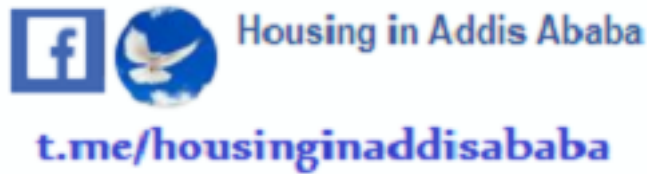


በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ



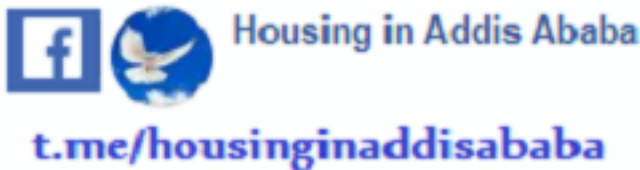
**የ2005ዓ.ም የ20/80 እና 40/60
ተመዘጋቢዎች የጋራ ህንፃ መኖሪያ ቤት የህብረት ሥራ ግህበር ተጠቃሚ ለማድረግ
የወጣ መመሪያ ቁጥር 1/2013**

ታህሳስ/ 2013 ዓ.ም
አዲስ አበባ

1. መግቢያ

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ እና በተጠሪ ተቋማት በ2005 ዓ.ም በተደረገው የ20/80 እና 40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ወቅት ተመዝግቦ ከሚጠበቀው ፈቃደኛ የሆኑ ነዋሪዎች ውስጥ አቅም ያላቸውን በመኖሪያ ቤት የኅብረት ሥራ ማኅበር በማደራጀት ተጠቃሚ ማድረግና የቤት ፈላጊውን ችግር መቀነስ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤ ይህን መመሪያ ማዘጋጀት አስፈልጓል፤

ይህም ዜጎችን በጋራ ህንጻ መኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበራት አማካኝነት ተደራጅተው የቤት ችግራቸውን ለመቅረፍ እንዲችሉ እና ተጠቃሚ ለማድረግ የተቀመጠውን መመዘኛ ሊያሟሉ የሚችሉትን ቤት ፈላጊዎች ግልፅ፣ ተደራሽ፣ አሳታፊ፣ ያልተገባ ተጠቃሚነት በመከላከል ተጠያቂነት የሰፈነበት የአሰራርና የአደረጃጀት ስርአት በመፍጠር የሚሰራ ይሆናል። ይህን አላማ ተፈጻሚ ለማድረግም የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚ አካላትን እንደገና ለማደራጀት፣ ስልጣንና ተግባራቸውን ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 64/2011 (እንደተሻሻለ) አንቀጽ 15 ንኡስ አንቀጽ 3 (ሠ) መሠረት ይህን መመሪያ አውጥቷል።





ክፍል አንድ ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ የ2005 ዓ.ም የ20/80 እና 40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢዎች በጋራ ህንጻ መኖሪያ ቤት የኅብረት ሥራ ማህበር አደራጅቶ ተጠቃሚ ለማድረግ የወጣ መመሪያ ቁጥር 1 /2013" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ መመሪያ ውስጥ፡-

1. "ከተማ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፤
2. "አስተዳደር" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፤
3. "አዋጅ" ማለት እንደ አግባብነቱ የኅብረት ሥራ ማኅበራትን ለማቋቋም የወጣ አዋጅ ቁጥር 985/2009 ወይም የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚ አካላትን እንደገና ለማደራጀት፣ ስልጣንና ተግባራቸውን ለመወሰን የወጣው አዋጅ ቁጥር 64/2012 እንደተሻሻለ) ነው፤
4. "ቢሮ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ነው፤
5. "ኤጀንሲ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የኅብረት ሥራ ማኅበራት ኤጀንሲ ሲሆን እስከ ወረዳ ያለውን መዋቅር ይጨምራል፤
6. "አደራጅ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ የኅብረት ሥራ ማኅበራት ኤጀንሲ ወይም እርሱ የሚወክለው ተቋም ነው፤
7. "የኅብረት ሥራ ማኅበር" ማለት በኅብረት ሥራ ማኅበራት አዋጅ ቁጥር 985/2009 እና በዚህ መመሪያ መሠረት የተደራጀና የተመዘገበ የጋራ ህንጻ የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበር ነው፤
8. "ዝግ ሂሳብ" ማለት የመኖሪያ ቤት ለመሥራት በፕሮግራሙ ተጠቃሚ ለመሆን በኅብረት ሥራ ማኅበሩ ስም ቅድሚያ የሚጠበቅበትን የቤቱን ግንባታ ወጪ በባንክ ለማስቀመጥ የሚከፈት የማይንቀሳቀስ የቁጠባ ሂሳብ ነው፤
9. "ባንክ" ማለት የኅብረት ስራ ማኅበራቱ ገንዘባቸውን በማይንቀሳቀስ የቁጠባ ሂሳብ ለማስቀመጥ ወይም ሌሎች የባንክ አገልግሎቶችን ለማግኘት የሚመርጡት

የመንግሥት ወይም የግል ባንክ ነው፤

10. "የቤት ልማት ፕሮግራም" ማለት በከተማ አስተዳደር አስተባባሪነት የመኖሪያ ቤት ችግርን ለመቅረፍ የተዘጋጀ የ20/80፣ 40/60 እና የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበር ነው፤
11. "የለማ መሬት" ማለት መሠረተ ልማት የተሟላለት መሬት ነው፤
12. "ሰው" ማለት የተፈጥሮ ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፤

3. የጾታ አገላለጽ

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ የታ የተገለጸው የቤትንም የታ ያካትታል።

4. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ በ2005 ዓ.ም የ20/80 እና በ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢዎችን በጋራ ህንጻ መኖሪያ ቤት የኅብረት ሥራ ማኅበር ቤት ለመገንባት ፈቃደኛ ሆነው በተደራጁና ይህን መመሪያ በሚያስፈጽሙ ሰዎች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

