አዋጅ ቁጥር …/2016

የከተማ መሬትን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ

መሬት የመንግሥትና የሕዝብ ንብረት ሆኖ የመሬት አጠቃቀም በህግ እንደሚወሰን በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 40 ንዑስ አንቀፅ (3) የተደነገገ በመሆኑ፤

በሀገሪቱ እየተመዘገበ ያለው ፈጣን የኢኮኖሚ እድገት የከተማ መሬት ፍላጎትን በከፍተኛ ደረጃ እየጨመረ እንዲመጣ በማድረጉ፣ ይህንን ፍላጎት በአግባቡ ለማስተናገድ የሚያስችል የመሬት ሀብት አቅርቦት እና አስተዳደር ሥርዓት መዘርጋት በማስፈለጉ፤

ለተሳለጠ፣ ለውጤታማ፣ ለፍትሐዊና ለጤናማ የመሬትና መሬት ነክ ንብረት ገበያ ልማት፤ ቀጣይነት ለተላበሰ የነፃ ገበያ ሥርዓት መስፋፋት፣ ግልጽና ተጠያቂነት ለሰፈነበት እንዲሁም የመሬት ተጠቃሚውን መብቶችና ግዴታዎችን ለማረጋገጥ የሚያስችል የመሬት አስተዳደር ሥርዓት በመገንባት መልካም አስተዳደርን ማረጋገጥ አስፈላጊ በመሆኑ፤

በነባሩ ሕግ ያጋጠሙ የሕግ ክፍተቶችን ለማስተካከልና ሌሎች የሊዝ ሥርዓቱን ይበልጥ ዉጤታማ የሚያደርጉ ድንጋጌዎችን ማካተት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

እንዲሁም ሀገሪቱ ከደረሰችበትና ልትደርስበት የምትፈልገዉን የዕድገት ደረጃ ባገናዘበ መልኩ የበለጠ ፈጣንና ቀጣይነት ያለዉ ልማትን ለማረጋገጥ፤ ለኪራይ ሰብሳቢነት የሚያጋልጡ ክፍተቶችን ለመዝጋትና ዜጎችን ፍትሐዊ የሀብት ተጠቃሚነትን ለማረጋገጥ ነባሩን አዋጅ በአዲስ አዋጅ መተካት አስፈላጊ በመሆኑ፤

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 55 ንዑስ አንቀጽ (2) (ሀ) መሠረት የሚከተለው ታዉጇል።

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ "የከተማ መሬትን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር --------/2016" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፤

1/ "ሊዝ" ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሠረት የከተማ መሬት የመጠቀም መብት የሚተላለፍበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፡፡

2/ "ንዑስ-ሊዝ" ማለት ለኢንዱስትሪ ፓርክ ልማት የተካሔደበትን መሬት በማልማት ሙሉ በሙሉ ወይም በከፊል ለሶስተኛ ወገን ለተወሰነ ጊዜ የመጠቀም መብት የሚተላለፍበት አግባብ ነዉ፡፡

3/ "የከተማ መሬት" ማለት በከተማ አስተዳደር ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፡፡

4/ "የከተማ ፕላን" ማለት አስቀድሞ ለሚወሰን ዘመን በከተማዉ የአስተዳደር ወሰን የሚዘጋጅ መሪ ዕቅድ ሲሆን በውስጡም የመሬት አጠቃቀም ምድብን፣የትራፊክ እንቅስቃሴ ሥርዓትን፣የመንገድና ተያያዥ የመሠረተ ልማት አዉታሮች ሥርዓትን ፣ ማህበረ ኢኮኖሚያዊ ፣ፊዚካላዊ ፣ታሪካዊ ፣ የአካባቢ ጥበቃ ፣ አከባቢያዊ ትስስርንና እና ሌሎች የፕላን መርሆዎችን ያካተተ በካርታና በፅሁፍ ሪፖርት የተደገፈ የአንድ ከተማ ልማት የሚመራበት ሰነድ ነዉ፡፡

5/ "የከተማ አስተዳደር ወሰን" ማለት ከከተማ ፕላን ወሰን ጋር ተመሳሳይነት ያለው ወይም የሌለው እንዲሁም የመሬት አጠቃቀም ምድብ የተሰራለት ወይም ያልተሰራለት ሆኖ፣ በሕግ አግባብ የከተማ አስተዳደሩ እንዲያስተዳድር የተሰጠው የመሬት ወሰን ነው፡፡

6/ "ከተማ" ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም 2,000 እና ከዚያ በላይ የሕዝብ ቁጥር ያለው ሆኖ ከዚህ ውስጥ ቢያንስ ከ50 በመቶ በላይ የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ላይ የተሰማራ ሆኖ የሚገኝበት አካባቢ ነው፡፡

7/ "ክልል" ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ 47 (1) የተመለከተው ማንኛዉም ክልል ነዉ፡፡

8/ "የከተማ አስተዳደር" ማለት በሕግ ከተማን ለማስተዳዳር ሥልጣንና ተግባር የተሰጠዉ የከተማ አስተዳደር አካል ነዉ፡፡

9/ “አግባብ ያለው አካል” ማለት የከተማ ቦታን ለማስተዳደርና ለማልማት ሥልጣን የተሰጠው የክልል፤የአዲስ አበባ፤የድሬዳዋ መስተዳድር ወይም የከተማ አስተዳደር አካል ነው፡፡

10/ “የሕዝብ ጥቅም” ማለት በቀጥታም ሆነ በተዘዋዋሪ መንገድ ማሕበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን ለማጎልበት የክልል፤የአዲስ አበባ፤የድሬዳዋ መስተዳድር ካቢኔ ወይም አግባብ ባለው የፌዴራል አካል በመሬት አጠቃቀም ዕቅድ ወይም በልማት ዕቅድ ወይም በመሠረተ ልማት መሪ ፕላን መሠረት ለሕዝብ የተሻለ የጋራ ጥቅምና ዕድገት ያመጣል ተብሎ የተወሰነው ነው፡፡

11/ “ጨረታ” ማለት የከተማ የመሬት ይዞታ የገበያ ውድድር ሕግጋትን በሚያሟላ መንገድ በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሠረት አሸናፊ ለሚሆነው ተጫራች በሊዝ የሚተላለፍበት ስልት ነው፡፡

12/ “ምደባ” ማለት በጨረታ ሊስተናገድ ለማይችል ተቋም ወይም አገልግሎት የከተማ መሬት በሊዝ ይዞ ማልማት የሚፈቀድበት ስልት ነው፡፡

13/ ‘’ድርድር’’ ማለት በጨረታ እና በምደባ አግባብ ከተጠቃሚ ሊተላለፉ በማይችሉ እና ለተለዩ ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው አገልግሎቶች አግባብ ያለው አካል ከአልሚዎች ጋር በሚያስቀምጠው የልማት እቅድ መሰረት እና ከአልሚው ጋር በመደራደር የከተማ መሬት በሊዝ ይዞ ማልማት የሚፈቀድለት ስልት ነው።

13/ “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ-ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለልማት ተነሺዎች የሚከፈል ካሣን እና ሌሎች አግባብነት ያላቸውን መስፈርቶች ታሳቢ ያደረገ የመሬት ዝቅተኛ የሊዝ ዋጋ ነው፡፡

14/ “የወቅቱ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ” ማለት በከተማው የተወሰነ አካባቢ ወይም በሌላ ተመሳሳይ የከተማ ደረጃ፤ ላለፉት ሁለት ዓመታት ወይም በሦስት ዙር ጨረታ ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ የቀረቡ ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች አማካይ ዋጋ መጠን ነው፡፡

15/ “ስታንዳርድ” ማለት የሽንሻኖ ወይም የመሬትና መሬት ነክ መረጃ ወይም ሌላ ማንኛውም አስቀድሞ የተወሰነ መጠን ወይም መስፈርት ነው፡፡

16/ "የፕሮጀክት ማስፋፊያ ቦታ" ማለት በስራ ላይ ያለ ፕሮጀክት ሆኖ ኩታ ገጠም ወይም በተናጠል ለፕሮጀክቱ ልማት ወሳኝ የሆነ ወይም ተጓዳኝ የሆነ ምርት ወይም አገልግሎት ከሚሰጠው ጠቀሜታ አንፃር አስፋፍቶ ለማልማት የሚያስፈልግ ቦታ ነው፡፡

17/ "ግንባታ መጀመር" ማለት እንደየ ግንባታ ደረጃው በጸደቀ የግንባታ ፕላን መሠረት የመሠረት ቁፋሮ አጠናቆ፣ የመሠረት መዋቅር አቁሞ፣ የወለል ሥራ ማጠናቀቅና የወለል ግድግዳ ግንባታ ሥራ መጀመር ነው፡፡

18/ "ግንባታ በግማሽ ማጠናቀቅ" ማለት፡-

ሀ) ቪላ ሲሆን የመሰረቱን የኮለኖችንና ለጣሪያ ዉቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ስራ ማጠናቀቅ፤ ወይም

ለ) ፎቅ ሲሆን የመሰረቱንና ከጠቅላላዉ ወለሎች ዉስጥ 50 በመቶ የሚሆኑትን የሶሌታ ስራ ማጠናቀቅ፤ወይም

ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተዉ ደረጃ ማጠናቀቅ

ነው፤

19/ "ግንባታ ማጠናቀቅ" ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መሥራትና አገልግሎት መስጫዎች ተሟልተው ተገጥመውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው፡፡

20/ "ምድብ 'ሀ' ሕንፃ" ማለት በሁለት የኮንክሪት ወይም የብረት ወይም ሌሎች ስትራክቸራል ዉቅሮች መካከል ያለዉን ርቀት 7 ሜትር ወይም ከዚያ በታች የሆነ ባለአንድ ፎቅ ሕንፃ ወይም ማንኛዉም ከሁለት ፎቅ በታች የሆነ የግል መኖሪያ ቤት ነዉ፡፡

21/ "ምድብ 'ለ' ሕንፃ" ማለት የኮንክሪት ወይም የብረት ወይም ሌሎች ስትራክቸራል ዉቅሮች መካከል ያለዉ ርቀት ከ7 ሜትር በላይ ባለሁለት ፎቅና ከሁለት ፎቅ

በላይ የሆነ በምድብ ‘ሐ’ የማይሸፈን ሕንፃ ወይም በምድብ ‘ሀ’ የሚሸፈን እንደ ሪል ስቴት ያለ የቤቶች ልማት ነዉ፡፡

22/ “ምድብ ‘ሐ’ ሕንፃ” ማለት የሕዝብ መገልገያ ወይም ተቋም ነክ ሕንፃ ወይም የፋብሪካ ወይም የወርክሾፕ ሕንፃ ወይም ከመሬት እስከ መጨረሻ ወለል ከፍታዉ ከ12 ሜትር በላይ የሆነ ማናቸዉም ሕንፃ ነዉ፡፡

23/ “ነባር ይዞታ” ማለት የከተማ መሬት በሊዝ ሥርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ከተማው ሊዝ ተግባራዊ ማድረግ ከጀመረ በኋላ በሕጋዊ መንገድ ከተያዘ ነባር ይዞታ ለተፈናቀለ ከሊዝ ስሪት ዉጭ እንዲቀጥል በካሳ መልክ የተፈቀደ ይዞታ ወይም በዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች በነባር ይዞታነት እንዲቀጥል የተፈቀደ ነው፡፡

24/ “ኢንዱስትሪ ፓርክ” ማለት በኢንዱስትሪ ፓርኮች አዋጅ የተሰጠው ትርጉም ይኖረዋል፡፡

25/ “ያለሕጋዊ ፈቃድ ተስፋፍቶ የተያዘ ይዞታ” ማለት ከሕጋዊ ይዞታ ጋር በኩታ ገጠም የሚገኝ ቦታ ሆኖ ያለ ሕጋዊ ፈቃድ ተጨምሮ የተያዘ ቦታ ነው፡፡

26/ “ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች” ማለት ለኢትዮጵያ ዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች ወይም የትብብር መስኮችን ለማስፋት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ሀገሪቱ ከሌሎች ሀገሮች ጋር ለሚኖራት የተሻለ ግንኙነት መሠረት እንዲጥሉ የታቀዱ ፕሮጀክቶች ናቸው፡፡

