስ ንብረት ገበያ መኖር የግድ ነው።

የማይቀሳቀስ ንብረት ሀብትነቱን ከመጠለያና ከስራ ስፍራነት አልፎ በካፒታል ለመጠቀምና ንብረቱ በሚነሳበት ጊዜ ጭምር ለንብረቱ ተገቢው ዋጋ እንደሚገኝ አስተማማኝ የሆነ የግምታ ስርዓት መኖሩም ለልማቱ ተፈላጊ መሰፈርትና ንብረቱ ለሚያፈራ አካል ዋስትና ጭምር ነው። የማይቀሳቀስ ንብረት ልማቱ፣ ግብይቱና ግመታው የተስተካከለ መሆን ለሀገራዊ ልማት፣ ለሌሎች ዘርፎች ማደግ፣ ለማክሮኢኮኖሚ መረጋጋት እንዲሁም ለዜጎች የኑሮ ሁኔታ መቃናት አግጅ አስፈላጊ ነው። ይሁን እንጂ በእኛ ሀገር ዘርፉ የተረሳና በበርካታ ችግሮች ውስጥ የታሰረ ነው። ስለሆነም ችግሩ ለመፈታት ይህ አዋጅ ተዘጋጅቶ ቀርቧል።

የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አዋጅ

የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓቱ ዘመናዊና ተገማች ዋጋ እንዲኖረው በማድረግ የከተሞች ልማት እንዲፋጠን የመሰረተ ልማት ዝርጋታ ጋር ተያይዞ የሚመጣ የንብረት ዕቤት ጭማሪ መሰረት ተድርጎ የከተሞች የገቢ መሰረት ማስፋት በማስፈለጉ፤

ባለንብረቱ የንብረቱ ተገቢ የዋጋ መረጃ ኖሮት በገበያ ተሳታፊ እንዲሆን አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

ከሪል ስቴት ልማት ጋር የተያያዘ አሰራር በመቀየር የሪል ስቴት ኢንቨስትመንትን ማበረታታትና የቤት አቅርቦት እንዲሻሻል በማስፈለጉ፤

አንድ የኢኮኖሚ ማህበረሰብ ለመገንባት ወጥ የሆነ የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የህግ ማዕቀፍ ማውጣት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ህገ-መንግስት አንቀጽ 55 (1) በተደነገገው መሠረት የሚከተለው ታውጇል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ ድንጋጌ

1. አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ "የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አዋጅ ቁጥር ----- 2016" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር፡-

- 1) "ሪል ስቴት" ማለት በመሬት ላይ ለንግድ፣ ለመኖሪያነት፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊ እና ለሌሎች አገልግሎት የተገነባ ህንፃና ተጓዳኝ ግንባታዎችን የሚያካትት ነው፡፡
- 2) "ተጓዳኝ ግንባታ" ማለት በአንድ ይዞታ ውስጥ ከሚገኘው ዋናው ግንባታ ውጪ የተገነቡ አጥር፣ የግቢ ወለል ንጣፍ፣ የመዋኛ ገንዳ፣ የፍሳሽ ማጠራቀሚያና ማስወገጃ እና አገልግሎት የሚሰጡ ሌሎች ግንባታዎች ነው፡፡
- 3) "ሪል ስቴት ልማት" ማለት በመሬት ላይ ለንግድ፣ ለመኖሪያነት፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊ እና ለሌሎች አገልግሎት ለሽያጭ፣ ለኪራይ ወይም ለሊዝ አገልግሎት እንዲውል ህንፃና ተጓዳኝ ግንባታዎችን መገንባት ነው፡፡
- 4) "የሪል ስቴት አልሚ" ማለት ከ 50 ቤት በላይ በግሉ ወይም ከመንግስት ወይም ከሌሎች አካላት ጋር በኢጋርነት የሚገነባና በሽያጭ፣ በሊዝ ወይም በኪራይ ለተጠቃሚ የሚያቀርብ ሰው ነው፡፡

- 5) "የማይንቀሳቀስ ንብረት" ማለት የመሬት ይዞታ መጠቀሚያ መብት እና መሬት ነክ ሀብት ሲሆን ለንግድ፣ ለመኖሪያነት፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊ እና ለሌሎች አገልግሎት ለሽያጭ፣ ለኪራይ አገልግሎት እንዲውል የተገነባ ህንፃና ተጓዳኝ ግንባታዎችን የያዘ ንብረት ነው፡፡
- 6) "ግብይት" ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት የማስተዋወቅ፣ የመሸጥ፣ የመግዛት ወይም ማከራየትን የሚጨምር ነው፡፡
- 7) "የገበያ ዋጋ" ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋን በጥናት ላይ ተመስርቶ ከተመሳሳይ ንብረት ዋጋ ጋር በማነጻጸር የሚገመት ወቅታዊ ዋጋ ነው፡፡
- 8) "ግመታ" ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት ወቅታዊ መረጃ በመተንተን የዋጋ ተመን መስራት ነው፡፡
- 9) "ገማች" ማለት ወቅታዊ የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ሳይንሳዊ በሆነ መንገድ በመተንተን እንዲታወቅ በሚመለከተው የመንግስት አካል ፈቃድ የተሰጠው ሰው ነው፡፡
- 10) "የንብረት ግምት ጥቅል" ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት በመገመት ወቅታዊ ዋጋውን የሚገልጽ የተጠቃለለ መረጃን የያዘ ሰነድ ነው፡፡
- 11) "አግባብ ያለው አካል" ማለት በዚህ አዋጅ የተጠቀሱትን የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ለማስያዝ የሚከናወኑ ተግባራትን ለመፈጸምና ለመምራት ሥልጣን የተሰጠው በፌዴራል ወይም በክልል ወይም በከተማ አስተዳደር የከተማና መሰረተ ልማት ዘርፍ ነው፡፡
- 12) "የመሬት ማሻሻያ" ማለት ሕንፃን ሳይጨምር በከተማ ቦታ ላይ ለመጠቀም ተብሎ የተደረገ ማሻሻያ፣ ማስተካከያ ወይም ማላመጃ ለውጥ ሲሆን፣ መደቦችን፣ ጎዳናዎችን፣ መንገዶችን፣ የገበያ ቦታዎች፣ የውሃ መከላከያ ግንብ፣ ግቢ ንግፍና መስዋብ፣ እና የመሳሰሉትን ያካትታል፡፡
- 13) "ህንፃ" ማለት ለመኖሪያ ወይም ለቢሮ፣ ለፋብሪካ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተገነባ ቋሚ ወይም ጊዜያዊ ግንባታ ነው፡፡
- 14) "የህንጻ መግለጫ" ማለት የጋራ ህንጻውን ስምና አድራሻ፣ የቤቶችንና የጋራ መጠቀሚያዎችን ወሰኖች እንደዚሁም ከጋራ ህንጻው አንጻር የጋራ መጠቀሚያዎችና የእያንዳንዱ ቤት የሚገኝበት ትክክለኛ ቦታ የሚያሳይ ሰነድ ሲሆን፣ ማንኛውም የህንጻ መግለጫ ማሻሻያን ይጨምራል፡፡
- 15) "ጊዜያዊ ግንባታ" ማለት የጊዜ ገደብ ተቀምጦለት የሚገነባ እና የተሰጠው የጊዜ ገደብ ሲጠናቀቅ የሚነሳ የሕንፃ ግንባታ ነው፡፡
- 16) "የመኖሪያ ህንፃ" ማለት ማንኛውም ሰው ለመኖሪያ የሚገለገልበት ማንኛውም ህንፃ ነው፡፡
- 17) "የስራ ህንፃ" ማለት የማንኛውም ሰው ስራ ማከናወኛ የሆነ በከተማ ቦታ ላይ የሚገኝ ማንኛውም ህንፃ ነው፡፡
- 18) "የህዝብ አገልግሎት ህንፃ" ማለት እንደ የትምህርት ተቋም፣ የጤና አገልግሎት ተቋም፣ የህዝብ ቤተ-መፃህፍት፣ የጉባዔ አዳራሽ፣ መዝናኛ ቦታ፣ ወይም ማንኛውም ተመሳሳይና የትርፍ አላማ

ሳይኖረው ለህዝብ አገልግሎት የሚሰጥ ህንፃ ነው፡፡

- 19) "የጋራ ሕንፃ" ማለት ከመሬት ወደላይ ወይም ጎን ለጎን የተሠሩ በተናጥል የሚያዙ አምስትና ከአምስት በላይ አፓርታማ ቤቶችና በጋራ ባለቤትነት የሚያዙ የጋራ መጠቀሚያዎች ያሉት ለመኖሪያ ወይም ለሌላ አገልግሎት የሚውል ሕንፃው ሲሆን ያረፈበትን ይዞታ የሚጨምር ነው፡፡
- 20) "የሪል ስቴት የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ" ማለት የሪል ስቴት አልሚ ባለሀብት በዚህ አዋጅ የተሰጠውን መብትና የተጣለበትን ግዴታ እንዲወጣ ድጋፍና ክትትል ለማድረግ የሚረዳ ባለሀብቱ ልማት ለማከናወን አግባብ ያለው አካለ የሚሰጠው የሪል ስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ ነው፡፡
- 21) "ባለሀብት" ማለት ኢትዮጵያ ውስጥ ካፒታል ሥራ ላይ ያዋለ የአገር ውስጥ ወይም የውጭ ባለሀብት ነው፤
- 22) "የአገር ውስጥ ባለሀብት" ማለት ኢትዮጵያ ውስጥ ካፒታል ሥራ ላይ ያዋለ፤
- ሀ) ኢትዮጵያዊ ዜጋ፤
 - ለ) ሙሉ በሙሉ በኢትዮጵያዊ ዜጋ የተያዘ ኢትዮጵያ ውስጥ የተቋቋመ ድርጅት፤
 - ሐ) መንግሥት፤
 - መ) የመንግሥት የልማት ድርጅት፤
 - ሠ) አግባብነት ባለው ሕግ የተቋቋመ የህብረት ሥራ ማህበር፤
 - ረ) አግባብነት ባለው ሕግ ወይም ኢትዮጵያ ባጸደቀው ዓለምአቀፍ ስምምነት መሠረት እንደ አገር ውስጥ ባለሀብት የተቆጠረ የውጭ አገር ዜጋ ወይም ድርጅት፤
 - ሰ) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ-አንቀጽ 26 ፊደል ተራ (ሀ) እስከ (ረ) በተመለከቱት በማናቸውም መካከል በጋራ ኢትዮጵያ ውስጥ የተቋቋመ ድርጅት፤
 - ሸ) ይህ አዋጅ ሲወጣ በሥራ ላይ የነበረ ኢንቨስትመንትን በተመለከተ ብቻ ሆኖ ከዚህ በፊት ታውጀው ከጊዜ በኋላ በተሻሩ ሕጎች መሠረት የአገር ውስጥ ባለሀብት የኢንቨስትመንት ፈቃድ የተሰጠው እና አሁንም ኢትዮጵያ ውስጥ በሥራ ላይ ያለ የውጭ አገር ዜጋ ወይም ድርጅት
 - ቀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ (26) ፊደል ተራ (ሸ) የተገለጸ ኢንቨስትመንትን በተመለከተ ብቻ ሆኖ በዚህ ንዑስ-አንቀጽ የተመለከተ የውጭ አገር ዜጋ ተወላጅ ነው፤
- 23) "የውጭ ባለሀብት" ማለት የውጭ ካፒታል ወደ ኢትዮጵያ በማስገባት ሥራ ላይ ያዋለ፤
- ሀ) የውጭ አገር ዜጋ፤
 - ለ) የውጭ አገር ዜጋ በባለቤትነት የተሳተፈበት ድርጅት፤
 - ሐ) በማንኛውም ባለሀብት ውጭ አገር የተቋቋመ ድርጅት፤
 - መ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ (27) ፊደል ተራ (ሀ)፤ (ለ) ወይም (ሐ) በተመለከቱት ማናቸውም ባለሀብቶች መካከል በጋራ የተቋቋመ ድርጅት፤ ወይም፤