5. ዓላማ

በቤት ልማት ፕሮግራም ከተመዘገቡት ቤት ፈላጊዎች አቅምና ፍላጎት ያላቸው በኅብረት ሥራ ማኅበራት ተደራጅተው ገንዘባቸውን፣ እውቀታቸውን፣ ጉልበታቸውንና ጊዜያቸውን በማቀናጀት የቤት ችግሮቻቸውን በጋራ ጥረት ሊፈቱ የሚችሉበትን አማራጭ መፍጠር ነው።

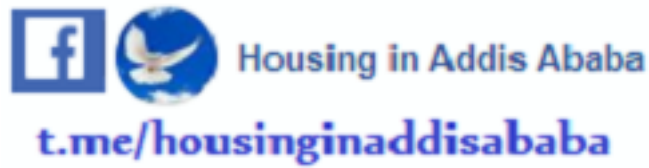
6. መርህ

በአዎጁ የተጠቀሱት የኅብረት ሥራ ማኅበራት መርሆዎች እንደተጠበቁ ሆኖ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ውስጥ፡-

1. መሥሪቱን በማሟላት በኅብረት ሥራ ማኅበር የሚታቀፉ አባላት ግዴታቸውን እስካሟሉ ድረስ ያለምንም ልዩነት በእጣ እኩል ተጠቃሚ የሚሆኑበትን ፍትሃዊ፣ ግልጽ እና የተጠያቂነትን አሰራርን ማስፈን፤
2. የመኖሪያ ቤት ችግርን በራስ አቅም ለመፍታት የሚደረግ የእውቀት፣ የሀብትና ጉልበት አስተዋጽኦን የሚደግፍና የሚያበረታታ አቅጣጫን መከተል፤
3. በኅብረት ሥራ ማኅበር የሚደራጁ አባላት በኅብረት ሥራ ማኅበሩ መተዳደርያ ደንብና ውስጠ ደንብ መሠረት በሚወሰን ውሳኔ የመገዛት ግዴታ እና የመሳተፍ

መብታቸው እንዲጠበቅ በማድረግ ዲሞክራሲያዊ አስተሳሰብን የተላበሱ እንዲሆን ማስቻል፤

4. በዚህ መመሪያ የተደራጁ የጋራ ህንጻ መኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማኅበራት የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ የተለያዩ ባለድርሻ አካላትን ተሳትፎ ማረጋገጥ።





ክፍል ሁለት

የሕብረት ሥራ ማኅበራት አደረጃጀት

7. የምዝገባ መስፈርቶች

የአባልነት ምዝገባ መስፈርቶች በኅብረት ሥራ ማኅበራት አዋጅ የተመለከቱት እንደተጠበቁ ሆነው ለዚህ የቤት ልማት ፕሮግራም አፈጻጸም ሲባል፡-

1. በ2005 ዓ.ም በቤት ልማት ፕሮግራሞች ተጠቃሚ ለመሆን ተመዝግበው ስማቸው በምዝገባ መረጃ ቋት ውስጥ የሚገኙና በኅብረት ሥራ ማኅበር ተደራጅተው በራሳቸው አቅም ቤት ለመገንባት ፍላጎት ያላቸውና የቁጠባ ደብተር ሂሳብ ያልዘጉ፤
2. በማህበር ቤት ለመገንባት ዕጣ የወጣለት ተመዝጋቢ የቤት ግንባታውን ወጪ 70 በመቶ በህብረት ስራ ማህበሩ ስም በሚመረጠው ባንክ በሚከፈተው ዝግ ሂሳብ ማስቀመጥ/ማስገባት የሚችል፤
3. በቤት ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚ ለመሆን በ2005 ዓ.ም የተመዘገበ ከሆነ ቦታ ተረክቦ የግንባታ ፈቃድ ከመሰጠቱ በፊት ከምዝገባ የሚሰረዝ መሆኑን የሚቀበል፤
4. በአዲስ አበባ ከተማ ክልል በራሱም ሆነ በትዳር አጋሩ ሥም ቤት ወይም ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ወይም ኖሮት ከ1997 ዓ.ም ወዲህ በስጦታ ወይም በሽያጭ ለሦስተኛ ወገን ያላስተላለፈ፤
5. የኅብረት ስራ ማኅበሩን ዓላማና መርሆ ለማክበርና የማኅበሩን መተዳደሪያ መመሪያና ውስጠ መመሪያ ለመቀበል ፈቃደኛ የሆነና የአባልነት መመዝገቢያ ክፍያ መክፈል የሚችል፤
6. የኅብረት ሥራ ማኅበር አባል ሆኖ ለመደራጀት እንደምዝገባው አይነት ባለ 3 መኝታ ቤት፣ ባለ 2 መኝታ ቤት እና ባለ 1 መኝታ ቤት በሚል እንደ ቤት ዓይነቱ ለመደራጀት ፈቃደኛ የሆነ፤
7. የከተማ አስተዳደሩ ያወጣቸውን የግንባታ ሕጎች በማክበር በኅብረት ሥራ ማህበሩ አማካኝነት ከአባላቱ ጋር በጋራ ህንፃ የመኖሪያ ቤት ለመገንባት የተስማማ፤
8. ማንኛውም ተደራጅ የሚደራጀበት የኅብረት ሥራ ማኅበር በቢሮው አማካይነት በእጣ የሚደለደል መሆኑን የሚቀበል፤
9. በፕሮግራሙ ተካቶ ቤት የሚገነባ ቤት ፈላጊ የህንጻ ግንባታው ሳይጠናቀቅ በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሦስተኛ ወገን ማስተላለፍ የማይችል መሆኑን የሚቀበል፤

10. በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 9 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አባል በሞት ምክንያት ሲለይ በሕግ አግባብ ተረጋግጦ ለሚቀርበው ወራሽ የህንጻ ግንባታው ከመጠናቀቁ በፊት ሊተላለፍ ይችላል።