27/ “ለክልል፤ለአዲስ አበባ፤ለድሬዳዋ መስተዳድር ወይም ለከተማ አስተዳደር ልዩ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች” ማለት ለክልሉ፣ለአዲስ አበባ፤ለድሬዳዋ መስተዳድር ወይም ለከተማው ዕድገት ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ ማሕበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊና ከባቢያዊ የልማት ችግሮችን ለመፍታትና ዕድገት ለማፋጠን የሚያስችሉ ፕሮጀክቶች ናቸው፡፡

28/ “ራሱን ችሎ ሊለማ የሚችል ቦታ” ማለት በአንድ ከተማ ውስጥ የሚገኝ ቦታ ሆኖ በፕላኑ መሰረት ዝቅተኛውን የሽንሻኖ ስታንዳርድ ያሟላና ብቻዉን ሊለማ የሚችል ቦታ ነው፡፡

29/ “ራሱን ችሎ ሊለማ የማይችል ቦታ” ማለት በአንድ ከተማ ውስጥ የሚገኝ ቦታ ሆኖ በፕላኑ መሰረት ዝቅተኛውን የሽንሻኖ ስታንዳርድ የማያሟላና ብቻዉን ሊለማ የማይችል ቦታ ማለት ነው፡፡

30/ “ሚኒስቴር” ማለት የከተማና መሰረተልማት ሚኒስቴር ነው፡፡

31/ “ሰው” ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

32/ ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ያካትታል፡፡

3. <u>የተፈጻሚነት ወሰን</u>

ይህ አዋጅ የከተማ መሬትን በሚመለከት በኢትዮጵያ ውስጥ ባሉ ማናቸውም ከተሞች ተፈፃሚነት ይኖረዋል፡፡

<u>ክፍል ሁለት</u>

<u>መሠረታዊ የሊዝ ድንጋጌዎች</u>

4. <u>መርሆዎች</u>

1/ የከተማ መሬትን የመጠቀም መብት በሊዝ የሚፈቀደው ለሕዝቡ የጋራ ጥቅምና ዕድገት እንዲውል ለማድረግ እና ውስን የሆነውን የከተማ መሬት በቁጠባ እና ለላቀ ልማት ለማዋል ይሆናል፡፡

2/ የከተማ መሬት አሰጣጥ ሥርዓቱ የሕዝቡንና የከተሞችን ጥቅም በቀዳሚነት በማስከበር የከተማ ልማትን በማፋጠንና ፍትሐዊ በሆነ መንገድ የዜጎችን ተጠቃሚነትን በማረጋገጥ የሀገሪቱን ልማት ቀጣይነት የሚያረጋግጥ ይሆናል፡፡

3/ የመሬት ማስተላለፍ ሥርዓቱ ግልጽነትንና ተጠያቂነትን የሚያሰፍን በማድረግ ሙስናንና ብልሹ አሰራርን በመከላከል ከአድሎ የጸዳ እንዲሆን ማድረግ አለበት፡፡

4/ የመሬት ማስተላለፊያ ዋጋ ቢያንስ ለመሬት ዝግጅት የወጣዉን ወጪ የሚያስገኝ ሆኖ የከተሞችን ተወዳዳሪነት የሚያረጋግጥ መሆን ይኖርበታል፡፡

5/ የመሬት አስተዳደር እና አገልግሎት አሰጣጥ ስርዓቱን በተቀላጠፈ መልኩ ለማሳለጥ የመሬት ነክ መረጃና መምዝባ እና ከሌሎች ህጎች ጋር የተናበበ መሆን ይኖርበታል፡፡

5. <u>የከተማ መሬት በሊዝ ስሪት ስለመፍቀድ</u>

የከተማ መሬት በሊዝ እንዲያዝ የሚፈቀደው የከተማዉን ፕላን እና የመሬት አጠቃቀም ድንጋጌዎችን መሠረት በማድረግ፡-

1/ በምደባ፣ ወይም

2/ በጨረታ ወይም

3/ በድርድር

ሥርዓት ብቻ ይሆናል።

6. ከሊዝ ሥርዓት ዉጪ የከተማ መሬት መያዝ ወይም መፍቀድ ስለመከልከሉ

1/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አዋጅ ከተደነገገው የሊዝ ሥርዓት ውጭ የከተማ መሬትን መፍቀድ ወይም ማስተላለፍ አይችልም።.

2/ ማንኛዉም ሰዉ በዚህ አዋጅ በተደነገገው የሊዝ ሥርዓት መሠረት አግባብ ካለዉ አካል ሳይፈቀድለት የከተማ መሬትን መያዝ ወይም ማስፋፋት አይችልም።

7. የከተማ መሬት የሊዝ መነሻ ዋጋ

1/ የዚህ አዋጅ አንቀጽ 8 ንዑስ (2) እንደተጠበቀ ሆኖ በማንኛውም ከተማ ውስጥ የሚገኝ መሬት የሊዝ መነሻ ዋጋ ሊኖረው ይገባል። የሊዝ መነሻ ዋጋ የየከተሞቹን ነባራዊ ሁኔታ መነሻ በማድረግ በክልሉ፣ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም በድሬዳዋ መስተዳደር በሚወሰን የመነሻ ዋጋ ትመና ዘዴ መሰረት ይዘጋጃል።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የተወሰነውን የከተማ መሬት የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የተለያዩ ቀጠናዎች የዋጋ ካርታ መዘጋጀት አለበት።

3/ የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱን ጠብቆ እንዲሄድ ከሶስት ዓመት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ መከለስ አለበት።

4/ በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ 3 መሰረት በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ የሊዝ መነሻ ዋጋ መከለስ ካልተቻለ ቀደም ብሎ የነበረው የሊዝ መነሻ ዋጋ ተግባራዊ እንዲሆን በክልሉ፣ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም በድሬዳዋ መስተዳደር ቀርቦ እንዲወሰን መደረግ አለበት።

5/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (3) ወይም (4) መሠረት የሊዝ መነሻ ዋጋ ክለሳ ተግባር ያላከናወነ ከተማ በጨረታም ሆነ በምደባ መሬት ማስተላለፍ አይችልም።

8. ከተሞችን ወደ ሊዝ ሥርዓት ስለማስገባት

1/ ማንኛውም ከተማ በዚህ አዋጅ በተደነገገው መሠረት በሊዝ ሥርዓት የሚመራ ይሆናል።

2/ የዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ይህ አዋጅ ከመጽናቱ በፊት ወደ ሊዝ ሥርዓት ያልገቡ ከተሞችን ወደ ሊዝ ስርዓት ለማስገባት ክልሎች በሚያወጡት ደንብ የሚወሰን መሆኑ እንደተጠበቀ ሆነ በማንኛውም አግባብ ከሶስት ዓመት መብለጥ የለበትም።

3/ ይህ አዋጅ ከወጣ በኋላ የሚቋቋም አዲስ ከተማ በክልሉ በኩል የከተማ እውቅና ሲሰጠው ወዲያውኑ ወደ ሊዝ ስርዓት የሚገባ ይሆናል።

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተመለከተው ከተማ ወደ ሊዝ ሥርዓት እስከሚገባ ድረስ የከተማ መሬትን ማስተላለፍ የሚችለው በጨረታ ወይም በምደባ ሥርዓት ብቻ ይሆናል፤ በዚህ ጊዜ የአካባቢው ዓመታዊ የመሬት ኪራይ ተመን እንደ መነሻ ዋጋ የሚያገለግል ይሆናል። የሚተላለፈው ቦታ በዚህ አዋጅ ክፍል አምስት የሊዝ ይዞታ አስተዳደር ስር በተዘረዘሩ ድንጋጌዎች መሰረት ይሆናል።

9. ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ሥሪት ስለሚቀየሩበት ሁኔታ

1/ ነባር ይዞታዎች በአጠቃላይ ወደ ሊዝ ሥሪት የሚቀየሩበት ሁኔታ የሚኒስትሮች ምክር ቤት በሚያወጣዉ ደንብ የሚወሰን ይሆናል።

2/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሠረት ነባር ይዞታዎች በአጠቃላይ ወደ ሊዝ ሥሪት የሚቀየሩበት ዉሳኔ ተግባራዊ እስኪሆን ድረስ ባለው ጊዜ ውስጥ ነባር ይዞታ በሚከተሉት ሁኔታዎች ወደ ሊዝ ስሪት ይቀየራል፦

ሀ) ነባር ይዞታው ከውርስ በስተቀር በማንኛዉም መንገድ ወደ ሦስተኛ ወገን ሲተላለፍ፤ ወይም

ለ) ነባር ባለይዞታዉ በራሱ ፈቃድ ይዞታው ወደሊዝ ስሪት እንዲገባ ሲጠይቅ፤ ወይም

ሐ) ነባር ይዞታና የሊዝ ይዞታ ወደ አንድ ይዞታ እንዲቀላቀል ጥያቄ ቀርቦ ጠቅላላ ይዞታው ወደ ሊዝ ስሪት እንዲገባ ሲፈቀድ።

10. በነባር ይዞታነት ስለሚቆይ ይዞታ

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 9 ንኡስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ተፈፃሚ እስከሚሆን ድረስ የሚከተሉት ባለይዞታዎች በራሳቸው ፈቃድ ወደሊዝ ሥሪት ሥርዓት ለመግባት ካልጠየቁ በስተቀር ወደ ሊዝ ስሪት እንዲገቡ አይገደዱም፤

ሀ) በዉርስ የሚተላለፍ ነባር ይዞታ፤ ወይም

ለ) ባልና ሚስት በፍቺ ምክንያት የሚከፋፈሉት ነባር ይዞታ፤ ወይም

ሐ) ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ለሚነሳ ነባር ባለይዞታ የሚሰጡ ምትክ ቦታ፡፡

2/ የይዞታ የምስክር ወረቀት የሌለው ነባር ባለይዞታ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 9 ንኡስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ተፈፃሚ እስከሚሆን ድረስ በነባር ባለይዞታነት ስሪት ይቀጥላል፤

3/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተደነገገዉ ማንኛዉም ክልል፤የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ወይም የከተማ አስተዳደር ቀድሞ የታወቁና የተለዩ ሰነድ የሌላቸዉን ነባር ይዞታዎች ሰነድ የመስጠት ስራ ይህ አዋጅ ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ ባሉት ሶስት አመታት ጊዜ ውስጥ ማጠናቀቅ አለባቸዉ፡፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተደነገገዉ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛዉም ክልል፤ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ወይም የከተማ አስተዳደር በቀጣይ ከተሞች የአስተዳደር ወሰናቸውን በሚያስፋፉበት ወቅት በማስፋፊያ ያሉ ነባር የገጠር ይዞታዎችን ወደ ከተማ ሲካለሉ በነባር ይዞታነት እንዲካለሉ በሚወሰንበት ወቅት የማረጋገጫ የምስክር ወረቀት እንዲሰጣቸው ማድረግ አለባቸው፡፡ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

5/ ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ስሪት እስከሚገቡ ድረስ ዓመታዊ የመሬት ኪራይ ዋጋ ወይም ግብር በየዓመቱ የሚከፈልባቸው ይሆናል፡፡

6/ የኪራይ ተመንን የመተመን ስልጣን ያለዉ አካል በዚህ አንቀፅ ንዑስ (5) የሚከፈል የኪራይ ተመንን ክልሎች፤ አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ፤ድሬዳዋ መስተዳድር በሚያወጡት ደንብ የተመለከተዉን ሁኔታ መሰረት በማድረግ በየወቅቱ መከለስ አለበት፡፡

11. <u>አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎችን ሥርዓት ስለማስያዝ</u>

1/ ከህዳር 18 ቀን 2004 ዓ.ም በፊት አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዘ የከተማ መሬት ይዞታን ሥርዓት የማስያዝ ሥራን ያላጠናቀቀ ከተማ ይህ አዋጅ ከፀናበት ቀን ጀምሮ ባሉት አምስት ተከታታይ ዓመታት ጊዜ ውስጥ ሙሉ ለሙሉ ማጠናቀቅ አለበት፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተጠቀሰ ያለፈቃድ የተያዘ ይዞታ ሕጋዊ ሆኖ ወደ ሊዝ ሥሪት እንዲገባ የሚደረገው ከከተማዉ የፕላን እና የሸንሻኖ ስታንዳርድ አንፃር ተቀባይነት ሲኖረው እና ክፍያው የሊዝ መነሻ ዋጋ መሠረት ያደረገ መሆን አለበት፡፡