ሠ) እንደ ውጭ ባለሀብት መቆጠር የፈለገ መደበኛ ነዋሪነቱ ውጭ አገር የሆነ ኢትዮጵያዊ ነው፤

24) "ሚኒስቴር" ማለት የከተማና መሠረተ ልማት ሚኒስቴር ነው፡፡

25) "ከተማ" ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም 2000 ወይም ከዚያ በላይ የሆነ የሕዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ ቢያንስ 50 በመቶ የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ተሰማርቶ የሚገኝበት አካባቢ ነው፡፡

26) "ክልል" ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 47 የተመለከተው ማንኛውም ክልል ሲሆን የአዲስ አበባ ከተማ እና የድሬዳዋ አስተዳደርን ይጨምራል፡፡

27) "ማሕበር" ማለት በኢትዮጵያ የሕብረት ስራ ማህበራት ማቋቋሚያ አዋጅ መሰረት ህጋዊ ሰውነት ያገኘ አካል ነው፡፡

28) "ሰው" ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

29) ማንኛውም በወንድ ጾታ የተገለጸው አገላለፅ የሴትንም ይጨምራል፡፡

3. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ አዋጅ በኢትዮጵያ ውስጥ በሚከናወን ማንኛውም የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

4. መርሆች

የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት የሚከተሉት መርሆች ይኖሩታል፡፡

- 1) ግልጽነትና ተጠያቂነት የተከተለ እንዲሆን በማድረግ የባለድርሻ አካላትን ፍላጎት ያካተተ፤
- 2) የአገልግሎት አሰጣጥ ቀልጣፋ፣ ዉጤታማና ዘመናዊ አሰራርን ስርአትን የተከተለ፤
- 3) በህግ የሚመራ፣ ለህዝብና ለዘላቂ አገራዊ ኢኮኖሚ ልማት አስተዋጽኦ የሚያደርግ እና የከተሞችን ተወዳዳሪነት የሚያጎለብት፤
- 4) ወቅታዊና ነባራዊ ሁኔታን መሰረት ያደረገ የተረጋጋ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት እንዲኖር መሆን አለበት፡፡

ክፍል ሁለት

የሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድና የይዞታ ማስረጃ አሰጣጥ

5. የሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ

- 1) ማንኛውም በሪል ስቴት ልማት ለመሰማራት የሚፈልግ የአገር ውስጥና የውጭ አገር ባለሀብት በዚህ አዋጅ መሰረት አግባብ ካለው አካል የሪል ስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ ማውጣት አለበት፡፡
- 2) ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ዝርዝሩ የሚገለጽ ሆኖ ማንኛውም የሃገር ውስጥ ባለሀብት የሚከተሉትን መስፈርቶች ሲያሟላ አግባብ ባለው አካል የሪል ስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ ይሰጠዋል፡፡
 - ሀ) በዚህ አዋጅ በተገለጸው መሰረት ለሪል ስቴት አልሚ የተፈቀደውን ዝቅተኛ የቤት ቁጥር ወይም ሃምሳ ቤት ገንብቶ ለማስተላለፍ የሚችል ከሆነ፤
 - ለ) ለሪል ስቴት ልማቱ ግንባታ የሚያስፈልግ የፋይናንስ አቅርቦትና ምንጭ ማቅረብ የሚችል ወይም የቅድሚያ ቤት ሽያጭ ተጠቃሚ ለመሆን የሚፈልግ ከሆነ አግባብ ካለው አካል ፈቃድ ማቅረብ የሚችል፤
 - ሐ) ግንባታው የሚመራበት የፕሮጀክት ጥናት ማቅረብ የሚችልና ዝርዝር የግንባታ መርሃ ግብር የሚያቀርብ ሲሆን ፈቃዱም ለቀረበው የግንባታ ጊዜ የሚሰጥ ይሆናል፤
- 3) ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ዝርዝሩ የሚገለጽ ሆኖ ማንኛውም የውጭ ሃገር ባለሀብት የሚከተሉትን መስፈርቶች ሲያሟላ አግባብ ባለው አካል የሪል ስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ ይሰጠዋል፡፡
 - ሀ) በኢንቨስትመንት ህጉ መሰረት ለውጭ ባለሀብት በሃገር ውስጥ በዘርፉ ለመሰማራት ማሟላት የሚጠበቅበትን ዝቅተኛ የካፒታል መጠን ከግሉ ወይም ከውጭ አገር የፋይናንስ ተቋማት ማቅረብ የሚችል፤
 - ለ) በዚህ አዋጅ በተገለጸው መሰረት ለሪል ስቴት አልሚ የተፈቀደውን ዝቅተኛ የቤት ቁጥር ወይም ሃምሳ ቤት ገንብቶ ለማስተላለፍ የሚችል ከሆነ፤
 - ሐ) ግንባታው የሚመራበት የፕሮጀክት ጥናት ማቅረብ የሚችልና ዝርዝር የግንባታ መርሃ ግብር የሚያቀርብ ሲሆን ፈቃዱም ለቀረበው የግንባታ ጊዜ የሚሰጥ ይሆናል፤
 - መ) በሌሎች አስተዳደር ህጎች የውጭ ባለሀብት እንዲያሟላ የተቀመጠውን መስፈርት ማሟላት ይኖርበታል፡፡

4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 እና 3 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የኢንቨስትመንት እና ንግድ ፈቃድ ያለው የሃገር ውስጥም ሆነ የውጭ ሀገር ሪል ስቴት አልሚ ከሚከተሉት ቅድመ ሁኔታዎች ቢያንስ አንዱን ሲያሟላ በመንግስት መሬት በስፋት እንዲቀርብ ምቹ ሁኔታዎች ይፈጠራሉ፡፡ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፤

ሀ) እንደ ከተሞች ደረጃ በአንድ ጊዜ ከ500 እስከ 5 ሺ የሚሆኑ ቤቶችን የሚገነባና፤ ከዚህ ውስጥ 40 በመቶ ለዝቅተኛና ለመካከለኛ መካከለኛ ገቢ ላላቸው የማህበረሰብ ክፍል ተደራሽ የሚሆን ቤት የሚገነባ ወይም፤

ለ) የሪል ስቴት ልማቱ የሚያስፈልጉትን በሀገር ውስጥ በጥራትና በብዛት የማይገኙና ከውጭ የሚገቡ የግንባታ ግብአቶችን በፍራንክ ቫሊታ አሰራር በራሱ የውጭ ምንዛሪ የሚያስገባና በቤት ማስተላለፉ የሚገኘውን ትርፍ 60 በመቶ እስከ 10 ዓመት ከሀገር ሳያስወጣ የኢትዮጵያ ብሄራዊ ባንክ በሚፈቀደው አሠራር መሰረት በሀገረ ውስጥ መልሶ የሚጠቀም ወይም፤

ሐ) በሪል ስቴት ሽያጭ ማስተላለፍ ከሚገኘው ገቢ የሚፈልገውን የውጭ ምንዛሪ የሚስተካከል ለቤት ልማትና ግንባታ የሚጠቅሙ ግብአቶችን በሀገር ውስጥ የሚያመርት ፋብሪካ በመገንባት ከውጭ የሚገቡ ምርቶችን በመተካት የውጭ ምንዛሪ መቆጠብ የሚያስችል መሆኑ ሲረጋገጥ፤

5) የውጭ ሀገር ባለሀብቱ ከሀገር ውስጥ ባለሀብት ጋር በቅንጅት በሪል ስቴት ልማት መስማራት ይችላል፤ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

6) ብድር ማስመለሻ ጊዜው ረጅም የሆነ ከውጭ ከባንክ ተበድረው ለሚመጡ ለሀገር በቀልም ሆነ ለውጭ የሪል ስቴት አልሚዎች የኢትዮጵያ ብሄራዊ ባንክ ህግና አሰራር መሰረት መንግስት በቅድመ ሁኔታ ላይ የተመሰረተ ዋስትና ሊሰጥ ይችላል፡፡

7) አግባብ ያለው አካል ለሪል ስቴት አልሚዉ የሚሰጠዉ የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ ሰርቲፊኬት የሚያገለግለዉ አልሚዉ የተመዘገበዉ ፕሮጀክት ይጠናቀቃል ብሎ እስካስመዘገበዉ ጊዜ ድረስ ብቻ ነዉ፡፡ ሆኖም በቂ ምክንያት ካገኘ በአልሚዉ ጥያቄ መሰረት ፍቃዱን ለተጨማሪ ጊዜ እንዲያገለግል ሊያድስለት ይችላል፡፡ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፤

8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 የተጠቀሰዉ እንደተጠበቀ ሆኖ አግባብ ያለው አካል የአልሚውን ፈቃድ ማደሱን ወይም መሰረዙንና ምክንያቱን በተመለከተ የኢንቨስትመንትና ንግድ ፈቃድ ለሰጠው አካል ወዲያውኑ ማሳወቅ አለበት፡፡

9) በዚህ አንቀጽ መሠረት የሚሰጠው የሪል ስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ በሪል ስቴት የኢንቨስትመንት መስክ ከሚቀርብ የኢንቨስትመንት እና ንግድ ፈቃድ ማመልከቻ ጋር አብሮ የሚቀርብ ይሆናል፡፡

6. የሪል ስቴት አልሚ የቦታና የተናጠል ይዞታ ማረጋገጫ አሰጣጥ

- 1) በከተሞች ለሪል ስቴት ልማት የሚውል ቦታ በሚከተለው አግባብ የሚቀርብ ይሆናል፤
ሀ. በአዲስ አበባ ከ 5 ሺ በላይ ቤት የሚገነባና የሚያስተላልፍ ወይም፤
ለ. እንደከተሞች ተጨባጭ የቤት ፍላጎትና ኢንዱስትሪ ፓርክ ያለበት አካባቢ ባሉ ከተሞች ከ 1 ሺ በላይ ቤት የሚገነባና የሚያስተላልፍ ወይም፤
ሐ. ከነዚህ ባነሰ ስፋት ቤት ለሚፈልጉ ከተሞች ደግሞ 500 ቤት በላይ የሚገነባና የሚያስተላልፍ የሪል ስቴት አልሚ መሬት ቅድሚያ ተሰጥቶት በስፋት እንዲቀርብለት ይደረጋል።
- 2) የሪል ስቴት አልሚው የገነባውን ቤት በተናጠል ለቤት ፈላጊ በሽያጭ ለማስተላለፍ ግንባታው የተፈቀደለትን መስፈርት አሟልቶ 80 በመቶ ሲጠናቀቅ ለየቤቱ የተናጠል የይዞታ ባለቤትነት ማረጋገጫ እንዲሰጠው ሊጠይቅ ይችላል፤
- 3) በዚህ አንቀጽ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

7. የሪል ስቴት አልሚ ግዴታዎች

የሪል ስቴት አልሚ በውል ሰነዱ፣ በህንጻ አዋጁ እና በሌሎች የህግ ማዕቀፎች የተመላከቱ ግዴታዎችን ማክበር እንደተጠበቀ ሆኖ በተጨማሪነት የሚከተሉት ግዴታዎች ይኖሩታል፡-

