

የከተማ ቦታን በሊዝ ለማስተዳደር እንዲያስችል የተዘጋጀ ረቂቅ ሞዴል ደንብ ቁጥር-----/200 4 (እንደተሻሻለ ው)

የመሬት ባለቤትነት ጉዳይ በሕገ መንግስታችን በግልፅ እንደሰፈረው የሕዝብና የመንግስት የጋራ ሀብት በመሆኑ መሸጥ መለወጥ እንደማይቻል ተደንግጓል። ይህም ሀገሪቱ ከምትከተለው የነፃ ገበያ የኢኮኖሚ ፖሊሲ ጋር በማጣጣም የመሬት አቅርቦት፣ የመጠቀም መብትና የመጠቀም መብትን በሊዝ የማስተላለፍ መብት በግልፅ እንዲለይ በማድረግ የጀመርነውን ሕዝቡን ተጠቃሚ የሚያደርግ ፈጣን ልማት ለማስቀጠል እንዲያስችለን የሊዝ አዋጁ ለ3ኛ ጊዜ በመሻሻሉ፤

በሀገራችን ያሉ ከተሞች ቀደም ሲል የወጣውን አዋጅ ተከትለው ወደ ሥራ ባለመግባታቸው በተዘበራረቀ ሁኔታ ሲካሄድ የነበረው የሊዝ ሥርዓት ወጥና ተናባቢ ሆኖ ልማታዊ ባለሀብቱን መደገፍና የህዝብ ተጠቃሚነት እንዲቀጥል ለማድረግ በነፃ ህግ ላይ የነበሩ ችግሮች ተቀርፈው በአዲስ መልክ የአዋጁ መክለስ በማስፈለጉ፤

አዋጁን በተሟላ መልክ ተግባራዊ በማድረግ በሀገራችን አንድ የተጠናከረ የኢኮኖሚ ማህበረሰብ መገንባት እንዲቻል የከተማው መሬት በሊዝ ሥርዓት የሚመራበትን ደንብ ከወቅቱ ተጨባጭ ሁኔታ ጋር በማጣጣም ማዘጋጀት በማስፈለጉ፤

የ.....ክልል መስተዳድር ምክር ቤት በ.....ህገ መንግስት አንቀጽ....ና የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ በወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ 2 በተሰጠው ስልጣን መሰረት አዋጁን በሚገባና በተሟላ መልኩ ለማስፈጸም ይህንን ደንብ አውጥቷል።

ክፍል አንድ፡ ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ ደንብ “የ..... ክልል/ ከተማ አስተዳደር የከተማ ቦታ ለማስተዳደር የወጣ ሊዝ ደንብ ቁጥር -----/2004” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ ደንብ ውስጥ፣

- 1) **“አዋጅ”** ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር 721/2004 ዓ.ም ነው።
- 2) **“ሊዝ”** ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ስራት ዓይነት ነው።
- 3) **“ከተማ”** ማለት ማዘጋጃ ቤት ወይም የከተማ አስተዳደር የተቋቋመበት ወይም ሁለት ሺ ወይም ከዚያ በላይ የህዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ 50 በመቶ የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ላይ የተሰማራ ሆኖ የሚገኝበት አካባቢ ነው።
- 4) **“አግባብ ያለው አካል”** ማለት በከተሞች መሬትን ለማስተዳደር እና ለማልማት በህግ ስልጣን የተሰጠው አካል ነው።
- 5) **“የከተማ ቦታ”** ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው።
- 6) **“ክልል”** ማለት የ_____ ክልል ነው።
- 7) **“ነባር ይዞታ”** ማለት ከተማው በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዞታ ተነሿ በምትክ የተሰጠ ወይም ሊዝ ከመተግበሩ በፊት የተያዘ ሆኖ አግባብ ባለው አካል ከሊዝ ስራት ውጭ እንዲቀጥል በህግ እውቅና የተሰጠው ቦታ ነው።
- 8) **“ሰነድ አልባ ይዞታ”** ማለት በህጋዊ አግባብ የተያዘ ወይም በተለያዩ የመንግስት መዋቅር እውቅና የተሰጠው ይዞታ ሆኖ አግባብ ባለው አካል የሚሰጥ የይዞታ ምስክር ወረቀት የሌለው ይዞታ ነው።

- 9) **“ህገወጥ ይዘታ”** ማለት አግባብ ባለው አካል እውቅና ያልተሰጠው እና በህገወጥ መንገድ የተያዘ ቦታ ነው።
- 10) **“ለሕዝብ ጥቅም የሚዉል ቦታ”** ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና የከተማ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ወይም በልማት ዕቅድ መሠረት ለህዝብ ጥቅም እንዲውል ብሎ የሚወሰነው ቦታ ነው።
- 11) **“የከተማ ፕላን”** ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን እና ከነዚህ ጋር የተያያዙ አባሪ የዕሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል።
- 12) **“ጨረታ”** ማለት የከተማ የመሬት ይዘታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሠረት ለተጠቃሚው ወይም ለአልሚው መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት ዘዴ ነው።
- 13) **“ልዩ ጨረታ”** ማለት በአዋጁ መሠረት ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች በጨረታ አግባብ የሚሰጥበት የጨረታ ዓይነት ነው።
- 14) **“የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን”** ማለት አግባብ ባለው አካል የጨረታ ሂደቱን እንዲያስፈጽሙ በሲቪል ሰርቪስ ህግ መሰረት የቋሚ ቅጥር ምዝገባ የተሰጣቸው እና ተገቢ ባለሙያዎች ያሉት የመሬት የሊዝ ጨረታ ሁኔታዎችን የማመቻቸት ተግባራትን እንዲያከናውኑ የሚሰየሙ አባላት ያሉት ቡድን ነው።
- 15) **“ምደባ”** ማለት የከተማ መሬት ከውድድር ውጪ ባላቸው ማህበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊና ፖለቲካዊ ፋይዳ እየተመዘኑ በነፃ ወይም በሊዝ አግባብ መሬት ለልማት የሚፈቀድበት ስልት ነው።
- 16) **“የሊዝ መነሻ ዋጋ”** ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጋያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሻዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መስፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው።
- 17) **“የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ”** ማለት ግንባታ ያልተከናወነበት ወይም ግማሽ እና ከግማሽ በታች የተገነባ ግንባታ ያረፈበትን የሊዝ መሬት የመጠቀም

መብት በህጉ መሰረት ሲተላለፍ አግባብ ባለው አካል የአካባቢውን የሊዝ መሬት ጨረታ ዋጋ መሰረት በማድረግ የሚወሰን ዋጋ ነው። የሊዝ መብቱ በሻጭ የተገዛበት ሲደመር ግብይቱ በሚከናወንበት ወቅት ያለው የአካባቢ ክፍተኛ የጨረታ ዋጋ ድምር ለሁለት ተካፍሎ የሚገኝ የሂሳብ ውጤት ወይም አግባብ ያለው አካል በደንቡ በተቀመጠው መሰረት ስምምነት የሰጠበት ዋጋ ነው።

18) **“የቸርታ ጊዜ”** ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ወይም ነባር ስራት ከውርስ በስተቀር የተላለፈለት ሶስተኛ አካል ከጠቅላላ የመሬቱ የሊዝ ዋጋ ውስጥ በየዓመቱ መከፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከዓመታዊ ክፍያ ነፃ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የእጩይታ ጊዜ ነው።

19) **“ግንባታ መጀመር”** ማለት ቢያንስ በቦታው ላይ ለመስራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ፣ የኮሎን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮሎን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው።

20) **“ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ”** ማለት፡-

- ሀ) ቪላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮሎኖችና ለጣሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፤
- ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ 50 በመቶ የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፤ ወይም
- ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ ማለትም ሁሉንም ማስተላለፍ ሲፈልግ የሁሉንም ብሎኮች፣ በተናጠል ማስተላለፍ ሲፈልግ የተናጠሉን ሕንፃ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ ማለት ነው።

21) **“ግንባታ ማጠናቀቅ”** ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መስራትና ዋና ዋና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው።

22) **“ቤት”** ማለት በከተማ ወይም በማስፋፊያ አካባቢ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተሰራ ወይም በመስራት ላይ ያለ ማንኛውም ህጋዊ ወይም የግንባታ ፍቃድ አግባብ ባለው አካል ተሰጥቶት የተካሄደ ግንባታ ነው።

23) **“ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፐርሶኖች”** ማለት ለኢትዮጵያ ዕድገትና

ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች፣ ወይም የትብብር መስኮች ለማስፋት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ሀገሪቱ ከሌሎች ሀገሮች ጋር ለሚኖራት የተሻለ ግንኙነት መሠረት እንዲጥሉ በመንግሥት የታቀዱ እና የተወሰኑ ፕሮጀክቶች ናቸው።

- 24) **“ሚኒስቴር”** ማለት የከተማ ልማትና የኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ነው።
- 25) **“ሰው”** ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።
- 26) ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል።

3. ተፈጻሚነት ወሰን፤

- 1) ይህ ደንብ፡-
 - ሀ) በሚወጣበት ጊዜ በማንም ሰው ባልተያዘ የከተማ ቦታ ላይ፤
 - ለ) በከተማው መዋቅራዊ ኘላንና የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረት የመልሶ ማልማት ፕሮግራም ፈርሶ መልሶ እንዲለማ በሚደረግ የከተማ አካባቢዎች ላይ
 - ሐ) በሊዝ ለመያዝ በተጠየቀ ማንኛውም ነባር ይዞታ ላይ፤
- 2) በሌሎች ነባር ይዞታዎች ላይ ደንቡ ተፈጻሚ የሚሆነው በአዋጁ አንቀጽ 6 መሰረት ይሆናል።

ክፍል ሁለት

የከተማ መሬትን በሊዝ ስለሚሰጥበት

4. መሬት በሊዝ አግባብ ስለሚሰጥበት ስልት እና የፕላን አግባብ

- 1) የዚህ ደንብ አንቀጽ 6 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የከተማ ቦታ በዋነኛነት የሚያዘው በሊዝ ብቻ ነው።
- 2) የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀደው
 - ሀ. በዋናነት በጨረታ እና
 - ለ. በምደባ ይሆናል።
- 3) በዚህ አንቀጽ መሰረት በሊዝ የሚፈቀደው ቦታ የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን እና

ዝርዝር የአካባቢ ልማት ፕላን እንዲሁም ሌሎች ተገቢ የሆኑ የመሬት አጠቃቀም ፕላኖችን ብቻ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤ ይህም ለህዝቡ ይፋ መደረግ ይኖርበታል።

4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት መፈጸም በማይቻልባቸው ከተሞች ቦታ በሊዝ የሚፈቀደው በመሠረታዊ ፕላን ወይም የክልሉ ካቢኔ እንደተጨማሪ ሁኔታው በሚወሰነው አግባብ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

5. ወደ ሊዝ ሥርዓት ስለሚገቡ ከተሞች

1) በአዋጁ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 4 በተደነገገው መሰረት በክልሉ ውስጥ የሚገኙ ከተሞች በአምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ወደ ሊዝ ስርዓት ተጠናቀው ይገባሉ።

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በተቀመጠው የጊዜ ገደብ መቼ እና እነማን ወደ ሊዝ እንደሚገቡ ዝርዝር መርሀ ግብሩ በክልሉ አዋጁን ለማስፈጸም ስልጣን በተሰጠው አካል ተዘጋጅቶ ለመስተዳድር ምክር ቤት እየቀረበ ሲደገፍ በክልሉ ምክር ቤት ይጸድቃል ።

3) በአዋጁ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ 4 መሠረት በተለዩት ከተሞች በዓመታዊ የመሬት የኪራይ ተመን መነሻነት በጨረታ አግባብ ለተላለፈ መሬት የሚዘጋጀው የይዘታ የምስክር ወረቀት በነባር ስሪት መሰረት ይሆናል። ሆኖም በተላለፈው መሬት ላይ የሚኖረው የልማት ግዴታ እና ልማቱን ባለማከናወን የሚወሰደው እርምጃን በተመለከተ በሚወጣው ዝርዝር መመሪያ መሠረት ይወሰናል።

6. ነባር የከተማ ቦታ አስተዳደርን በተመለከተ

በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 3፣4፣ እና 6 የተመለከቱት እንደተጠበቁ ሆኖ ነባር ይዘታዎች በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ዝርዝር ጥናት ተከናውኖ እና ከህዝብ ጋር ወይይት ተደርጎ እስከሚወሰን ድረስ ባሉበት ሁኔታ በነባር ይዘታነት የሚቀጥሉ ይሆናል።

7. ነባር የከተማ ቦታን በሊዝ ስሪት ስለማስተዳደር

1) ወደ ሶስተኛ ወገን የሚተላለፉ ነባር ይዘታዎች

በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ

ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደሊዝ ስራት ሲሸጋገር በሊዝ መነሻ ዋጋ ሆኖ፡-