3/ የዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (2) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ያለ ፈቃድ የተያዘዉን ይዞታ ከከተማዉ ፕላን አንፃር ተቀባይነት ያለው ሆኖ ከሸንሻኖ ስታንዳርድ በላይ ሲሆንና እራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነ ከሸንሻኖ ስታንዳርድ በላይ የሆነውን ይዞታ አግባብ ያለዉ አካል ይረከባል፤

4/ በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (3) የተጠቀሰው ይዞታ ግንባታ ያረፈበት ከሆነ እና በሚመለከተው አካል መረከብ የማይቻልበት ሁኔታ ሲኖር ግንባታው ፈርሶ እና እንዲፀዳ ከተደረገ በሃላ ያለፈቃድ ይዞ የሚገኘው ሰው ፍቃድ ሲጠይቅ በወቅቱ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ሊፈቀድ ይችላል፡፡

5/ የዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (4) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ያለ ፈቃድ የተያዘዉን ይዞታ ከከተማዉ ፕላን አንፃር ተቀባይነት ያለው ሆኖ ከሸንሻኖ ስታንዳርድ በላይ ሲሆንና እራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነ ከሸንሻኖ ስታንዳርድ በላይ የሆነውን ይዞታ አግባብ ያለዉ አካል ይረከባል፤

6/ የዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (4) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዘ ይዞታ ከከተማዉ የፕላን እና የሸንሻኖ ስታንዳርድ አንፃር ተቃርኖ ካለው ይዞታው ላይ ያለውን ግንባታ በራሱ ወጪ አፍርሶ ሲያስረክብ ለመኖሪያ አገልግሎት ዝቅተኛ የሸንሻኖ ስታንዳርድ መሰረት በወቅቱ የሊዝ አማካኝ ጨረታ ዋጋ ምትክ እንዲሰጠው ሊደረግ ይችላል፡፡

7/ በዚህ አዋጅ አንቀፅ (11) ድንጋጌ እንደተጠበቆ ሆኖ አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎችን ሥርዓት ስለማስያዝ በተመለከተ በክልሎች፣ አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፣ ደሬዳዋ ከተማ መስተዳደር በሚያወጡት ደንብ ይወሰናል፡፡

12. ያለሕጋዊ ፈቃድ የተስፋፋ ይዞታን ሥርዓት ስለማስያስዝ

1/ የከተማ መሬትን በሊዝ ስለመያዝ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ፀድቆ ሥራ ላይ ከመዋሉ በፊት በሕጋዊ መንገድ በተያዘ ይዞታ ላይ አግባብ ባለዉ አካል ሳይፈቀድ ተስፋፍቶ የተያዘ ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ የከተማዉን የፕላን ስታንዳርድ እና የመሬት አጠቃቀም ፕላን ጠብቆ በሕጋዊ ይዞታዉ ሥሪት መሠረት ወደ ህጋዊ ይዞታው እንዲጠቃለል ሊፈቀድ ይችላል፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት በሕጋዊ ይዞታ ሥር እንዲጠቃለል ሲፈቀድ ተስፋፍቶ ተይዞ ለነበረው ቦታ ራሱን ችሎ የማይለማ ከሆነ በሊዝ መነሻ ዋጋ ክፍያ እንዲጠቃለል ሊደረግ ይችላል፡፡

3/ በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (1) መሰረት በሕጋዊ መንገድ በተያዘ ይዞታ ላይ አግባብ ባለዉ አካል ሳይፈቀድ ተስፋፍቶ የተያዘዉ መሬት በከተማዉ ፕላን መሰረት ተቀባይነት ሲያገኝ እና በሽንሻኖ ስታንዳርድ መሰረት እራሱን ችሎ የሚለማ ከሆነ መሬቱን አግባብ ያለዉ አካል ይረከባል፡፡

4/ በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (3) የተጠቀሰው ይዞታ ግንባታ ያረፈበት ከሆነ እና በሚመለከተው አካል መረከብ የማይቻልበት ሁኔታ ሲኖር ግንባታው ፈርሶ እና እንዲፀዳ ከተደረገ በሃላ ያለፈቃድ ይዞ የሚገኘው ሰው ፍቃድ ሲጠይቅ በአማካይ በወቅቱ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ሊፈቀድ ይችላል፡፡ ዝርዝሩ ክልል፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር እና በድሬዳዋ መስተዳደር በሚያወጡት ደንብ ይወሰናል፡፡

13. የአርሶ አደርና የአርብቶ አደር ይዞታ መብት

በከተማ አስተዳደር ወሰን ውስጥ የታቀፈ አርሶ-አደር እና አርብቶ-አደር የሚከተሉት መብቶች ይኖሩታል፡-

1/ የይዞታ መብቱን መጠቀም የሚያረጋግጡ ሰነዶችን ከሚመለከተው የከተማ አስተዳደር የማግኘት መብት ያለው ሲሆን፤ከተማ አስተዳደሩም ለይዞታው በነባር ስሪት የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዶችን የመስጠት ኃላፊነት አለበት፤

2/ ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከይዞታው የሚነሳ ሲሆን፤ለህዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ ስለሚለቀቅበትና ካሳ ስለሚከፈልበት በሚደነግግ ህግ አግባብ የሚሰጥ የመኖሪያ ቤት አርሶ አደሩ ወይም አርብቶ አደሩ ወደ ሊዝ ስርዓት ለመግባት ካልፈለገ በስተቀር በነባር ስሪት ይሰጠዋል፤

3/ ከ18 ዓመት በላይ ለሆነና የአርሶ አደሩ ወይም የአርብቶ አደሩ ልጅ በለላ የመኖሪያ ቦታ በራሱ ወይም በትዳር አጋሩ/ሯ ከለለዉ/ት የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ በምደባ የማግኘት መብት አላቸዉ፡፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (2) እና (3) መሰረት ቦታ ሲሰጥ የከተማው ፕላን እና የመሬት አጠቃቀም የሚፈቅድ ሲሆን ቀድሞ ከያዙት ቦታ እና አካባቢ እርቀው ያለመሄድ መብት አላቸዉ፡፡

5/ በከተማ አስተዳደር ወሰን ውስጥ ያሉ አርሶ አደር ወይም አርብቶ አደር ከመኖሪያ ይዞታ ውጪ የሆኑ የእርሻ ወይም የግጦሽ መሬት በግል ወይም በሽርክና ቅድሚያ የማልማት መብት ተሰጥቷቸው ይዞታው በሊዝ መነሻ ዋጋ ይፈቀዳል፡፡

6/ በዚህ አንቀፅ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የአርሶ አደርና የአርብቶ አደር ይዞታ መብት አፈፃፀም በተመለከተ በክልሎች፣ አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፣ ደሬዳዋ ከተማ መስተዳደር በሚያወጡት ደንብ ይወሰናል፡፡

14. በሊዝ ስለሚተላለፍ የከተማ መሬት ዝግጅት

አግባብ ያለዉ አካል የከተማ መሬት ለጨረታ ለሕዝብ ይፋ ከመደረጉ ወይም በምደባ ወይም በድርድር ከመፈቀዱ በፊት የተዘጋጀው የከተማ መሬት፡-

1/ ከማንኛውም የይገባኛል ጥያቄ ነጻ መሆኑን፤

2/ የከተማውን ፕላን ተከትሎ የተዘጋጀ መሆኑን፤

3/ መሠረታዊ የመሠረተ-ልማት አውታሮች አቅርቦት ያለው መሆኑን፤

4/ ተሸንሽኖ የወሰን ድንጋይ የተተከለለት ልዩ የሽንሻኖ መለያ ቁጥር የተሰጠው መሆኑን፤

5/ ሳይት ፕላን የተዘጋጀለት፤ እና

6/ ሌሎች አስፈላጊ ቅድመ ሁኔታዎች የተሟሉለት መሆኑን፤

ማረጋገጥ አለበት፡፡

15. ዕቅድን ለሕዝብ ይፋ ስለማድረግ እና መሬት ስለማቅረብ

አግባብ ያለዉ አካል ለጨረታና ለምደባ የሚቀርብ የከተማ መሬትን በተመለከተ፡-

1/ ከተማው የመሬት አቅርቦት ፍላጎትንና ትኩረት የሚደረግባቸውን የልማት መስኮች መሠረት በማድረግ በበጀት ዓመቱ መጀመሪያ ለጨረታና ለምደባ የሚቀርብ የከተማ መሬት መጠን በመለየት ዕቅዱን ለሕዝብ ይፋ የማድረግ፤

2/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 15 የተመለከቱትን መረጃዎች ሕዝቡ በቀላሉ ሊያገኛቸው እንዲችል የማድረግ፤

3/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት ለሕዝብ ይፋ ያደረገዉን እቅድ ተከትሎ ወቅቱን የጠበቀ የመሬት አቅርቦት እንዲኖር የማድረግ፤ ኃላፊነት አለበት፡፡

ክፍል ሶስት

ስለከተማ መሬት ሊዝ ጨረታ አፈጻጸም

16. ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ መሬት መረጃ

አግባብ ያለዉ አካል ለጨረታ ያዘጋጀዉ መሬት በሚመለከት የሚከተሉትን መረጃዎች መያዝ ይኖርበታል፤

1/ የቦታዉን አገልግሎት፣ የቦታ ደረጃ፣ የሊዝ መነሻ ዋጋ፣ ቦታዉ የሚገኝበት ልዩ የቦታ መጠሪያ አድራሻና አግባብነት ያላቸው ሌሎች ዝርዝር መረጃዎችን እና

2/ ቦታዉ የተለየ የልማት መርሐ-ግብርና የአፈጻጸም የጊዜ ሰሌዳ የሚያስፈልገው ከሆነ፣ ይህንኑ የልማት መርሐ-ግብርና የአፈጻጸም ጊዜ ሰሌዳ መረጃ፡፡

17. የከተማ መሬት ሊዝ ጨረታ ሂደት

1/ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ጨረታ ለማካሄድ የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣትና የጨረታ ሰነድ መሸጥ አለበት፡፡

2/ የጨረታ ሰነድ ሽያጭ በጨረታው ለመሳተፍ የሚፈልጉ ሁሉ በቀላሉ በሚያገኙበት አግባብ የሚፈፀም መሆን አለበት፡፡

3/ አንድ ተጫራች በአንድ የጨረታ ዙር ለተመሳሳይ አገልግሎት ከአንድ ቦታ በላይ ለመወዳደር የጨረታ ሰነድ መግዛትና መወዳደር አይችልም፡፡

4/ የጨረታ ማስከበሪያ መጠን በማንኛዉም ሁኔታ ከመሬቱ የሊዝ መነሻ ዋጋ ከ20 በመቶ በታች ሊሆን አይችልም፡፡

5/ በመጀመሪያ እንዲሁም በሁለተኛ ጊዜ በወጣ የሊዝ ጨረታ ለአንድ ቁራሽ መሬት ቢያንስ ሦስት ተወዳዳሪዎች ቀርበው ካልተጫረቱ ጨረታው ይሰረዛል፡፡

6/ የጨረታዉ አሸናፊ የሚሆነዉ ያቀረበዉ የጨረታ ዋጋ 65 በመቶ፣ የቅድሚያ ክፍያ በ20 በመቶ እና የሊዝ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ 15 ከመቶ ተሰልቶ ያቀረበዉ የሚገኝ ድምር ዉጤት ከሌሎች ተጫራቾች ዉጤት አንጻር ሲመዘን ከፍተኛ ከሆነ ነዉ፡፡

7/ የጨረታ አሸናፊዎች ዝርዝርና ያገኙት የጨረታ ውድድር ውጤት በማስታወቂያ ሰሌዳ እና የሚቻል ሲሆን ለሕዝብ ተደራሽ በሆነ ተጨማሪ መገናኛ ዘዴዎች ይፋ መደረግ አለበት፡፡

8/ አንድ የጨረታ አሸናፊ ከአቅም በላይ ባልሆነ ምክንያት በሁለት ዓመት ዉስጥ ሁለት ዙር አሸንፎ ውል ሳይዋዋል ከቀረ በክልሉ ውስጥ በማንኛውም የከተማ መሬት ሊዝ ጨረታ ለሦስት ተከታታይ ዓመታት እንዳይሳተፍ ይደረጋል፡፡

9/ ለዚህ አንቀፅ ዝርዝር አፈፃፀም ክልሎች፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ ድሬዳዋ መስተዳድር ደንብ ያወጣሉ፡፡