8. ለመደራጀትና ምዝገባ

1. ቤት ፈላጊ የቤት ፍላጎቱን ቀደም ሲል በተመዘገበበት ወይም እንደ አዲስ በመረጠው የቤት ዓይነት መሠረት ቢሮው በእጣ በሚደለድለው የጋራ ህንጻ መኖሪያ ቤት ማኅበር ውስጥ ለመደራጀት የተዘጋጀውን ቅጽ ሞልቶ በማቅረብ ስምምነቱን ለቢሮ ያሳውቃል፤
2. የቤት አይነት ምርጫ ያከናወነ እና በማኅበር ለመደራጀት እጣ የወጣለት ተደራጅ ቢሮው በሚልከው የክፍለ ከተማ የኅብረት ሥራ ማህበራት ማደራጃ ጽህፈት ቤት ቀርቦ ይደራጃል፤
3. የጋራ መኖሪያ ህንጻ ኅብረት ሥራ ማህበራት ለምዝገባ ሲቀርቡ ከቤት ፍላጎት ምዝገባ ቅጽ-ቅጾች በተጨማሪ በኅብረት ሥራ አዋጁ አንቀጽ 10 (2) የተዘረዘሩትን እና በተለያዩ ቦታዎች ማኅበሩን ወክለው የሚንቀሳቀሱ የሥራ አስፈጻሚ ኮሚቴ አካላትን ውክልና ጭምር የያዘ ሰነድ ለአደራጅ ወይም ለክፍለ ከተማ ኅብረት ሥራ ማህበራት ጽህፈት ቤት ማቅረብ አለባቸው።

9. የኅብረት ስራ ማኅበር አባላት ብዛት

1. በአንድ ህንጻ አንድ ኅብረት ሥራ ማኅበር ይደራጃል፤ የአባላቱ ብዛት በህንጻ ከፍታና በቤት ዓይነት የሚወሰን ሲሆን ዲዛይኑ በስብጥር የመኝታ ቤት ዓይነት ሆኖ በG+4 — 40 አባላት፣ በG+7 — 70 አባላት፣ በB+G+9 — 90 አባላት፣ በ2B+G+12— 110 አባላት፣ በ2B+G+13— 120 አባላት በ2B+G+15 — 140 አባላት፤ (በህንጻ ደረጃ የመኝታ ቤት ዓይነትና ብዛት በወለል ስብጥሩ በሚዘጋጀው ዲዛይን ዓይነት የሚወሰን ይሆናል)፤
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተገለፀው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማው ማስተር ፕላን በሚፈቅደው መሠረት እና የአካባቢውን ደህንነትና ልማት ከግምት ውስጥ በማስገባት ዜሮና አንደኛ ወለሎች ለተለያዩ አገልግሎቶች ማዋል ይቻላል።
3. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማው ማስተር ፕላን በሚፈቅደው መሠረት በግንባታ ዲዛይን ኤጀንሲ ውሳኔ የግንባታው ከፍታና ጥግግት ሊጨመር ወይም ሊቀነስ ይችላል።

ክፍል ሦስት

ስለቤቶች አሠራር፣ አይነት፣ የግንባታ ዋጋ እና ተግባርና ኃላፊነት
ንዑስ ክፍል አንድ

ስለቤቶች አሠራር፣ አይነትና የግንባታ ዋጋ

10. ስለቤቶች አሰራር

1. የከተማ አስተዳደሩ በሚያዘጋጀው መሬት ላይ የሚገነባው የጋራ መኖሪያ ህንጻ የአካባቢውን ልማትና የከተማውን ማስተር ፕላን እንዲሁም የከተማ ህንፃ ጥግግትና ክፍታ መሠረት ያደረገ ይሆናል።
2. የከተማ አስተዳደሩ አማራጭ የህንጻ ዲዛይን የሚያቀርብ ሆኖ የኅብረት ሥራ ማህበራት በአማራጭ ከቀረበው የህንፃ ዲዛይን የተለየ ዲዛይን የከተማውን ማስተር ፕላን በጠበቀ መልኩ በራሳቸው መርጠው የማሰራትና ለሚመለከተው አካል በማቅረብ አጸድቀው የመጠቀም መብት አላቸው።
3. የቤቶቹ ግንባታ የሚከናወነው ማህበራቱ በመረጡት የህንፃ ሥራ ተቋራጭና አማካሪ ይሆናል።
4. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 3 እንደተጠበቀ ሆኖ ቢሮው ልምድ ያላቸውን የሥራ ተቋራጮች፣ አማካሪ እንዲሁም የማህበራትን ዝርዝር ለማህበራቱ ሊያቀርብ ይችላል።

11. የቤቶች አይነት

1. በሚዘጋጀው የህንፃ ዲዛይን መሠረት የሚገነባው የህንፃ ክፍታ እንደመነሻ G+4፣ G+7፣ B+G+9፣ 2B+G+12፣ 2B+G+13፣ 2B+G+15 እና ከዚያ በላይ ይሆናል። የግንባታ ዲዛይን ኤጀንሲ እንዳስፈላጊነቱ ሌሎች አማራጭ ዲዛይኖችን ሊያቀርብ ይችላል።
2. የከተማ አስተዳደሩ ባሰራው የአማራጭ ዲዛይን መሠረት በስብጥር የቤት አይነት የሚገነቡ ቤቶች ስፋት በአማካይ ባለ አንድ መኝታ ቤት 60 ካ.ሜ፣ ባለ ሁለት መኝታ ቤት 75 ካ.ሜ እና ባለ ሦስት መኝታ ቤት 105 ካ.ሜ የውስጥ መተላለፊያን ጨምሮ ይሆናል።

12. ስለ ቤቶች ግንባታ ዋጋ ግምት

1. የቤቶች ግንባታ መነሻ ዋጋ ከዚህ መመሪያ ጋር በተያያዘው ሰንጠረዥ የተመላከተው ይሆናል።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የጋራ ህንጻ የቤቱ ዋጋ በወቅቱ እንደሚኖረው የገበያ ዋጋ ሊጨምር ወይም ሊቀንስ ይችላል።