- 1) ያለደንበኛው ፍላጎትና ፈቃድ አጠቃላይ ግንባታው ቢያንስ 80 በመቶ ያልተጠናቀቀ ቤት ለደንበኞች ሊያስተላልፍ አይችልም፡፡
- 2) በሪል ስቴት ልማት ላይ የሚሳተፍ ማንኛውም አካል የውሸት ማስታወቂያ ማስነገር አይችልም፡፡
- 3) ቤቶቹን ለመገንባት የሚያስችለውን የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ እና የግንባታ ፈቃድ ከሚመለከተው አካል ከመረከቡ በፊት ደንበኞችን መመዝገብ እና ቅድመ ክፍያዎችን መሰብሰብ አይችልም፡፡
- 4) በሕጋዊ መንገድ የተረከበው መሬት ሊያስተናግድ ከሚችለው የቤት ደንበኛ በላይ መመዝገብ አይችልም፤
- 5) የመኖሪያ ቤት ገዢ ደንበኞች ማኅበር እንዲያቋቋም ያበረታታል፤ የህንጻ መግለጫ የስረክባል፤
- 6) ከሚመለከተው የመንግሥት አካል የተሰጠውን የይዞታ ማረጋገጫ፣ የቤቱ የግንባታ ዕቃዎች ዓይነት፣ አርክቴክቸራል፣ ሳኒተሪ፣ ስትራክቸራል እና ኤሌክትሪካል ዲዛይን፣ የግንባታ ፍቃድና የሪል ስቴት ልማት ፍቃዱን ቅጂዎች ከውል ሰነዱ ጋር አያይዞ ለደንበኛው መስጠት አለበት።
- 7) ደንበኛው ለከፈለው ገንዘብ ሕጋዊ ደረሰኝ መስጠት አለበት።

8. የሪል ስቴት ቤት ገዥ ግዴታዎች

የሪል ስቴት ቤት ገዥ የሚከተሉት ግዴታዎች ይኖሩበታል፡-

- 1) በገባው ውል መሰረት የሚጠበቅበትን ክፍያ በወቅቱ መፈጸም አለበት፡፡
- 2) ለገባው ቤት ግንባታ እና የውል ሂደት ለማጠናቀቅ የሚፈለጉ መረጃና ማስረጃዎች ማቅረብ አለበት፡፡
- 3) የጋራ መብትን ለማስጠበቅና ግዴታን ለመወጣት እንዲረዳ የመኖሪያ ቤት ገዢ ባለቤቶች ማኅበር እንዲመሰረትና እንዲጠናከር መሳተፍና በቡድን ድርሻ መወጣት ይኖርበታል፡፡

9. ዋስትና ስለመስጠት

የአገር ውስጥ አልሚ ቤቱን ሳይገነባ ለቤት ፈላጊዎች በቅድሚያ በሚሸጥበት ወቅት የሚከተሉትን የዋስትና ቅድመ ሁኔታዎች ማሟላት አለበት፡፡

- 1) የሪል ስቴት አልሚው በቤት ቅድሚያ ሽያጭ ስልት ለመስራት መፈለጉን አግባብ ያለው አካለ አሳውቆ ፈቃድ ማግኘት፡፡
- 2) ከቤት ገዥዎች የሚሰበሰበውን ገንዘብ አግባብ ያለው አካለ ፈቃድ መሰረት በሚከፈተው የዝግ የባንክ ሂሳብ ገቢ ማድረግ ወይም ማስያዝ፤
- 3) የሪል ስቴት አልሚው በቅድሚያ መሸጥ የሚፈልገውን ቤት የመስሪያ ቦታ የይዞታ ማስረጃ ቤቱ ለተጠቃሚዎች ተገንብቶ እስከሚተላለፍ ድረስ በሚመለከተው አካል እንዳይሸጥ እንዳይለወጥ እንዲታገድ ማድረግ፤
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት በዝግ የባንክ ሂሳብ ገቢ የተደረገው ገንዘብ የሚለቀቅበት ሁኔታ በደንብ ይወሰናል፡፡

10. ድጋፍ ስለመስጠት፤

- 1) የሪል ስቴት አልሚው የቤት ገዥዎችን የህንጻ መግለጫና ሌሎች አስፈላጊ መረጃዎች ለቤት ገዥዎች ማስረከብ አለበት፤
- 2) አግባብ ያለው አካል የቤት ገዥዎች በጋራ ህንጻ ቤት ባለቤትነት አዋጅ እና በህብረት ስራ ማህበራት አዋጅ መሰረት በማህበር እንዲደራጁ ድጋፍ በማድረግ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ጥቅሞቻቸውን በጋራ የሚከታተሉበት ስርዓት መዘርጋት አለበት፡፡

ክፍል ሶስት

የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓት እና ፈቃድ አሰጣጥ

ንዑስ ክፍል አንድ

የግመታ ሥርዓት እና ዘዴዎች

11. የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ዓላማና ስርዓት

1) የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚከተሉትን ዓላማዎችን ለመፈጸም የሚገመት ይሆናል፡፡

ሀ/ ለንብረት ግብር፤

ለ/ ለሽያጭና ግዢ፤

ሐ/ ለባንክ ብድር ማስያዣ፤

መ/ ለፍርድ ቤት ክርክር፤

ሠ/ ለውርስ ወይም ንብረት ክፍፍል፤

ረ/ ለካሳ፤

ሰ/ ለኢንሹራንስ፤

ሸ/ ለኪራይ አገልግሎት፤

ቀ/ በሌሎች ተያያዥ ጉዳዮች፡፡

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (ለ) የተጠቀሰው ተፈጻሚ የሚሆነው የንብረቱ ባለቤት በሚያቀርበው ጥያቄ መሰረት ይሆናል፡፡

3) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ የሚከተሉትን ስርዓት የተከተለ ይሆናል፡፡

ሀ/ ግመታው ግልጽና የወቅቱን የአካባቢውን ገበያ መረጃ መሰረት በማድረግ የተረጋጋ ገበያ የሚፈጥር መሆን አለበት፡፡

ለ/ የሚገመተው አግባብ ካለው አካል የሙያ ፍቃድ በተሰጠው ገማች መሆን አለበት፡፡

ሐ/ ግመታው በመንግስት ተቋም በመደበኛነት የሚከናወን ሲሆን በየአምስት አመቱ አንድ ጊዜ መሆን አለበት፡፡

መ/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (ሐ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በመንግስት ተቋም ስራውን የማይሸፈን ሆኖ ሲገኝ መንግስት ዕውቅና በተሰጠው አካል ስራውን ሊያሰራ ይችላል፡፡

ሠ/ እንዲገምት አግባብ ካለው አካል ወይም ከንብረቱ ባለቤት የስራ ትዕዛዝ የደረሰው ገማች የታዘዘበትን ማስረጃ በማሳየት ንብረቱን መገመት ይችላል፡፡

ረ/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ሐ የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በመደበኛነት በአምስት ዓመት የተከናወነው ግመታ በዓመታዊ የዋጋ ለውጥ ንጽጽር እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለቤት በሚቀርብ ማስረጃ መሰረት ግመታው ወቅታዊ መደረግ አለበት፡፡

ሰ/ በተለያዩ ምክንያት በገማች የሚቀርብ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት አግባብ ባለው አካል ተመዝግቦ ከሚገኘው የንብረት ግምት ንጽጽር ልዩነት በሚኖርበት ጊዜ በሚመለከተው አካል

ተጣርቶ ትክክለኛው የንብረት ግምት ይወሰዳል፡፡

ሸ/ የዚህ አንቀጽ የግመታ ስርዓት ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

12. ስለግመታ ዘዴዎች እና መረጃዎች

- 1) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ዘዴ የንብረቱ መተኪያ ወጪ መሰረት ያደረገ መሆኑን አለበት፡፡
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በተደነገገው መሰረት የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚገመት ሆኖ ሌሎች የገበያ ዋጋ ንጽጽር ወይም ገቢን ወደ ካፒታል መቀየር ወይም ሌላ ልዩ የግመታ ዘዴ ተከትሎ እንዳስፈላጊነቱ ሊከናወን ይችላል፡፡
- 3) የንብረቱ ባህሪ ልዩ ሆኖ የተሟላ የንብረት ገበያ መረጃ የማይገኝለት መሆኑ አግባብ ባለው አካል ሲረጋገጥ በልዩ ዘዴ የሚገመት ይሆናል፡፡
- 4) የግመታ ስራ የሚያግዙ መረጃዎችን ተደራጅተው መያዝ አለባቸው፡፡ የግመታ መረጃ አግባብ ያለው አካል ሲጠይቅ የተሟላ መረጃ መሰጠት ይኖርበታል፡፡
- 5) የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ የተሸጠ ወይም የተከራየ ንብረት ዋጋ ተብሎ በቀረበው መረጃ ላይ በማስረጃ አስደግፎ የቀረበው ዋጋ ችግር አንዳለበት እውነተኛ ጥቆማ ለሚያቀርብ ሰው ማበረታቻ ይሰጣል፡፡
- 6) የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

13. የንብረት ግምት ጥቅሎችን ማፅደቅና ለሕዝብ ማሳወቅ

- 1) በልዩ ፍላጎት ግመታ ምክንያት በተናጠል ግመታ ሲከናወን ግመታውን የጠየቀው አካል ከገማች ባለሙያ ተረክቦ ለሚፈልገው ዓላማ የማዋል መብቱ እንደተጠበቀ ሆኖ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታው በመደበኛነት በየአምስት አመቱ ሲከናወን እና ለህዝብ ጥቅም ሲባል ቦታ በማስለቀቅ ለካሳ ክፍያ የተከናወነ ግመታ ሲሆን የመጨረሻ የንብረት ግምት ጥቅል ለከተማው ከንቲባ ወይም ለወረዳው አስተዳዳሪ ቀርቦ መጽደቅ አለበት፡፡
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት በተሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አካል በዚህ አዋጅ አንቀጽ 24 እስከ 30 መሰረት ቅሬታ ወይም ይግባኙን ለሚመለከተው አካል ማቅረብ ይችላል፡፡
- 3) አግባብ ያለው አካል የኪራይ አገልግሎት ዋጋ የከተሞች መነሻና ጣሪያ በየሁለት ዓመቱ ጥናት መሰረት ተደርጎ ይሰራል፡፡
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ወቅታዊ የዋጋ ግሽበት፣ የቤት አቅርቦትና ፍላጎት ምጣኔ መሠረት በማድረግ እንደአስፈላጊነቱ ማሻሻያ ይደርጋል፡፡
- 5) የከተማው ከንቲባ ወይም ወረዳው አስተዳዳሪ ወይም ማንኛውም በህግ ስልጣን የተሰጠው አካል የመጨረሻውን የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል በተረከበ በ 15 ቀን ውስጥ በተለያዩ የመገናኛ ዘዴዎች ለህዝብ ይፋ ማድረግ አለበት፡፡

- 6) የመጨረሻው ማስታወቂያ በይፋ ከተነገረበት ቀን ጀምሮ ከ 30 ቀን ላላነሰ ጊዜ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል ለህዝብ ምርመራ ክፍት መደረግ አለበት፡፡
- 7) ባለንብረቶች በማንኛውም ጊዜ ንብረታቸው ሲገመት የማወቅና ጉድለት ካለበትም እንዲስተካከል መጠየቅ መብታቸውን ለማስጠበቅ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል የተካተተ ማንኛውም ባለንብረት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) የተጠቀሰው ማስታወቂያ ቅጂ የግምቱ ጥቅል ዝርዝር መረጃ ጋር ግምቱን በሰራው ወይም ባሰራው ሰው በፖስታ ቤት ወይም በቀጥታ መልዕክት እንዲደርሰው መደረግ አለበት፡፡
- 8) ክልሉ የራሱ ወይም የሚጠቀምበት ሌላ ድህረ ገፅ ካለው ማስታወቂያውንና የንብረት ግምት ጥቅሉን በድህረ ገፅ ለህዝብ ይፋ ማድረግ አለበት፡፡
- 9) ባለንብረቱ በህግ የተወሰነውን የአገልግሎት ክፍያ በመክፈል የንብረቱን ግምት ጥቅል ወይም በክፍል እንዲሰጠው መጠየቅ ይቻላል፡፡
- 10) የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

14. የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል ላይ ስለሚደረግ ምርመራ

በዚህ አዋጅ አንቀጽ 13 ንዑስ አንቀጽ 5 በተመለከተው ቀነ ገደብ ውስጥ አግባብ ያለው አካል በሂደቱ ግልጽነትና ተጠያቂነትን ለማስፈን የንብረት ግመታውን ሂደትና ውጤት የሚያሳየውን ሰነድ ጥቅሉን ሊመረምር ይችላል፡፡