ክፍል አራት

የከተማ መሬት በምደባ እና በድርድር በሊዝ ስለመፍቀድ

18. በምደባ በሊዝ ስለሚሰጥ የከተማ መሬት

1/ ለፌዴራል የባለበጀት የመንግስት ተቋም አገልግሎት የሚውል ቦታ በፌዴራል መንግስት ጥያቄ ሲቀርብ፣ በክልል፤በአዲስ አበባ በከተማ አስተዳድር ካቢኔ ውሳኔ የከተማ መሬት በምደባ የሚሰጥ ይሆናል፤

3/ በሚመለከተው ክልል፣ ከተማ መስተዳድር፣ ካቢኔ እየተወሰነ ለሚከተሉት ተቋማት፣የልማት ዘርፎችና አገልግሎቶች የከተማ መሬት በምደባ ሊፈቀድ ይችላል፤

ሀ) ለሐይማኖት ተቋማት ለአምልኮ ማካሄጃ ቦታ፤

ለ) በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ለሚካሄዱ የማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋማት ግንባታ ቦታ፤

ሐ) ለመንግስት የልማት ድርጅቶች አገልግሎት የሚውል ቦታ፤

መ) ለአምራች ኢንዱስትሪዎች የሚዉል ቦታ፤

ሠ) በመንግስት ለሚለማ ዘመናዊ የመኪና ማቆሚያ ሕንፃ መስሪያ ቦታ፤

ረ) ለነባር ፕሮጀክት ማስፋፊያ ቦታ፤

ሰ) ለከተማ ግብርና የሚዉል ቦታ

4/ ከዚህ በታች የተዘረዘሩ አገልግሎችና የልማት ዘርፎች በክልል ባሉ ከተማ አስተዳደር በካቢኔ፣ በከተማ አስተዳደር መሬት ልማት አስተዳደር ቢሮ እየተወሰነ በምደባ ሊያስተላልፍ ይችላል፡፡

ሀ) የባለበጀት የመንግስት ተቋም አገልግሎት የሚውል ቦታ፤

ለ) በመንግስት ለሚካሄዱ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት የሚዉል ቦታ፤

ሐ) በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ለሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ፤

መ) በተፈጥሮ አደጋ ወይም ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ለሚነሳ ተነሺ በምትክ የሚሰጥ ቦታ፤

ሠ) ለስራ እድል ፈጠራ እና ለሌሎች በጊዜያዊነት ለጊዜያዊ አገልግሎት የሚፈቀድ ቦታ፤

ረ) በንፅፅር ካርታ የሚተዳደሩ ይዞታዎች ወደ አንደኛዉ ወገን እንዲጠቃለል የሚፈቀድ ቦታ፤

ሰ) ለልማት ተነሽ አርሶ አደር ወይም አርብቶ አደር ለዘላቂ ኑሮ ማሻሻያ የሚዉል ቦታ፤

ሸ) ለአርሶ አደር ህብረት ሥራ ማህበራት የሚዉል ቦታ፤

ቀ) ለአካባቢ እንክብካቤ ፕሮጀክት የሚዉል ቦታ፤

5/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (3) ለተዘረዘሩተ ተቋማት፣የልማት ዘርፎችና አገልግሎቶች በምደባ የተላላፈ መሬት ከተፈቀደው አገልግሎት ውጪ መጠቀም ወይም የአገልግሎት ለውጥ ማድረግ የተከለከለ ነው፡፡

6/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (3) መሰረት የተሰጠዉ ሥልጣን እንደአስፈላጊነቱ በተለዩ አገልግሎት ዘርፎች የሚውሉ ቦታዎችን በክልል ወይም በከተማ አስተዳድር በሚያወጣው ደንብ ለከተማ ወይም ለወረዳ አስተዳደር በዉክልና ሊሰጥ ይችላል፡፡

<u>19. ለመኖሪያ ቤት ግንባታ የሚውል መሬት አቅርቦት ሁኔታ</u>

1/ ከተሞች በምደባ ለማቅረብ ካዘጋጁት መሬት መጠን ዉስጥ ቢያንስ 20 በመቶ ለ ቤት ግንባታ አገልግሎት መዋል አለበት፡፡

2/ የመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራት ተደራጅተው ከሚቀርቡ የማህበር አባላት ውስጥ አብላጫው ሴቶች እና የአካል ጉዳተኞች የተካተቱበት ከሆነ ማህበሩ ቅድሚያ እንዲያገኝ ይደረጋል፡፡

3/ በመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበር ወይም በጋራ መኖሪያ ቤት ልማት ፕሮግራም ወይም በህጉ መሰረት በተናጠል የከተማ መሬት በምደባ ተጠቃሚ የሆነ ግለሰብ በከተማው ለሁለተኛ ጊዜ በምደባ ተጠቃሚ መሆን አይችልም፡፡

4/ በከተሞች የጎንዮሽ እድገትን ለመቆጣጠር እና ወደላይ እድገትን ለማበረታታት በመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበር ወይም በጋራ መኖሪያ ቤት ልማት ፕሮግራም የቅይጥ አገልግሎት ለመገንባት ተደራጅተው ለሚቀርቡ ማህበራት ቅድሚያ የሚሰጥ ሲሆን አፈፃፀሙ ክልሎች፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ ድሬዳዋ መስተዳድር በሚያወጣው ደንብ ይወሰናል፡፡

20.<u>በድርድር በሊዝ ስለሚሰጥ የከተማ መሬት</u>

1) ሀገራዊና ክልላዊ የከተማ ልማት ስፓሻል ፕላን መሠረት በማድረግ በፌደራል መንግስቱ ተለይተዉ ለሚወሰኑ፣ በጨረታ እና በምደባ አግባብ ለተጠቃሚ ሊተላለፉ በማይችሉ እና ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ልማቶችን ለማስተናገድ እንዲቻል ለሚከተሉት አገልግሎቶች እና የልማት መስኮች በመንግስትና በግሉ ዘርፍ ለሚቀርቡ ልማቶች የሚውል ቦታ በድርድር አግባብ ሊተላለፍ ይችላል፡፡

ሀ) ከፌደራል መንግሥቱ ጋር የተደረጉ ስምምነት መሰረት በማድረግ ለኢምባሲዎች ለዓለም አቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውል ቦታ፣

ለ) በፌደራል መንግስት ለሚተዳደር ለኢንዱስትሪ ፓርክ የሚውል ቦታ፣

ሐ) የኢንዱስትሪ ልማት ጥያቄዎች የሚውል ቦታ

መ) ከፍተኛ ትምህርት ተቋማት የሚውል ቦታ

ሠ) ከፍተኛ የጤና ተቋማትና የምርምር ዘርፍ ፕሮጀክቶች የሚውል ቦታ

ረ) የአገልግሎት ዘርፉን የሚደግፉ ባለኮከብ ሆቴሎችና ለቱሪስት ልማት የሚውሉ ሪዞርቶች የሚውል ቦታ

ሰ) ግዙፍ ሞል ፕሮጀክት ጥያቄዎች የሚውል ቦታ

ሸ) በግሉ ዘርፍ ወይም በመንግስትና በግሉ ዘርፍ በሽርክና ሊለሙ የሚችሉ ለሪልስቴት ወይም ለቤት ልማት የሚውል ቦታ

ቀ) ሌሎች ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች ለሚቀርቡ

በ) በግሉ ዘርፍ ወይም በመንግስትና በግሉ ዘርፍ በሽርክና ሊለሙ የሚችሉ የከተማ መልሶ ማልማት ፕሮጀክት ልማት ጥያቄ

ተ) በግሉ ዘርፍ ለሚቀርቡ ትላልቅ የነዳጅ ማጠራቀሚያ እና ማከፋፈያ ልማት ቦታ ጥያቄ

ቸ) በግሉ ዘርፍ ለሚቀርቡ ዘመናዊ የመኪና ማቆሚያ ህንፃ ልማት ቦታ ጥያቄ፣

2) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) በድርድር አግባብ እንዲስተናገዱ በተለዩ ሀገራዊ የልማት ዘርፎችና አገልግሎቶች ላይ ድርድር የሚደረግዉ የሚመጣዉ ልማት ይዘት፣ ስፋትና ጥልቀት፤ ለልማት በተመረጠዉ ቦታ ነባር ተጠቃሚ የሆኑ ባለይዞታዎች መስተንግዶና ተጠቃሚነት፤ በዙሪያ ባሉ ማህበረሰቦች ተጠቃሚነትና ጉዳት ቅነሳ እንዲሁም በመሠረተ ልማት አቅርቦት ድርሻ ላይ ሲሆን የሊዝ ማስተላለፊያ ዋጋ ከአካባቢው አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ በታች መሆን የለበትም። ዝርዝሩ ደንብ ይወሰናል።

3) በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እና (2) መሰረት የከተማ ቦታን በድርድር አግባብ እንዲተላለፍ የሚደረገው በክልሎች፣ አዲስ አበባ አስተዳደር እና ደሬዳዋ መስተዳደር ካቢኔ ሲወሰን ብቻ ነው።

<u>21 የከተማ መሬት በምደባ ስለሚሰጥበት አግባብ እና የክፍያ ሁኔታ</u>

በዚህ አዋጅ አንቀጽ 18 በተደነገገው መሠረት የከተማ መሬት በምደባ በሊዝ ሲፈቀድ በሚከተለው አግባብ እና የክፍያ ሁኔታ ይሆናል፤

1/ በዚህ አዋጅ አንቀፅ 18 ንኡስ አንቀፅ 4 ፊደል ተራ “መ” መሰረት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ለሚነሳ ተነሺ የሚሰጥ ምትክ ቦታ ተነሺው፤

ሀ ነባር ባለይዞታ የነበረ ከሆነ በነባር ስሪት የሚቀጥል ሆኖ ክፍያዉ በዓመታዊ የኪራይ ተመን ይሆናል፤

ለ) የሊዝ ባለይዞታ የነበረ ከሆነ ተመጣጣኝ ምትክ ቦታ እና ክፍያዉ በቀድሞዉ የሊዝ ዉል መሠረት የሚቀጥል ይሆናል፤

ሐ) በክልልና በደሬዳዋ ከተማ መስተዳደር የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ የልማት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ ተተኪ ቤት የሚገኝበትን ሁኔታ ማመቻቸት ካልተቻለ የመኖሪያ ቤት መስሪያ የከተማ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ የማግኘት መብት ይኖረዋል። ሆኖም አግባብ ያለው አካል የሚወስነውን የአቅም ማሳያ ገንዘብ በዝግ የባንክ ሂሳብ ማስቀመጥ አለበት።

መ) በአዲስ አበባ ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ የልማት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤት በግዢ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችለታል።

ሠ) የመንግስት ወይም የቀበሌ ንግድ ቤት ተከራይ ከሆነ ምትክ ቤት መስጠት ካልተቻለ ምትክ የመስሪያ ቦታ በሊዝ ስሪት ሆኖ ክፍያዉ በአካባቢ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ይሆናል። አፈፃፀሙ በደንብ ይወሰናል።

2/ በዚህ አንቀፅ ንኡስ አንቀፅ (1) ፊደል ተራ “ለ” መሰረት ተመጣጣኝ ምትክ ቦታ ማግኘት የማይቻል ከሆነ እንደሚገኘው ቦታ ላይ ያለው የቦታ ደረጃ እና የቦታ

መጠን ልዩነት መሰረት የክፍያ ሁኔታ ሊለያይ ይችላል። ዝርዝር አፈፃፀሙ በክልል፣ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር እና ደሬዳዋ መስተዳደር በሚያወጡት ደንብ ይወሰናል።

3/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (4) ፊደል ተራ (ለ) እና (ሐ) ለተጠቀሱት አገልግሎቶች የክፍያ መጠኑ በዓመታዊ ቁርጥ ክፍያ ሆኖ በክልሉ የሚወሰን ይሆናል።

4/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (1) እና ንዑስ አንቀጽ (2) ፊደል ተራ (ሀ) እና (ለ) እንዲሁም ንዑስ አንቀጽ (3) ፊደል ተራ (ሀ)፣፤(ለ) እና (ሰ) እንዲሁም ንዑስ አንቀጽ (3) (ለ) ለተጠቀሱት አገልግሎቶች የክፍያዉ ሁኔታ ለቦታዉ የወጣዉን የካሳ ክፍያና መልሶ ማቋቋሚያ ወጭ መሸፈን የሚያስችል መሆን አለበት።