ሀ) ይዞታ የተላለፈለት ሰው የይዞታው አገልግሎት በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ወይም በአካባቢው የልማት ፕላን መሰረት የሚወሰን ሆኖ፣ የውል ዘመንም በአዋጁ ለአገልግሎቱ በተወሰነው የሊዝ ዘመን መሰረት ይሆናል ።

ለ) ይዞታው ግልጋሎት እየሰጠ የነበረው ለድርጅት እና ለመኖሪያ (ጥምር) ከሆነ ውለታ የሚፈጸመው በአካባቢው መዋቅራዊ ፕላን የመሬት አጠቃቀሙ ባመለከተው መሰረት የሚፈጸም ይሆናል። ይህም በፕላኑ ተቀባይነት ካገኘ ውለታ የሚፈጸመው ገዥው በመረጠው አገልግሎት ይሆናል። ሆኖም ገዥ ይዞታውን በነበረበት አግባብ እንዲቀጥል ፍላጎት ያለው እና ከመዋቅራዊ ፕላን ጋር የማይጋጭ ከሆነ ውል የሚገባው የበለጠ የመሬት ስፋት በያዘው አገልግሎት ይሆናል።

ሐ) ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደሊዝ የሚገባው በሰነድ በተመለከተው የቦታ ስፋት መሰረት ይሆናል። ሆኖም በመስክ ልኬት የተገኘው በሰነድ ከተገኘው ከበለጠ በሚወጣው መመሪያ መሰረት ይፈጸማል። በመስክ የተገኘው ካነሰ ግን በልኬት በተገኘው መጠን ብቻ ይሆናል።

መ) ዓመታዊ ክፍያን በተመለከተ ቀደም ሲል ሲከፈል የነበረው ዓመታዊ የቦታ ኪራይ ቀሪ ሆኖ የቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ በቦታው ስፋት ተባዝቶ የሚገኘውን የገንዘብ መጠን ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የመክፈያ ጊዜ መጠን ተካፍሎ የሚገኘው ውጤት ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የክፍያ ጊዜ ገደብ በየዓመቱ ይከፈላል።

ሠ) ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፉ ነባር ይዞታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሌላ ሲተላለፉ ወደ ሊዝ መግባታቸው እንደተጠበቀ ሆኖ የቅድሚያ ክፍያ እንዲከፍሉ ግን አይገደዱም።

ረ) ባለሙሉ ጥያቄውን በጽሁፍ ሲያቀርብ የሁለት ዓመት የችሮታ ጊዜ አግባብ ባለው አካል ሊሰጠው ይችላል።

ሰ) የውል ዘመን መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።

ሸ) የቤቱ ስፋት ከቦታው ስፋት ምጣኔ የክፍፍል ድርሻ ተሰልቶ በሚሰጥ የንብረት ባለቤትነት ማረጋገጫ ደብተር የተያዘ ንብረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ

ወገን ሲተላለፍ በጋራ ግቢው የክፍፍል ምጣኔ ድርሻ ላይ የተናጠል ተጠቃሚነቱ እስካልተረጋገጠ ድረስ ቤቱ ብቻ ያረፈበት ቦታ በሊዝ አግባብ ይስተናገዳል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

2) ከ19..... እስከ..... ያለፈቃድ የተያዙ ይዘታዎች ህጋዊ ሲደረጉ የአካባቢ ልማት ፕላን እና የሽንሻኖ ፕላንን መሰረት በማድረግ ህጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ሲሸጋገሩ፤ የሊዝ መነሻ ዋጋን መሠረት በማድረግ፡-

ሀ) መዋቅራዊ ፕላኑ ወይም የአካባቢ ልማት ፕላን ባስቀመጠው የአገልግሎት ዓይነት መሠረት የሊዝ መነሻ ዋጋውን መሠረት በማድረግ ውል ይዋዋላል። የውል ዘመኑም ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የጊዜ ወሰን መሰረት ይሆናል።

ለ) የውል ዘመኑ መቆጠር የሚጀምረው ውል ከተዋዋለበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።

ሐ) በአዋጁ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ 2 የተመለከተው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ይፈጸምበታል። የመሬት ኪራዩ ደግሞ ባለይዘታው መሬቱን ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን አጠቃሎ መክፈል ይጠበቅበታል። የቅድሚያ ክፍያው ከተከፈለ በኋላ የሚቀረው የሊዝ ዋጋ በመክፈያ ዘመኑ እኩል ዓመታዊ ክፍያ የሚፈጸም ይሆናል።

መ) የግንባታው አግባብ በፕላን ከሚፈቀደው ስታንዳርድ በታች ከሆነ ባለመብቱ እና ከተሞች በሚስማሙበት መርሀ ግብር መሰረት መዋቅራዊ እና የአካባቢ ልማት ፕላን በሚጠይቁት አግባብ ውል በመዋዋል ተግባራዊ ማድረግ ይጠበቅባቸዋል።

3) በነባር እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩ ይዘታዎች ተቀባይነት ያለው የግንባታ ፈቃድ ሲኖራቸው እና የይዘታዎቹ መቀላቀል የሽንሻኖ ስታንዳርድን የጠበቀ ሆኖ ነባሩ ወደ ሊዝ ሲሸጋገር ባለመብቱ፤

ሀ) የቦታው አገልግሎት የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት ይሆናል፤

ለ) ነባሩ ይዘታ በሊዝ መነሻ ዋጋ ወደ ሊዝ የሚገባ ሲሆን ቀድሞ በሊዝ የተገኘው ይዘታ ግን ቀድሞ በተዋዋለው ውል ላይ በሰፈረው ዋጋ ይቀጥላል፤

ሐ) የሊዝ ዘመኑ ቀድሞ በሊዝ የተገኘው ቦታ የተፈቀደለትና የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ በማድረግ አዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባው ለነባሩ ይዘታ የሚፈቀደውን የሊዝ ዘመን ሁለቱን በመደመር አማካዩን በማስላት ይወሰናል።

መ) በነባሩ ሊዝ ውል ለመጠናቀቅ አስር ዓመት እና ያነሰ የቀረው ሲሆን የማቀላቀል ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም።

ሠ) የሁለቱ ይዘታዎች ክፍያ በተናጠል በየራሳቸው ውል መሰረት የሚፈጸም ይሆናል።

8. ወደ ሊዝ ስራት ስለማይገቡ ነባር ይዘታዎች

በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 1 እና በዚህ ደንብ አንቀጽ 6 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ነባር ይዘታዎች ወደ ሊዝ ስራት የሚገቡ አይሆንም።

- 1) በውርስ አግባብ የተገኘ ነባር ይዘታ ባለሙብቶች ለመከፋፈል ጥያቄ አቅርበው ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት አግኝቶ ሲፈቀድላቸው፤
 - 2) በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዘታ ያላቸው ባልና ሚስት በህግ በተወሰነው አግባብ ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት አግኝቶ ይዘታቸውን ሲከፋፈሉ፤
 - 3) በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዘታ ያላቸው ባልና ሚስት ወይም የውርስ ባለሙብቶች በይዘታው ላይ የክፍፍል ውሳኔ የተላለፈበት እና ከሁለቱ አንደኛው ወይም ከውርስ ባለሙብቶቹ ከፊሎቹ ግምቱን ከፍለው ይዘታውን ያጠቃለሉት እና ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት ያገኘ እንደሆነ፤
 - 4) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከነባር ይዘታቸው ተነሿ የሆኑ ባለሙብቶች በምትክነት በሚያገኙት ቦታ፤
 - 5) ሰነድ አልባ ወይም ውዝፍ ይዘታዎች ክልሉ ወይም የከተማው አስተዳደር በሚያወጣው መመሪያ መሰረት የይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ እንዲያገኙ ሲደረግ፤
 - 6) በደርግ ጊዜ የተወረሱ እና በሚመለከተው መንግስታዊ አካል ለቀድሞ ባለይዘታዎች እንዲመለሱ የሚወሰኑ ይዘታዎች፤
 - 7) አዋጁ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከመውጣቱ በፊት፤
 - ሀ) በመንግስት የልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ በኩል ተሸጠው ውል የተፈጸመባቸው ሆነው የስም ዝውውር ያልተፈጸመባቸው ይዘታዎች፤
 - ለ) የሽያጭ ውል በፌደራል የውል እና ማስረጃ ምዝገባ ኤጀንሲ የተመዘገበ ወይም በፍ/ቤት የጸደቀ ወይም አግባብ ላለው አካል ገቢ የተደረገባቸው ነባር ይዘታዎች፤
 - ሐ) በባንኮች ተመላሽ ላልተደረገ ብድር ማስከፈያ በሀራጅ የተሸጡ
- መ) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ተነሿ የሆነ በግዥ ወይም በስጦታ አግባብ የተገኘ ሰነድ

አልባ ይዘታ

ክፍል ሦስት

የከተማ ቦታን በሊዝ ጨረታ ወይም በምደባ ስለመስጠት

9. ለጨረታ ወይም ለምደባ የሚቀርብ መሬት መረጃን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ

በአዋጁ አንቀጽ 8 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ መሬት ለጨረታ የሚቀርበው የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ ነው።

1) ከተሞች የመሬት ልማት እና መሬት የማዘጋጀት አቅማቸውን መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚቀርበውን ወይም በምደባ የሚሰጠውን የመሬት መጠን እና ትኩረት የሚያደርግባቸውን የልማት መስኮች በመለየትና ዓመታዊ እቅድ በማውጣት፡-

ሀ) ለመኖሪያ፤

ለ) ለንግድ፤

ሐ) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህል፣ ለስፖርት (ለማህበራዊ አገልግሎት)፤

መ) ለኢንዱስትሪ / ለከተማ ግብርና

ሠ) ለሌሎችም በሚል በዓመቱ የመጀመሪያ ሩብ ዓመት የዓመት ዕቅዱ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት።

2) ከተሞች ጨረታ ለማውጣት እቅዳቸውን ለህዝብ ይፋ ባደረጉት መሰረት አግባብ ያለው አካል የመፈጸም ግዴታ እና ተጠያቂነት ይኖርበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።

3) የጨረታ መነሻ ዋጋ፣ የቀድሞ የአካባቢው የጨረታ ዋጋ፣ የአካባቢው የልማት ዕቅድ እና ተዛማጅ መረጃዎች ህዝቡ በግልጽ እና በቀላሉ ሊያገኘው በሚችልበት አግባብ በስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል። ይህንን አስመፈጸምም ተጠያቂነትን የሚያስከትል ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።

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

10. የጨረታ አቀራረብ

- 1) ጨረታ እንደፕሮጀክቱ ባህሪ መደበኛ ጨረታ ወይም ልዩ ጨረታ በመባል በተናጠል ወይም በጣምራ ሊወጣ ይችላል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተመለከተው መደበኛ ጨረታ በመደበኛ መርሀ ግብር የሚወጣ እና በመጀመሪያው ዙር ቢያንስ ሶስት ተጨራቾች ካልቀረቡ ይሰረዛል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በልዩ ጨረታ የሚካተቱት በአዋጁ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 እና 8 መሰረት ተለይተው በጨረታ አግባብ የሚስተናገዱ እና በመጀመሪያው ዙር አንድ ተጨራቾች ቢቀርብም እንዲስተናገድ የሚደረግበት ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 4) በዚህ ደንብና ይህንን ደንብ ተከትሎ በሚወጣ መመሪያ የማይሸፈኑ ጉዳዮች አግባብነት ባላቸው የሀገሪቱ ህጎች ይሸፈናሉ።

11. ስለጨረታ ማስታወቂያ

- 1) የጨረታ ማስታወቂያ በጨረታው ስለሚወጣው መሬት ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ መልኩ መዘጋጀት ይኖርበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወጣ ይሆናል።
- 2) የጨረታ ማስታወቂያ እያንዳንዱ ከተማ በክልሉ እና በፌደራል የስራ ቋንቋ እንዲሁም ልዩ ጨረታ በሚሆንበት ጊዜ በእንግሊዝኛ ቋንቋ ጭምር የሚዘጋጅ ይሆናል። :
- 3) የጨረታ ማስታወቂያ ጨረታው ከሚካሄድበት ከአስር የስራ ቀናት በፊት አመቺ በሆኑ የብዙሀን መገናኛ ዘዴዎች የሚተላለፍ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።

12. የመሬት ሊዝ ጨረታ ማስታወቂያ ስለማውጣት

በአዋጁ አንቀጽ 9 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፣ የከተማ ቦታ በጨረታ ለመፍቀድ የጨረታ ማስታወቂያ ቢያንስ በመንግስት የመገናኛ ብዙሃን እንዲሁም በኤፍ.ም ፊዲዮዎች፣ በማስታወቂያ ሰሌዳዎች፣ በከተማው ወይም በክልሉ ድህረ ገጽ እና