ንዑስ ክፍል ሁለት

የገማች ፈቃድ አሰጣጥ ስርዓትና የገማች ኃላፊነት

15. የገማች ፈቃድ ስለመስጠት

- 1) የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚገምት ማንኛውም ሰው የታደሰ የገማች የሙያ ፍቃድና ንግድ ፈቃድ ያለው መሆን አለበት፡፡
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ መንግስት የግመታ ስራ ለመስራት የሚያደራጀውን ተቋም አይመለከትም፡፡
- 3) የገማች ሙያ ፈቃድ በፌደራል፣ በክልልና ከተማ ደረጃ የሚሰጥ ሆኖ የሙያ ደረጃው ዕርከን በሚገመተው ንብረት ዓይነትና ዋጋን መሰረት ያደረገ መሆን አለበት፡፡
- 4) አግባብ ያለው አካል የማይንቀሳቀስ ንብረት ገማች የሙያና ስነምግባር ጉድለት መታየቱን በቂ ማስረጃ ሲቀርብ እየገመገመ የሙያ መቀነስ ወይም የገማች ፍቃድ ማገድ ወይም መሰረዝ፣ እና ሌሎች አስፈላጊ እርምጃዎችን ይወስዳል፡፡
- 5) የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

16. የገማች ግዴታዎች

ማንኛውም የማይንቀሳቀስ ንብረት ገማች የሚከተሉትን ግዴታዎች ይኖሩበታል፡-

- 1) ሊሰራ በሚፈልግበት በሀገር አቀፍ፣ በክልል ወይም በከተማ ስልጣን በተሰጠው አካል የሙያ ፈቃድ የማውጣት ግዴታ አለበት፡፡
- 2) ስልጣን በተሰጠው አካል የሚወጣውን የሙያ ስነ-ምግባር ደንብ አክብሮ መስራት አለበት፡፡
- 3) ማንኛውም የገማች ፍቃድ የወሰደ አካል በሚመለከተው አካል በየሶስት ዓመቱ በሚዘጋጀው ምዘና ለሙያው ብቁ ሆኖ መገኘት አለበት፡፡
- 4) የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

ክፍል አራት

የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና የከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ

17. የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ስርዓት

- 1) ማንኛውም በማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ የሚሳተፍ አካል የግብይት ዋጋ መረጃ ሲጠየቅ የማሳወቅ ግዴታ አለበት፡፡
- 2) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ሲከናወን ቀጥሎ የተዘረዘሩትን አሰራሮች መከተል አለበት፡፡

ሀ/ የከተሞችን ተወዳዳሪነት ለማጎልበትና አልሚዎችን ለመሳብ የሪል ስቴት ወቅታዊ ዋጋ አመላካች መነሻና መድረሻ ጣሪያ በጥናት ላይ ተመስርቶ አግባብ ባለው አካል በየጊዜው ይፋ ይደረጋል፡፡

ለ/ በዚህ አንቀጽ ፊደል ተራ “ሀ” የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የሪል ስቴት ሻጭና አከራይ የንብረቱን የዋጋ መግለጫ አግባብ ያለው አካል በሚወስነው መሰረት በግልጽ ማስታወቅ አለበት፡፡

ሐ) በገማች “የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ነው” ተብሎ የቀረበው ማስረጃ በየደረጃው በጥናት ከተቀመጠው የገበያ አመላካች የዋጋ መነሻና ጣሪያ የተለየ ከሆነ በሚመለከተው አካል ማጣራት ተድርጎ የማስተካከያ ስራ መስራት አለበት፡፡ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

መ) የማይንቀሳቀስ ንብረት በገበያ “የተሸጠ ወይም የተከራየ ንብረት ዋጋ ነው” ተብሎ የተመዘገበው ዋጋ በመብት ጥያቄ ወቅት ለካሳ፣ ለዋስትና ማስያዥያነት፣ ለሀብት ክፍፍልና መሰል ጉዳይ የንብረቱ ግምት ተብሎ ሊወሰድ ይችላል፡፡

ሠ) አንድ መብት ጠያቂ የንብረት ዋጋ ተብሎ በመነሻ ከተመዘገበው መረጃ ውጪ አግባብ ባለው

አካል በጥናት የተደረሰበት የንብረት ዋጋና የገዥነት ለውጥ ሲኖር ማስተካከያ ይደረጋል፡፡

ረ) የንብረት ዝውውሩ በተከናወነበት ወቅት ከገዥ የባንክ ሂሳብ የወጣና፤ ለሻጭ ገቢ የተደረገ መጠን ለምዝገባ ከቀረበው የተለየ ከሆነ አግባብ ያለው አካል ተዋዋይ ወገኖች ለልዩነቱ ማስረጃ እንዲያቀርቡ መጠየቅ ይችላል፡፡

ሰ) ተዋዋይ ወገን ያቀረበው ማስረጃ አሳማኝ ካልሆነ አግባብ ያለው አካል ተዋዋይ ወገኖች ለፈጸሙት የማጭበርበር ሙከራ ወይም ድርጊት በህግ አግባብ ተጠያቂ ማድረግ አለበት፡፡

3) አግባብ ያለው አካል የማይንቀሳቀስ ንብረት የሽያጭና የኪራይ ዋጋ ጥናት እያደረገ ውጤቱን ድረ-ገፅ ወይም ሌሎች የመረጃ ማሰራጨ ዘዴዎች በመጠቀም ለህዝብ ይፋ ማድረግ አለበት፡፡

4) የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርአት ግልጽነት ለማረጋገጥ በዚህ አዋጅ የተጠቀሰው በክልላዊና ሀገር አቀፍ ድህረ-ገጽ የማስተዋወቅ ወይም ይፋ ማድረግ እቅም ተፈጥሮ ወደ ትግበራ እስኪገባ እስከ 4 ዓመት ድረስ ማስታወቂያ መውጣቱ ስራ የሚከናወነው ሀገር አቀፍ ስርጭት ባለው ጋዜጣ ይሆናል፡፡

5) የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ በእንደራሴነት፤ በደላላነት ወይም በንብረት አስተዳዳሪነት የሚሳተፍ አካል ተፈላጊው የትምህርት ዝግጅትና የሙያ ስነ-ምግባር ያሟላ ሆኖ የንግድ ፈቃድ መኖር አለበት፡፡

6) የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

18. ስለ ገበያ ጥናት አካሄድ

1) ለማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ የገበያ ጥናት ሲደረግ የአካባቢው የንብረት ሽያጭና ግዥ ወቅታዊ የገበያ ዋጋ መሰረት ያደረግ መሆን አለበት፡፡

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የማይንቀሳቀስ ንብረት ለመገመት በገበያ ዋጋ ጥናት መዳሰስ የሚኖርባቸው ዝርዝር መነሻዎች፡-

ሀ) በመንግስት የመረጃ ቋት ተመዘግቦ የሚገኘው የንብረቱ ግምት ዋጋ፤

ለ) በኢትዮጵያ ስታቲስቲክስ አገልግሎት የሚዘጋጅ ወቅታዊ የአካባቢው ንብረት ነጠላ ዋጋ፤

ሐ) ወቅታዊ የዋጋ ግሽበት፤

መ) ሀገራዊ የኢኮኖሚ ዕድገት ምጣኔና ዓመታዊ የምርት ዕድገት፤ እና

ሠ) የማይንቀሳቀስ ንብረት መገኛ ቦታ፡፡

19. ስለከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ

- 1) የከተሞች ፍረጃና የቦታ ደረጃ መስፈርት በክልሎች በሚወጣ መመሪያ የሚወሰን ይሆናል፡፡
- 2) ክልሎች በሚያወጡት መስፈርት ከተሞች እንደተሰጣቸው ፈርጅ እና እያንዳንዱ አካባቢ እንዳለው የመሰረተ ልማት ወጭና የዋጋ ልዩነት የከተማቸውን የቦታ ደረጃ ማውጣት አለባቸው፡፡ የቦታ ደረጃ ሰንጠረዥ እና ካርታ ለህዝብ ግለጽ መደረግ አለበት፡፡

20. ስለ ቦታና ህንፃዎች አገልግሎት አመዳደብ

- 1) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ለመወሰን ሲባል የቦታ አገልግሎቶች አመዳደብ አግባብ ባለው የፌዴራል የከተማ ፕላን ህግ በተደነገገው መሠረት መሆን አለበት፡፡
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የማንኛውም ህንፃ ግምት አወሳሰን ሲባል የህንፃ አገልግሎት በሚከተሉት አይነቶች ተከፋፍለው መመደብ አለባቸው፡-
ሀ. የመኖሪያ ህንፃ፤
ለ. የማምረቻ ኢንዱስትሪ ህንፃ፤
ሐ. የአገልግሎት ኢንዱስትሪ ህንፃ፤
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በተደነገጉት ምድቦች የማይካተቱና እንደየቦታ አገልግሎታቸው ባህሪ ታይተው በክልል በሚወጣ መመሪያ ተለይተው የሚመደቡ ሌሎች ህንፃዎች ሊኖሩ ይችላሉ፡፡

ክፍል አምስት

ተግባርና ኃላፊነት ስለመወሰን

21. የሚኒስቴሩ ተግባራዊና ኃላፊነት

- 1) ሀገር አቀፍ የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት እንዲገነባ ያደርጋል፤ አፈጻጸሙን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤
- 2) የማይንቀሳቀስ ንብረት እንደራሴዎች፤ ደላሎችና እሴት ገማዾች ደረጃ አመዳደብና ፍቃድ አሰጣጥ አገር አቀፍ የብቃት ማረጋገጫ መስፈርት ሥርአት እንዲዘረጋና ተግባራዊ እንዲሆን ያደርጋል፡፡
- 3) በሀገር አቀፍ ደረጃ በዘርፉ ልማት ሚና ያላቸውን ባለድርሻ አካላትን ያስተባብራል፤
- 4) በሀገሪቱ የተስተካከለ የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት እንዲኖር ጥናት ያካሂዳል ሲፀድቅም ተግባራዊ እንዲሆን ያደርጋል፤ ተግባራዊነቱን

ይደግፋል፤

- 5) በክልሎችን የማይንቀሳቀስ ንብረት ልማት፣ ግብይት፣ ግመታ ሥርዓት ላይ ጥናትና ወቅታዊ የትግበራ ዳሰሳ ያካሄዳል፡፡
- 6) በሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ዙሪያ የክልሎች፣ የከተማ አስተዳደሮች እና ከተሞች የአቅም ግንባታ ማእቀፎችን በመቅረፅ ተግባራዊ ያደርጋል፡፡
- 7) የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሚመለከቱ መረጃዎች ያሰባስባል፤ ይተነትናል እና ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ የሚያስችሉ መንገዶች ይቀይሳል፤ ተግባራዊ ያደርጋል፤
- 8) ከክልሎች ጋር በመተባበር የሪል ስቴት አቅርቦትና ፍላጎት፣ የኪራይና ሽያጭ በየጊዜው እያጠና አመላካች ዋጋ መነሻና ጣሪያ ያሳውቃል፤
- 9) ለየሪል ስቴት የዋጋ መተመኛ ሥልት አጥንቶ ይወስናል፤ ተግባራዊነቱን ይከታተላል፤
- 10) ከክልሎች ጋር በመተባበር የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ትመና የሚረዳ የከተሞች ደረጃና ፍረጃ የሚያገለግል ሥርዓት ያዘጋጃል፤ ተግባራዊነቱም ይከታተላል፡፡
- 11) የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎች፣ አገናኝ ደላሎችና ገማዶች እና የሪል ስቴት አልሚዎች የሥነ-ምግባር ደንብ እንዲወጣ ያደርጋል፤ የሙያ ተግባሮቻቸውን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤
- 12) በፌደራል ደረጃ ለገማዶች የሙያ ፈቃድ እና ለሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ ይሰጣል፤
- 13) ለየሪል ስቴት አልሚዎች፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎች፣ ኤጀንቶች፣ አገናኝ ደላሎች እና ለንብረት ዋጋ ገማዶች የሚመዘገቡበት፣ ደረጃ እና የሙያ ፈቃድ ለመስጠት የሚያገለግል ሀገር አቀፍ መስፈርት ያዘጋጃል፤ ሲጸድቅ ተፈጻሚነቱም ይከታተላል፤
- 14) የሪል ስቴት አልሚ ቤቱን ሳይገነባ ለፈላጊዎች በቅድሚያ በሚሸጥበት ወቅት የአልሚውን እና የቤት ገዥውን መብትና ጥቅም ለማስጠበቅ እና የሚገጥሟቸውን ስጋቶች ለመቀነስ የሚያስችል የዋስትና ስርዓት ይዘረጋል፤
- 15) ቤት ሳይገነቡ በቅድሚያ የሚገዙ ወገኖች በማህበር እንዲደራጁና የግንባታውን እና የገንዘብ አጠቃቀም ሂደት በጋራ የሚከታታሉበት ስርዓት ይዘረጋል፤
- 16) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ በኢንፎርሜሽን ቴክኖሎጂ የታገዘ ዘመናዊ አሰራር ሥርዓት ይመሰርታል፤ ተፈጻሚነቱም ይከታተላል፤
- 17) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሥራ መስኮች የአቅም ግንባታ መርሀ-ግብሮች በማዘጋጀት ይተገብራል፡፡