5/ በዚህ አዋጅ አንቀፅ 17 ንኡስ አንቀፅ (2) ፊደል ተራ (ሀ) እንደተገለጸው ከፌዴራል መንግሥቱ ጋር በተደረጉ ስምምነቶችን መሰረት በማድረግ ለኤምባሲዎችና ለዓለም አቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤ የመሬት ዋጋዉ በመንግሥታቱ እና ዓለም አቀፍ ድርጅቱ ስምምነት መሠረት የሚወሰን ሆኖ የሊዝ ክፍያ የሚፈፀመው በወቅታዊ ውጪ ምንዛሬ (ዶላር) ይሆናል።

6/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (3) ፊደል ተራ (መ) እና ንዑስ አንቀጽ (4) ፊደል ተራ (ሸ) ለተጠቀሱት አገልግሎቶች የክፍያ ሁኔታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል።

7/ ለቀሩት በአዋጁ አንቀፅ 18 ለተጠቀሱት አገልግሎቶች ወይም ተቋማት የክፍያ ሁኔታ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ይሆናል።

22. ለነባር ፕሮጀክት ስለሚፈቀድ የማስፋፊያ ቦታ

1/ ለነባር ፕሮጀክት የማስፋፊያ ቦታ እንዲሰጥ የሚፈቀደዉ የሚከተሉት ሁኔታዎች በሙሉ ሲሟላ ይሆናል፤

ሀ) ከሚመለከተው አካል ለማስፋፊያ መሬት የሚያስፈልገው ስለመሆኑ ማረጋገጫ ሲቀርብ፤

ለ) ፕሮጀክቱ ከሚሰጠው አገልግሎት እና ምርት አኳያ ዝቅተኛውን የቦታ ስታንዳርድ የማያሟላ ሆኖ ሲገኝ እና በሚደረግለት ማስፋፊያ ስታንዳርዱን የሚያሟላ መሆኑ ሲረጋገጥ፤

ሐ) ተጨማሪ ቦታ በመፈቀዱ የነባሩን ፕሮጀክት ጉድለት የሚሞላ ወይም የተሻለ አገልግሎት ወይም ምርት የሚሰጥ መሆኑ ሲታመንበት።

2/ ለፕሮጀክቱ የተጠየቀው ማስፋፊያ ቦታ ለአገልግሎት ሰጪ እና ለኢንዱስትሪ ተቋማት ከሆነ በአካባቢው አማካይ የጨረታ ዋጋ የሚተላለፍ ይሆናል፣

3/ ማስፋፊያው የሚፈቀደው ከፕሮጀክቱ ጋር በኩታ ገጠም ወይ በተናጠል ባለ ቦታ

ሆኖ የቦታዉ ስፋትና ቦታው በምደባ ወይም በድርድር የሚፈቀድበትን አግባብ ክልሉ፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ ድሬዳዋ መስተዳድር በሚያወጡት ደንብ የሚወሰን ይሆናል፡፡

23. በንጽጽር ካርታ ስለሚገኙ ይዞታዎች

በአንድ ቁራሽ መሬት ላይ ለሚገኙ ከአንድ በላይ ባለይዞታዎች በተናጠል የይዞታ ማረጋገጫ ካርታ መስጠት የማይቻል ሲሆን የየድርሻቸዉ መጠን ተጠቅሶ የሚሰጥ ንጽጽር ካርታ ላይ የሚተዳደሩ ይዞታዎች ወደ አንደኛዉ ወገን የሚጠቃለልበት አግባብ እንደሚከተለዉ ይሆናል፤

1/ በንጽጽር ካርታ በአንድ ግቢ ለሚተዳደሩ የመንግስትና የግለሰብ ቤቶች ይዞታዎች ከሆኑ ይዞታዉ ለህዝብ ጥቅም የሚፈለግ ካልሆነ በስተቀር በምደባ ወደ ግለሰቡ እንዲካተት ሲደረግ ጠቅላላ ይዞታው በሊዝ አግባብ ሆኖ ክፍያውም በሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሠረት ግለሰቡ የማልማት አቅም ከሌለዉ ከተማው በሚያወጣው የልማት እቅድ መሰረት እስኪፈፀም ድረስ ባለበት ይቀጥላል፡፡

3/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ተግባራዊ ሲደረግ ለሕጋዊ የመንግስት ተከራዮች ምትክ ቤት ወይም ቦታ በምደባ የሚመቻች ይሆናል፤

4/ በዚህ አንቀፅ ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ዝርዝሩ ክልሉ፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ ድሬዳዋ መስተዳድር በሚያወጣዉ ደንብ ይወሰናል፡፡

24. በምደባ ስለሚፈቀድ ቦታ ጥያቄ አቀራረብ አግባብ

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (3) በፊደል ተራ (ለ)፣ (ሐ)፣ (መ)፣ (ረ)፣ (ሰ) እንዲሁም ንዑስ አንቀጽ (4) በፊደል ተራ (ሐ) እና (ሸ) ለተጠቀሱት በምደባ ቦታ በሊዝ ለመያዝ ጥያቄ ሲቀርብ የአቅም ማሳያ የባንክ ሂሳብ ሰነድ ጋር ተያይዞ መቅረብ አለበት፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ለተጠቀሱት በምደባ ቦታ ለመያዝ ሲፈቀድ ከጠቅላላ የፕሮጀክቱ ዋጋ በክልል፤በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ በድሬዳዋ መስተዳድር በሚወጣዉ ደንብ በተቀመጠዉ መጠን በዝግ ሂሳብ ገቢ መደረግ አለበት፡፡

3/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት በዝግ ሂሳብ ገቢ የተደረገዉ የገንዘብ መጠን በተፈቀደዉ መሬት ላይ የመሰረት ግንባታ በህንፃ ህጉ መሰረት ሲጠናቀቅ የሚለቀቅ ይሆናል፡፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ ቦታ በሊዝ ምደባ እንዲፈቀድለት አመልካቹ ራሱ ወይም ሕጋዊ ወኪሉ የክልሉ፤

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም ድሬዳዋ መስተዳድር የከተማ መሬት ልማት ተቋማትን ለሚመራ አካል በጽሁፍ ማቅረብ አለበት፡፡

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ላይ ከተዘረዘሩት ውጪ በአንቀፅ 18 ንዑስ አንቀፅ (3) እና (4) ለተጠቀሱት አገልግሎት አይነቶች በምደባ ቦታ በሊዝ ለመያዝ ጥያቄ ሲቀርብ በእቅድ ደረጃ በጀት መያዙን የሚያረጋግጥ ሰነድ ተያይዞ መቅረብ አለበት፡፡

6/ ጥያቄ አቅራቢዉ ማሟላት ያለበት ዝርዝር ሁኔታ በተመለከተ ክልሉ፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ድሬዳዋ መስተዳድር በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

ክፍል አምስት

የከተማ መሬት ሊዝ አስተዳደር

25. የሊዝ ውል

1/ በዚህ አዋጅ መሠረት የከተማ መሬት በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው አግባብ ካለው አካል ጋር የሊዝ ውል መፈራረም አለበት፡፡

2/ የሊዝ ውሉ በዚህ አዋጅ መሠረት የግንባታ መጀመሪያ ጊዜን፣ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜን፣ የክፍያ አፈፃፀም ሁኔታን፣ የእፎይታ ጊዜን፣ የውል ሰጪና የውል ተቀባይ መብትና ግዴታን እንዲሁም ሌሎች አግባብነት ያላቸውን ዝርዝር ሁኔታዎች ማካተት አለበት፡፡

3/ የከተማ መሬት በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከመፈራረሙ በፊት ስለውሉ ይዘት እንዲያውቅ ተደርጎ በቅድሚያ የሚከፈለውን የገንዘብ መጠን በተቀመጠለት ጊዜ ገደብ ዉስጥ ገቢ የማድረግ ግዴታ አለበት፡፡

4/ የሊዝ ውል የፈረመ ሰው በዚህ አዋጅ አንቀጽ 27 በተገለፀው መሰረት በስሙ የተዘጋጀ የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፤ መሬቱን እራሱ ወይም ወኪሉ በመስክ ተገኝቶ የሚረከብ ይሆናል፡፡

5/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ርክክብ የተፈፀመበት የከተማ መሬት በሊዝ ውሉ መሠረት እንዲለማ መደረጉንና በየዓመቱ የሚከፈለው የሊዝ ክፍያ ወቅቱን ጠብቆ እየተፈጸመ ስለመሆኑ ክትትል የማድረግና የማረጋገጥ ኃላፊነት አለበት፡፡

26. የእፎይታ ጊዜ

1/ የከተማ መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የመሬቱን የሊዝ ቅድመ-ክፍያ ከከፈለ በኂላ በየዓመቱ መክፈል ያለበትን ክፍያ መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከክፍያ ነጻ ሆኖ የሚቆይበት ጊዜ እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት የእፎይታ ጊዜ ይሰጠዋል፡፡

2/ የእፎይታ ጊዜ የሊዝ ውል ተፈርሞ ቦታ ከተረከበበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ሆኖ ለምድብ "ሀ"፤ ሕንጻ ከሦስት ዓመት፣ ለምድብ "ለ" ሕንጻ ከአራት ዓመት እና ለምድብ "ሐ" ሕንጻ ከአምስት ዓመት መብለጥ የለበትም።

27. የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት ይዘት

የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን መግለጫዎች አካቶ መያዝ አለበት፤

1/ መሬት በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም ከእነአያት እና እንደሁኔታዉ የትዳር ጓደኛውን ስም ወይም መሬቱ የተፈቀደለት ተቋም ሲሆን ተቋሙ በሕግ አግባብ የተመዘገበበት ሙሉ ስያሜ፤

2/ የመሬቱን አድራሻ እና ገላጭ የኮኦርድኔት መረጃ እንዲሁም ስፋት፤

3/ የመሬቱን የአገልግሎት ዓይነት፣ ደረጃና የመሬት መለያ ቁጥር፤

4/ የመሬቱን ጠቅላላ የሊዝ ዋጋና በቅድሚያ የተከፈለውን መጠን፤

5/ በየዓመቱ የሚፈጸመውን የሊዝ ክፍያ መጠንና ክፍያው የሚጠናቀቅበትን ጊዜ እና

6/ የሊዝ ይዞታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን እና ሌሎች ተገቢነት ያላቸዉን መረጃዎች።

28. የሊዝ ዘመን

የከተማ መሬት ሊዝ ዘመን እንደየከተማው የዕድገት ደረጃና የልማት ሥራው ዘርፍ ወይም የአገልግሎቱ ዓይነት ሊለያይ የሚችል ሆኖ ጣሪያው እንደሚከተለው ይሆናል፦

1/ በማናቸውም ከተማ፦

ሀ) ለመኖሪያ ቤት፣ ለቅይጥ (ለመኖሪያና ንግድ አገልግሎት)፣ ለሳይንስና ቴክኖሎጂ ልማት፣ ለምርምርና ጥናት፣ ለመንግስት መሥሪያ ቤት፣ ለበጎ አድራጎት ድርጅቶችና ለኃይማኖት ተቋማት ዘጠና ዘጠኝ (99) ዓመታት፤

ለ) ለከተማ ግብርና አሥራ አምስት (15) ዓመታት፤

ሐ) ለዲፕሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግሥት ስምምነት መሠረት ለሚወሰኑ ዓመታት፤

መ) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት ልማት ዘጠና (90) ዓመታት፤

ሠ) ለኢንዱስትሪ ልማት ሰማኒያ (80) ዓመታት፤

ረ) ለንግድ እና ለሌሎች ሰባ (70) ዓመታት፤

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገዉ ቢኖርም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከተማ፦

ሀ) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት ልማት ሰማንያ (80) ዓመታት፤

ለ) ለኢንዱስትሪ ልማት ሰባ (70) ዓመታት፤

ሐ) ለንግድ እና ለሌሎች ስልሳ (60) ዓመታት፤

3/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ፊደል ተራ (ሀ) እና (ለ) የተደነገገው ቢኖርም፡-

ሀ) በባሕሪው ረዘም ያለ የሊዝ ይዞታ ዘመን ለሚጠይቅ የልማት ሥራ ወይም አገልግሎት ከተወሰነው ዘመን ጣሪያ ከግማሽ ሳይበልጥ ሊጨመር ይችላል፤