ንኡስ ክፍል ሁለት
ተግባር፤ ግዴታና ኃላፊነት

13. የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ግዴታና ኃላፊነት

ቢሮው በአዋጁ የተሰጡት ስልጣንና ተግባር እንደተጠበቁ ሆነው ለዚህ መመሪያ አፈጻጸም የሚከተሉት ተግባርና ኃላፊነት ይኖረዋል፡-

1. በሚያወጣው ፕሮግራም መሠረት በ20/80 እና በ40/60 ከተመዘገቡት ቤት ፈላጊዎች መካከል በፍላጎት ወደ የጋራ መኖሪያ ህንጻ ህብረት ሥራ ማህበር የሚመጡትን ተመዝጋቢዎች 2005 ዓ.ም. በተመዘገቡበት ወይም እንደ አዲስ በመረጡት የቤት ዓይነት ይመዘግባል፡፡
2. ለኅብረት ሥራ ማህበር አገልግሎት የሚውል የለማ መሬት ከመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ ጠይቆ ይረከባል፡፡
3. በጥቅል የተረከበውን የለማ መሬት ለአንድ ማህበር የሚውለውን ቦታ ልዩ ሥም ወይም ኮድ በመስጠት ለእያንዳንዱ ማህበር በዕጣ እንዲተላለፍ የሚደረግ ሆኖ፤ ልዩ ተጠቃሚ የሚደረጉት፡-

- ሀ/ ለሴት ተመዝጋቢዎች ቅድሚያ 30% ተጠቃሚነትን ማረጋገጥ፡፡
- ለ/ በመንግስት ውሳኔ መሠረት ቅድሚያ 20% ተጠቃሚ ለማድረግ በመንግስት መስሪያ ቤት የሚሰሩና በቤት ፈላጊነት የተመዘገቡ ሠራተኞች የመንግስት ተቀጣሪ ስለመሆናቸው በሞሉት መረጃ መሠረት የተደራጀ፤ የተሟላና ትክክለኛ መሆኑን በማረጋገጥ ተጠቃሚ ማድረግ፤
- ሐ/ በከተማው አስተዳደር ልዩ ውሳኔ መሠረት 5% አካል ጉዳተኞችን ተጠቃሚ ለማድረግ የአካል ጉዳት ያለባቸው ተመዝጋቢዎችን መረጃ በመረጃ ቋቁ ይለያል፤ በትክክል የተሟላ መሆኑን ያረጋግጣል፡፡

4. በአንድ ማህበር የሚደራጁት ተመዝጋቢዎች እንዲተዋወቁ ዝርዝራቸውን በማስታወቂያ ቦርድ ላይ ወይም አመቺ በሆነ ቦታ እንዲለጠፍ ያደረጋል፡፡
5. እጣ የወጣላቸው ተመዝጋቢዎች በተደለደሉበት ቦታ የሚጠበቅባቸውን መስፈርት አሟልተው በኅብረት ሥራ ማህበር እንዲደራጁ ዝርዝራቸውን ለኩባቢት ሥራ ኤጀንሲ ያስተላልፋል፡፡
6. እጣ ለወጣለት ተመዝጋቢ መሬት ከመሰጠቱ በፊት ከሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራም በጋራ መኖሪያ ህንጻ ኅብረት ሥራ ማህበር የተደራጁትንና



የተመዘገቡትን ተጠቃሚዎች h20/80 እና h40/60 ፕሮግራም መሰረዙን ያሳውቃል።

7. ለጋራ መኖሪያ ህንጻ ጎብረት ሥራ ማጎበር በእጣ የተላለፈላቸው ቦታ እንዲከለል ወይም እንዲሸነሽን እንዲሁም የይዘታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት እንዲዘጋጅላቸው በአዋጁ ስልጣን ለተሰጣቸው አስፈጻሚ አካላት መረጃውን ያሥተላልፋል።

8. የጎብረት ሥራ ማጎበራቱ በተደራጁበት ዓላማ መሠረት ግንባታ እንዲያከናውኑ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል።

9. በጋራ መኖሪያ ህንጻ ጎብረት ሥራ ማጎበር አማካኝነት ተደራጅተው በልዩ ልዩ ምክንያት የጋራ መኖሪያ ህንጻ ጎብረት ስራ ማጎበሩ ፈርሶ በዝግ ሂሳብ የተያዘው ገንዘብ እንዲመለስ በጠቅላላ ጉባኤው ሲወሰንና ሲጠየቅ በጎብረት ሥራ ማህበራት አዋጅ መሠረት በአደራጁ በኩል እንዲስተናገዱ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል።

10. አባል በልዩ ልዩ ምክንያት ሲጓደል በጎብረት ሥራ ማጎበራት አዋጅና በዚህ መመሪያ መሠረት ተመሳሳይ መብት ያለውን ምትክ አባል በቢሮው የሚተኩ ሆኖ አፈጻጸም ሂደቱን ይከታተላል፤ እንደሁኔታው ተጠባባቂ ተመዝጋቢ በእጣ ለይቶ መረጃውን አደራጅቶ ይይዛል፤ ወቅታዊ መረጃ ለሚመለከተው አካል ያስተላለፋል።

11. ለግንባታ የሚያስፈልገውን ገንዘብ በውሉ በተቀመጠው የአከፋፈል ስርአት መሰረት ከባንክ እንዲለቀቅ ማህበሩ ገንዘቡን በዝግ ሂሳብ ተቀማጭ ላደረገበት ባንክ በጽሁፍ ያሳውቃል።

12. በጋራ መኖሪያ ህንጻ ጎብረት ሥራ ማጎበር በሚገነቡ ቤቶች ላይ በሥምምነት የገበያ ትስስር ሊፈጥር ይችላል።

13. የጋራ ሕንጻ መኖሪያ ቤት ተደራጆችን ማህበራት ዝርዝር መረጃ አደራጅቶ ይይዛል።

14. ስለጎብረት ሥራ ማጎበራት በአዋጁ ላይ የተመለከቱ ሌሎች ተግባራትና ኃላፊነቶች ይወጣል፤ ሌሎች ባለድርሻ አካላትም እንዲወጡ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል።