ሀገራችንን ለማሳደግና ለማካሄድ ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት።

13. የጨረታ ሰነድ ይዘት እና አቅርቦት

- 1) የጨረታ ሰነድ የጨረታውን ዝርዝር መረጃ የጨረታ ዋጋ እና መወዳደሪያ መስፈርት ማቅረቢያ እንዲሁም ለተጫራች ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ አግባብ የሚዘጋጅ ሆኖ ይዘቱ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል።
- 2) የጨረታ ሰነድን ይዘት የሚለውጥ ማንኛውም ማሻሻያ ከተደረገ ማሻሻያውን በተጨማሪ የጨረታ ሰነድነት የጨረታውን ሰነድ ለገዙ ሁሉ በማስታወቂያ ሰሌዳ፣ በስልክ፣ በፋክስና ሌሎች የመገናኛ ዘዴዎች አማካኝነት ተገልጾ እንዲወሰዱ ይደረጋል።
- 3) ማንኛውም ተጫራች በወጣው የጊዜ ሰሌዳ መሰረት የጨረታውን ሰነድ በግዥ ብቻ የሚያገኝ ይሆናል።
- 4) የጨረታ ሰነድ ዋጋ ለጨረታው ማስፈጸሚያ የሚወጣውን ወጪ የሚተካ መሆን ይኖርበታል።
- 5) በጨረታ ሰነድ ግዢ መጠን ላይ በምንም መልኩ የሚጣል ገደብ አይኖርም። ሆኖም አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሰነድ በላይ መግዛት አይችልም።
- 6) የጨረታ ሰነድ በሳጥን የሚገባ ባልሆነበት የጨረታ ሰነድ የተቀበለ ሰው መተማመኛ ደረሰኝ ለተጫራች ሊሰጥ ይገባል።
- 7) የጨረታ ሰነድ ሽያጭ የሚጠናቀቀው የጨረታ ሳጥኑን ለመዘጋት በተቀመጠው ቀን ገደብ እስከ 9 ሰዓት ባለው ጊዜ ሆኖ ጨረታው በሚቀጥለው የስራ ቀን ይከፈታል።
- 8) የጨረታ ሳጥን የሚታሸገው ከቀኑ በ11 ሰዓት በጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ እና አግባብ ያለው አካል በሚሰይመው አንድ ታዛቢ አማካይነት ይሆናል። ይህም በኮሚቴው ቃለጉባኤ የሚካተት ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

14. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና

- 1) ማንኛውም በጨረታው ለመሳተፍ የፈለገ ተጫራች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ማስያዝ አለበት፤ የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትናው መጠን፣ የጠቅላላ የቦታው ስፋት

በመነሻ ዋጋው ተባዝቶ ከሚገኘው ውጤት 5 በመቶ ያነሰ መሆን የለበትም። መጠኑና ሌሎች ተጫራቹ ሊያሟሏቸው የሚገቡት ቅድመ ሁኔታዎችን በሚመለከት በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል።

- 2) እያንዳንዱ ተጫራች ከመጨረቱ በፊት የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና የማስያዝ ግዴታ አለበት። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 3) የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለተሸናፊ ተጫራቾች በዚህ ደንብ በተወሰነው ጊዜ እና ሁኔታ መሰረት ተመላሽ ይደረጋል።
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አሸናፊ የሆነው ተጫራች የውል ግዴታውን ለመፈጸም የጨረታ ዋስትና ማስከበሪያ በዝግ ሂሳብ ያስያዘው ገንዘብ የሚታሰብለት ይሆናል። ሆኖም አሸናፊው ተጫራች በዚህ ደንብ በተወሰነው ቀን ገደብ ውስጥ ቀርቦ ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሰረዛል። ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለአስተዳደሩ ገቢ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት በአንድ ዓመት ውስጥ ሁለት ጊዜ አሸናፊነቱ ተገልጾ ቀርቦ ያልተዋዋለ እና ጨረታው የተሰረዘበት ተጫራች ለሁለት ዓመት በከተማው ውስጥ ከሚካሄድ ጨረታ ይታገዳል።

15. ተጫራቾችን የማወዳደርና አሸናፊዎችን የመለየት ሂደት

- 1) በአዋጁ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ 7 ከተጠቀሰው ውጪ ለአንድ የቦታ ጨረታ ቦታው ለመጀመርያ ጊዜ የወጣ ከሆነ ቢያንስ ሦስት ተጫራቾች መቅረብ አለባቸው። በመጀመሪያው ዙር ጨረታ በቂ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ጨረታው ተሰርዞ ለሁለተኛ ጊዜ እንዲወጣ ይደረጋል። በሁለተኛው ዙር በተመሳሳይ ሶስት እና ከሶስት በላይ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ለሶስተኛ ጊዜ ወጥቶ በቀረበው ተወዳዳሪ መጠን ጨረታው ይካሄዳል።
- 2) የጨረታ አሸናፊዎችን በመወሰኑ ሂደት የሚከተሉትን የማወዳደሪያ መስፈርቶችን መሰረት በማድረግ ግልፅ በሆነ አግባብ ተገምግሞ ይወሰናል፡
 - ሀ) ተጫራቾች ለቦታው ያቀረቡት ክፍተኛ የጨረታ ዋጋ 80%
 - ለ) የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠን 20% ይሆናል።
- 3) በጨረታ ውጤቱ ተጫራቾች ያቀረቡት ዋጋና የገቧቸው ግዴታዎች ተመሳሳይ ሆነው ከመቶ እኩል ነጥብ ካገኙና ከውድድሩ ተካፋዮች ውስጥ ብቸኛ ሴት ተወዳዳሪ ካለች

የጨረታው አሸናፊ እንድትሆን ይደረጋል። ከዚህ ውጭ ከሆነ አጠቃላይ አሸናፊው በእጣ እንዲለይ ይደረጋል።

- 4) ለተጨረታተበት ቦታ በሁሉም መስፈርቶች በሚያገኘው ድምር ውጤት ከፍተኛውን ነጥብ ከመቶ ያገኘ ተጨራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል። አንደኛ የወጣው ተጨራች ካልቀረበ ከሁለተኛ እስከ ሶስተኛ የወጡት ተጨራቾች በቅደም ተከተል እየተገለጸላቸው አንደኛ የወጣው ተጨራች ለጨረታ በሰጠው ዋጋ ከፍሎ ቦታውን ለመረከብ የፈለገ ካለ መብቱ ይጠበቅለታል። እስከ ሶስተኛ ከወጡት ተጨራቾች ቦታውን ለመረከብ ፍቃደኛ ካልሆኑ ጨረታው ይሰረዛል።
- 5) በጨረታ ሂደት ተሳትፈው አሸናፊነታቸው የተረጋገጠላቸው ተጨራቾች ለማሸነፍ ያበቃቸው መስፈርት፣ ያሸነፈበት ቦታ አድራሻ፣ የአሸናፊው ሰው ሙሉ ስም በዝርዝር በማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በግልፅ ለህዝብ ይፋ ይደረጋል።
- 6) የጨረታ አሸናፊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት በሚመለከተው አካል የጨረታ ሂደቱ እና የተጨራቹ ሰነድ ትክክለኛነት እንዲሁም የአሰራር ጥራቱ ተረጋግጦ በማስታወቂያና በጽሁፍ ጥሪ ከቀረበለትና ከተገለጸለት ጀምሮ ባሉት 10 የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ አግባብ ካለው አካል ጋር የሊዝ ውል መዋዋል አለበት። የከተማ ቦታ ሊዝ ውል እስኪፈረም ድረስ ባለመብትነት የሚረጋገጥ አይሆንም።
- 7) የጨረታ አሸናፊ የሆነ ሰው አሸናፊነቱና የሚፈጽማቸው ቀጣይ ተግባራት አግባብ ባለው አካል ከማስጠንቀቂያው ጭምር በጽሁፍ ተገልጾለት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 እና በአንቀጽ 17 ንዑስ አንቀጽ 4 በተጠቀሰው ቀነ-ገደብ ውስጥ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሠረዛል። ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለከተማው ገቢ ይደረጋል።

16. ጨረታን ስለመመርመር

- 1) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ጨረታውን የተሟላ ነው ብሎ ሊቀበል የሚችለው በጨረታ ሰነድ ላይ የተዘረዘሩት ተፈላጊ ነጥቦች ተሟልተው ሲገኙ ብቻ ነው።
- 2) በጨረታው የቀረበው ሰነድ ከተዘረዘሩት ባህሪዎች፣ የውሉ ቃላትና ሁኔታዎች እንዲሁም ተፈላጊ ነጥቦች ጋር በተወሰነ ደረጃ ልዩነት ቢታይበትና ይሄው ልዩነት መሠረታዊ የሆነ ለውጥ የማያስከትልና የጨረታውን ቁምነገር ሳይለውጥ

በቀላሉ ሊታረም የሚችል ጥቃቅን ስህተት ወይም ግድፈት ያዘለ መሆኑ በፈፃሚ አካሉ ሲታመን ጨረታውን እንደተሟላ አድርጎ ሊቀበለው ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

- 3) የሚመለከተው አካል ጨረታን በሙሉ ወይም በከፊል የመሰረዘ መብቱ በህግ የተጠበቀ ነው።
- 4) የሚመለከተው አካል ተጫራችን ተጨባጭ በሆነ ምክንያት ከጨረታው የማገድ ስልጣን ያለው ሲሆን ተጫራቹን ወይም ከጨረታ ሂደት ለማገድ የሚያበቁ መሰረታዊ ጉዳዮች እና ዝርዝር ምክንያቶች በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

17. የጨረታ ውጤት ስለማጽደቅ

- 1) በአዋጁ እና በዚህ ደንብ መሬትን ለሊዝ ጨረታ ለማውጣት ስልጣን የተሰጠው መ/ቤት የሚያቋቁመው የማኔጅመንት ኮሚቴ የጨረታ ውጤትን የሚያጸድቅ ይሆናል።
- 2) የመሬት ሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ የስራ ቡድን የጨረታ ውጤቱን በመገምገም አሸናፊውን እንዲሁም ከሁለተኛ እስከ ሶስተኛ የወጡትን በመለየት ጨረታውን ለአጽዳቂ ኮሚቴው ያቀርባል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተጠቀሰውን ውጤት እንዲያጸድቅ ስልጣን የተሰጠው አካል ውጤቱ በቀረበለት በሁለት የስራ ቀናት ውስጥ በማጽደቅ አግባብ ባለው ማስታወቂያ እና በከተማው ወይም ክልል ድህረ ገጽ ለሕዝብ ይፋ ያደርጋል።
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት የተገለጸው አሸናፊ ተጫራች ውጤቱ አግባብ ባለው መንገድ ከተገለጸለት ጊዜ ጀምሮ ባሉት 10 የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ቅድመ ክፍያ በመፈጸም እና ተገቢውን ቅድመ ሁኔታ በማሟላት ውል እንዲፈርም ይደረጋል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት አሸናፊው ተጫራች ግዴታውን አሟልቶ ውል ካልፈረመ በሦስት ተጨማሪ የስራ ቀናት ቀርቦ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ ውል እንዲፈርም በጽ/ቤቱ የማስታወቂያ ሰሌዳ ማስጠንቀቂያ እንዲለጠፍለት ይደረጋል።
- 6) የጨረታው አሸናፊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 መሰረት በተሰጠው ሦስት

ተጨማሪ የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ቅድመ ክፍያ ያልፈጸመ ከሆነ ቦታውን እንደማይፈልገው ተቆጥሮ በሲፒኦ ያስያዘውን የጨረታ ማስከበርያ ገንዘብ ለከተማው ገቢ ይደረጋል።

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

8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 መሰረት በተሠጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ሁለተኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበ ሶስተኛ ለወጣው ተጫራች ተመሳሳይ ዕድል ይሰጠዋል። ይህም ካልተሳካ ጨረታው እንደተሰረዘ ይቆጠራል።

18. የጨረታ ማስከበሪያ ዋጋ ሲፒኦን ተመላሽ ስለማድረግ

1) በቂ ተጫራቾች ባለመቅረባቸው ምክንያት ከጨረታው የተሰረዙ ተጫራቾች ለማስከበርያ ያስያዙት ሲፒኦ ተመላሽ የሚደረግላቸው ይሆናል።

2) የጨረታው አሸናፊዎች ውጤት ከተገለጸ ጊዜ ጀምሮ ቀሪዎቹ ተጫራቾች ለጨረታ ማስከበርያ ያስያዙት ሲፒኦ ከሚቀጥለው የሥራ ቀን ጀምሮ ተመላሽ ይደረግላቸዋል።

3) በጨረታው ውጤት ሁለተኛ እና ሶስተኛ የወጡት ተጫራቾች አሸናፊው ቀርቦ ውል መዋዋሉ እስኪረጋገጥ ድረስ ለመቆየት እና አሸናፊው ካልቀረበ ወይም ውጤቱ ካልጸደቀለት አንደኛ አሸናፊው በሰጠው ዋጋ ቦታውን ለመቀበል ፍላጎት ካለቸው እና ይህንንም በማመልከቻ ለጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ከገለጹ ያስያዙት ሲፒኦ ሳይመለስ ተመዝግቦ ሊቆይ ይችላል። ካልሆነም ሲፒኦአቸው ይመለስላቸዋል።

19. የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ስለማደራጀት

1) ከተሞች የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ሲያደራጁ የቋሚ ቅጥር ሠራተኞችን መመደባቸውን የሚያረጋግጡ ይሆናል።

- 2) የጨረታ አስፈጻሚ የሙያ ስብጥር፣ ተግባር እና ኃላፊነት በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል።

20. የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ኃላፊነት

- 1) ለሊዝ ጨረታ የተዘጋጁትን ቦታዎች ከምንም ዓይነት ይዘታ ነፃ መሆናቸውን፣ ሽንሻኖ ያላቸው መሆኑንና መሠረተ ልማት የቀረበላቸው መሆናቸውን በመስክ በማረጋገጥ ርክክብ ያደርጋል።
- 2) ዝርዝር የጨረታ ጥሪ ሰነድ ያዘጋጃል።
- 3) የጨረታ ማስታወቂያ ጥሪ ያደርጋል።
- 4) የጨረታ ሰነድ መሸጫ ዋጋ ግምት ያወጣል፣ ሽያጭ ያከናውናል።
- 5) የጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ሳጥን ያዘጋጃል፣ ያሽጋል።
- 6) የጨረታውን ሂደት ይመራል።
- 7) የጨረታ አሸናፊን በተቀመጠው የግምገማ መስፈርት ይለያል፣ የውሳኔ ሃሳብ አደራጅቶና ውሳኔ እንዲሰጥ ስልጣን ለተሰጠው አካል አቅርቦ ያጸድቃል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 8) በእያንዳንዱ የሊዝ ጨረታ የጨረታውን አጠቃላይ ሂደት የሚያሳይ በተለይም የጨረታውን አፈፃፀም ሥርዓት፣ እያንዳንዱ ተጫራች ለመስፈርቱ ያቀረበውን ሃሳብና የገባቸውን ግዴታዎች፣ ያቀረባቸውን ልዩ ልዩ ሰነዶች፣ በተለየ ሁኔታ የቀረበ ማመልከቻ ካለ የጨረታውን አሸናፊ፣ አሸናፊ የሆነበትን ምክንያት እንዲሁም ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበትን ምክንያት የያዘ ቃለ ጉባዔ ያዘጋጃል።
- 9) ለሊዝ ውዝፍ ዕዳ መክፈያ የተያዘን መሬትና መሬት ነክ ንብረት በዕዳው ልክ ብቻ ሽያጭ ያስፈጽማል። ለሥራውም የተለያዩ አግባብነት ያላቸው አጋዥ ሙያተኞችን ያስተባብራል ይመራል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይቀመጣል።

ክፍል አራት

የከተማ ቦታን በሊዝ ምደባ ስለመስጠት

21. መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጥበት አግባብ

- 1) መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ 12 መሰረት ለተፈቀደላቸው ፕሮጀክቶች እና ዘርፎች በክልል ወይም በከተማው ካቢኔ በኩል በየዓመቱ ዕቅድ ቀርቦ ከፀደቀ በኋላ ዝርዝር አፈጻጸሙ በየከተሞቹ ይተገበራል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 1 በፊደል ተራ ስ መሰረት በክልል ፕሬዚዳንት ወይም በከተማ ከንቲባ እየተመሩ በካቢኔ የሚወሰኑ ፕሮጀክቶች ዝርዝር ይህን ደንብ ለማስፈፀም በሚወጣው መመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

22. በሊዝ ምደባ ስለሚሰጡ ቦታዎች የጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን ስርአት

- 1) ጥያቄው የባለ በጀት መስሪያ ቤት ከሆነ ቀጥሎ የተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች መሟላት አለባቸው።
 - ሀ) የባለበጀት መ/ቤቱ የክልል ወይም የከተማ አስተዳደር የበላይ ኃላፊ ማረጋገጫ፤
 - ለ) ቦታው የሚጠየቀው በበጀት ዓመቱ ሊከናወኑ ለታቀዱት ሥራዎች መሆኑ ማረጋገጫ፤
 - ሐ) ለፕሮጀክቱ የተፈቀደ በጀት መኖሩ ሲረጋገጥ ነው።
- 2) ጥያቄው በበጎ አድራጎት ድርጅት ለማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋም ለመገንባት የቀረበ ከሆነ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተጠቀሰው ቅድመ ሁኔታ እንደተጠበቀ ሆኖ ቀጥሎ የተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች፡-
 - ሀ) የዘመኑ የታደሰ የምዝገባ ፍቃድ፤
 - ለ) ስራውን ለመስራት ከክልሉ ወይም ከከተማ አስተዳደሩ የተሰጠው ፍቃድ፤
 - ሐ) ለመስራት የታሰበው ፕሮጀክት ተቀባይነት ከክልሉ ወይም ከተማ አስተዳደር ማረጋገጫ፤ እና
 - መ) ለፕሮጀክቱ የተያዘ በጀት ስለመኖሩ ማረጋገጫ እና
 - ሠ) የይዘታ ማረጋገጫ ሰነዱ በከተማው ወይም በክልሉ የሚመለከተው ተቋም ስም የሚዘጋጅ ይሆናል።
- 3) ጥያቄው ለእምነት ተቋማት ማምለኪያ ቦታዎች ከሆነ የክልል ወይም የከተማ አስተዳደሩ በሚያጸድቁት አግባብ ተወስኖ የሚሰጥ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ

ይወሰናል።

- 4) ጥያቄው በመንግስት የከተማ የመኖሪያ ቤት ፖሊሲ መሠረት ለመኖሪያ ቤት ግንባታ ለሚቀርብ መሬት ከሆነ በሚወጣው ፖሊሲና ተከትለው በሚወጡ ዝርዝር መመሪያዎች መሠረት ይተገበራል።
- 5) ለማኑንፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ እና ሌሎች በአዋጁ ለተመለከቱ ምደባዎች የፕሮጀክቱ ዝርዝር ጥናት በመሰረታዊነት መሟላት አለበት።
- 6) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ 1 እስከ 5 መሰረት ተገቢው ቅድመ ሁኔታ የተጠናቀቀ እና የማጣራት ሂደቱን በአግባቡ የፈጸመ ፕሮጀክት ወይም ዘርፍ በስታንዳርዱ መሰረት ተገቢ የሆነ የቦታ ስፋት በምደባ የሚሰጠው ይሆናል።

23. በልማት ምክንያት የሚነሱ ነዋሪዎችን መልሶ ለማስፈር ስለሚሰጥ ቦታ

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

- 1) በአዋጁ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት ይዘታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ የነገር ባለይዘታ ከቦታ ደረጃ፣ የሽንሻኖ ስታንዳርድና የአገልግሎቶች ተደራሽነትን ያገናዘበ ምትክ ቦታ በነገሩ ስሪት ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 2) የሊዝ ይዘታ ባለመብት የውል ዘመኑ ከመድረሱ በፊት ቦታውን እንዲለቅ አይደረግም። ሆኖም ይዘታው ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚፈለግ ሲሆን የሊዝ ይዘታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ ባለመብት ለቀሪው የሊዝ ዘመን ተመሳሳይ ስፋት እና ደረጃ ያለው ምትክ ቦታ በነገሩ ሊዝ አግባብ ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 3) በህገ-ወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ለሰፈረ ንብረት በተለያየ ምክንያት እንዲነሳ ሲወሰን ምንም ዓይነት ካሣ እና ምትክ ቦታ አይሰጥም።
- 4) የጋራ ህንጻ በተገነባበት እና የቤት ልማት ፕሮግራም በሂደት ላይ ባለበት ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤት በግዥ በቅድሚያ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችለታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

- 5) የቤት ልማት ፕሮግራም በሌለበት ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ የመኖሪያ ቤት መገንቢያ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ በምደባ የሚሰጠው ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 6) የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆኑ ሰዎች በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆኑበት ጊዜ ፕላን የሚፈቅደውን ግንባታ በጋራ ለማከናወን ፍላጎት ሲኖራቸው ለዚህ ግንባታ የሚሆን ተመጣጣኝ ቦታ በሚመለከተው ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በሚወሰነው መሠረት ማጣራት ተደርጎ በፕላን ለህንጻ ግንባታው ከተፈቀደው ቦታ፡-
 - ሀ) በአንደኛ ደረጃ ከተሞች በነፍስ ወከፍ 25 ካሬ ሜትር፤
 - ለ) በሁለተኛ ደረጃ ከተሞች በነፍስ ወከፍ 75 ካሬ ሜትር፤
 - ሐ) በሶስተኛ ደረጃ ከተሞች በነፍስ ወከፍ 150 ካሬ ሜትር በሊዝ መነሻ ዋጋ የሚስተናገዱ ሆኖ በፕላን የተመለከተው ሽንሻኖ ለአባላቱ በነፍስ ወከፍ ከተፈቀደው ጠቅላላ ስፋት በላይ ከሆነ ቀሪው በአካባቢው ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በሕገ መሠረት ከፍለው ይመደብላቸዋል። ዝርዝሩ በተለይ ቦታ ካልተሰጠ የሚስተናገድበት አማራጭ በመመሪያ ይወሰናል።
- 7) በከተማ ክልል ውስጥ በልማት ምክንያት የመኖሪያ ቤታቸውን እና የእርሻ ወይም የግጦሽ ቦታቸውን እንዲለቁ የተደረጉ አርሶ አደሮች አግባብ ባለው ሕግ ተወስኖ ለንብረቱ እና ለመሬቱ ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ በክልል ወይም በከተማ አስተዳደር ካቢኔ በሚወጣው መመሪያ መሠረት የመኖሪያ ቤት መገንቢያ ምትክ ቦታ በነባር ስሪት ይሰጣቸዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

24. በአጭር ጊዜ በሊዝ ስለሚሰጡ ቦታዎች

- 1) በአዋጁ አንቀፅ 18 ንዑስ አንቀፅ 2 ፊደል ተራ ለ በተጠቀሰው መሰረት በአጭር ጊዜ ጥቅም ላይ የማይውሉ የከተማ ቦታዎች ለሚከተሉት አገልግሎቶች ማለትም፡-
 - ሀ) ከከተማ ግብርና እና ከከተማ አረንጓዴ ነክ ልማት ሥራ ጋር የተያያዙ /አትክልት፣ አበባ፣ ዶሮ እርባታ፣ አረንጓዴ መናፈሻ ፣አረንጓዴ መዝናኛ፣ አረንጓዴ ሎጅ ወዘተ....፤

- ለ) ለግንባታ ዕቃዎች ማምረቻ ወይም መሸጫ ወይም ማሳያ፤
- ሐ) ለግንባታ ጊዜ ማሸነፊና ቁሳቁስ ማስቀመጫ፤
- መ) ለግንባታ ድንጋይ ማውጫ እና ለዚህ ተግባር የሚሆን ማሸነፊ መትከያ፤
- ሠ) ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ፤
- ረ) ለጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ለተለያዩ አገልግሎቶች ማቅረቢያ እና ማምረቻ ሊፈቀድ ይችላል።

2) በአጭር ጊዜ ሊገዛ ይዞታ የተሰጠ ቦታ አጠቃቀምና ውል አያያዝ እንደሚከተለው ይሆናል፤

ሀ) ለከተማ ግብርና በአዋጁ የተመለከተው 15 ዓመት የውል ዘመን ሲሆን በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ከተራ ፊደል ለ እስከ ረ ለተዘረዘሩት የአጭር ጊዜ ሊገዛ ይሆኑ ውል እስከ 5 ዓመት የተወሰነ ነው።

ለ) ለአጭር ጊዜ የተሰጠ ቦታ የውል ጊዜው ከማብቃቱ በፊት ለልማት ሲፈለግ ንብረቱን ለማንሳት የሚበቃ ግምት ይሰጠዋል፤ አስፈላጊነቱ እየታየም ለቀሪው የውል ጊዜ ብቻ መጠቀሚያ የሚሆን ምትክ ቦታ ሊሰጥ ይችላል።

ሐ) ቀደም ሲል ተይዘው ተገቢው ውል ያልተፈጸመባቸው ቦታዎች በዚህ ደንብ መሰረት ውል ፈጽመው ደንቡ በጸደቀ አንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ስርዓት እንዲይዙ ይደረጋል።

3) በጊዜያዊ ሊገዛ የሚሰጥ ቦታ የሊገዛ ክፍያ እንደሚከተለው ይሆናል፤

ሀ) ለአጭር ጊዜ ቦታ በከተማው ከንቲባ ኮሚቴ የተፈቀደላቸው አካላት በከተማ ቦታ የኪራይ ተመን ወይም የሊገዛ መነሻ ዋጋን መሰረት በማድረግ ዓመታዊ ክፍያ እንዲከፍሉ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

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

ክፍል አምስት

ስለሊገዛ ውል እና የምስክር ወረቀት አሰጣጥ

25. የሊዝ ውል የሚመራባቸው መርሆዎች

የአዋጁ እና የዚህ ደንብ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው የሊዝ ውል በፍትህብሔር ህግ አስተዳደር ክፍል መስሪያ ቤቶች ስለሚያደርጓቸው ውሎች በተደነገገው መሰረት ይመራል።

26. የሊዝ ውል ስለመፈረም

- 1) በአዋጁና በዚህ ደንብ የከተማ ቦታዎች በሊዝ ሲፈቀዱ የውሉ ሰነድ የተጫራችን መብትና ግዴታ፣ የውል ሰጪን ተግባርና ኃላፊነት፣ ጠቅላላ የሊዝ ይዞታ አስተዳደር ሁኔታዎችን፣ የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ፣ በተጨማሪ ከቦታው የተለየ ባህሪ ጋር የሚሄዱ ልዩ ሁኔታዎችን የሚያመለክት መሆን አለበት። ዝርዝሩ በመመርያ ይወሰናል።
- 2) የውሉ ቃሎችና ሁኔታዎች ረቂቅ ከጨረታው ሰነድ ጋር እንደ አንድ ክፍል ሆነው መቅረብ ይኖርባቸዋል።
- 3) በጨረታ የተሰጡ ቦታዎችን በመስሪያ ቤቱ እና ሌላ ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ምክንያት በውሉ በተጠቀሰው ቀን መሠረት ማስረከብ ካልተቻለ ውሉ እንደገና ይታደሳል፤ የችርታ ጊዜ፣ የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ እንዲሁም የሊዝ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ እንደገና እንደ አዲስ ይወሰናል። የሊዝ ዋጋው ግን ቀደም ሲል በጨረታው በተሰጠው መሰረት የጸና ይሆናል።
- 4) በሊዝ ውሉ ላይ የተገለጹና የውሉ ሰነድ አካል ሆነው የተፈረሙ ጉዳዮች በሊዝ በወሰደው ሰውም ሆነ በሊዝ ውል ሰጪው በኩል እንደ ሕግ ሆነው ያገለግላሉ።
- 5) የሊዝ ውል በጨረታ ባሸነፈ ወይም በምደባ በተሰጠው ወይም በአዋጁና በዚህ ደንብ ወደ ሊዝ ስሪት እንዲገባ በተወሰነበት የከተማ ቦታ በሊዝ ባለመብትና በውል ሰጪው መካከል ይህን ደንብ ለማስፈጸም በሚወጣው መመሪያ በሚቀመጠው የጊዜ ሰሌዳና ዝርዝር የአፈፃፀም ሂደት መሠረት መፈረም አለበት።
- 6) አስፈላጊውን ቅድሚያ ክፍያ አጠናቅቆ የሊዝ ውል የተዋዋለ ሰው በግንባታው ዓይነትና ደረጃ ተለይቶ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመርና ማጠናቀቅ አለበት።

27. የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት

- 1) የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዞታ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።
- 2) የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን መግለጫዎች፡-
 - ሀ) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም ከነአያት ወይም የድርጅቱ ስም፤ እና የባለይዞታው የፖስቲ መጠን ያለው ጉርድ ፎቶ ግራፍ
 - ለ) የቦታውን ስፋትና አድራሻ፤
 - ሐ) የቦታውን የአገልግሎት ዓይነት፤ ደረጃና የፕሎት ቁጥር፤
 - መ) የቦታውን ጠቅላላ የሊዝ ዋጋና በቅድሚያ የተከፈለውን መጠን፤
 - ሠ) በየዓመቱ የሚፈጸመውን የሊዝ ክፍያ መጠንና ክፍያው የሚጠናቀቅበትን ጊዜ፤
 - ረ) የሊዝ ይዞታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን፤
 - ሰ) የይዞታ የምስክር ወረቀት ቁጥር
 - ሸ) የቦታው የስሜን አቅጣጫ አመልካች፤ የስኬሉ መለኪያ እና የማዕዘን መገናኛዎች (ኤክስ ዋይ ኮኔርድኔትን) አካቶ መያዝ አለበት።

ክፍል ስድስት

የከተማ ቦታ የሊዝ ዋጋ እና የክፍያ አፈፃፀም

28. የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ

- 1) የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ትመና እንደ ከተሞቹ አወቃቀርና ነባራዊ ሁኔታ መሰረት በማድረግ እና የሚከተሉትን ስልቶች በማገናዘብ ይዘጋጃል።
 - ሀ) የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ የቅመራ ስልቱ በርካታ መሬትና መሬት ነክ ግብይቶች፤ የጊዜ ልዩነት ማስተካከያን፤ የማሕበራዊና ኢኮኖሚያዊ ሁኔታዎችን፤ ወቅታዊና የወደፊት የእድገት እንድምታ ጥናቶችን በማካሄድና የመሬት አጠቃቀም እና የቦታ ደረጃን ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፤
 - ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 (ሀ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ቦታውን ለማዘጋጀት ለተነሻዎች የተፈጸመ የካሳ ክፍያ፤ የቦታ ዝግጅት፤ የመሰረተ ልማት ዝርጋታ፤ የስራ ማስኬጃ እና ሌሎች ተጨባጭነት ያላቸው ተጓዳኝ ወጪዎችን የሚያገናዝብ ይሆናል።
- 2) የከተማ ቦታን በዋጋ ቀጠና ስለ መከፋፈል እና አተገባበሩ፡-

ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች ዝርዝር የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ መዘጋጀት አለበት፤

ለ) የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱ ተጠብቆ እንዲካሄድ በየበጀት ዓመቱ ወይም በየሁለት ዓመቱ የሚካሄዱትን የመሬት ሊዝ ጨረታዎች ሁሉንም የቦታ ቀጠና እና የአገልግሎት ዓይነት ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፤

ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 (ሀ) የተዘጋጀ የመነሻ ዋጋ እና የዋጋ ቀጠና ካርታ በክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት (ካቢኔ) ወይም በከተማው አስተዳደር ምክር ቤት (ካቢኔ) በማስጸደቅ በከተማው መሠረታዊ ካርታ እና በጽሑፍ ተዘጋጅቶ በማንኛውም ተደራሽ የመረጃ መረብና ለእይታ በሚመች የማስታወቂያ ሰሌዳ ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የፀደቀው የመነሻ ዋጋ በጨረታ ለሚቀርቡና በምደባ በሚሰጡ ቦታዎች ላይ ተግባራዊ ይሆናል ፡፡

4) የትኛውም ቦታ ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች በጨረታ ሊተላለፍ አይችልም፡፡

5) ለራስ አገዝ እና አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች በሚወጣው የሀገራችን የከተማ ቤት ፖሊሲ መሰረት ለመኖሪያ አገልግሎት ለሚሰጥ ቦታ፣ ለማኑፋክቸሪንግ፣ ለከተማ ግብርና እና ለቢዚነስ አገልግሎት እንደየ አገልግሎቱ የተለየ መነሻ ዋጋ በማጥናት ተግባራዊ ሊደረግ ይችላል፡፡

6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በአሁኑ ወቅት የሊዝ መነሻ ዋጋ ያላቸው ከተሞች የተወሰነ አስፈላጊ የሆኑ ማስተካከያ በማድረግ አዋጁ ከወጣበት ቀን ጀምሮ እስከ ሁለት ዓመት ድረስ ባለው ጊዜ መነሻውን ሳይክልሱ ሊቆዩ ይችላሉ፡፡

29. የመሬት የሊዝ ዋጋ

1) የከተማ መሬት የጨረታ ዋጋ ለእያንዳንዱ ቦታ ወይም የጨረታ ቁጥር አሸናፊ ተጫራች የሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው፡፡

2) በምደባ የተላለፈ ቦታ የሊዝ ዋጋ በየአገልግሎቱ ዓይነት በተናጠል ተለያይቶ ሊተመን ይችላል፡፡ ካልሆነም የሊዝ መነሻ ዋጋ በምደባ ለተሰጠ ክፍያ ተግባራዊ ይደረጋል፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ለዲፕሎማቲክና

ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግስት ስምምነት መሰረት የሚፈጸም ይሆናል። ሆኖም በመንግስት በኩል ግልጽ ስምምነት በማይኖርበት ጊዜ በአካባቢው ወቅታዊ ክፍተኛ የጨረታ ዋጋ መሰረት ይሆናል።

- 4) ለሐይማኖት ተቋማት የአምልኮ ማከናወኛ እና ለባለበጀት የመንግስታዊ ተቋማት የመስሪያ ቦታ የሚመደበው በቦታው ላይ ለነበረው ንብረት እና ቦታው የአርሶ አደር ከሆነም ለዚሁ አግባብ የተከፈለውን ካሳ ክፍያ የሚተካ ክፍያ በአንድ ጊዜ ሲፈጽሙ ነው። መሬቱ ግን ከሊዝ ክፍያ ነፃ ይሰጣል። ዝርዝር መስፈርቱ በመመሪያ ይወሰናል።

30. የሊዝ ክፍያ አፈጻጸም

በሊዝ ቦታ የተፈቀደለት ሰው፡-

- 1) ከሊዝ ዋጋ የቅድሚያ ክፍያ መጠን በልማት ሥራው ወይም በአገልግሎቱ ዓይነት ተለይቶ የሚወሰን ሆኖ ውል ተቀባይ የሚፈጸመው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ 10 በመቶ ያነሰ አይሆንም።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተመለከተው ቢኖርም፣ ጠቅላላ የቦታውን የሊዝ ዋጋ ክፍያ በአንድ ጊዜ የመክፈል መብቱ የተጠበቀ ነው/ ይበረታታልም። በክፍያውም ወለድ አይታሰብም / 3% (የ3 ከመቶ) ማበረታቻም ይሰጠዋል።
- 3) ቅድሚያ ክፍያ ከፈፀመ በኋላ እንደ ልማት ወይም አገልግሎት ዓይነት የሚለያይ ሆኖ ለመኖሪያ አገልግሎት እስከ 50 ዓመት ለሌሎች አገልግሎቶች እስከ 30 ዓመት እንዲሁም ለከተማ ግብርና እስከ 7 ዓመት የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይሰጠዋል፤ ዝርዝሩ ክልሎች እና የከተማ አስተዳደሮች በሚያወጡት መመሪያ ላይ ይወጣል።
- 4) በየዓመቱ የሊዝ ክፍያ መፈጸም ያለበት ሆኖ ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ዋጋ የከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ተቀንሶና ቀሪው ክፍያ ለተሰጠው የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኘውን አማካይ ዋጋ ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ እስከ ማጠናቀቂያ ጊዜው በየዓመቱ ይከፍላል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ውል ተቀባይ ዓመታዊ ክፍያውን በዓመቱም ውስጥ ከፋፍሎ ለመክፈል ጥያቄ ካቀረበ የሚመለከተው አካል ሊፈቅድለት ይችላል። ሆኖም የክፍያ አፈጻጸሙ ከሶስት ጊዜ መብለጥ የለበትም።

- 6) በየዓመቱ በሚከፈለው ቀሪ የሊዝ ክፍያ ላይ የዓመቱ ወለድ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማበደሪያ ተመን መሠረት ይከፍላል። የወለድ ምጣኔውም የባንክ የማበደሪያ ተመን ሲለወጥ አብሮ ይለወጣል፤
- 7) በአገልግሎት ለወጥ ምክንያት የዋጋ ለውጥ ካልኖረ በስተቀር አንዴ ውል የተገባበት የሊዝ ክፍያ የውል ዘመኑ እስኪያበቃ ድረስ የሚሻሻል አይሆንም።

31. የሊዝ ውዝፍ ክፍያን ስለመሰብሰብ

- 1) መሬት በሊዝ አግባብ የተፈቀደለት ሰው ከሚመለከተው አካል ጋር በገባው ውል መሰረት ክፍያውን በወቅቱ መፈጸም አለበት።
- 2) በአዋጁ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት የሊዝ ባለይዘታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለ በየዓመቱ ክፍያውን ባለመክፈሉ የፅሁፍ ማስጠንቀቂያ በየደረጃው የሚሰጠው ሆኖ የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት ከአራተኛው ዓመት ጀምሮ ባለው ጊዜ አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የማዋል ስልጣን አለው።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የሚሸጠው ንብረት በጨረታ አግባብ ሆኖ በሊዝ በተያዘው መሬት እና በመሬቱ ላይ የሠፈረውን ንብረት ብቻ የሚመለከት ይሆናል።
- 4) አግባብ ያለው አካል በተገባው ውል መሰረት ያልተፈጸመ በውዝፍ ሊዝ ክፍያ አሰባሰብ ረገድ የሊዝ ባለይዘታ የሆነን ሰው ገንዘብ ወይም ንብረት በእጁ ከሚገኝ ሰው መሰብሰብ የሚያካትት ይሆናል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 8 መሰረት የሚመለከተው አካል ውዝፍ ዕዳውን ለማስመለስ የሚያከናውነው ሽያጭ የንብረት አስተዳደሩን በህግ አግባብ የሚያውክ አለመሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ያልተከፈለውን የሊዝ ዕዳ ለማስከፈል የሚበቃውን ንብረት ብቻ ይሆናል።
- 6) የሚመለከተው አካል የሊዝ ባለይዘታ ሃብት መያዝ የሚቻለው የመያዙ ትዕዛዝ በተሰጠበት ጊዜ ከውሉ ጋር በተያያዘው ይዘታ ስር የሚገኝ ንብረት ብቻ ላይ ነው።
- 7) ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚሰበሰበው ተቋም የሊዝ ባለይዘታውን ንብረት በሚይዝበት ጊዜ የፖሊስ ኃይል እንዲገኝ ሊጠይቅ ይችላል።
- 8) ንብረቱን የያዘው ተቋም ከያዘበት ቀን አንስቶ ከሚቆጠር ከአሥር የሥራ ቀናት በኋላ