ለ) ለጊዜው በልማት ሥራ ጥቅም ላይ በማይውሉ የከተማ ቦታዎች ላይ ለሚቀርቡ የአጭር ጊዜ የሥራ እድል ፈጠራ፣ የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተቋማት የቦታ ጥያቄዎች ከአምስት ዓመታት ለማይበልጥ ጊዜ የሚሰጥ ሆኖ እንደ አስፈላጊነቱ ለተጨማሪ አምስት ዓመት አንድ ጊዜ ሊታደስ ይችላል።

29. <u>የሊዝ ውል ዘመን ዕድሳት</u>

1/ ማንኛውም በሊዝ ሥሪት የተፈቀደ የከተማ መሬት የሊዝ ዉል ዘመኑ ሲያበቃ ሊታደስ ይችላል።

2/ የሊዝ ውል ዘመን የሚታደሰው ባለይዞታው ዕድሳት እንዲደረግለት አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ሲያመለክት ሆኖ የዕድሳት ማመልከቻው የሊዝ ዘመኑ ሊያበቃ ከአስር እስከ ሁለት ዓመት ሲቀረው ባለው ጊዜ ውስጥ መቅረብ አለበት።

3/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (2) የተጠቀሰዉ እንደተጠበቀ ሆኖ በጊዜያዊነት የሚሰጡ ቦታዎች የእድሳት ማመልከቻዉ የሊዝ ዘመኑ ሊያበቃ ከሶስት እስከ ሁለት አመት ሲቀረው ባለዉ ጊዜ ዉስጥ መቅረብ አለበት።

4/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (2) እና (3) መሠረት የዕድሳት ማመልከቻ የቀረበለት አግባብ ያለው አካል የሊዝ ውል ዘመን ሊጠናቀቅ አንድ ዓመት ሲቀረው ባለው ጊዜ ውስጥ ውሳኔ ሰጥቶ ለአመልካቹ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት።

5/ የሊዝ ውል ዕድሳት ማመልከቻ የቀረበለት አግባብ ያለው አካል የከተማዉን የመሬት አጠቃቀም ፕላን መሰረት በማድረግ በወቅቱ በሚወሰን የሊዝ ዋጋ፤ ሌሎች በዚህ አዋጅ የተቀመጡ መስፈርቶች መሟላታቸውን በማረጋገጥ ዕድሳቱ በሚመለከተው አካል እንዲወሰን ያደርጋል።

6/ የሊዝ ውል እድሳት ማመልከቻ የቀረበለት አግባብ ያለው አካል ውሳኔውን በአንድ አመት ጊዜ ውስጥ ሳያሳውቅ ቢቀር በእድሳት ጥያቄው እንደተስማማ ተቆጥሮ በወቅቱ ለአገልግሎቱ በተቀመጠዉ የሊዝ መነሻ ዋጋና የሊዝ ዘመን እንዲሁም በወቅቱ የመሬቱ አገልግሎት አይነት መሰረት ውሉ የታደሰ ይሆናል።

7/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (4) መሠረት በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ መልስ መስጠት የነበረበት የሥራ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በተጠቀሰው ጊዜ ውስጥ መልስ ባለመስጠቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) መሰረት ውሉ በመታደሱ ምክንያት በመንግሥት ላይ ለሚደርስ ጉዳት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

8/ በዚህ አንቀፅ የተደነገጉ ሁኔታዎች ቢኖሩም ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ የሊዝ ዘመኑ የማይታደስ ከሆነ ለባለይዞታው ካሳና ምትክ ቦታ ተሰጥቶች እንዲነሳ ይደረጋል፡፡

30. <u>የሊዝ ክፍያ አፈፃፀም</u>

1/ የከተማ መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የቅድሚያ ክፍያ የሚከፍል ሆኖ፣ ቀሪ ክፍያውን ከፍሎ ለማጠናቀቅ የሚያስፈልገውን ጊዜ ግምት ውስጥ በማስገባት የመክፈያ ጊዜ ይሰጠዋል፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሰረት የሚከፈለዉ ቅድመ-ክፍያ እንደክልሉ፤ እንደአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም እንደድሬዳዋ መስተዳድር ተጨባጭ ሁኔታ የሚወሰን ሆኖ ከጠቅላላ የመሬቱ የሊዝ ክፍያ ከአስር በመቶ ማነስ የለበትም፡፡

3/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) የተገለጸው ቅድመ-ክፍያ ነባር ይዞታ ወደ ሊዝ ስሪት ሲቀየር እንዲከፍል አይደረግም፡፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሠረት የሚከፈለዉ ቀሪ ክፍያ ወይም ነባር ይዞታ ወደ ሊዝ ስሪት ሲቀየር የሚከፍለው ጠቅላላ የሊዝ ዋጋ በመክፈያ ዘመኑ ተካፍሎ የሚገኘው ዓመታዊ ክፍያ የሚፈጸም ይሆናል፡፡

5/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (4) መሰረት የሊዝ ባለይዞታዉ አመታዊ የሊዝ ክፍያ እና በአመታዊ ክፍያ ላይ የሚታሰብ የወቅቱን የማበደሪያ የወለድ ተመን መሠረት ተሰልቶ በየአመቱ ይከፍላል፡፡

6/ የሊዝ ባለይዞታ የሊዝ ክፍያ ወለድ በኢትዮጵያ ብሔራዊ ባንክ ለባንኮች የሚያስቀምጠውን የወቅቱን የማበደሪያ የወለድ ተመን መሠረት ወለድ ይከፍላል፡ ፡ አግባብ ያለዉ አካል የየወቅቱን የማበደሪያ ወለድ ተመን ተከታትሎ ወቅታዊ የማድረግ ኃላፊነት አለበት፡፡

7/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (4) የተገለጸው የሊዝ ክፍያ ወቅቱን ጠብቆ ለመክፈል በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በዘገየ የብድር ክፍያ ላይ በሚጥለው የቅጣት ተመን መሠረት በዓመታዊ ክፍያው ላይ መቀጫ ይከፍላል፡፡ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

31. <u>ስለ ሊዝ ገቢ አጠቃቀም</u>

1/ ክልሉ፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ድሬዳዋ መስተዳድር ወይም የከተማ አስተዳደሩ በዚህ አዋጅ መሠረት ከሚሰበሰበዉ የከተማ መሬት የሊዝ ክፍያ ለከተማዉ መሬት ዝግጅት እና ለመሠረተ ልማት ማስፋፊያ ማዋል አለበት፡፡

2/ ክልሉ፤አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ ድሬዳዋ መስተዳድር በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) የተቀመጡት ድንጋጌዎች በከተሞች መተግበራቸዉን መከታተል እና መቆጣጠር አለበት፡፡

32. በሊዝ የተያዘ የከተማ መሬት አጠቃቀም

1/ የከተማ መሬት ሊዝ ባለይዞታ በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ መሬቱን ለተፈቀደለት አገልግሎት ጥቅም ላይ ማዋል አለበት፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተደነገገው ቢኖርም የሊዝ ባለይዞታው የመሬቱን አጠቃቀም ለመለወጥ ከፈለገ አግባብ ካለው አካል ፈቃድ ማግኘት አለበት፡፡

3/ አግባብ ያለው አካልም የቀረበለትን የመሬት አጠቃቀም ለውጥ ከከተማው የመሬት አጠቃቀም ፕላን እና ከአካባቢው ነባራዊ ሁኔታ ጋር የሚጣጣም መሆኑን ሲያረጋግጥ ለውጡን ሊፈቅድ ይችላል፡፡

4/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (3) መሰረት የዋጋ ለውጥ የሚያመጣ የመሬት አጠቃቀም ሲኖር በክልሉ፣ አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር እና ድሬዳዋ ከተማ መስተዳደር በሚያወጡት ደንብ ይወሰናል፡፡

33. የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ

1/ ማንኛዉም የሊዝ ባለይዞታ በሊዝ ዉሉ በተመለከተዉ የጊዜ ገደብ መሠረት ግንባታ መጀመር እና ማጠናቀቅ አለበት፡፡

2/ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ የሚታሰበው ግንባታ ፈቃድ ካወጡበት ጊዜ ጀምሮ የሚቆጠር ሆኖ ክልሎች ወይም አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም ድሬዳዋ መስተዳድር፣ ነባራዊ ሁኔታቸዉን ከግምት በማስገባት የሚወስኑት ሆኖ፤

ሀ) ለምድብ "ሀ"ሕንጻ ከአስራ ሁለት (12) ወራት፣

ለ) ለምድብ "ለ" ሕንጻ ከአስራ ስምንት (18) ወራት፣ እና

ሐ) ለምድብ "ሐ" ሕንጻ ከሃያ አራት (24) ወራት፣

መብለጥ የለበትም፡፡

3/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (2) ላይ ለሚታሰብ የግንባታ ፈቃድ ጊዜ ክልሎች ወይም አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም ድሬዳዋ መስተዳድር፣ በሚያወጡት ደንብ ይወስናሉ፡፡

4/ የግንባታ ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ እንደሚከተለው ይሆናል፤

ሀ) ለምድብ “ሀ“ ሕንጻ አርባ ሁለት (42) ወራት፤

ለ) ለምድብ “ለ“ ሕንጻ ስልሳ (60) ወራት፤

ሐ) ለምድብ “ሐ“ ሕንጻ ሰማኔያ አራት (84) ወራት፡፡

5/ ለመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራት የሚመደብ መሬት ላይ ለሚደረግ የመኖሪያ ቤት ግንባታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜዉ እስከ ከስድሳ (60) ወራት የሚፈቀድ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ እንደነባራዊ ሁኔታ እየታዩ በክልል፤በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ በድሬዳዋ መስተዳድር በሚወጣ ደንብ ሊወስኑ ይችላሉ፡፡

6/ በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበር ተደራጅተው በምድብ “ሐ” ህንፃ ቅይጥ አፓርትመንት ለሚገነቡ የሚመደብ መሬት ላይ ለሚደረግ ግንባታ፣ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜው እስከ ዘጠና ስድስት ወራት (96) የሚፈቀድ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ እንደነባራዊ ሁኔታ እየታዩ በክልል፤በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፤ በድሬዳዋ መስተዳድር በሚወጣ ደንብ ሊወስኑ ይችላሉ፡፡

34. <u>የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ ስለማራዘም</u>

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት የሊዝ ባለይዞታው በወቅቱ ግንባታ መጀመር ያልቻለው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ሲሆን ወይም የሕንጻዉ ግንባታ ውስብስብ በሚሆንበት ጊዜ አግባብ ያለው አካል ጊዜውን ለየሕንጻ ምድቡ የተሰጠዉን ጊዜ ከግማሽ ሳይበልጥ ሊያራዝም ይችላል፡፡

2/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) መሰረት የተፈቀደውን የግንባታ መጀመሪያ ማራዘሚያ ጊዜ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ (4) ከተደነገገው ውጭ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ እርዝማኔን ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ በምክንያትነት ሊቀርብ አይችልም፡፡

3/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት የሊዝ ባለይዞታዉ ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ወይም በግንባታዉ ዉስብስብነት ምክንያት በማጠናቀቂያ ጊዜዉ ማጠናቀቅ ካልቻለ የከተማ አስተዳደሩ በሚወስነዉ መሠረት እንደ አግባብነቱ በቅጣት የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል፡፡ ሆኖም ለግንባታ ማጠናቀቂያ የሚሰጠው ጠቅላላ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ፡-

ሀ) ለምድብ “ሀ“ ሕንጻ ስልሳ (60) ወራት፣

ለ) ለምድብ “ለ“ ሕንጻ ሰባ ስምንት (78) ወራት እና

ሐ) ለምድብ “ሐ“ ሕንጻ ዘጠና ስድስት (96) ወራት፤መብለጥ የለበትም፡፡

35. <u>የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍና በዋስትና ስለማስያዝ</u>

1/ የከተማ መሬት ሊዝ ባለይዞታ የሊዝ መብቱን ለማስተላለፍ ወይም በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽዖነት ለመጠቀም ይችላል፡፡

2/ ማንኛዉም የከተማ መሬት ሊዝ ባለይዞታ የሊዝ መብቱን ግንባታ ከመጀመሩ ወይም ግንባታዉን በግማሽ ከማጠናቀቁ በፊት ከዉርስ በስተቀር ማስተላለፍ የሚችለዉ አግባብ ባለዉ አካል ቁጥጥር የሚደረግበት ግልጽ የሽያጭ ሥርዓትን በመከተል ይሆናል፡፡