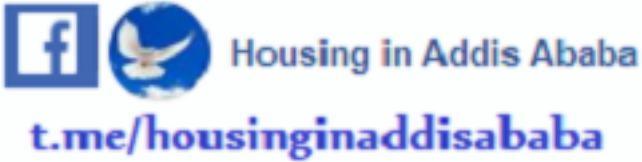
15. በዚህ አንቀጽ የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆነው ይህንን መመሪያ በተገቢው ለማስፈጸም ጉዳዩ ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በትብብር በመቀናጀት ይሰራል።

14. የጋራ ህንጻ የቤት ሥራ ማጎበር አባላት ግዴታና ኃላፊነት

በጋራ ህንጻ ቤት ለመስራት የተደራጀ አባል የሚከተሉት ግዴታና ኃላፊነት ይኖረዋል፡-

1. የጋራ ህንጻ የቤት ስራ ማህበር ለመደራጀትና ለመመዘገብ የሚፈልግ ማንኛውም ተደራጅ ይህን መመሪያ የማክበር፤
2. ማንኛውም አባል የጋራ ህንጻ የቤት ስራ ማህበር ለመደራጀትና ምዝገባ ለማካሄድ በቅድሚያ በዚህ መመሪያ የተቀመጠውን መስፈርት በማሟላት በግንባር ወይም በህጋዊ ወኪሉ አማካይነት ፍላጎቱን ለቢሮው ማቅረብ፤
3. ማንኛውም ተመዘጋቢ ቀደም ሲል በተመዘገበበት ወይም እንደ አዲስ በመረጠው የቤት ዓይነት መሠረት በእጣ በተደለደለበት የጋራ መኖሪያ ህንጻ ህብረት ስራ ማህበር በመደራጀት የቤቱን ግንባታ ወጪ በህብረት ስራ ማህበሩ ስም በተመረጠው ባንክ በተከፈተ ዝግ ሂሳብ ገቢ ማድረግ።
4. በህብረት ሥራ ማህበር የሚደራጅ አባል መብቱን በሽያጭም ሆነ በስጦታ ለሦስተኛ ወገን ማስተላለፍ የሚችለው የቤቱ ግንባታ ከተጠናቀቀ በኋላ መሆኑን ስምምነት መግባት፤
5. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አቀጽ 4 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አባል በሞት ምክንያት ሲለይ በህግ አግባብ ተረጋግጦ ለሚቀርበው ወራሽ የህንጻ ግንባታው 100% ከመድረሱ በፊት ማስተላለፍ ይችላል።
6. ማንኛውም አባል ከዚህ መመሪያ ውጭ ከምዝገባ፣ ከአደረጃጀትና ከቤት ማስተላለፍ ጋር በተያያዘ በአባላት ለሚፈጸሙ ሕገ ወጥ ድርጊቶች በጋራም ሆነ በተናጠል ኃላፊነት አለበት።
7. ማንኛውም የህብረት ስራ ማህበር አባል በአደረጃጀትና በአመዘጋገብ ሂደት የተከሰቱና ከዚህ መመሪያ ውጭ እየተፈጸሙ ያሉ ማንኛውም ሕገ ወጥ ድርጊቶችን ለቢሮው እና ለአደራጁ አስፈጻሚ አካል የመጠቀም፤
8. የህብረት ስራ ማህበሩ አባላት የቤቶችን ግንባታ በቅርብ በመከታተል በእውቀት፣ በጉልበት የመደገፍ፤
9. የቤቶቹ ግንባታ ሲጠናቀቅ በቦታው በመገኘት የጋራ ህንጻ የቤት ስራ ማህበሩ አማካኝነት አባሉ ወይም ሕጋዊ ወኪል በተገኙበት በእጣ የሚደርሰውን ቤት መረከብ፤

15. የጋራ ህንጻ የቤት ስራ ማህበር ግዴታና ኃላፊ
 ማህበሩ የሚከተሉት ግዴታና ኃላፊነት ይኖረዋል፡-



1. ቀደም ሲል በተመዘገቡበት ወይም እንደ አዲስ በመረጡት የቤት ዓይነት መሠረት

በማህበር እንዲደራጁ እጣ የወጣላቸውን ተደራጆች በማህበር የመደራጀት ሂደት ያስተባብራል።

2. እያንዳንዱ የጋራ ህንጻ የቤት ሥራ ማህበር ህገ-ወጥነትና ያልተገባ ተጠቃሚነትን ለመከላከል እንዲቻል በሚደረገው ምዝገባ ኘሮግራም መሠረት ቀርቦ መመዝገብና አባላቱንም ማስመዝገብ ይኖርበታል።
3. የጋራ ህንጻ የቤት ስራ ማህበሩን የመመስረቻ ቃለ-ጉባኤ፣ መተዳደሪያ መመሪያና ሌሎች አስፈላጊ ሰነዶችን አዘጋጅቶ ማቅረብ።
4. አባላትን በመወከል ከምዝገባ ጀምሮ ያሉትን የዝግ ቁጠባ ሂሳብ፣ የመሬት፣ የግብዓትና የተለያዩ ጥያቄዎችን ያቀርባል፣ ያስፈጽማል።
5. አባላቱ የሚፈለግባቸውን የቤት መስሪያ ዋጋ ክፍያ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 12 ንኡስ አንቀጽ 1 በተቀመጠው የአንድ ቤት ግንባታ ዋጋ ግምት መሠረት እያንዳንዱ አባል በህብረት ሥራ ማህበሩ ሥም ገንዘቡን በዝግ ሂሳብ ገቢ እንዲሆን ያደርጋል፣ ገቢ ያደረገበትንም ማስረጃ አግባብነት ላለው አካል ያቀርባል።
6. የቤቶቹ ግንባታ በተቀመጠው ዲዛይንና በውሉ መሠረት እየተከናወነ መሆኑን ይከታተላል፣ይቆጣጠራል።
7. የቤቶች ግንባታ መጠናቀቁን በማረጋገጥ አባላት ቤታቸውን በእጣ እንዲረከቡ ያመቻቻል።
8. የአባላትን እና የማህበሩን መብትና ጥቅም ለማስከበር ከሚመለከታቸው መስሪያ ቤቶች ጋር በጋራ መስራት።
9. እያንዳንዱ የጋራ መኖሪያ ህንጻ የቤት ሥራ ማህበር የአባላቱን አሻራ ለመውሰድ በሚወጣ ኘሮግራም መሠረት ቀርቦ አሻራ እንዲሰጡ ማድረግ።
10. የጋራ ህንጻ የቤት ሥራ ማህበሩ አባላትን ከምዝገባ ቋት መሰረዛቸውን የሚያሳይ ማስረጃ መያዝ ።
11. ስለአካል ጉዳተኞች እና ሌሎች ልዩ ተጠቃሚነት በሌሎች ህጎች የተደነገጉ ህጎችን ተፈጻሚ ደርጋል።

16. የግንባታ ዲዛይን ኤጀንሲ ተግባርና ኃላፊነት

ኤጀንሲው በአዋጁ የተሰጡት ስልጣንና ተግባራት እንደተጠበቁ ሁኖ የሚከተሉት ተግባርና ኃላፊነት ይኖሩታል፡-

1. የከተማውን ፕላን መሠረት ያደረገ የጋራ መኖሪያ ህንጻ ኅብረት ሥራ ማህበራት



ሊገነቡ የሚችሉትን በጥናተ ላይ ተመስርቶ ስታንዳርዳቸውን የጠበቁ የተለያዩ የህንፃ ዲዛይኖች ያዘጋጃል፤ ለኅብረት ሥራ ማህበራቱ ለምርጫ ያቀርባል።

2. የተዘጋጁቱን ዲዛይኖች ለጋራ ህንጻ የቤት ሥራ ማህበራቱ በማቅረብና በማወያየት ተቀባይነት እንዲኖራቸው ያደርጋል።
3. የኅብረት ሥራ ማህበራቱ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ 1 ከቀረበላቸው ዲዛይኖች ውጪ በራሳቸው ማሠራት ከፈለጉ በአንድ አካባቢ ልማት ላይ ተመሳሳይ ዲዛይን እንዲኖር ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፤ ይቆጣጠራል።
4. ለቴክኖሎጂ ሽግግር የሚያግዙ የዲዛይን፣ የሱፐርቪዥን እና መሰል አገልግሎቶች ላይ የምክር አገልግሎት ይሰጣል።
5. በጋራ መኖሪያ ህንጻ ኅብረት ሥራ ማህበር በመደራጀት ቤት ለመገንባት ለሚንቀሳቀሱ የኅብረት ሥራ ማህበራት ተወካዮች ወይም አመራሮች ስለ ኮንስትራክሽን ማኔጅመንት የአቅም ግንባታ ሥልጠና ይሰጣል።

17. ስለባንክ አሰራር

1. የጋራ መኖሪያ ህንጻ ህብረት ስራ ማህበር በአደራጅ መስሪያ ቤት አማካኝነት በዝግ ሂሳብ ገንዘብ ለማስቀመጥ እንዲከፈት ሲጠየቅ በስምምነቱ መሠረት ይከፍታል።
2. የኅብረት ሥራ ማህበራት አባላት በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንኡስ አንቀጽ 2 መሰረት በእያንዳንዳቸው ስም የግንባታውን ወጪ በማህበሩ ስም በተከፈተው ዝግ ሂሳብ ውስጥ ገቢ ማድረጋቸውን በማረጋገጥ ለአደራጅ ያሳውቃል።
3. በቢሮ አማካኝነት ለህብረት ስራ ማህበሩ በዝግ ሂሳብ ከተያዘው ገንዘብ ለግንባታ ዝግጅት ወይም በየጊዜው ለግንባታ የሚያስፈልገው መጠን እንዲለቀቅ ሲጠየቅ ይለቃል።
4. በኅብረት ሥራ ማህበር አማካይነት ተደራጅተው በልዩ ልዩ ምክንያት የህብረት ሥራ ማህበሩ ፈርሶ በዝግ ሂሳብ የተያዘው ገንዘብ እንዲመለስ ሲጠየቅ ወይም የአባላት መተካካት ሲኖርና ቢሮው ሲፈቅድ በህብረት ሥራ ማህበሩ አማካኝነት በክፍለ ከተማው ኅብረት ሥራ ጽህፈት ቤት በኩል በሚቀርብ ጥያቄ ባለው የባንክ አሰራር መመሪያ መሠረት በዝግ የተያዘው ሂሳብ እንዲመለስ ይደረጋል፤
5. ስለ ጋራ መኖሪያ ህንጻ የህብረት ሥራ ማህበራት የሂሳብ እንቅስቃሴና ሌሎች ወቅታዊ መረጃዎችን አደራጅቶ ይይዛል፤ ሲጠየቅም ይሰጣል።

18. የመረጃ አያያዝና ቅብብሎሽ ስርዓት

ቢሮው የጋራ ህንጻ መኖሪያ ቤት ተደራጆችን ዝርዝር መረጃ አደራጅቶ ይይዛል።H.M



ክፍል አራት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

19. ክልከላ

1. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 13 የተጠቀሰው አካል ወይም እሱ ከሚወክለው ከሚያስተላልፈው የተደራጀች ሥም ዝርዝር ውጪ በጋራ ህንጻ መኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበር ሥም መመዝገብና እንዲደራጅ ማድረግ የተከለከለ ነው፤
2. አንድ የህብረት ስራ ማህበር አባል ካሉት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ውስጥ ከአንድ ጊዜ በላይ መመዝገብ አይችልም፤ በየትኛውም ፕሮግራም ከአንድ ጊዜ በላይ ከተመዘገበ ከሁሉም ፕሮግራሞች እንዲሰረዝ ይደረጋል፤
3. አንድ የህብረት ስራ ማህበር አባል በየትኛውም የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ በራሱም ሆነ በትዳር አጋሩ ሥም ከአንድ ጊዜ በላይ መመዝገብ አይፈቀድም፤
4. በራሱ ወይም በትዳር አጋሩ ሥም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መሥሪያ ቦታ ያለው ወይም ኖሮት ከ1997 ወዲህ ለሦስተኛ ወገን በሽያጭም ሆነ በስጦታ ያስተላለፈ በህብረት ስራ ማህበር መደራጀትና መመዝገብ አይቻልም፤
5. በወቅቱ ያልተመዘገበና አባላቱን አሻራ እንዲሰጡ ያላደረገ የጋራ ህንጻ የቤት ሥራ ማህበር እንዳልተደራጀ ይቆጠራል፤
6. ፍቃደኛ ሆኖ በጋራ መኖሪያ ሕንጻ የኅብረት ሥራ ማህበር ተደራጅቶ የነበረ የማህበር አባል ወደ 2005 ምዝገባ ቋት ውስጥ መመለስ አይችልም፤

20. ቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ

1. በምዝገባና በማደራጀት ሂደት ቅሬታ ያደረገበት ማንኛውም ተመዝጋቢ ቅሬታውን በጽሁፍ ሥራው ለሚመለከተው ክፍል በሁለት የስራ ቀናት ውስጥ ማቅረብ አለበት፤
2. ቅሬታ የቀረበለት የሥራ ክፍል ለቀረበለት ቅሬታ በሶስት ተከታታይ የስራ ቀናት ውስጥ በጽሁፍ ምላሽ ይሰጣል፤
3. በስራ ክፍሉ በተሰጠው ምላሽ ያልረካ ተገልጋይ ጉዳዩን ለዚሁ ጉዳይ ተብሎ ለተቋቋመው ቅሬታ ሰሚ ኮሚቴ ቅሬታውን ያቀርባል፤ ኮሚቴውም የቀረበለትን ቅሬታ መርምሮ በ3 የሥራ ቀናት ውስጥ ለቢሮው ኃላፊ የውሳኔ ሀሳብ ያቀርባል፤
4. የቢሮው ኃላፊ የቀረበለትን ውሳኔ ሀሳብ በመመርመር በተቋም የመጨረሻ ውሳኔ ይሰጣል፤

- 5. ተቋም በሰጠው የመጨረሻ ውሳኔ ቅር የተሰኘ ቅሬታ አቅራቢ ቅሬታውን ለአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የሕዝብ ቅሬታና አቤቱታ ማስተናገጃ ጽህፈት ቤት ማቅረብ ይችላል፤
- 6. ዝርዝር የቅሬታና አቤቱታ አፈጻጸም ቢሮው በሚያወጣው የአሰራር ማኑዋል ይወሰናል፡፡

21. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ለዚህ መመሪያ አፈጻጸም የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

22. ስለተጠያቂነት

- 1. ይህን መመሪያ የተላለፈ ማንኛውም ሰው አግባብ ባለው በወንጀል ሕግ ወይም በፍትሐ ብሔር ሕግ ወይም በሁለቱም ተጠያቂ ይሆናል፡፡
- 2. ይህን መመሪያ የተላለፈ ማንኛውም የመንግስት ኃላፊ ወይም ሠራተኛ እንደአግባብነቱ አግባብ ባለው ሕግ መሠረት በወንጀል ፣ በፍትሐብሔር እና/ ወይም በዲስፕሊን ተጠያቂ ይሆናል፡፡

23. ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው ህጎች

ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

24. መመሪያውን ስለማሻሻል

ይህን መመሪያ ማሻሻል ሲያስፈልግ ቢሮው ሊያሻሽል ይችላል፡፡

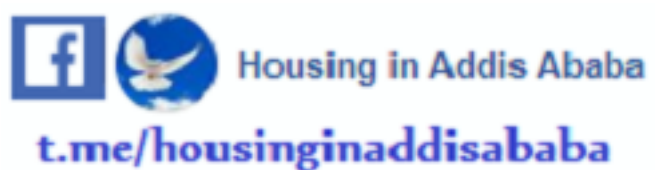
25. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ ከታህሳስ .. / 2013 ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ ታህሳስ ... ቀን 2013 ዓ.ም

መስከረም ዘውዴ (ዶ/ር)

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ ኃላፊ



አባሪ 1

**የቤቶች ግንባታ ዋጋ ግምት ሠንጠረዥ ለመጀመሪያ ዙር ምዝገባ የቀረበ
(በየሩብ ዓመቱ ሊቀየር የሚችል)**

ተ.ቁ.	የሀንፃው ዓይነት	የቤቱ ስፋት በሜ/ካሬ	የጋራ መገልገያ ቦታዎችን ጨምሮ በሜ/ካሬ	የአንድ ሜ/ካሬ ዋጋ	ጠቅላላ የቤቱ የግንባታ ዋጋ	በአንድ ወለል የመኝታ ቤት ብዛት
1	ቢ.ጁ.9	60	73.13	12,061.90	882,086.75	1
		75	91.53		1,104,025.71	3
		105	128.28		1,547,300.53	3
2	2ቢ.ጁ.13	60	70.76	13,086.82	926,023.38	2
		75	88.45		1,157,529.23	6
		105	123.83		1,620,540.92	2

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ

በመኖሪያ ቤት የህብረት ስራ ማህበራት ለማደራጀት የአባልነት ማመልከቻ ቅጽ

1. የህብረት ስራ ማህበሩ መጠሪያ:-----

-----የመኖሪያ ቤት ኃ/የተ/የህ/ስ/ማ (በቢሮው የሚሞላ)