22. የክልል ተግባርና ኃላፊነት

- 1) ይህን አዋጅ መሠረት በማድረግ ከክልሉ ነባራዊ ሁኔታ ጋር የሚጣጣም የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ግመታ መመሪያ ያዘጋጃል፤ ያጸድቃል፤ ለተግባራዊነቱም ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፤
- 2) የክልሉን የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ዘመናዊ ለማድረግ የሚያስችሉ አደረጃጀቶችን ያጠናል፤ ሲፈቀድለትም ያደራጃል፤
- 3) በፌደራል የተላከውን የከተሞች ደረጃ ፈረጃ መስፈርትና ሥርዓት ወደ ክልል ተጨባጭ ሁኔታ በመለወጥ ያዘጋጃል፤ በመስፈርቱ መሰረት የክልሉን ከተሞች ደረጃ ያወጣል፤
- 4) በክልሉ የከተማ ቦታ እና ህንፃ ደረጃ መወሰኛ መስፈርትና አካሄድ አዘጋጅቶ ያጸድቃል፤ ያሰራጫል በከተሞች የሚካሄደውን የቦታ ደረጃ አሰጣጥና ትግበራን ድጋፍ ይሰጣል፤ ይከታተላል፤
- 5) በፌደራል የተላከውን የንብረት ዋጋ መገመቻ መስፈርት፤ ስልትና አሰራር ወደ ክልል ተጨባጭ ሁኔታ በመለወጥ ያዘጋጃል፤ ለተፈጻሚነቱም ድጋፍ ይሰጣል፤ ይከታተላል፡፡
- 6) በክልል የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ በኢንፎርሜሽን ቴክኖሎጂ የታገዘ ዘመናዊ አሰራር ሥርዓት ይመሰርታል፤ ተፈጻሚነቱም ይከታተላል፤
- 7) በተፈቀዱ የመረጃ ማሰራጨ መንገዶች በመጠቀም የክልል የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሚመለከቱ መረጃዎች ሰብስቦ በመተንተን ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ ያደርጋል ለሚኒስቴሩ ያስተላልፋል፤
- 8) በክልሉ ውስጥ የሪል ስቴት አቅርቦትና ፍላጎት በየጊዜው እያጠና በከተማ፤ በቦታ ደረጃና በቤት አይነት አመላካች የሆነ የሺያዊና ኪራይ መነሻና ጣሪያ ዋጋ ያሳውቃል፤
- 9) ክልላዊ የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያው ተዘጋጅቶ በተሰራጨው የገበያ ዋጋ አመላካቾች መረጃ መሰረት እየተከናወነ መሆኑን ይከታተላል፤
- 10) በክልሉ በሪል ስቴት ልማትና ገበያ ውስጥ የነጻ ገበያ ስርዓት እንዲኖር ጥናት ያደርጋል፤ ስልቶችንም ይቀይሳል፤ ይተገብራል፤
- 11) ክልሎች የሪል ስቴት አልሚዎችን እና የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎችን፤ እንደራሴዎችን፤ ደላሎችና ንብረት ገማቾች ይመዘግባል፤ ደረጃ እና የሙያ ፈቃድ ይሰጣል፤ አሰራራቸው ህግን የተከተሉ መሆኑን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤
- 12) የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ግመታ መረጃን ይይዛል፤
- 13) የሪል ስቴት አልሚዎች፤ የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎች፤ እንደራሴዎች፤ አገናኝ ደላሎች እና ንብረት ገማቾች የወጣውን የአፈጻጸም ሥነ-ምግባር ደንብ ማክበራቸውን ይከታተላል፡፡ እነዚህ አካላት ሙያዊ ስነ-ምግባር ጥሰት ሲፈጽሙ እስከ ምዝገባና ፈቃድ

መሰረዝ እርምጃ ይወስዳል፤

- 14) የሪል ስቴት አልሚ ቤቱን ሳይገነባ ለፈላጊዎች በቅድሚያ በሚሸጥበት ወቅት የአልሚውን እና የቤት ገዥውን መብትና ጥቅም ለማስጠበቅ የተዘረጋውን የዋስትና ስርዓት ያስተገብራል፤
- 15) ቤት ሳይገነቡ በቅድሚያ የሚገዙ ወገኖች በማህበር እንዲደራጁና የግንባታውን እና የገንዘብ አጠቃቀም በጋራ የሚከታታሉበት ስርዓት ያስተገብራል፤
- 16) የማይንቀሳቀስ ንብረት ዝግጁ በተከናወነበት ወቅት በሻጭና ገዥ የተከናወነ የገንዘብ ዝውውርን አስመልክቶ ከባንኮች መረጃ ሊጠይቅ ይችላል፡፡
- 17) የሪል ስቴት አልሚዎች ገበያ ለመሳብ ማስታወቂያ ሲያስነግሩ ይዘቱ የሃሰት መረጃ የሌለበት መሆኑን እየተከታታለ ማረጋገጥ አለበት፤ የተነገረው ማስታወቂያ ውስጥ የውሸት መረጃና ማስረጃ ይዘት ካገኘ ወዲያውኑ እውነታውን ለህዝብ በማሳወቅ አልሚውን በህግ ይጠይቃል፤
- 18) በክልሉ የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ሥራ አመራርና አስተዳደር መስኮች የአቅም ግንባታ መርሀ-ግብሮች በማዘጋጀት ይተገብራል፤
- 19) በከተሞች ደረጃ የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ቅሬታና አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ እንዲቋቋም ያደርጋል፡፡
- 20) የሪል ስቴት ልማትን ለማበረታታትና ለማስፋፋት ግብይቱና ግመታው ሕጋዊ መሠረት እንዲኖረው ለማድረግ የሚረዱ ሌሎች ተግባሮችን ያከናውናል፡፡

ክፍል ስድስት

ስለ ቅሬታ፣ ጥቆማ፣ አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

እና አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም

ንዑስ ክፍል አንድ

የጥቆማ፣ ቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

23. ጥቆማ ስለመስጠት

- 1) በዚህ አዋጅ የተደነገጉት ድንጋጌዎች መግሳቸውን ያመነ ማንኛውም ወገን ከደጋፊ ማስረጃ ጋር በእውነተኛ መረጃ ላይ የተመሠረተ ጥቆማ አግባብ ላለው አካለ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡
- 2) ጥቆማው በመረጃ ተደግፎ የቀረበና እውነታነት ካለው በኮሚቴው ከተጣራ በኋላ በተዘረጋው የማበረታቻ ስርዓት መሰረት ለጠቋሚው ማበረታቻ ይሰጣል፤ ማበረታቻ የሚሰጥበት ስርዓት በመመሪያ የሚወሰን ይወሰናል፤
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት በቀረበው ጥቆማ ላይ የመጨረሻ ውሳኔ እስኪሰጥ ድረስ የምርመራ ሂደቱና መዛግብቱ በሚስጥር ተይዘው ይቆያሉ፡፡

24. ቅሬታ የማቅረብ መብት

- 1) ማንኛውም ሰው በሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አገልግሎት አሰጣጥ ላይ ቅር ከተሰኘ ቅሬታ የማቅረብ መብት አለው፡፡
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ቅሬታ በሚከተሉት ጉዳዮች ላይ ሊቀርብ ይችላል፡-
 - ሀ) በዚህ አዋጅ አፈጻጸም ወይም በማንኛውም በሪል ስቴት ልማት፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ በተመለከተ የሚነሳ አለመግባባት ወይም በንብረት ግምት ወይም በማንኛውም አግባብ ያለው አካለ በተሰጠ ውሳኔ፤
 - ለ) ቤት ከየሪል ስቴት አልሚ ወደ ደንበኛው በሚተላለፍበት ወቅት በስምምነታቸው መሰረት ሳይፈፀም ሲቀር፤
 - ሐ) በሪል ስቴት አልሚ በተላለፈለት ቤት የግንባታ ጥራት፤
 - መ) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታው ሳይሰራ ሲቀር ወይም በግመታው ላይ ቅሬታ ሊቀርብ ይችላል፡፡

25. የቅሬታ አቀራረብ ሥነ ሥርዓት

- 1) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ወይም ንብረት ዋጋ ግመታ ወይም አግባብ ያለው አካለ ውሳኔ ላይ የሚቀረብ የመጀመሪያ ደረጃ ቅሬታ በ30 የስራ ቀን ጊዜ ውስጥ ስራውን ላከናወነው ወይም ውሳኔ ለሰጠው ተቋም ኃላፊ በጽሁፍ መቅረብ አለበት፡፡

- 2) ቅሬታው የቀረበለት ሃላፊም በተቋሙ በተዘረጋ አሰራር መሰረት በ30 የስራ ቀናት ውስጥ ምላሽ መስጠት አለበት፡፡
- 3) በሪል ስቴት አልሚ በተላለፈለት ቤት የግንባታ ጥራት ላይ ቅሬታ ያለው ደንበኛ ቅሬታውን ቤቱን በተረከበ በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ማቅረብ ይችላል፡፡

26. ስለ ቅሬታ ማመልከቻ

- 1) ማንኛውም ሰው በሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ጉዳዮች ላይ በዚህ አዋጅ መሰረት በፅሁፍ የቅሬታ አቤቱታ የማቅረብ መብት አለው፡፡
- 2) አቤቱታው ሲቀርብ በቅሬታ ወቅት የተሰጠው ምላሽ እና ጉዳዩን የሚያስረዱ ማንኛውም አግባብነት ያለው ሰነድ አባሪ ተደርጎ ተያይዞ መቅረብ አለበት፡፡
- 3) በዚህ አንቀጽ መሰረት ባቀረበው ቅሬታ በተሰጠው ውሳኔ ያልረካ ማንኛውም ሰው ንብረቱ ባለበት አካባቢ አገልግሎት እንዲሰጥ ለተዋቀረው በሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ የፅሁፍ አቤቱታ ማቅረብ ይችላል፡፡

ንዑስ ክፍል ሁለት

አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም

27. ኮሚቴ ስለማቋቋም

- 1) የተገልጋዮች ህብረተሰብ ብዛት፣ የቅሬታዎች ስፋትና ለአገልግሎት ተጠቃሚዎች የሚኖረውን የቦታ ተደራሽነት መሰረት በማድረግ አንድ ወይም ከዛ በላይ በሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ሊያቋቋም ይችላል፡፡
- 2) የሚያስፈልገውን የአቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ብዛትና ደረጃ ወስኖ የሚያቋቁመው ክልል ይሆናል፡፡
- 3) በማንኛውም እርከን የሚቋቋም የኮሚቴ አባላት ስነምግባር፣ የስራ ዘመን፣ የኮሚቴ አባላት ብዛት፣ የሙያ ብቃት ደረጃ እና የሙያ ስብጥርን በሚመለከት ዝርዝሩ በክልል በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

28. የኮሚቴው ሥልጣንና ተግባር

- 1) አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ተጠሪነት ለከተማ ከንቲባ/ለወረዳ አስተዳደሪ ሆኖ የሚከተሉት ተግባርና ኃላፊነቶች ይኖሩታል፡-
 - ሀ) በሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ላይ የሚቀርቡ ማንኛውም አቤቱታዎችን ይቀበላል፤ ይመረምራል፡፡
 - ለ) የቀረበለትን አቤቱታ በሚመለከት አግባብነት ያለውን ማንኛውም ማስረጃዎች ያሰባስባል፤
 - ሐ) ኮሚቴው የአቤቱታ ምርመራውን እንዳጠናቀቀ ወዲያው የውሳኔ ሀሳቡን አግባብ ያለው አካል

ኃላፊ ማቅረብ አለበት፡፡

መ) አግባብ ያለው አካል የበላይ ኃላፊው በኮሚቴው በተወሰነው ውሳኔ ላይ የራሱን ግኝቶች ወይም ሃሳብ በፅሁፍ በማስፈር እንደገና አጣርቶ የውሳኔ ሃሳብ እንዲያቀርብ ሲመራለት በድጋሚ መርምሮ የውሳኔ ሃሳብ ያቀርባል፡፡

2) የኮሚቴው አባላት ዝርዝር ሥልጣን እና ኃላፊነት በክልል በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

29. አቤቱታ የማቅረቢያ ጊዜ ገደብ

- 1) አቤቱታው በንብረት ግምት ላይ የሚቀርብ ከሆነ የእሴት ግምት ውጤት ለህዝብ ይፋ ከሆነበት ቀን ጀምሮ በ 40 ቀን ውስጥ መቅረብ አለበት፡፡
- 2) የዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ከአሁን በፊት ቅሬታ ቀርቦ ከነበር ለቅሬታው ምላሽ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ በሰላሳ 30 ቀን ውስጥ መሆን አለበት፡፡
- 3) በሪል ስቴት አልሚና ደንበኛ መካከል የሚነሳ አለመግባባት ላይ ቅር የተሰኘ ሰው ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ አቤቱታውን በጽሑፍ ማቅረብ ይችላል፡፡
- 4) አግባብ ያለው አካል በተሰጠ ውሳኔ ቅር የተሰኘ ሰው ውሳኔው በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ አቤቱታውን በጽሑፍ ማቅረብ ይችላል፡፡
- 5) በዚህ አንቀፅ ከንዑስ አንቀፅ ከ1 እስከ 4 እንደተጠበቀ ሆኖ አቤቱታው የሚሰማበት እና የውሳኔ አሰጣጥ ሂደት በክልል በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

30. ስለ ይግባኝ

- 1) በኮሚቴው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ማንኛውም ሰው ውሳኔው የሚታይበትን ማንኛውንም የህግ ስህተት ወይም ፍሬ ነገር መነሻ በማድረግ ይግባኙን ስልጣን ላለው ወደ መደበኛ ፍርድ ቤት ማቅረብ ይችላል፡፡
- 2) ይግባኝ ባዩ ይግባኙን በሚያቀርብበት ጊዜ የኮሚቴው ውሳኔ ከደረሰው ቀን ጀምሮ በ30 ቀን ውስጥ ይሆናል፡፡
- 3) ይግባኙ ለልማት በተፈልገ ቦታ ላለ ንብረት በተሰራ የካሳ ግመታ ላይ ከሆነ ሰውየው ይግባኙን ማቅረብ የሚችለው በሊዝና ወይም ካሳ ህጉ መሰረት ቦታውን ለልማት እንዲለቅ ትዕዛዝ ለሰጠው ህጋዊ አካል ካስረከበ በኋላ ብቻ ይሆናል፡፡
- 4) በመደበኛ ፍርድ ቤት ወይም ቦታ ማስለቀቅ ይግባኝ ሰሚ ጉባኤ በሰጠው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ያለው ሰው ውሳኔ በደረሰው በ30 ቀን ውስጥ ስልጣን ላለው ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል፡፡
- 5) ይግባኝ የቀረበለት ፍርድ ቤት ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል፡፡

ክፍል ሰባት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

31. መረጃ ስለመያዝ

- 1) አግባብ ያለው አካል በየደረጃው ሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ተያያዥ መረጃዎች መያዝ አለበት፡፡
- 2) የዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ በክልልና ከተማ ደረጃ ያለው አግባብ ያለው አካል የሀገር አቀፍ የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ለመገንባት የሚያገለግሉ መረጃዎች በመሰብሰብና በማድረጃት በፌዴራል ደረጃ ላለው ባለስልጣን ያስተላልፋል፡፡

32. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህንን አዋጅ እና በዚህ አዋጅ መሰረት የወጡ ደንብና መመሪያ በማስፈጸም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

33. የመሸጋገሪያ ድንጋጌ

- 1) ማንኛውም የሪል ስቴት አልሚ ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በልማቱ ሲሳተፍ የነበረ ከሆነና የጀመረው ግንባታ ወይም ፕሮጀክት ከአንድ ዓመት በላይ የሚቆይ ከሆነ በስድስት ወር ጊዜ ውስጥ በዚህ አዋጅ መሰረት መመዝገብ አለበት፡፡
- 2) ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት የተጀመሩ የሪል ስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ሥራዎች አዋጁን እስካልተቃረኑ ድረስ በዚህ አዋጅ መሠረት እንደተጀመሩ ተቆጥረው ተፈጻሚ ይሆናሉ፡፡

34. ደንብና መመሪያ የማውጣት ስልጣን

- 1) የሚኒስትሮች ምክር ቤት ይህን አዋጅ ለማስፈፀም የሚያስፈልጉ ደንቦችን ያወጣል፡፡
- 2) ክልል ይህንን አዋጅ ወይም ይህን አዋጅ ተከትሎ የሚወጣ ደንብን ለማስፈጸም መመሪያ ሊያወጣ ይችላል፡፡

35. ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው ህጎች

ይህን አዋጅ የሚቃረን ማንኛውም ህግ ወይም የአሰራር ልማድ በዚህ አዋጅ በተደነገጉ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

36. አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ _____ ቀን _____ /2016ዓ.ም

ሳህለወርቅ ዘውዴ
የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፕሬዝዳንት

Proclamation No. -----/2024

Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation Proclamation

WHEREAS, it is imperative to align the real property valuation system with current market values in order to leverage increased property values resulting from infrastructure development and facilitate the rapid growth of cities.

WHEREAS, property owners must have accurate and reliable price information about their properties to actively participate in the capital market.

WHEREAS, there is a significant disparity between the demand for real estate and the available supply, leading to numerous challenges for individuals looking to purchase homes. Consequently, there is a need to promote real estate investment and enhance housing availability.

WHEREAS, establishing a consistent legal framework for real estate development, a marketing, valuation, and real property transaction is crucial for fostering a robust economic society.

NOWHEREFORE, in accordance with Article 55(1) of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia, it is hereby proclaimed as follows:

PART ONE

GENERAL PROVISION

1. Short title

This Proclamation may be cited as "Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation Proclamation No. ----- 2024".

2. Interpretation

Unless the context dictates otherwise:-

- 1) "Real estate" means land used for business, habitation, industry, and social or other services. It includes buildings and related structures built on the land.
- 2) "Ancillary construction" means fences, patios, swimming pools, sewage tanks, and other structures that provide outside services to the main construction in a property.
- 3) "Real estate development" means the construction of buildings and related structures on land to be used for sale, rent, or lease for residential, industrial, commercial, social, or other purposes.
- 4) "Real estate developer" means a person who builds and sells privately or in partnership more than 50 houses, or provides housing units to users through lease or rent.
- 5) "Real property" means the right to use land and associated assets, including any buildings and related structures built for sale, rental, commercial, residential, industrial, social, or other purposes located on the land.
- 6) "Marketing" means promoting Real property for sale or rent.

- 7) "Market value" means the current estimated value determined by comparing the value of real property with similar properties based on market research.
- 8) "Valuation" means setting a price by analyzing current Real property data.
- 9) "Valuer" means a person authorized by the relevant government body to analyze and estimate current Real property values scientifically.
- 10) "Total property valuation" means a document containing aggregated information on appraised Real property values.
- 11) "Appropriate body" means the federal, state, or city government body of the urban and infrastructure sector authorized to carry out and oversee the activities regulated in this decree related to real estate development and real property marketing, and valuation.
- 12) "Land improvement" means any non-building improvement, adjustment, or adaptation made to urban land for use, excluding streets, roads, marketplaces, water barriers, yard paving, and landscaping.
- 13) "Building" means any permanent or temporary erected structure for residential, office, factory, or other purposes.
- 14) "Building description" means a document showing the common building name and address, house boundaries and common uses, and exact locations of common uses and each house in relation to the common building, including any amendments.
- 15) "Temporary construction" means a building construction with a set time limit that will be dismantled upon completion of the given time limit.
- 16) "Residential building" means any building used for a person's residence.
- 17) "Commercial building" means any building located in an urban area for carrying out a person's work.
- 18) "Public service building" means a building for public services such as an educational institution, health service facility, public library, assembly hall, entertainment venue, or similar non-profit purpose.
- 19) "Community building" means a building for residential or other purposes that includes five or more separately owned apartment units from the ground up or side by side that have jointly owned common areas.
- 20) "Real estate qualification license" means a real estate developer's qualification license that helps the real estate developer fulfill the rights and obligations given by this decree.
- 21) "Investor" means a local or foreign investor who has invested capital in Ethiopia.
- 22) "Domestic investor" means one, who invests capital in Ethiopia, including:
 - a) Ethiopian citizen
 - b) Organization established in Ethiopia wholly owned by Ethiopian citizens
 - c) Government
 - d) Government development organization

- e) Cooperative society established under relevant law
 - f) Foreign national or organization considered domestic under relevant law or international agreement approved by Ethiopia
 - g) Organization established in Ethiopia between any of those referred to in a) to f)
 - h) Regarding investment in force when this decree issued, domestic investor granted license under previous now repealed laws and foreign citizen or organization still working in Ethiopia
 - k) Children of foreign citizen referred to in this subsection only regarding investment specified in h)
- 23) "Foreign investor" means foreign capital invested in Ethiopia, including:
- a) Foreign citizen
 - b) Organization with foreign national participation
 - c) Company established abroad by any investor
 - d) Joint venture between any investors referred to in a), b), or c)
 - e) Ethiopian national with normal residence abroad wanting to be considered foreign investor
- 24) "Ministry" means the Ministry of Urban and Infrastructure Development.
- 25) "City" means an area with an established municipality or population over 2,000 with at least 50% workforce in non-agricultural activities.
- 26) "Region" means any region referred to under Article 47 of the Ethiopian Constitution, including Addis Ababa City and Dire Dawa administrations.
- 27) "Association" means a body acquiring legal personality under the Ethiopian Cooperatives Establishment Decree.
- 28) "Person" means a natural person or body with legal rights.
- 29) Any expression in the masculine form also refers to the feminine.

3. Scope of application

This decree shall apply to any real estate development and Real property, marketing, and valuation in Ethiopia.

4. Principles

The Real Estate and Real property Development, Marketing and Valuation System shall have the following principles:

- 1) Incorporate the interests of stakeholders by being transparent and accountable.
- 2) Service delivery follows an efficient, effective and modern system.
- 3) Be governed by law, contribute to the development of the public and a sustainable national economy, and enhance the competitiveness of cities.
- 4) Ensure stable real property transactions based on current and existing conditions.

PART TWO

ISSUANCE OF QUALIFICATION LICENSES AND PROOF OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE DEVELOPERS

5. Qualification Licenses of Real Estate Developers

- 1) Any domestic or foreign investor wanting to engage in real estate development must obtain a real estate developer's qualification license from the appropriate body in accordance with this decree.
- 2) Any domestic investor fulfilling the following requirements will be granted a real estate developer qualification license by the relevant body, as detailed in regulations issued to implement this decree:
 - a) Can transfer the minimum number of houses or fifty houses allowed to the real estate developer as stated in this decree.
 - b) Able to provide financial means and source for construction of the real estate development or, if wanting to benefit from pre house sale, can provide permission from the appropriate body.
 - c) Able to submit a project study for the intended construction and a detailed construction schedule, and the permit will be issued for the proposed construction period.
- 3) Any foreign investor meeting the following requirements will be given a real estate developer's qualification license by the relevant body, as detailed in regulations issued to implement this decree:
 - a) Can provide the minimum required capital amount to engage in the sector in the country from private or foreign financial institutions according to the investment law.
 - b) Able to transfer the minimum number of houses or fifty houses allowed to the real estate developer as stated in this decree.
 - c) Able to provide a project study for the intended construction and a detailed construction schedule, and the permit will be issued for the proposed construction period.
 - d) Shall fulfill other administrative laws that are expected from a foreign investor.
- 4) Subject to the provisions of subsections 2 and 3 of the same article, favorable conditions will be created for government land to be widely available when a local or foreign real estate developer with an investment and trade license meets at least one of the following conditions. The details will be determined well in regulation:
 - a) According to the status of cities builds from 500 to 5 thousand houses at a time, 40 percent of which will be affordable housing for low and middle income community sections, or
 - b) Imports necessary construction materials not available in quality and quantity locally and imports through the foreign currency system, and reuses 60 percent of remittance profit within the country without taking it out of the country for up to 10 years according to procedures approved by the National Bank of Ethiopia, or
 - c) When possible to save foreign currency by replacing imported products by constructing a factory to domestically produce materials used locally for home development and construction, to be used to adjust foreign currency required from real estate sale income.

- 5) The foreign investor can engage in real estate development in coordination with the local investor; the details will define in regulation.
- 6) According to laws and procedures of the National Bank of Ethiopia, the government may provide guarantees based on conditions to local and foreign real estate developers borrowing from foreign banks with long repayment periods.
- 7) The qualification license certificate issued to the real estate developer by the competent authority is valid only until the developer has registered project completion. However, if sufficient reason is found, the developer may renew the license for an additional period upon request. The details are well defined in regulation.
- 8) Subject to what is mentioned in subsection 7 of this article, the appropriate body must immediately inform the body issuing the investment and business license regarding renewal or cancellation of the developer's performance license and the reason.
- 9) The real estate developer's qualification certificate issued according to this article shall be submitted together with the investment and business license application submitted in the field of real estate investment.

6. Issuance of Certificates of Real Estate Developer's Location and Separate Possession

- 1) Land used for real estate development in cities will be provided in the following manner
 - a) Those building and transferring more than 5,000 houses in Addis Ababa, or
 - b) Those building and transferring more than 1,000 houses in cities with demonstrated real housing needs and industrial parks.
 - c) For cities needing fewer houses, priority will be given and land provided to real estate developers building and transferring more than 500 houses.
- 2) The real estate developer may request a certificate of individual ownership for a house when construction reaches 80% completion and meets criteria for sale of the built house to individual home seekers.
- 3) Subject to the provisions of this Article, the details shall be determined thoroughly in a regulation.

7. Duties of Real Estate Developers

In addition to complying with obligations stipulated in contract documents, building ordinances, and other legal frameworks, real estate developers shall have the following duties:

- 1) A house with construction less than 80% complete cannot be transferred to customers without customer consent.
- 2) No party involved in real estate development can make false advertisements.

- 3) Developers cannot register customers or collect advance payments before receiving land ownership certificate and building permit from relevant authority to build houses.
- 4) Legally acquired land cannot be registered for more houses than it can accommodate.
- 5) Developers shall encourage home buyers to establish a customer association and submit a building description.
- 6) Contracts and documents given to clients must include the possession certificate from relevant government body, construction materials type, architecture, sanitation, structural and electrical designs, and copies of building and real estate development permits.
- 7) Developers must provide customers a legal receipt for amounts paid.

8. Duties of Real Estate Home Buyers

A real estate home buyer has the following duties:

- 1) Make expected payments on time according to the contract.
- 2) Provide necessary information and evidence to complete construction and contractual process for the purchased house.
- 3) Participate in establishing and strengthening a home buyer's association to protect common rights and fulfill obligations.

9. Warranty

Local developer should fulfill the following warranty conditions while pre-selling houses to home seekers before construction:

- 1) Inform the appropriate body of intent to utilize home priority sales strategy and obtain permission.
- 2) Deposit money collected from home buyers in a closed bank account opened as per approval of the relevant authority.
- 3) Proof of ownership of houses the real estate developer wants to pre-sell shall be blocked from sale by concerned party until houses are built and handed over to users.
- 4) Conditions for releasing money deposited in closed bank account under subsection 2 of this article shall be determined by regulation.

10. Support Provision:

- 1) Real estate developers must submit building descriptions and other necessary information to home buyers.
- 2) The appropriate body should establish a system to jointly pursue their social and economic interests by supporting home buyers to organize themselves in an association based on the Joint Building Ownership Act and the Cooperatives Act.

PART THREE

REAL PROPERTY VALUATION SYSTEM AND LICENSING

SUBSECTION ONE

METHODS AND PURPOSE OF REAL PROPERTY VALUATION

11. Purpose and System of Real property Valuation

- 1) Real property shall be valued for the following purposes:
 - a) Property tax assessment;
 - b) Sale and purchase transactions;
 - c) Bank loan collateral;
 - d) Court disputes;
 - e) Inheritance or property distribution;
 - f) Compensation claims;
 - g) Insurance purposes;
 - h) Rental services;
 - i) Other related issues.
- 2) Sub-paragraph (b) of this article shall be enforced upon the request of the property owner.
- 3) The valuation of real properties shall adhere to the following system:
 - a) The valuation estimate should be clear and based on current local market information to ensure a stable market.
 - b) Valuations must be conducted by certified Valuers from appropriate bodies.
 - c) If the valuation is regularly performed by a government institution, it should be done once every five years.
 - d) In cases where the valuation is not covered by a government institution, the government may assign an accredited body to carry out the valuation.
 - e) A Valuer who receives a work order from the appropriate party or property owner must provide evidence of the order.
 - f) The valuation, as mentioned in sub-paragraph (c) of this article, which is typically done every five years, should be updated to reflect annual price changes based on evidence provided by the Real property owner.
 - g) When there is a discrepancy between the registered Real property value and the actual value due to various reasons, the relevant body will verify the value and make the necessary corrections.
 - h) The specific implementation details of this article's provisions shall be determined by a regulation issued to enforce this decree.

12. Valuation Methods and Information

- 1) The valuation of Real property should be based on the replacement cost of the property.
- 2) In accordance with the provisions of sub-paragraph 1 of this article, Real property can also be valued using other methods such as market price comparison, income capitalization, or other appropriate calculation methods as necessary.
- 3) In cases where the nature of the property is unique and complete market information is not available, a special valuation method may be utilized, subject to confirmation by the relevant body.
- 4) Complete information should be provided upon request by the appropriate authority.
- 5) The Real property Market encourages individuals who provide genuine suggestions based on the presented information regarding the price of a property being sold or rented.
- 6) The detailed implementation of this article shall be determined by a regulation issued to enforce this decree.

13. Approval and Public Notification of Property Valuation

- 1) In cases where a separate assessment is conducted due to special needs, the party requesting the assessment assumes responsibility for the assessment and reserves the right to use it for their intended purpose. Real property valuation is conducted regularly every five years to make way for public benefit. The final total property valuation must be submitted for approval to the city mayor or district manager.
- 2) In accordance with this provision of subsection (1) of this article, any party dissatisfied with the decision may file a complaint or appeal to the relevant authority in accordance with Articles 24 to 30 of this Decree.
- 3) The appropriate body will determine the base and ceiling rental service prices for cities every two years.
- 4) In accordance with the provisions of sub article 2 of this article, adjustments will be made as necessary based on current inflation and the ratio of housing supply and demand.
- 5) The city mayor, district administrator, or any authorized person must publicly announce the final Real property valuation within 15 days using various means of communication.
- 6) The Real property valuation package must be made available for public inspection for a minimum period of 3 days from the date of the final announcement.
- 7) To safeguard the rights of property owners to be informed about their property valuation and to request corrections if necessary, owners whose Real property is included in the valuation package must be sent a copy of the notice mentioned in sub-paragraph 4 of this article, along with the details of the valuation package, via mail or direct delivery.
- 8) If the regional has its own website or utilizes another website, the announcement and property valuation package must be published on the website.
- 9) Property owners may request a copy of the entire valuation package or a specific portion of it by paying the service fee determined by law.

- 10) The detailed implementation of this clause shall be determined by a regulation issued to enforce this decree.

14. Investigation of Real property Valuation Package

To ensure transparency and accountability in the process, the relevant body may examine the document package that demonstrates the process and results of the property valuation within the timeframe mentioned in Article 13, sub-paragraph 5 of this decree.

SUBSECTION TWO

VALUER'S LICENSING SYSTEM AND VALUER'S RESPONSIBILITIES

15. Issuance of Valuer's License

- 1) Any individual appraising real property must possess a valid and renewed Valuer's professional license and business license.
- 2) Subject to the provision of this article sub article 1 it does not consider institutions that are organized by the government to undertake the appraisal work.
- 3) Valuer's professional licenses are granted at the federal, regional, and city levels and the level of professionalism should be determined based on the type and value of the properties being appraised.
- 4) If sufficient evidence of professional and ethical misconduct is presented, the relevant body may take appropriate measures against the Valuer, such as reduction, suspension, confiscation, or any other necessary actions.
- 5) The detailed implementation of this article shall be determined by a regulation issued to enforce this decree.

16. Valuer's Duties

Every Valuer appraising Real property has the following duties:

- 1) They must obtain a professional license from the authorized body in the national, state, or city where they intend to work.
- 2) Valuers must adhere to the code of professional conduct issued by the authorized body.
- 3) The qualification of every valuer's license must be reviewed by the relevant body through assessments conducted every three years.
- 4) The detailed implementation of this article shall be determined by a regulation issued to enforce this decree.

PART FOUR

REAL PROPERTY MARKETING AND URBAN LAND GRADE CLASSIFICATION

17. Real property Marketing System

- 1) Any entity participating in the real estate market is obligated to disclose the transaction price upon request.
- 2) The following procedures should be followed in real property marketing:
 - a) To enhance city competitiveness and attract developers, the appropriate body will regularly announce the lower and upper limits of current real estate prices based on research.
 - b) In accordance with point "A" of this article, any seller or lessor of real estate must clearly announce the price of the property as determined by the appropriate body.
 - c) If the valuation evidence provided by appraisers for the "property value" differs from the market indicator set through research at each level, it should be verified by the relevant body and corrective measures should be taken. Further details will be determined.
 - d) The price of Real property recorded in the market as the "value of the property sold or rented" shall be used for compensation in the event of a claim, and may be considered for the distribution of wealth in cases of surety-ship.
 - e) Adjustments shall be made for changes in property value and inflation, as researched by the appropriate body, in addition to the originally recorded information as the property value of a claimant.
 - f) If the amount withdrawn from the buyer's bank account at the time of property transfer differs from the amount submitted for registration, the appropriate body may request evidence from the parties to explain the difference.
 - g) If the evidence provided by a party is deemed insufficient, the relevant party shall be held responsible for any attempted fraud or wrongful act committed.
- 3) The appropriate body should conduct research on real estate sales and rental prices and make the results publicly available through websites or other means of information dissemination.
- 4) To ensure transparency in the real estate market and the Real property development, marketing, and valuation system, announcements will be made in nationally distributed newspapers for up to 4 years until promotion or disclosure on regional and national websites is implemented.
- 5) Individuals participating in the Real property market as independent brokers or property managers must meet the required educational and professional ethics standards and hold a valid business license.
- 6) The detailed implementation of this article shall be determined by a regulation issued to enforce this decree.

18. Market Research Approach

- 1) When conducting market research for real property valuation, the buying and selling of properties in the area should be considered based on their current market value.
- 2) In accordance with subsection 1 of this article, the following key points must be explored in market value research for estimating Real property:
 - A) The registered value of the property in the government database.
 - B) The current market value of local properties prepared by the Ethiopian Statistical Service.
 - C) Seasonal inflation.
 - D) National economic growth rate and annual production growth.
 - E) Location of the real property.

19. Classification of Urban Land Grade

- 1) The classification and land grade criteria for cities will be determined by the directive issued by regions.
- 2) Cities should be classified according to the criteria set by the respective regions, taking into account infrastructure costs and price differences in each area. A land grade chart and map should be made available to the public.

20. Allocation of Building Location and Services

- 1) The classification of spatial services for determining Real property shall be in accordance with the provisions of the relevant federal urban planning law.
- 2) In addition to the provisions in sub-paragraph 1 of this article, building services for the valuation of any building must be categorized as follows:
 - A) Residential Building
 - B) Manufacturing Industry Building
 - C) Service Building
- 3) There may be other buildings that do not fall into the categories specified in sub-article 2 of this article, and their classification shall be based on the nature of their local services, following the guidelines issued by the respective region.

Part Five

Duties and Responsibilities

21. Duties and Responsibilities of the Ministry

The Ministry has the following duties and responsibilities:

- 1) Develops a national system for real estate development and real property, marketing, and valuation. Monitors and controls its performance.
- 2) Establishes a national qualification standard system for brokers and valuers, and grants licenses to qualified individuals in the area of real property.
- 3) Coordinates with stakeholders involved in the development of the real estate sector at the national level.
- 4) Conducts studies to establish a regulated real estate and Real property development, marketing, and valuation system. Supports its implementation once approved.
- 5) Conducts research and surveys on Real property development, marketing and valuation systems in different regions.
- 6) Develops and implements capacity building frameworks for regions, city administrations, and cities in the areas of real estate development, marketing and valuation systems.
- 7) Collects, analyzes, and disseminates information related to real estate development, marketing, and valuation, making it accessible to the public.
- 8) Regularly studies national real estate supply and demand and provides indicative price ranges.
- 9) Studies and determines real estate valuation methods, and monitors their performance.
- 10) Develops a system for ranking and classifying cities to assist in determining real property prices, and monitors its functionality.
- 11) Establishes a code of conduct for real estate lessors, lessees, conveyances, liaison brokers, appraisers, and developers. Monitors their professional activities and enforces compliance.
- 12) Issues professional licenses to valuers and licenses to real estate developers at the federal level.
- 13) Establishes national standards for the registration and licensing of real estate developers, conveyances, agents, liaison brokers, and property valuers. Monitors compliance once approved.
- 14) Implements a guarantee system for home buyers and developers when houses are sold before construction, to protect their rights and interests.
- 15) Establishes a system for organizing associations among buyers who purchase houses before construction, to collectively monitor construction and fund usage.
- 16) Implements a modern Real property marketing and valuation system using information technology and ensures compliance with the system.

17) Develops and implements capacity building programs for real property marketing and valuation.

22. Duties and Responsibilities of the Regional States

The regional state has the following duties and responsibilities:

- 1) Prepares guidelines for real estate development, marketing, and valuation based on the national proclamation and regional conditions. Approves and supports their implementation.
- 2) Studies and organizes arrangements to modernize the region's real estate development and marketing system, subject to permission.
- 3) Ranks cities in the region based on approved standards and classification systems for real estate development and marketing purposes.
- 4) Prepares and approves criteria and methods for determining urban land and building grades in the region. Distributes and supports spatial grading and implementation in cities and monitors progress.
- 5) Adapts property valuation criteria sent by the federal government to the regional context and prepares strategies and procedures for implementation. Provides support for implementation and monitors progress.
- 6) Establishes a modern real estate development and marketing system at the state or city administration level using information technology and monitors its implementation.
- 7) Collects and analyzes information related to regional real estate development, marketing and valuation and disseminates the information through approved channels to the relevant federal body.
- 8) Regularly studies real estate supply and demand in the city and announces indicative base and ceiling prices based on land grade and house type.
- 9) Monitors the regional Real property market based on prepared market price indicators.
- 10) Undertakes studies, develops strategies, and implements measures to ensure adherence to free market principles in real estate development, marketing, and valuation operations.
- 11) Registers brokers and property valuers and grants status and professional licenses to real estate developers and agents based on federal government standards and laws and monitors compliance with the law.
- 12) Maintains records of landlord-tenant agreements and Real property valuations.
- 13) Monitors compliance of real estate developers, conveyances, agents, and affiliate brokers with the Code of Conduct. Takes action; including canceling registrations and licenses, for violations of professional ethics.
- 14) Implements a warranty system to protect the rights and interests of developers and home buyers when houses are sold before construction.
- 15) Establishes a system where buyers who purchase houses before construction are organized in an association to jointly monitor construction and fund usage.
- 16) Obtains information from banks regarding money transfers during Real property transactions between sellers and buyers.

- 17) Ensures that real estate developers verify the accuracy of their advertisements to attract the market. In case of false information, informs the public and takes legal action.
- 18) Develops and implements capacity building programs for real estate development, marketing, and management in the region or city administration.
- 19) Establishes a committee at the urban level to address complaints related to real estate development, marketing, and valuation.
- 20) Performs other functions that support the legal basis of transactions and assessments and contribute to the encouragement and expansion of real estate development.

Part Six

COMPLAINTS, TIP-OFFS, AND PETITION PRESENTATION PROCEDURES

ESTABLISHING A COMPLAINT COMMITTEE

SUBSECTION ONE: PROCEDURES FOR TIP-OFFS, GRIEVANCES, AND COMPLAINTS

23. Providing Tip-offs

- 1) Any party who believes that the provisions of this decree have been violated should submit a written suggestion to the appropriate authority with supporting evidence.
- 2) If the suggestion is supported by realistic and substantiated data, the committee will conduct an investigation and provide incentives according to the established incentive system.
- 3) The investigation process and records shall remain confidential until a final decision is made regarding the suggestion mentioned in subsection (1) of this article.

24. Right to File a Complaint

- 1) Any party has the right to file a complaint if they are dissatisfied with the services related to real estate development and real property marketing, and property valuation.
- 2) A complaint may be submitted in the following cases, subject to the provisions of subsection 1 of this article:
 - a) Disputes arising between or involving real estate developers, property conveyors, landlords, lessors, lessees, or tenants, regarding the execution of this decree or any decision made by an appropriate body.
 - b) Failure to transfer the house from the real estate developer to the client according to their agreement.
 - c) Poor construction quality of the house transferred by the real estate developer.
 - d) Complaints regarding Real property appraisals or the lack thereof.

25. Grievance Presentation Procedure

- 1) First-level complaints regarding real property or property value estimation, or any appropriate decision, must be submitted in writing to the head of the institution responsible for the work or decision within 30 working days.
- 2) The officer receiving the complaint must respond within 30 working days, following the procedure established by the institution.
- 3) Customers who have complaints about the construction quality of a house transferred to them by a real estate developer can submit their complaint within one year of receiving the house.

26. Filing a Complaint Application

- 1) Any person has the right to submit a written complaint, in accordance with this decree, on issues related to the development, marketing, and valuation of real property.
- 2) When filing a complaint, the response received during the complaint process, along with any relevant supporting documents, must be attached.
- 3) If a person is not satisfied with the decision made in response to the complaint filed under this article, they can submit a written complaint to the Real Estate Development, Marketing, and Valuation Complaints Committee established to provide services in the area where the property is located.

SUBSECTION TWO: ESTABLISHMENT OF A COMPLAINT COMMITTEE

27. Establishment of a Committee

- 1) One or more complaint hearing committees for real property development, marketing, and assessment may be established, taking into account the number of users, the scope of complaints, and the availability of space for service users.
- 2) The number and level of the complaint hearing committee will be determined and established by the regional or city government.
- 3) The ethics, term of office for committee members at any level, the number of committee members, and the composition of the profession will be well-defined.

28. Powers and Functions of the Committee

- 1) The Complaint Hearing Committee is accountable to the mayor of a city/ Woreda Administrator/ work to address complaints related to real estate development, marketing, and valuation, and it has the following duties and responsibilities:
 - a) Receive and investigate complaints regarding real estate development, marketing, and valuation.
 - b) Collect relevant evidence concerning the submitted petitions.
 - c) Submit its decision promptly to the appropriate authority upon completion of the complaint investigation.
 - d) If directed by the appropriate body, re-evaluate and make recommendations regarding the decision made by the committee, by documenting its own findings or suggestions.

- 2) The list of committee members, their powers, and responsibilities will be determined by directive ratified by regions.

29. Time Limit for Submitting Petitions

- 1) If the petition is based on property valuation, it must be submitted within 40 days from the date of the public announcement of the valuation result.
- 2) Unless otherwise provided in subsection 1 of this article, if a complaint has been filed previously, it must be submitted within thirty-three days from the date of the response to the complaint.
- 3) A person aggrieved by a dispute between a Real Estate Administrator and a customer may submit a written complaint within 30 days of receiving the decision.
- 4) A person dissatisfied with a decision made by the relevant body can submit a written complaint within 30 days of receiving the decision.
- 5) The hearing and decision-making process will be determined by guidelines, in accordance with subsections 1 to 4 of this article.

30. Appeals

- 1) Any person aggrieved by the decision of the committee may file an appeal with a competent regular court or the Appeals Council established under Decree No. 721/2004, based on any legal errors or substantive issues observed in the decision.
- 2) When submitting the appeal, the appellant must receive the decision of the committee within 3 days from the date of receipt.
- 3) If the appeal is based on a compensation estimate made for a property in an area intended for development, the person can file the appeal only after submitting it to the legal entity that ordered the release of the area for development, following the lease or compensation law.
- 4) A person with a complaint against a decision made by a regular court or the eviction appellate council may file an appeal with the competent appellate court within 3 days of receiving the decision.
- 5) The decision of the appellate court shall be final.

Part Seven:

Miscellaneous Provisions

31. Retention of Information

- 1) The relevant body must maintain information related to Real property development, marketing, and valuation at every level.
- 2) In accordance with subsection 1 of this article, the appropriate body at the state and city level shall collect and organize information used to establish a national real estate development, marketing, and valuation system and transfer it to the federal level authority.

32. Duty to Cooperate

Everyone is obligated to cooperate in the implementation of this proclamation and the rules and regulations issued pursuant to this proclamation.

33. Transitional Provision

- 1) If any real estate developer was involved in development before the issuance of this decree, and the construction or project is expected to last for more than one year, they must register according to this decree within six months.
- 2) Real estate and Real property development, marketing, and valuation activities initiated before the issuance of this decree shall be considered compliant with this decree as long as they do not conflict with its provisions.

34. Authority to Issue Rules and Regulations

- 1) The Council of Ministers shall issue the necessary regulations to implement this decree.
- 2) Regions may issue Directives necessary for the implementation this proclamation or the regulations that may be issued in accordance with sub-article (1) of this Article.

35. Inapplicable Laws

Any law or practice inconsistent with this Proclamation shall not be applicable on matters covered under this Proclamation.

36. Period of Validity of the Decree

This Proclamation shall come into effect from the date of its publication in the Federal Negarit Gazette.

Addis Ababa _____ Date _____ /2024

Sahlework Zewde

Federal Democratic Republic of Ethiopia

President