3/ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት ሲተላለፍ፡-

ሀ) የተፈፀመዉ የሊዝ ክፍያና የሊዝ ክፍያዉ በባንክ ቢቀመጥ ያስገኝ የነበረዉ ወለድ፤

ለ) የተከናወነዉ ግንባታ ዋጋ፤ እና

ሐ) የሊዝ መብቱ በመተላለፉ የተገኘዉ ተጨማሪ የሊዝ ዋጋ አምስት በመቶ፤

ለሊዝ ባለመብቱ እንዲቀርለት ተደርጎ ልዩነቱ አግባብ ላለዉ አካል ገቢ ይደረጋል፡ ፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሠረት ከአምራች ኢንዱስትሪ ዉጭ ያሉት የሊዝ ባለይዞታዉ ግንባታ ሳይጀምር ወይም ከግማሽ በላይ ሳያጠናቅቅ በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋፆነት ለመጠቀም የሚችለዉ በከፈለዉ ሊዝ ክፍያ ልክ እና በቦታዉ ላይ ባሰፈረዉ ንብረት መጠን ብቻ ይሆናል፡፡

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት፤ መብቱ የተላለፈለት ሰዉ ለቀረዉ የሊዝ ዘመን በወቅቱ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ የሊዝ ውል የሚገባ ይሆናል፤ ሆኖም የወቅቱ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ የሊዝ መብት አስተላላፊው ቦታ ከተፈቀደበት የሊዝ ዋጋ ያነሰ ከሆነ መጀመሪያ የተላለፈበት ዋጋ ይወሰዳል፡፡

6/ ግንባታዉ ከግማሽ በላይ የተጠናቀቀ ከሆነ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) እና (4) ተፈጻሚ አይሆኑም፤ የሊዝ ባለይዞታዉ መብቱን ያለመንግስት ቁጥጥር ማስተላለፍ ይችላል፤ እንዲሁም አዲስ በሚገምተዉ ግምት መሠረት በዋስትና ማስያዝ ይችላል፡፡

7/ በዚህ አንቀጽ ድንጋጌዎች መሠረት የሊዝ መብት በማናቸውም ሁኔታ ሲተላለፍ በሊዝ ውሉ የተመለከተው የሊዝ ባለይዞታው መብትና ግዴታ በሙሉ ያለ ቅድመ-ሁኔታ መብቱ ለተላለፈለት ሦስተኛ ወገን ይተላለፋል፡፡

8/ አግባብ ያለዉ አካል በሊዝ ይዞታ ላይ የዋስትና መብት ሲመዘግብ፤ በዚህ አዋጅ መሰረት በባለይዞታዉ ላይ የተጣለበትን ግዴታ የዋስትና መብቱ እንዲመዘገብለት ለጠየቀዉ ሰዉ እንዲያውቀው ማድረግ አለበት፡፡

9/ የሊዝ ይዞታዉ በዋስትና እንዲመዘገብለት የሚጠይቀዉ ሰዉ የሊዝ ባለይዞታዉ በሊዝ ውል ላይ ያሉት ግዴታዎች እየፈጸመ ስለመሆኑ የመከታተል ግዴታ አለበት፤ ዋስትና እንዲመዘገብለት የጠየቀው ሰው ክትትል ባለማድረጉ ምክንያት ለሚደርስበት ጉዳት አግባብ ያለው አካል ኃላፊነት የለበትም፡፡

10/ ተቃራኒ ስምምነት ከሌለ በስተቀር በመሬት የመጠቀም መብት በዋስትና ሲያዝ ወይም ሲተላለፍ ወይም በካፒታል አስተዋጾነት ሲያስይዝ ወይም ሲተላለፍ በመሬቱ ላይ የተገነባው ሕንፃና ከሕንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች መብት አብሮ ይያዛል ወይም ይተላለፋል፤ እንዲሁም ሕንፃና ከሕንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች በዋስትና ሲያዙ ወይም ሲተላለፉ በመሬት የመጠቀም መብቱም አብሮ ይያዛል ወይም ይተላለፋል፡፡

11/ የሊዝ መብት ያገኘ ሰዉ በሁለት ዓመት ጊዜ ውስጥ ከሁለት ጊዜ በላይ ግንባታ ሳያጠናቅቅ የሊዝ መብቱን ማስተላለፍ አይችልም፤ አስተላልፎ ቢገኝ አግባብ ያለው አካል በክልሉ ዉስጥ ለተከታታይ አምስት ዓመታት በማንኛዉም የሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ መከልከል አለበት፡፡

12/ አግባብ ያለዉ አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (11) መሠረት የተከለከለ ሰዉ በጨረታ እንዳይሳተፍ ክትትል ማድረግ አለበት፡፡ በጨረታ ተሳትፎ አሸናፊ ሆኖ ከተገኘ ጨረታዉን በመሰረዝ ወይም የተደረገ ዉል ካለ የሊዝ ዉሉን በመሰረዝ ለወጣዉ ወጪ በፍትሐ ብሔር ሕግ አግባብ እንዲከፍል ማድረግ አለበት፡፡

36. <u>የሊዝ መብቶችን በንዑስ ሊዝ ስለማስተላለፍ</u>

1/ ለኢንዱስትሪ ፓርክ አገልግሎት በሊዝ የተፈቀደ ይዞታን በማልማት ለሶስተኛ ወገን በንዑስ ሊዝ ማስተላለፍ ይቻላል፡፡

2/ በንዑስ ሊዝ መብት ሲተላለፍ የሊዝ ዘመኑን ለባለይዞታዉ ከተፈቀደዉ እና ከቀሪው ጊዜ በላይ ሊያስረዝመው አይችልም፡፡

3/ በንዑስ ሊዝ ውል ሰጪው እና በንዑስ ሊዝ ውል ተቀባዩ መካከል የሊዝ መብት የማስተላለፍ ውል በጽሁፍ መፈጸም አለበት፡፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ከሊዝ ባለይዞታዉ ጋር የተደረገው የንኡስ ሊዝ ዉል አግባብ ላለዉ አካል ቀርቦ መመዝገብ አለበት፡፡

37. <u>ስለሊዝ ውል መቋረጥ</u>

የከተማ መሬት የሊዝ ይዞታ ውል ሊቋረጥ የሚችለዉ፡-

1/ የሊዝ ባለይዞታው በሊዝ ውሉ በተፈቀደለት የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ገደብ ግንባታ ካልጀመረ፤ ወይም

2/ የሊዝ ባለይዞታው በሊዝ ውሉ በተፈቀደለት የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ግንባታዉን ከግማሽ በላይ ካላጠናቀቀ፤ ወይም

3/ የሊዝ ባለይዞታው የሊዝ ክፍያውን በተከታታይ ለአምስት ዓመታት ያልከፈለ ወይም ለአምስት ዓመታት ውዝፍ ዕዳ ኖሮበት ለመክፈል ካልቻለ ወይም ለመክፈል ፈቃደኛ ካልሆነ፤ ወይም

4/ የሊዝ ይዞታ ዘመኑ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 29 መሠረት ሳይታደስ ሲቀር፤ ወይም

5/ በዚህ አዋጅና በሌሎች ሕጎች አግባብ የሊዝ ይዞታ መሬቱ ለሕዝብ ጥቅም ተብሎ ለሌላ አገልግሎት እንዲውል ሲወሰን፤ ወይም

6/ ሌላ በሊዝ ዉሉ ላይ አስገዳጅ ሆኖ የተቀመጠ የውል ቃል ሳይፈጸም ሲቀር፤ ይሆናል፡፡

7/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1)፣(2) እና (3) ስር በተመለከተው መሰረት የሊዝ ውል ከመቋረጡ አስቀድሞ አግባብ ያለው አካል ወቅታዊ ክትትል በማድረግ ማስጠንቀቂያ ሰጥቶ ሃላፊነቱን ካልተወጣ በዚህ አዋጅ መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

38. <u>ግንባታ ባለመጀመር ምክንያት የሊዝ ውል መቋረጥ ዉጤት</u>

1/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አዋጅ በአንቀጽ 33 ንኡስ አንቀጽ (2) እና አንቀፅ 34 ንኡስ አንቀፅ (1) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ካልጀመረ መሬቱን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን የሊዝ ክፍያና የጠቅላላውን የሊዝ ዋጋ ሰባት በመቶ መቀጮ እንዲከፍል ተደርጎ መሬቱን አግባብ ያለው አካል እንዲረከብ ይደረጋል፡፡ ለሊዝ ቅድመ ክፍያ የከፈለዉ ገንዘብ መሬቱን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ያለዉ የሊዝ ክፍያና ሰባት በመቶ መቀጮ ተደምሮ እንዲከፍል ከሚከፈለግበት የሊዝ ክፍያ በልጦ ከተገኘ ልዩነቱ ለሊዝ ውል ተቀባዩ ተመላሽ ይደረግለታል፡፡

2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም በአንቀጽ 33 ንኡስ አንቀጽ (2) መሠረት ግንባታ ያልተጀመረበት መሬት ግለሰቡ የመንግሥት ቤት ተከራይ በመሆኑ ለሕዝብ ጥቅም ሲባል ተነሺ ሆኖ በምትክነት ተሰጥቶት የነበረ ከሆነ አግባብ ያለው አካል ያለመቀጮ መሬቱን መልሶ ይረከባል፡፡

3/ ግንባታ ባለመጀመር ምክንያት የሊዝ ውል በሚቋረጥበት ጊዜ፤ ውሉ የተቋረጠበት የሊዝ ይዞታ ላይ የሰፈሩ ንብረቶች ካሉ ባለይዞታ የነበረው ሰው በ30 ቀናት ጊዜ ውስጥ ንብረቶቹን እንዲያነሳ አግባብ ያለው አካል የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት፡፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) በተገለጸዉ መሠረት ንብረቱን ባለይዞታ የነበረው ሰው ካላነሳ አግባብ ያለዉ አካል ንብረቱን በማንሳት ቦታዉን የሚረከብ ይሆናል፡፡ በዚህ ጊዜ ንብረቱ ለማንሳት የወጣ ወጪ ባለይዞታ የነበረውን ሰው እንዲሸፍን ሊደረግ የሚችል ሲሆን በንብረቱ ላይ ለሚደርሰው ጉዳት አግባብ ያለው አካል ተጠያቂ አይሆንም፡፡

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) በተገለጸዉ መሠረት በዚህ አዋጅ ትርጓሜ ግንባታ የመጀመሩን መስፈርት ካላሟላ ነገር ግን አልሚው የተወሰነ ግንባታ ገንብቶ ከሆነ የሚመለከተው አካል በግልጽ ጨረታ እንዲሸጥ በማድረግ ግለሰቡ ለተጠቀመበት ያልተከፈለ ዓመታት የሊዝ ክፍያ እና የጠቅላላ የሊዝ እዳዉ ሶስት

በመቶ ተቀንሶ ለመንግስት ገቢ በማድረግ ቀሪዉን ገንዘብ ለግለሰቡ ተመላሽ ያደርጋል፡፡

39. ግንባታ ባለማጠናቀቅ ምክንያት የሊዝ ውል መቋረጥ ዉጤት

1/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ (3) እና (4) ወይም በአንቀጽ 34 ንኡስ አንቀጽ (2) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ግንባታውን ካላጠናቀቀ የሊዝ ውል ይቋረጣል፡፡ አግባብ ያለዉ አካል ዉሉ የተቋረጠበትን የሊዝ ይዞታ ይረከባል፡፡

2/ ዉሉ የተቋረጠበት የሊዝ ይዞታ ላይ የሰፈሩ ንብረቶች ካሉ ባለይዞታ የነበረዉ ሰዉ እንዲያነሳ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ መሰጠት አለበት፡፡ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ባለዉ ስድስት ወር ጊዜ ዉስጥ በመሬቱ ላይ የሰፈረ ንብረቱን ማንሳት አለበት፡፡

3/ የሊዝ ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል በፕላኑ መሰረት የተገነባ መሆኑን አረጋግጦ ግንባታዉን ለታለመለት ዓላማ አጠናቆ መጠቀም ለሚችል ሰዉ በግልጽ ጨረታ ያስተላልፋል፡፡