2. የአመልካች ሁኔታ፡-

2.1. ስም ----- የአባት ስም ----- አያት ስም-----
ዎታ ----- እድሜ-----

2.2 የአመልካች እናት ስም ----- የእናት አባት ስም -----
የእናት አያት ስም -----

2.3 የትዳር ሁኔታ

ያገባ/ች ያላገባ/ች በፍቺ የተለየ/ች በሞት የተለየ/ች

2.4. ያገባ/ች ከሆነ የትዳር አጋር ስም ከነአያት -----

2.5. የአመልካች መኖሪያ አድራሻ፡-

ከተማ-----ክ/ከተማ-----ወረዳ -----የቤት ቁጥር-----

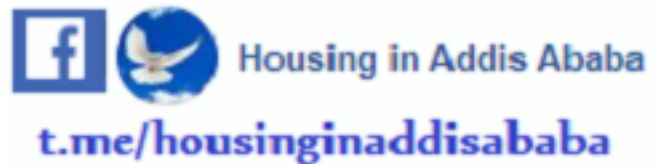
የቤት ስልክ ቁጥር -----የሞባይል ስልክ ቁጥር -----

አሜል አድራሻ-----

መታወቂያቁጥር፡

የቀበሌ.....የመ/ቤት.....(የፓስፖርት)ቁጥር-----

2.6. የአመልካች የእንቅስቃሴ አካል ጉዳት ካለ ሁኔታው ይገለጽ-----



3. የስራና የገቢ ሁኔታ

3.1. የስራ ሁኔታ፡-

የመንግሥት ተቀጣሪ መንግስታዊ ያልሆነ/ የግል ተቀጣሪ በግል ስራ

3.2. የስራ አድራሻ

የመ/ቤቱ ስም-----የሚገኝበት ከተማ-----ክ/ከተማ-----

ወረዳ-----ስልክ ቁጥር-----አሜል አድራሻ-----ፖ.ሣ.ቁ.-----

3.3 የአመልካች የወር ገቢ መጠን በብር -----/-----

4. የሚፈልጉት የክፍል ብዛት

ባለ 1 መኝታ ባለ 2 መኝታ ባለ 3 መኝታ

5. የሚመርጡት የህንጻ ከፍታ(ለመጀመሪያ ዙር የቀረበ አማራጭ)

B +G+9 2B+G+13

6. የሚኖርበት/ የምትኖርበት ቤት ሁኔታ:-

የቀበሌ የኪራይ ቤቶች ደባል ጥገኛ ከግለሰብ ኪራይ በሌላ

7. የምዝገባ ቁጥር 40/60----- ወይም የ20/80 -----

8. እኔ ስሜ ከላይ የተገለጸው አመልካች

8.1. ቀደም ሲል በመንግስት በተዘረጉት በማናቸውም የቤት ልማት ፕሮግራሞች ተጠቃሚ ያልሆንኩኝ፤

8.2. በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ በራሴ ሆነ በትዳር አጋሬ ስም የተመዘገበ የመኖሪያ ቤት ወይም የቤት መስሪያ ቦታ የሌለኝ ወይም ኖሮኝ ከ1997 ዓ.ም. ወዲህ በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፍኩ መሆኑን፤

8.3. ለምዝገባ ብቁ የሚያደርገኝ የሚጠበቅብኝ የቤቱን ግንባታ ዋጋ 70 በመቶ በተፈቀደው ባንክ በዝግ ሂሳብ የማስቀምጥ መሆኑን፤

8.4. በምረከበው ቤት በጋራ ህንፃ ህግ መሠረት ለመተዳደር ፈቃደኛ መሆኔን፤

8.5. እኔም ሆነ የትዳር አጋሬ የምንኖረው በመንግስት ቤት ከሆነ ቤቱን ለሚያስተዳድረው

8.6. አካል ቤቱን በተረከብኩ በ30 ቀን ውስጥ ለማስረከብ ፈቃደኛ መሆኔን፤

8.7. በዚህ ማመልከቻ ቅጽ የሞላሁትና የሰጠሁት ማረጋገጫ ሀሰተኛ ሆኖ ቢገኝ ቤቱ ከመገንባቱ በፊት ከሆነ የምዝገባው ውል የሚፈርስ መሆኑን፤ ቤቱን ከተረከብኩ በኋላ ከሆነ አግባብ ባለው ህግ ተጠያቂ ለመሆን የምስማማ መሆኑን፤

8.8. ወደፊት የሚጠየቁ መረጃዎችን ለምሳሌ የጣት አሻራና ሌሎች መረጃዎችን ለመስጠት ፈቃደኛ መሆኔን፤

8.9. የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበር ስም ከሌሎች የማህበሩ አባላት ጋር በፈቃደኝነት ለመደራጀትና የመኖሪያ ቤት ለመስራት የሚያስፈልገውን ቅድመ ሁኔታና መስፈርቶች በአዋጁና በመመሪያው መሰረት ያሟላሁ በመሆኑ ህብረት ስራ ማህበሩ በአባልነት እንዲቀበለኝና ከላይ የሞላሁት መረጃ ሀሰት ሆኖ ቢገኝ በህጉ መሠረት ተጠያቂ እንደምሆን በመስማማት ይህን ቅጽ የሞላሁ መሆኑን በፊርማዬ አረጋግጣለሁ፤

የህ/ሥ/ማ/አባል. ሙሉ ስም-----ፊርማ -----ቀን -----

ማውጫ

<u>ርዕስ</u>	<u>ገጽ</u>
1. መግቢያ.....	1
ክፍል አንድ.....	2
ክፍል ሁለት	5
የሕብረት ሥራ ማኅበራት አደረጃጀት	5
ክፍል ሦስት.....	7
ስለቤቶች አሠራር፣ አይነት፣ የግንባታ ዋጋ እና ተግባርና ኃላፊነት.....	7
ንዑስ ክፍል አንድ.....	7
ስለቤቶች አሠራር፣ አይነትና የግንባታ ዋጋ	7
ንኡስ ክፍል ሁለት.....	8
ተግባር፣ ግዴታና ኃላፊነት.....	8
ክፍል አራት	13
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች.....	13