በሃራጅ እስከ ዕዳው ገደብ ድረስ የባለይዘታውን ንብረት መሸጥ ይችላል። ውዝፋን ለማስመለስ እስከቻለው ድረስ በዕዳው ገደብ በእዳ የተያዘውን ንብረት መሸጥ ይችላል።

- 9) በአዋጁና በዚህ ደንብ መሠረት ባልተከፈለ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የባለይዘታውን ከውሉ ጋር ተያያዥነት ያለው ገቢ ወይም ሌላ ንብረት መያዝ የሚቻለው የሊዝ ክፍያ ለመሰብሰብ ኃላፊነት የተሰጠው ተቋም ሀብቱን በመያዝ ውዝፍ የሊዝ ክፍያ እንደሚሰበስብ አስቀድሞ ለሊዝ ባለይዘታው በዕሁፍ ካስታወቀ በኋላ ይሆናል። በዚህ ዓይነት የሚሰጠው ማስታወቂያ ሀብቱ ከመያዙ ስልሳ (60) ቀናት በፊት ለሊዝ ክፍያ ባለዕዳው ሊደርሰው ይገባል።
- 10) በፍርድ ቤት ትዕዛዝ የተከበረ ወይም በአፈፃፀም ላይ ያለ ወይም በሕግ አግባብ በዋስትና የተያዘ ካልሆነ በስተቀር ማናቸውም በውዝፍ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የተያዘ ንብረት በእጁ የሚገኝ ወይም ለውዝፍ ሊዝ ባለዕዳው ማናቸውም ግዴታ ያለበት ሰው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚሰበስብ ተቋም ሲጠይቀው የያዘውን ሀብት የማስረከብ ወይም ያለበትን ግዴታ የመፈፀም ኃላፊነት አለበት።
- 11) ማንኛውም ሰው የውዝፍ ሊዝ ክፍያ የሚሰበስብ ተቋም ሲጠይቀው አንድን የተያዘ ንብረት ለማስረከብ ፈቃደኛ ሳይሆን የቀረ እንደሆነ በተያዘው ንብረት መጠን በግል ተጠያቂ ይሆናል። ሆኖም ተጠያቂነቱ ለንብረቱ መያዝ ምክንያት ከሆነው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ መጠን እና ሌሎች ህጋዊ ወጪዎች ሊበልጥ አይችልም።
- 12) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት ንብረቱ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የተያዘበት ሰው በአፈጻጸሙ ላይ ቅሬታ ካለው ጉዳዩን በተዋረድ እስከ የከተማው ከንቲባ ኮሚቴ ድረስ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል።
- 13) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 9 መሰረት አቤቱታው የቀረበለት አካል ጉዳዩን መርምሮ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት።

32. የችሮታ ጊዜን ስለመወሰን

- 1) የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት ከሁለት እስከ አራት ዓመት የሚደርስ ሆኖ፡-
 - ሀ) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ 4 ዓመት ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፤
 - ለ) ለአግሮፕሮሰሲንግ ዘርፎች 4 ዓመት ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፤

ሐ) ለትምህርት ዘርፍ በየደረጃው እስከ 3 ዓመት ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፤

መ) ለጤና ዘርፍ እስከ 3 ዓመት ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፤

ሠ) ለግዙፍ ሪል እስከ 3 ዓመት ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፤

ረ) ለሆቴሎች እስከ 3 ዓመት ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፤

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ከሀ እስከ ረ የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆኖ የችሮታ ጊዜን ላልተወሰነላቸው ዘርፎች ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ ከተጨባጭ ሁኔታው በመነሳት እስከ አራት ዓመት ጊዜ ድረስ መወሰን ይችላሉ።

3) የችሮታ ጊዜ የተወሰነለት አካል የችሮታ ጊዜ መነሻ የሊዝ ውል ከፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ይሆናል። የሚፈቀደው የችሮታ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ መብለጥ የለበትም።

4) ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት የከተማ ቦታ በሊዝ ተፈቅዶለት በቦታ አስረካቢው አካል ምክንያት ቦታ ያልተረከበ ወይም ቦታ ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ደንቡ እስከፀናበት ቀን ድረስ ከ2 ዓመት በላይ ያልሆነው ወይም የቅድሚያ ክፍያ መጠን ይቀነስልኝ ወይም የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይራዘምልኝ በሚል አቤቱታ አቅርቦ ጉዳዩ በእንጥልጥል ላይ የሚገኝ ማንኛውም ሰው በዚህ አንቀጽ የተመለከተው የችሮታ ጊዜ እንደአግባብነቱ ተጠቃሚ ሊሆን ይችላል።

ክፍል ሰባት

ስለቦታ አጠቃቀም፣ የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ የግንባታ ደረጃዎች

33. የግንባታ ደረጃዎች

1) አነስተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-

ሀ) እስከ 2 ወለል ድረስ ለሆኑ ማንኛውም ግንባታዎች ወይም

ለ) የይዘታ ስፋቱ እስከ 500 ካሬ ሜትር ላይ የሚገነቡ ናቸው።

2) መካከለኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-

- ሀ) ከ3 እስከ 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች፤
- ለ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶች የያዙ፤
- ሐ) ለትምህርት ተቋማት እስከ 2ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤
- መ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤
- ሠ) ለቤተ መጻሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤
- ረ) ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤
- ሰ) አጠቃላይ የወጪ ግምታቸው እስከ ብር 5,000,000 (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ የማምረቻ እና ማከማቻ ተቋማቶችን
- ሸ) ወይም የይዘታ ስፋቱ ከ501 እስከ 5000 ካ.ሜ ይዘታ ላይ የሚገነባ ግንባታዎች፤

3) ከፍተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች

- ሀ) 6 ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፤
- ለ) በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስፖርት የመነሣሪያ ተቋማቶች፤
- ሐ) የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቧቸው ግንባታዎችን ያጠቃልላል።
- መ) ወይም ስፋቱ ከ5001 ካ.ሜ በላይ በሆነ ይዘታ ላይ ለሚገነቡ፤

34. ግንባታን መጀመር

- 1) የግንባታ ፈቃድ የሚሰጥበት ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ለአነስተኛ ግንባታ ከ3 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታ ከ6 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታ ከ9 ወር መብለጥ የለበትም። የጊዜ ገደቡ በልጦ ከተገኘም ጉዳዩ ተመርምሮ በአዋጁ መሠረት ተጠያቂ ሊኖር ይገባል። ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ ባለይዘታው ዲዛይኑን በተጠቀሰው ጊዜ ገደብ ካላቀረበ የግንባታ ጊዜው መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተዋለበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።
- 2) የግንባታ ፈቃድ ከተወሰደበት ጊዜ ጀምሮ የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ ለአነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 6 ወር፣ ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 9 ወር እና

ለከፍተኛ ግንባታዎች እስከ 18 ወር ይሆናል። ይህም በሊዝ ውሉ ውስጥ ይካተታል።

- 3) ማንኛውም ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ ለግንባታ ደረጃው በተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት።
- 4) በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ አግባብ ያለው አካል የሚሰጠው የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ማራዘሚያ ከነማስጠንቀቂያ ጋር ለአነስተኛ ግንባታዎች ከ6 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች ከ9 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች ከ1 ዓመት ሊበልጥ አይችልም።
- 5) በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ /2/ እና /4/ የሚፈቀዱት የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ዕርዝማኔ በማንኛውም ሁኔታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ዕርዝማኔን ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ በምክንያትነት ሊቀርቡ አይችሉም።
- 6) ከላይ በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማትና ሌሎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በፍጥነት መካሄድ ያለባቸው ግንባታዎች ላይ የሚመለከተው አካል ከተቀመጠው ጊዜ ባጠረ ገደብ ሊያስፈጽም ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

35. ግንባታን ስለማጠናቀቅ፣

- 1) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከሚመለከተው አካል ጋር በተፈራረመው መሠረት የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን አንስቶ በግንባታው ደረጃ ወይም ዓይነት በተወሰነው የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ግንባታውን በማጠናቀቅ በቦታው ላይ አገልግሎት መስጠት መጀመር አለበት።
- 2) አነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 24 ወራት፣ መካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 36 ወራት እና ከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 48 ወራት የሚደርስ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይኖራቸዋል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /2/ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ለአነስተኛ የግንባታ ደረጃ ለአንድ ጊዜ ከማስጠንቀቂያ ጋር ተጨማሪ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ 6 ወራት ሊፈቀድ ይችላል። ለመካከለኛ ግንባታ ለአንድ ዓመት እና ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች አንድ ዓመት ተጨማሪ ጊዜ ከማስጠንቀቂያ ጋር ሊፈቀድላቸው ይችላል።

- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /3/ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ /3/ በተደነገገው መሠረት በማንኛውም ሁኔታ የግንባታ ፈቃድ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ የአነስተኛ፣ የመካከለኛና የከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እንደቅደም ተከተላቸው 2 ዓመት ተኩል፣ 4 ዓመትና ከ5 ዓመት በላይ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው አይችልም። ሆኖም ግዙፍ እና የተቀናጀ ልማትን የሚጠይቁ የቦታ ስፋታቸው ከአንድ መቶ ሺህ ካሬ ሜትር በላይ የሆኑ ፕሮጀክቶች በክልሉ ወይም በከተማው አስተዳደር በኩል ተጨባጭ እና ልዩ መርሀ ግብር ወጥቶላቸው ቀድሞ በሚደረጉ የተናጠል ስምምነቶች በክልሉ ካቢኔ ወይም በከተማ አስተዳደር ካቢኔ ፀድቀው ሊፈጸሙ ይችላሉ።
- 5) በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማት እና ሌሎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በፍጥነት መካሄድ ያለባቸው ግንባታዎች ከዚህ ባጠረ ጊዜ ሊፈጸም ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 6) መጠናቀቅ ያለባቸው ግንባታዎች የግንባታ ፈቃድ ጊዜ መቁጠር የሚጀምረው የሊዝ ውሉ ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል። የግንባታ መጀመሪያና የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜያት ማራዘም እይቻልም።

36. የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዘታዎች

- 1) አግባብ ያለው አካል በሊዝ መራት የተፈቀደላቸውን ሰዎች መረጃ በመያዝ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ከማለቁ ቢያንስ ከሁለት ወር ቀደም ብሎ እንደአመቺነቱ በደብዳቤ በአድራሻቸው ወይም ማስታወቂያ በቦታው ላይ በመለጠፍ ወይም በአካባቢው በሚገኝ የህዝብ የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በመለጠፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት።
- 2) የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ያለፈበት ሰው ቦታው በተፈቀደበት የአስተዳደር እርከን ለሚገኘው አግባብ ያለው አካል ቀርቦ ግንባታ ያልጀመረበትን ምክንያትና በቀጣይ ግንባታውን ለመጀመር ያለውን ዝግጁነትና አቅም የጊዜ ገደቡ ከመጠናቀቁ በፊት ወይም ካለፈ በኋላ አንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ በጽሁፍ ማቅረብ አለበት
- 3) ቦታው በከተማው የመልሶ ማልማት ክልል ካልሆነ እና ጥያቄው ተቀባይነት ካለው በዚህ ደንብ የተቀመጠው ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል። በዚህ ጊዜ ውስጥ ያልቀረበ የጊዜ ይራዘምልኝ ጥያቄ ከአቅም በላይ የሆነ ችግር እንዳጋጠመው በማስረጃ

ማረጋገጥ እስካልተቻለ ድረስ ተቀባይነት የለውም። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

- 4) ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ተፈቅዶለት በተጨማሪው ጊዜ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረ ወይም ተጨማሪ የጊዜ ጥያቄው ተቀባይነት ያላገኘ ወይም ቀርቦ ያልጠየቀ ሰው ውል በማቋረጥ አግባብ ያለው አካል ቦታውን መልሶ መረከብ ይችላል።
- 5) የሊዝ ውል ግንባታ ባለመጀመር ምክንያት የተቋረጠበት ሰው በዚህ ደንብና በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት የተደነገገው ቅጣት ተፈጻሚ ይሆንበታል።

37. የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዘታዎች

- 1) አግባብ ያለው አካል እንደግንባታው ደረጃ በዚህ ደንብ አንቀጽ 35 ንዑስ አንቀጽ 2 የተቀመጠው የጊዜ ጣሪያ ካለፈ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ግንባታውን ያላጠናቀቀበትን ምክንያት በአሥር የስራ ቀናት ውስጥ የሊዝ ባለሙብቱ ቀርቦ በማስረጃ እንዲያስረዳ በጽሁፍ ጥሪ ማድረግ አለበት።
- 2) ባለሙብቱ ጥሪው ከተላለፈበት ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካላስረዳ ወይም መልስ ሳይሰጥ የዘገየበት አሳማኝ ምክንያት ማቅረብ ካልቻለ የግንባታው ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ ካበቃበት ቀን ጀምሮ መልስ እስከሰጠበት ቀን ድረስ ላለው ጊዜ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ የሚሰላ ለእያንዳንዱ ተጨማሪ ወር የ0.15 ከመቶ የገንዘብ ቅጣት በአንድ ጊዜ እንዲከፍል ይደረጋል። ይህ የሚፈጸመው ግንባታው ያልተጠናቀቀበት በቂ ምክንያት ካለው ነው።
- 3) የሊዝ ባለሙብቱ በተሰጠው 10 ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካመለከተ ወይም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት በመዘግየቱ ተቀጥቶና ግንባታውን ያላጠናቀቀው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑን በማስረጃ ካረጋገጠ ያለቅጣት ተጨማሪው ጊዜ በዚህ ደንብ አንቀጽ 35 ንዑስ አንቀጽ 3 መሰረት ሊፈቀድለት ይችላል።
- 4) የሊዝ ባለሙብቱ በተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ካላጠናቀቀና በቦታው ላይ የተገነባው ግንባታ ከተፈቀደው ጠቅላላ ግንባታ ከ10% ያነሰ ከሆነ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 6 መሠረት የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መረከብ ይችላል። ሆኖም በቦታው ላይ የተገነባው ከተፈቀደው ጠቅላላ ግንባታ 10% እና ከዚያ በላይ ከሆነ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 7 የተደነገገው

እንደ አግባብነቱ ተፈጻሚ ይደረጋል።

- 5) የሊዝ ባለሙብቱ ተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ማጠናቀቅ ባለመቻሉ አግባብ ያለው አካል በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 4 ከፊደል ተራ ሀ-ሐ መሠረት የሚሰጠው ጊዜ ገደብ እንደ ግንባታ ማጠናቀቅያ ተጨማሪ ጊዜ የሚታሰብ ይሆናል።
- 6) በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 7 መሠረት በወጣው ጨረታ ተወዳደሮ ያሸነፈ ባለሀብት በስሙ ይዛወርለታል። አግባብ ካለው አካል ጋርም አዲስ ውል ይዋዋላል። ግንባታ ማጠናቀቅያ ጊዜን በተመለከተ ግንባታው ያለበት ደረጃ ታይቶ ለቀሪው ሥራ የሚያስፈልገው ጊዜ በባለሙያ ተረጋግጦ ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

38. በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች የአገልግሎት ለውጥ ስለመፍቀድ፤

- 1) በከተማው መዋቅራዊ ፕላን መሰረት ለአንድ የአገልግሎት ዓይነት በተሰጠ ቦታ ላይ ተመሳሳይነት ላለው ሌላ የሥራ ዘርፍ የቦታ አገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ሲቀርብ በአካባቢው ካለው ወይም ወደፊት ከሚኖረው አገልግሎት ጋር የማይጋጭ ሆኖ ከተገኘ የአገልግሎት ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል ።
- 2) የቀረበው የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ የፕላን ምደባ ለውጥ (የዞኒንግ ለውጥ) የሚያስፈልገው ከሆነ መጀመሪያ የፕላን ለውጥ ጥያቄው በፕላን አፈጻጸም ክትትል አግባብነት ላለው አካል የመ/ቤቱ ኃላፊ ቀርቦ ውሳኔ ማግኘት ይኖርበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 3) የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ አስቀድሞ በተገባው ውል መሰረት ሊዝ ውሉ ይፈረማል። ሆኖም ቀደም ሲል የተፈረመው ውል የአገልግሎት ለውጥ እንዲደረግ ከተጠየቀበት የሊዝ ዘመን ጣርያ ከበለጠ እና የዋጋ ለውጥ ካለ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የዘመን ጣርያ እና በአዲሱ ዋጋ መሰረት ይሆናል።
- 4) ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት አግባብነት ያለው አካል ሳያውቀው ወይም ሳያፀድቀው የተፈፀመ ማናቸውም የአገልግሎት ለውጥ ፕላኑ የሚቀበለው ከሆነ ብቻ የግንባታውን ዝርዝር ዋጋ 0.5 በመቶ በማስከፈል ለውጡ በዚህ ደንብ ድንጋጌ መሰረት እንዲስተካከል ይደረጋል ።
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ይህ ደንብ ከፀደቀ በኋላ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 ስር ከተደነገገው ውጭ በማናቸውም

ሁኔታ የአገልግሎት ለውጥ ተፈጽሞ ከተገኘ የአካባቢው ከፍተኛ የሊዝ ዋጋ በአጠቃላይ ይዘታው መጠን ተሰልቶ 3 በመቶ ቅጣት ተከፍሎ መዋቅራዊ ፕላን ወይም የአካባቢ ልማት ፕላን የሚፈቅድ ወይም ሊስተካከል የሚችል ከሆነ ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል፤ የሊዝ ዋጋውም አዲስ በተቀየረው የአገልግሎት ዓይነት መሰረት ተስተካክሎ እና ቅጣቱ ተደምርቦት በቀሪው የሊዝ የመክፈያ ዘመን እንዲጠናቀቅ ይደረጋል፤

- 6) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ለአገልግሎት ለውጡ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ቀድሞ ከነበረው አገልግሎት ዓይነት የሊዝ ዋጋ የሚያንስ ሆኖ ከተገኘ ቀድሞ በነበረው የሊዝ ዋጋ ስሌት 3 በመቶው ቅጣት ተከፍሎ ለውጡ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡

39. የአገልግሎት ለውጥ የማይደረግ ባቸው ዋና ዋና ሁኔታዎች

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

40. በዚህ ደንብ አንቀጽ 39 ከተዘረዘሩት ውጭ ሆነው የአገልግሎት ለውጥ በልዩ ሁኔታ የሚደረግባቸው ሁኔታዎች

- 1) በመርህ ደረጃ የፕላን ምደባ ለውጥ ማድረግ የማይፈቀድባቸው እና በዚህ ደንብ በአንቀጽ 39 ከተደነገጉት ውጪ ሆነው ነገር ግን አስገዳጅ ወይም አሳማኝ ሁኔታዎች ሲኖሩ በልዩ ሁኔታ በሚከተሉት ቦታዎች ላይ የፕላን ምደባ ለውጥ ሊፈቀድ ይችላል፤
 - ሀ) ለስፖርት ማዘውተሪያ የፕላን ምደባ የተሰጡ ቦታዎች፤
 - ለ) ለገበያ፣ ለመናኸሪያ፣ ለእምነት ተቋማትና ለቀብር ቦታ የተመደቡ ቦታዎች የሚመለከታቸውን የህብረተሰብ ክፍሎች በማወያየት መግባባት ላይ ሲደረስ ለውጥ ሊደረግባቸው ይችላል፡፡

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ሥር በተመለከቱት ጉዳዮች ላይ የፕላን ምደባ ለውጥ ሊፈቀድ የሚችለው ከተማው እና የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን እንዲያስፈጽም ውክልና በተሰጠው አግባብ ያለው አካል መ/ቤት ኃላፊ ሲፀድቅ ብቻ ነው። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

ክፍል ስምንት

የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍ

41. ግንባታ ያልተጀመረበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ

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

- 1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ ግንባታ ለመጀመር በዚህ ደንብ አንቀጽ 34 የተቀመጠው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ይችላል።
- 2) ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ለመጀመር የተመለከተው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ሲያስተላልፍ ከውርስ በስተቀር በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 2 የተመለከተው የሚፈጸመው በዚህ ደንብ አንቀጽ 44 መሰረት አግባብ ያለው አካል በሚወስነው ወቅታዊ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ስሌት መሰረት ይሆናል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 በተመለከተው መብቱን በማስተላለፍ (በመሸጥ) ሂደት ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል። አግባብ ያለው አካልም በአስራ አምስት የስራ ቀናት ጊዜ ውስጥ መሬቱን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3) ከ (ሀ) እና (ሐ) በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል።
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለመብቱ በመሸጫ ዋጋው ካልተስማማ እና መሬቱም ለጨረታ እንዲወጣ ፈቃደኛ ካልሆነ የሚመለከተው አካል በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 (ሀ) የተመለከተውን ክፍያ በቅድሚያ በመፈጸም ቦታውን መልሶ ይረከበዋል። በመሬቱ ላይ የሰፈረውን ግንባታ ግምት ክፍያን በተመለከተ መሬቱ ለሶስተኛ ወገን ከተላለፈ በኋላ የአካባቢው የሊዝ

ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ፣ በሂደቱ የወጡ ወጪዎችና በሕገ መሠረት አግባብነት ያላቸው ቅጣቶች ተቀንሶ ልዩነቱ ለባለሙሉቱ ይመለስለታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት አግባብ ያለው አካል ቦታውን በህጉ የተቀመጠው ጊዜ ገደብ ከመድረሱ በፊት መልሶ ለመረከብ የሚችለው ባለሙሉቱ በጽሁፍ ስምምነቱን ሲያቀርብ ብቻ ይሆናል።

6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ወደ ሶስተኛ አካል በሽያጭ የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው አግባብ ያለው አካል ባሰላው ወይም በተስማማው መሰረት ከተገኘ ገቢ ላይ፣

ሀ/ ሻጭ ቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው በላይም ክፍያ ፈጽሞ ከሆነ ይኸው ገንዘብ እና ይህ ገንዘብ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በቁጠባ ሂሳብ ቢቀመጥ ኖሮ ያገኘ የነበረው ወለድ ሲደመር በቀድሞው የሊዝ ዋጋ እና አሁን የተገኘው የሽያጭ ዋጋ ልዩነት 5 በመቶ፣

ለ/ ከተገኘው ልዩነት ላይ 5 በመቶ ተቀንሶ ቀሪውን ክፍያ ለመንግስት ገቢ ሲደርግ እና ገዥው አግባብ ላለው አካል ተገቢውን የሊዝ ክፍያ ለመፈጸም ውል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

7) አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 ገቢ የሚደረገለትን ገንዘብ እንደስምምነታቸው ከሻጭ ወይም ከገዥ ሊቀበል ይችላል።

8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 ሀ እና ለ ላይ የተመለከቱትን ክፍያዎች ተፈጻሚ የሚሆኑት በሽያጩ ከተገኘው ገቢ ላይ ብቻ ይሆናል።

42. ግማሽ ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ

1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለፉ በፊት ከግማሽ ቦታች ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ለሶስተኛ አካል ማስተላለፍ ይችላል።

2) የሪል ስቴት ልማትን በተመለከተ በተናጠል በተጠናቀቀ ግንባታ ላይ የሪል ስቴት ባለሀብቱ በተናጠል በገባው ውል መሰረት ለተጠቃሚው ማስተላለፍ የሚችል መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ሙሉ በሙሉ ሪል ስቴቱን ወደሶስተኛ አካል ከውርስ በስተቀር ለማስተላለፍ ሲፈልግ በሁሉም ብሎኮች ላይ በዚህ ደንብ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ 21

መሰረት ግንባታውን ማከናወን ይኖርበታል።

- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት የተላለፈ የሊዝ መብት ዋጋ አግባብ ላለው አካል የሚቀርበው የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ እና የግንባታ ዋጋ በሚል ተለይቶ ይሆናል።
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት ከግማሽ በታች ግንባታ የተፈጸመበት ቦታ ዝውውር የሚፈጸመው ባለመብቱ በቅድሚያ አግባብ ላለው አካል በሚወሰነው የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ከተስማማ ይሆናል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ (1) እስከ (3) ባለው መሰረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ አካል የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው መብቱን የሚያስተላልፈው ሰው አግባብ ላለው አካል ቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ ተጨማሪ ክፍያም ከፈጸመ ይህ ገንዘብ እና ገንዘቡ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በቁጠባ ሒሳብ ቢቀመጥ ኖሮ ያገኝ የነበረው ወለድ ታስቦ እና ለመንግስት ገቢ ከሚሆነው 95 በመቶ ትርፍ ላይ ተቀንሶ ቀሪውን ክፍያ ገቢ ሲያደርግ እና ገዥው አግባብ ላለው አካል ተገቢውን የሊዝ ክፍያ በቀጣይነት ለመፈጸም ውል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል። የተከፈለው የሊዝ ክፍያ ባለይዟታው በመሬቱ ላይ የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ ይደረግበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 በተመለከተው መሰረት የሊዝ መብቱን ለማስተላለፍ ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል። አግባብ ያለው አካልም ሁኔታውን በዝርዝር አይቶ በጨረታ ማስተላለፍ ተገቢ ሆኖ ካገኘው በአስራ አምስት የስራ ቀን ጊዜ ውስጥ ቦታውን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል።
- 7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት የጨረታ መነሻ ዋጋ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ እና ግንባታው ዋጋ ተደምሮ የሚገኘው ውጤት ይሆናል።
- 8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 7 የተመለከተውን የግንባታ ግምት አግባብ ያለው አካል ግልጽ በሆነ አግባብ የሚገምተው ይሆናል። ግንባታን ለመገመት የወጡ ወጪዎች ካሉ ከሽያጩ ላይ ተቀናሽ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

43. ግማሽ ግንባታ የተከናወነበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ ላይ

የተቀመጡ ክልላዎች

- 1) በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 7 በተመለከተው መሰረት በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት ሲባል ግንባታ ከመጀመሩ ወይም በዚህ ደንብ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ 20 መሰረት ግንባታውን ከግማሽ በላይ ከመገንባቱ በፊት በሦስት ዓመት ውስጥ ለሦስት ጊዜ የሊዝ መብቱን ያስተላለፈ ከሆነ ለሁለት ዓመት ከማንኛውም የመሬት ሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 በተመለከተው መሰረት የእግድ ውሳኔ የተላለፈበት ሰው በእግዱ ጊዜ ውስጥ በጨረታ ሂደት የተሳተፈ ከሆነ ከጨረታው ተሰርዞ ለጨረታ ማስከበሪያ ያስያዘው ገንዘብ ለመንግስት ገቢ የሚደረግ ሆኖ በሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ለተጨማሪ አንድ ዓመት እግዱ ይራዘማል።

44. የሊዝ መብት መሸጫ/ ማስተላለፊያ ዋጋ

- 1) ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ያልተከናወነበትን መሬት ወይም ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን መሬት የሊዝ መብት ወደ ሶስተኛ ወገን ሲያስተላልፍ አግባብ ያለው አካል መብቱ የተላለፈበትን ዋጋ የሚወስነው በሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል፤
- 2) የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ የሚወሰነው ቦታው በተላለፈበት አካባቢ ያለው የወቅቱ ከፍተኛ ጨረታ ዋጋ እና መሬቱ ቀደም ሲል ለባለመብቱ የተላለፈበት ዋጋ ተደምሮ እና ለሁለት ተካፍሎ በሚኖረው አማካይ ውጤት ይሆናል።
- 3) ገዥ ለመሬቱ መጠቀሚያ የሰጠው ዋጋ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት ከተገኘው አማካይ ውጤት እኩል ወይም የሚበልጥ ከሆነ የማስተላለፍ ሂደቱ አግባብ ባለው አካል ተቀባይነት ይኖረዋል።
- 4) ገዥ ዋጋ ባልሰጠበት ሁኔታ የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋው (አማካይ ውጤቱ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተጠቀሰው ተቀባይነት ይኖረዋል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት አማካይ ውጤቱ ለባለመብቱ መሬቱ ቀደም ሲል ከተላለፈበት ዋጋ በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል ከሁለቱ ተደማሪዎች በተሻለው የመሸጫ ዋጋውን ይወስናል።

- 6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ገዢው የሰጠው ዋጋ ከተገኘው አማካይ ዋጋ በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል አማካይ ውጤቱን መነሻ በማድረግ ቦታውን ለጨረታ የሚያቀርበው ይሆናል።

ክፍል ዘጠኝ

የሊዝ መብትን በዋስትና ስለማስያዝ

45. ግንባታ ያልተከናወነበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም

- 1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ በአዋጁ አንቀጽ 24 መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም የከፈለውን ቅድመ ክፍያ በካፒታል አስተዋጽኦነት መጠቀም ይችላል፤
- 2) ማንኛውም ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው ተጨማሪ የከፈለም ከሆነ ከክፍያ መጠኑ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 3 መሠረት ለደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች እና መሬቱን የተጠቀመበት ጊዜ ክፍያ ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ላይ ብቻ ይሆናል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል።

46. ግንባታ ያረፈበትን ቦታ በዋስትና ስለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም

- 1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ በማንኛውም ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዘታ የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ለመጠቀም ይችላል።
- 2) ማንኛውም ባለይዘታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ በተጨማሪነት የተፈጸመ ክፍያ

ካለም በተከፈለው መጠን ድምር ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ለደረገው የሚችሉ ተቀናሾች እና መሬቱን የተጠቀመበት ጊዜ ክፍያ ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋው ተሰልቶ ብቻ ይሆናል።

- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ አግባብ ያለው አካል የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ኃላፊነት ይሆናል።
- 4) ይዘታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳውን ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል።
- 5) ከዚህ ደንብ መውጣት በፊት በዋስትና የተያዙ የሊዝ መብቶች ደንቡ ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ ለአንድ ዓመት ጊዜ ብቻ በቀድሞው አሰራር መሰረት የሚፈጸሙ ይሆናል።
- 6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 5 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣነት የተያዘ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዘታ በተለይ ግንባታው በጅምር ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ ዕዳው ሳይጠናቀቅ እና ተበዳሪ ግዴታውን ባለመወጣቱ የሚሸጥ ሆኖ ሲገኝ የሚመለከተው አካል ቀሪ የሊዝ ዕዳው ቅድሚያ ከሽያጩ ላይ የሚያገኝ ይሆናል። መብትና ግዴታዎቹን በተመለከተ በአዋጁ መሠረት ተፈጻሚ ይደረጋል።
- 7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 6 መሰረት ቀሪ የሊዝ ዕዳ ያልተፈጸመ ሆኖ ሲገኝ አግባብ ያለው አካል የስም ዝውውሩን የሚፈጽም አይሆንም።

ክፍል አስር

የሊዝ ዘመን አወሳሰን፣ የሊዝ ውል እድሳት እና የሊዝ ውል ማቋረጥ

47. የሊዝ ዘመን አወሳሰን

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

48. የሊዝ ውል እድሳት

- 1) የሊዝ ዘመን እድሳትና የእድሳት አፈፃፀም ሁኔታ በአዋጁ አንቀጽ 19 በተመለከተው መሠረት ይሆናል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በሚከተሉት መሠረታዊ ምክንያቶች ፡-
 - ሀ) በመዋቅራዊ ፕላን ለውጥ፤
 - ለ) ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ፤
 - ሐ) ነባሩን ልማት ቦታው ወደ ሚጠይቀው የልማት ደረጃ እና አግባብ ለመቀየር ባለይዘታው የማይችል ሲሆን የሊዝ ውሉ ዳግም ላይታደስ ይችላል።

49. የአጭር ጊዜ የሊዝ ውል ዕድሳት

- 1) የአጭር ጊዜ ሊዝ ውል ቦታው ለሌላ ልማት የማይፈለግ መሆኑ በሚመለከተው አካል ሲረጋገጥ ለአንድ ጊዜ ብቻ ሊታደስ ይችላል፤ ሆኖም የውል እድሳቱ ከአምስት ዓመት ሊበልጥ አይችልም። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 2) ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ የተፈቀዱ ቦታዎች ቦታው የማይፈለግና የትራፊክ እንቅስቃሴ ላይ ችግር የማይፈጥር መሆኑ እየተረጋገጠ በየጊዜው ሊታደስ ይችላል፤

50. የሊዝ ውል ስለማቋረጥ እና ካሳ አከፋፈል

- 1) የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለሙያ ተመሳሽ ይሆናል።
- 2) የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዘታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሳ ይከፈለዋል።
- 3) የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዘታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት የማንሳት መብቱን በመጠቀም ንብረቱን በማንሳት ቦታውን አግባብ ላለው አካል መልሶ ማስረከብ አለበት።
- 4) ባለይዘታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ እና

በተሰጠው መብት ተጠቅሞ ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል ለንብረቱ ክፍያ ሳይፈጸም ቦታውን ሊወስደው ይችላል። ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል።

51. አቤቱታ ማቅረብና ውጤቱ

የከተማን ቦታን ከማስለቀቂያ ጋር ተያይዘው የሚቀርቡ አቤቱታዎች እና በተሰጡ ውሳኔዎች ላይ የሚቀርቡ ይግባኞች በተመለከተ በአዋጁ 28 ፤29 እና 30 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

52. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ትእዛዝ አሰጣጥ

- 1) ይህንን ተግባር ለመፈጸም ስልጣን የተሰጠው አካል የማስለቀቂያ ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በጽሑፍ ለባለይዘታው ይሰጣል፤ ጊዜው እንደየክልሎች ተጨባጭ ሁኔታ ቢሆንም በማንኛውም ሁኔታ ከ90 ቀን ማነስ የለበትም።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የሚሰጠው ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በሚከተለው አግባብ ለባለይዘታው እንዲደርሰው ይደረጋል፡-
 - ሀ) በአድራሻው በጽሑፍ እንዲደርሰው ይደረጋል።
 - ለ) በአድራሻው ያልተገኘ ከሆነ በሚለቀቀው ይዘታ ላይ እንዲሁም በሚመለከተው አካል የማስታወቂያ ሰሌዳ እና ህዝብ በሚሰበሰቡበት ቦታዎች ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል።
 - ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 (ለ) መሰረት የተለጠፈ ማስጠንቀቂያ ለባለይዘታው እንደደረሰው ይቆጠራል።
- 3) በትእዛዝ የሚለቀቀው ይዘታ የመንግስት ንብረት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትእዛዙ የሚደርሰው ንብረቶቹን ለሚያስተዳድረው መንግስታዊ ተቋም ይሆናል።
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተላለፈበት ንብረት ተከራይቶ ከነበረ ትዕዛዙ የደረሰው አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት

የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል እርምጃ መውሰድ አለበት።

- 5) የከተማ ቦታ ከማስለቀቅ ጋር ተያይዞ መከናወን የሚገባቸው ጉዳዮች በአዋጁ አንቀጽ 27 እና 28 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

ክፍል አስራ አንድ
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

53. ከዚህ በፊት በሊዝ ተይዘው ግንባታ ያላጠናቀቁትን በተመለከተ

ቀደም ሲል ቦታ በሊዝ አግባብ ወስደው ግንባታቸው ያልተጠናቀቁ ይዘታዎችን በተመለከተ ከከተሞች ጋር በሚደረግ ስምምነት መሰረት መርሀ ግብር በማውጣት የሚፈጸም ይሆናል።

54. ቅጣት

- 1) ይህን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሠረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሠራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይም ለሌላ ሰው ለማስገኘት በማሰብ

ሀ. በዚህ ደንብ ከተደነገገው ወጪ የከተማ ቦታን የፈቀደ፤

ለ. የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፤ የጨረታ ሂደቱን ቢያዛባ ወይም የጨረታ ወጤቱን ቢለወጥ

ሐ. በዚህ ደንብ ከተደነገገው ወጪ ፈጽሞ ከተገኘ ወይም በዚህ ደንብ መሰረት መወሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ፤

መ. ይህን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከፊደል ሀ እስከ ሐ የተመለከቱትን ጥፋቶች በቸልተኝነት ከፈጸመ

- 2) ማንኛውም ሰው ይህን ደንብ ወይም በዚህ ደንብ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን

በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፤ ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዘታው ካቀላቀለ፤

3) የከተማ ቦታ ሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ማንኛውም ሰው የሀሰት ማስረጃ ካቀረበ፤ መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ፤ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሀሰት ውድድር ካደረገ በአዋጁ አንቀጽ 35 ላይ በተደነገገው መሰረት ይቀጣል።

55. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህንን ደንብ ለማስፈፀም በሚደረግ ማናቸውም እንቅስቃሴ ትብብር እንዲያደርግ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት።

56. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ሀጎች

- 1) በክልል ወይም የከተማ አስተዳደር የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝን እደገና ለመደንገግ የወጣውን ደንብ ቁጥር----- /-----ዓ.ም በዚህ ደንብ ተሸሯል፤
- 2) ከዚህ ደንብ ጋር የሚቃረን ማናቸውም ደንብ፤ መመሪያና አሰራር በዚህ ደንብ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም።

57. ደንቡ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ ደንብ በክልሉ ወይም በከተማ አስተዳደር ካቢኔ ከጸደቀበት _____ ቀን 2004 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል።

ስም _____
 ኃላፊነት _____
 _____ ቀን/ 2004 ዓ.ም.