4/ አግባብ ያለው አካል ከሽያጩ ከሚገኘዉ ገቢ በአከባቢዉ ወቅታዊ አማካይ የሊዝ ጨረታ ዋጋ መሠረት የመሬት ዋጋዉን በማስላት የሊዝ ባለመብት የነበረው ሰው የተጠቀመበትን ዓመታት የሊዝ ክፍያ፣ ለጨረታው ማስፈጸሚያ የወጣን ወጭ አንድ በመቶ እና በወቅቱ ባለማጠናቀቁ ሶስት በመቶ ቅጣት ከጠቅላላው የሽያጭ ዋጋ በመቀነስ ቀሪዉን ውል ለተቋረጠበት ሰው ተመላሽ ያደርጋል፡፡

5/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (3) በተቀመጠዉ መሰረት ግንባታውን በጨረታ በመሸጥ ማስተላለፍ የማይቻል ሲሆን፤አግባብ ያለዉ አካል ግንባታዉን ባለበት ደረጃ በመረከብ የሚጠናቀቅበትን ሁኔታ ያመቻቻል፡፡ ግንባታው ከተጠናቀቀ በኋላ አግባብ ያለው አካል ግንባታው በግልጽ ጨረታ እንዲሸጥ በማድረግ ግለሰቡ ለተጠቀመበት ያልተከፈለ ዓመታት የሊዝ ክፍያ እና የጠቅላላ የሊዝ እዳዉ ሰባት በመቶ ተቀንሶ ለመንግስት ገቢ በማድረግ ቀሪዉን ገንዘብ ለግለሰቡ ተመላሽ ያደርጋል፡፡ አፈፃፀሙ በደንብ ይወሰናል፡፡

40. የሊዝ ክፍያን ያለመክፈል ዉጤት

1/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 37 ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት ወቅቱን ጠብቆ የሊዝ ክፍያዉን ባለመክፈሉ የሊዝ ዉሉ የሚቋረጥ ይሆናል፡፡ አግባብ ያለዉ አካል ዉሉ የተቋረጠበትን የሊዝ ይዞታ ይረከባል፡፡

2/ ዉሉ የተቋረጠበት የሊዝ ይዞታ ላይ የሰፈሩ ንብረቶች ካሉ ባለይዞታዉ የነበረዉ ሰዉ እንዲያነሳ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት፡፡ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ

ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ባለዉ አንድ ዓመት ጊዜ ዉስጥ በመሬቱ ላይ የሰፈረ ንብረቱን ማንሳት አለበት፡፡

3/ የሊዝ ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ንብረቱን በተሰጠዉ የጊዜ ገደብ ዉስጥ ካላነሳ የዚህ አዋጅ አንቀጽ 39 ንዑስ አንቀጽ (3)፣(4) እና (5) ድንጋጌዎች ተፈጻሚ ይሆናሉ፡፡

41. የሊዝ ዘመን ውል አለመታደስ ዉጤት

1/ የከተማ መሬት የሊዝ ይዞታ ውል በዚህ አዋጅ አንቀጽ 37 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት ሲቋረጥ የሊዝ ባለይዞታው ውሉ ከተቋረጠበት ቀን ጀምሮ በሚታሰብ በአንድ ዓመት ጊዜ ዉስጥ በመሬቱ ላይ ያሰፈረውን ንብረት ማንሳት አለበት፡፡

2/ በዚህ አዋጅ አንቀፅ 29 ንዑስ አንቀፅ 8 መሰረት ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ የሊዝ ዘመኑ የማይታደስ ከሆነ ለባለይዞታው ካሳና ምትክ ቦታ ተሰጥቶ እንዲነሳ ይደረጋል፡፡

42. የከተማ መሬት መረጃን ስለመያዝ

1/ አግባብ ያለው አካል በከተማ አስተዳደር ወሰን ዉስጥ የሚገኙ በቋሚነት የተያዙ ይዞታዎችን፣ በማስፋፊያ ያሉ የአርሶ አደርና አርብቶ አደር ይዞታዎችን፣ በጊዜያዊነት የተያዙ ይዞታዎችን ፣ ለሌሎች አገልግሎት የዋሉና ሊውሉ የሚችሉ ቦታዎችን እና ክፍት ቦታዎች ተቆጥሮ እና ተደራጅቶ በመረጃ መለየት አለበት፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሠረት የተለዩ በቋሚነት የተያዙ ይዞታዎች መረጃ እንደየስሪታቸው ለአገልግሎት አሰጣጥ በሚያመች አግባብ ገላጭ በሆነና ገላጭ ባልሆነ መረጃ ተለይተው፣ ተደራጅተው እና ተመዝግበው መያዝ አለባቸው፡፡

3/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) እና (2) መሰረት የመሬት መረጃው ተቆጥሮ የይዞታ ፋይል የተከፈተላቸው በቋሚነትና በጊዜያዊነት የተያዙ ይዞታዎች ከማህደሮቻቸው ጋር በማስተሳሰር ተደራጅተው መያዝ አለባቸው፡፡

4/ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) መሠረት የተለዩ በጊዜያዊነት የተያዙ ይዞታዎች፣ ለሌሎች አገልግሎቶች ሊውሉ የሚችሉ ቦታዎች እና ክፍት ቦታዎች ተለይተው ልዩ መለያ ኮድ ተሰጥቷቸው በመሬት መረጃ ባንክ መመዝገብ ይኖርባቸዋል፡፡

5/ በጊዜያዊነት የተያዙ ይዞታዎች የሊዝ ዘመናቸው ሲጠናቀቅ ከይገባኛል ጥያቄ ነፃ በማድረግ ወደ መሬት መረጃ ባንክ እንዲመለሱ ይደረጋል፡፡

6/ በመሬት መረጃ ባንክ የተመዘገበ የከተማ መሬት ለግንባታ ሲመራና ለመንግሥት ተመላሽ ሲደረግ በኦዲት ሊረጋገጥ ይገባል፡

ክፍል ስድስት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

43. የሚኒስቴሩ ሥልጣንና ተግባር

በሌሎች ሕጎች የተመለከቱ ሥልጣንና ተግባራት እንደተጠበቁ ሆነዉ ሚኒስቴሩ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፦

1/ ይህን አዋጅ እና አዋጁን ተከትለዉ የወጡ ደንቦችና መመሪያዎች በሁሉም ክልሎች፣በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም በድሬዳዋ መስተዳድር በሚገባ መፈጸማቸዉን ይከታተላል፣ይደግፋል፣

2/ ለክልሎች፣ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም ለድሬዳዋ መስተዳድር የአቅም ግንባታ ድጋፍ ያደርጋል፣

3/ በሀገር አቀፍ ደረጃ የከተማ መሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በቴክኖሎጂ የማዘመንና የማናበብ ሥራዎች ይሰራል፣

4/ የከተማ መሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በተመለከተ ደረጃዎችን ያወጣል፣ ተፈፃሚነታቸውን ይከታተላል፣

5/ ቢያንስ በየሁለት ዓመቱ የሊዝ አዋጁን አፈፃፀም ኦዲት በማድረግ ውጤታማነቱን ያረጋግጣል፣

44. የክልሎች፣የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም የድሬዳዋ መስተዳድር ሥልጣንና ተግባር

ክልሎች፣አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም ድሬዳዋ መስተዳድር በዚህ አዋጅና አዋጁን ለማስፈጸም በፌደራል መንግስት በሚወጡ የሕግ ማዕቀፎች መሠረት የከተማ መሬትን ያስተዳድራሉ፣ እነዚህ የሕግ ማዕቀፎች በአግባቡ ተፈጻሚ እንዲሆኑ ይከታተላሉ፣ ያስተባብራሉ፡፡

45. ደንብና መመሪያ የማዉጣት ስልጣን

1/ የሚኒስትሮች ምክር ቤት በዚህ አዋጅ ለክልሎች፣ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፣ለድሬዳዋ መስተዳድር ደንብ እንዲያወጡ በግልፅ ስልጣን ከተሰጣቸዉ ጉዳዮች ዉጭ ይህን አዋጅ ለማስፈፀም ደንብ ሊያወጣ ይችላል፡፡

2/ ክልሎች፣አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፣ድሬዳዋ መስተዳድር በዚህ አዋጅ ደንብ እንዲያወጡ ስልጣን በተሰጣቸዉ ጉዳይ ላይ ማስፈፀሚያ መመሪያ ያወጣል፡፡

3/ ሚኒስቴሩ ይህንን አዋጅ እና በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) መሰረት የሚኒስትሮች ምክር ቤት የሚያወጣዉን ደንብ ለማስፈፀም መመሪያ ሊያወጣ ይችላል፤አስፈላጊ ሲሆን ክልል፤አዲስ አበባ፤ ድሬዳዋ መስተዳድር ልወክል ይችላል፡፡

4/ ክልሎች፤አዲስ አበባ፤ድሬዳዋ መስተዳድር በዚህ አዋጅ ደንብ ለማዉጣት በግልፅ በተሰጠ ስልጣን መሰረት የሚያወጡት ደንብ በተሰጣቸዉ የስልጣን ማዕቀፍ ዉስጥ ብቻ መሆን አለበት፡፡

46. ቅጣት

1/ በሙስና ወንጀሎች አዋጅ ቁጥር 881/2007 የተደነገገዉ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም ሰዉ በዚህ አዋጅ እና በዚህ አዋጅ መሰረት በወጣ ደንብ የተመለከቱ ሀላፊነት ወይም ግዴታን በመተላለፍ ወይም በመጣስ መውሰድ የሚገባውን እርምጃ ያልወሰደ ወይም መዉሰድ የማይገባዉን እርምጃ የወሰደ እንደሆነ ከአንድ አመት እስከ አምስት አመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር 10ሺ እስከ ብር 50ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

2/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) የተመለከተዉ ድርጊት የተፈፀመዉ በቸልተኝነት እንደሆነ ከስድስት ወር እስከ ሶስት አመት በሚደርስ ቀላል እስራት እና ከብር 5ሺ እስከ ብር 20ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፡፡

3/ ማንኛውም ሰው ይህንን አዋጅ ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችን ወይም መመሪያዎችን በመተላለፍ ሆን ብሎ የከተማ መሬትን አጥሮ ከያዘ፣ ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዞታው ጋር ከቀላቀለ ወይም ለማንኛውም ለሌላ አገልግሎት ካዋለ ከአንድ ዓመት እስከ አምስት አመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር 20ሺ እስከ ብር 100ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

4/ ማንኛውም በከተማ መሬት ሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ሰው መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሐሰት ውድድር ካደረገ ከሶስት አመት እስከ ሰባት አመት በሚደርስ ጽኑ እስራት እና ከብር 50ሺ እስከ ብር 100ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፡፡

5/ ማንኛውም በዚህ አንቀጽ የተመለከተን የወንጀል ድርጊት በመፈጸም የተገኘ ሀብት በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ተወርሶ አግባብ ያለው አካል እንዲረከበው ይደረጋል፡ ፡

47. የተሻሩና ተፈፃሚነት የማይኖራቸው ሕጎች

1/ የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 በዚህ አዋጅ ተሽሯል፡፡

2/ ከዚህ አዋጅ ጋር የሚቃረን ማንኛዉም ሕግ ወይም የአሠራር ልምድ በዚህ አዋጅ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረዉም፡፡

48. <u>የመሸጋገሪያ እና የመጠበቅያ ድንጋጌ</u>

1/ ይህ አዋጅ ከመዉጣቱ በፊት አግባብ ላለዉ አካል የቀረቡ የከተማ መሬት ጥያቆች በሚመለከት ይህ አዋጅ ከፀናበት ቀን ጀምሮ እስከ ስድስት ወራት ድረስ በአዋጅ ቁጥር 721/2004 እና አዋጁን መሰረት አድርገዉ የወጡ ደንብና መመሪያዎች ዉሳኔ የሚያገኙ ይሆናል፡፡

2/ ክልሎችና አዲስ አበባ ወይም ድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር በእንጥልጥል ያሉ ጉዳዮችን ይህ አዋጅ ከጸናበት ቀን ጀምሮ እስከ ስድስት ወር መጨረስ አለባቸዉ፡ :

3/ በአዋጅ 721/2004 እና አዋጅን ለማስፈፀም በወጡ ደንብና መመሪያዎች መሰረት የተከናወኑ ተግባራት ህጋዊነታቸዉ ተጠብቀዉ ተፈፃሚነታቸዉ የሚቀጥል ይሆናል፡፡

49. <u>አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ፤</u>

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

አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር …………… /ቀን------- 2016 ዓ.ም.

ሳህለወርቅ ዘውዴ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ

ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት