

የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር

የ 40/60 የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም

በአዲስ አበባ ከተማ የቤት ፈላጊዎች የምዝገባ አፈጻጸም መመሪያ

ቁጥር 21/2005 ዓ.ም

**ግንቦት 2005 ዓ.ም.
አዲስ አበባ፤**

ተ.ቁ	ማውጫ ርዕስ	ገጽ
	መግቢያ	1
	ክፍል አንድ ጠቅላላ	
1.	አጭር ርዕስ	2
2.	ትርጓሜ	
3.	የፆታ አገላለጽ	3
4.	የተፈጻሚነት ወሰን	3
	ክፍል ሁለት የመመሪያው ዓላማዎችና መርሆዎች	
5.	የመመሪያው ዓላማዎች	4
6.	መርሆዎች	4
	ክፍል ሶስት የምዝገባና ቁጠባ መስፈርቶችና ቅጾች	
7.	ለምዝገባ ብቁ ስለመሆን	5
8.	የምዝገባና ተጠቃሚነት ዝርዝር መስፈርቶች	
9.	የመኖሪያ ቤቶች ዓይነት፣ ማስተላለፊያ ዋጋና የቁጠባ መጠን ግምት	7
10.	ስለቁጠባ ውልና የምዝገባ ቅጽ ይዘት	7
	ክፍል አራት የምዝገባ፣ የቁጠባ፣ ብድርና ቤት ማስተላለፍ ስርዓት	
11.	የምዝገባ ሂደት	9
12.	የቁጠባ ሂሳብ አከፋፈትና አሰራር ስርዓት	10
13.	የቁጠባ ሂሳብ ስለሚዘጋበት ወይም ውል ስለሚፈርስበት ሁኔታ	11
14.	የብድር አቅርቦትና ስርዓት	11
15.	የግንባታ ሂደትና ክትትል	11
16.	የቅድሚያ አወሳሰንና የቤት ማስተላለፍ ስርዓት	12

**ክፍል አምስት
ተግባርና ኃላፊነቶች**

- | | | |
|---|-------------------------------|----|
| 17. | የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር | 13 |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 18. | የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 19. | የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 20. | የአዲስ አበባ ቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 21. | ተጠቃሚ ደንበኛው | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |

**ክፍል ስድስት
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች**

- | | | |
|---|------------------------|----|
| 22. | ክልከላ | 17 |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 23. | ቅሬታ አቀራረብና አፈታት | 17 |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 24. | ቅጣት | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 25. | የመተባበር ግዴታ | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 26. | ተፈፃሚነት ስለማይኖራቸው መመሪያዎች | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 27. | መመሪያውን የማሻሻል ስልጣን | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |
| 28. | መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ | |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | |

አባሪዎች

አባሪ አንድ፡- በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ ለሆኑ በ 40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ላይ ለመመዝገብ የቤት ፍላጎት መግለጫ ቅጽ 006

አባሪ ሁለት፡- በውጭ አገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በ 40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ላይ ለመመዝገብ የቤት ፍላጎት መግለጫ ቅጽ 007

መግቢያ

ባለፉት ዓመታት በመንግስት አስተባባሪነትና ድጋፍ በክልሎችና በአዲስ አበባ ከ 200 ሺህ በላይ መኖሪያ ቤቶች ተገንብተው ከ 60 በመቶ በላይ ለተጠቃሚዎች ማስተላለፍ የተቻለ ቢሆንም ከችግሩ ስፋትና ውስብስብነት አንጻር በከተሞች የቤት እጥረትና ተያያዥ የሆኑ አገልግሎቶችን ችግር ምላሽ ለመስጠት መንግስት ብቻውን የሚወጣው ባለመሆኑ የቁጠባ መኖሪያ ቤት ገንብቶ ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ የተነደፈውን የቤት አቅርቦት አማራጭ ስትራቴጂ ማስፈጸም በማስፈለጉ፤

በተለይ በአዲስ አበባ ከተማ እየተባባሰ የመጣውን የቤት እጥረት ችግር ለመፍታት ህብረተሰቡ ለቤት መስሪያ የሚሆን ገንዘብ የመቆጠብ ባህሉ አለመዳበርና በፋይናንስ ተቋማትም በኩል ለቤት መስሪያ ብድር የማቅረብ አቅምና ተደራሽነት ውስን በመሆኑ፤ ከህብረተሰቡ በሚገኝ ቁጠባና ተመጣጣኝ ብድር በማዘጋጀት የቤት ችግርን ለመፍታት የተቀረጸውን ፖሊሲ ተግባራዊ ለማድረግ የቁጠባና ብድር አሰራር ስርዓት መዘርጋት በማስፈለጉ፤

የ 40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከተጀመሩ ሌሎች የ 10/90፣ 20/80 እና የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ተመዝጋቢ ቤት ፈላጊዎች ጋር መረጃው ተናባቢ እንዲሆን ለማድረግ የሚያስችል የምዝገባና መረጃ አደረጃጀት ስርዓት መፍጠር በማስፈለጉ፤

በመንግስት አዲስ ከተቀረጹት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ውስጥ አንዱ የ 40/60 ቤቶች ልማት ፕሮግራም ሲሆን በፕሮግራሙ ተጠቃሚ የሚሆኑ ግለሰቦችን ለመለየትና ሊያሟሉት የሚገባቸውን ቅድመ ሁኔታ እንዲያውቁት በማድረግ ምዝገባው ግልጽና ፍትሃዊ እንዲሆን ማድረግና አስፈጻሚ፣ ፈጻሚና በምዝገባው አፈጻጸም የሚሳተፉ ባለድርሻ አካላትን ተግባርና ኃላፊነት እንዲሁም ተጠያቂነት መወሰን በማስፈለጉ፤

የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ፖሊሲና ህጎችን ለማመንጨትና በስራ ላይ መዋላቸውን ለማረጋገጥ እንዲሁም በጸደቀው የ 40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ መሰረት ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር እና ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ጋር በመተባበር የከተማ ነዋሪው ህዝብ ከአቅሙ ጋር የተመጣጠነ መኖሪያ ቤት እንዲሰራ አጠቃላይ አቅጣጫ ለመቀየስ እና የአቅም ግንባታ ድጋፍ ለመስጠት በአዋጅ ቁጥር 691/2003 አንቀጽ 10 ንዑስ አንቀጽ 1 (ሀ) እና (ለ) እንዲሁም አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ 1 (ረ) በተሰጠው ኃላፊነት መሰረት ይህን መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "የ 40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በአዲስ አበባ ከተማ የቤት ፈላጊዎች የምዝገባ አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 21 /2005" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር፤

- 1) “ሚኒስቴር” ማለት የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ማለት ነው፡፡
- 2) “አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ማለት ነው፡፡
- 3) “ባንክ” ማለት የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማለት ነው፡፡
- 4) “ኢንተርፕራይዝ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ማለት ነው፡፡
- 5) “የመኖሪያ ቤት መግዣ ቁጠባና የብድር ውል” ማለት ከተጠቃሚዎች በቁጠባ መልክ የሚሰበሰብ ገንዘብ እና ከባንኩ በብድር መልክ የሚሰጥ ገንዘብ በማቀናጀት የ 40/60 የመኖሪያ ቤት ፕሮግራምን ለማስፈጸም የሚደረግ ውል ማለት ነው፡፡
- 6) “የመኖሪያ ቤት የቁጠባ ውል” ማለት በባንኩ ሂሳብ ዝርዝር በግሉ ዘርፍ የሚከፈት የቁጠባ ሂሳብ ሲሆን፤ የመኖሪያ ቤት ፈላጊ ደንበኛው በየወሩ የተወሰነ ገንዘብ በመቆጠብ በአምስት ተከታታይ ዓመታት ወይም ከዚያ ባነሰ ጊዜ ውስጥ ቢያንስ የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 40 በመቶ የሚቆጥብበት የቁጠባ ሂሳብ ዓይነት ነው፡፡
- 7) “በቁጠባ ውል መሠረት የሚቀርብ ብድር” ማለት በተወሰነ የጊዜ ገደብ ተከፍሎ የሚጠናቀቅ ሲሆን፤ የመኖሪያ ቤት ለመግዛት የሚፈልግ ደንበኛ የቤቱን ዋጋ እስከ 60 በመቶ ድረስ ብድር የሚያገኝበትና ቢበዛ በ17 ዓመት የጊዜ ገደብ ውስጥ ተከፍሎ የሚጠናቀቅ የብድር ዓይነት ነው፡፡
- 8) “መረጃ ደህንነት” ማለት የቤት ፈላጊዎች የምዝገባ መረጃ ከማንኛውም የተፈጥሮም ሆነ ታቅደው ወይም በቸልተኝነት ከሚደርሱ አደጋዎች እንዲሁም ስልጣን ባልተሰጠው አካል የመቀየር፤ የመጥፋት ወይም አዲስ የመፈጠር ስጋት ለመከላከል የሚደረግለት ጥበቃ ነው፡፡
- 9) “የአይቲ አዲት” ማለት የቤት ምዝገባውን መረጃ ተደራሽነት፤ ሚስጥር ጠባቂነት፤ ለተጠቃሚዎች (ስራው ለሚመለከታቸው) የሚሰጥ ማንኛውንም አይነት የመረጃ ተደራሽነት፤ የመረጃ ለውጥ፤ የመረጃ ተጠያቂነትና ሀላፊነትን እንዲሁም ከባለድርሻ አካላት ጋር ያለውን የመረጃ ልውውጥና ትስስር የሚመረምር ነው፡፡
- 10) “ስትራቴጂ” ማለት የካቲት 2004 ዓ.ም. የጸደቀው የ 40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ስትራቴጂ ነው፡፡

11) “የመንግስት ሰራተኛ” ለዚህ መመሪያ አፈጻጸም ሲባል በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የሚገኙ የተለያዩ ተቋማት፣ የፌደራል መንግስት የተለያዩ መስሪያ ቤቶች፣ የልማት ድርጅቶችና በአሮሚያ ክልል የተለያዩ ቢሮዎች የሚሰሩና በአዲስ አበባ ከተማ ነዋሪ የሆኑ ቋሚ የመንግስት ሰራተኞች ያካትታል፡፡

12) “ቅፅ” ማለት የቤት ፍላጎት መግለጫንና አስፈላጊ የሆኑ መጠይቆችን ይዞ የቤት ተመዝጋቢው ትክክለኛ መሆኑን አረጋግጦ ግዴታ የሚገባበት ነው፡፡

13) “ደንበኛ” ማለት በ40/60 ቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚ ለመሆን በባንኩ በኩል መስፈርቱን አሟልቶ የተመዘገበና የቁጠባ ውል የፈጸመ ሰው ነው፡፡

14) “ሰው” ማለት የተፈጥሮ ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡

15) “ቤት” ማለት በዚህ ፕሮግራም የሚገነቡ ለመኖሪያ አገልግሎት የሚውልና ለተጠቃሚዎች የሚተላለፍ ማለት ነው፡፡

16) “ንግድ ቤት” ማለት በዚህ ፕሮግራም በሚገነቡ ህንጻዎች ታችኛ ወለሎች ላይ ለንግድ አገልግሎት የሚገነቡና ኢንተርፕራይዙ በጨረታ ሸጦ የመኖሪያ ቤቶችን ዋጋ ተደራሽ ለማድረግ በስትራቴጂው አግባብ ለድጎማ የሚያውላቸው ቤቶች ማለት ነው፡፡

17) “የተበላሽ ብድር” ማለት ከዚህ በፊት ከባንክ የተወሰደ ብድርና በአግባቡ ወይም ተበዳሪው በገባው ውል መሰረት ያልተከፈለ ብድር ማለት ነው፡፡

3. የፆታ አገላለጽ

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተደነገገው አገላለጽ የሴትንም ፆታ ያካትታል፡፡

4. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ የሆነ እንዲሁም በውጭ አገር የሚኖር ማንኛውም ኢትዮጵያዊና ትውልደ ኢትዮጵያዊ በቁጠባ ላይ የተመሰረተ የቤት ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚ ለመሆንና ለመመዝገብ በሚያመለክት ቤት ፈላጊ እንዲሁም ከቤቶች ምዝገባና ተያያዥ ጉዳዮች ጋር ግንኙነት ባለው ማንኛውም ሰው ላይ ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

ክፍል ሁለት

የመመሪያው ዓላማዎችና መርሆዎች

5. የመመሪያው ዓላማዎች

1) በፕሮግራሙ ተጠቃሚ የሚሆኑ ቤት ፈላጊዎች ሊያሟሉ የሚገባቸውን ቅድመ

ሁኔታዎች፤ እንዲሁም ሀላፊነትና ግዴታዎች እንዲያውቁ በማድረግ ግልጽና ፍትሃዊ የሆነ የምዝገባና የቁጠባና ብድር ስርዓት ለመዘርጋት፤

2) የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪዎች በተለይም መካከለኛ ገቢ ያላቸው የሕብረተሰብ ክፍሎች በዋናነት የገቢ አቅማቸውን በማሳደግ እና ከገቢያቸው በመቆጠብ ቁጠባን መሰረት ባደረገ መልኩ ያለባቸው የቤት ችግር እንዲቀረፍ ለማድረግ፤

3) በከተማው አስተዳደር የሚካሄዱት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ውስጥ አንዱ የሆነው የ 40/60 ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከሌሎች ፕሮግራሞች ጋር የተሳለጠ የምዝገባ ሂደት እንዲኖረው ለማድረግ፤

4) የቤት ልማት ፕሮግራሙ አሳታፊ፤ ግልጽና ተደራሽ እንዲሆን በማድረግ የከተማዋ ነዋሪዎች እኩል ተጠቃሚ የሚሆኑበት እድል በማመቻቸት ፍትሃዊ የሆነ የሃብት ክፍፍል እንዲኖር ለማድረግ፤

5) በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን ከሀገራቸው ጋር ያላቸውን ግንኙነት በማጥበቅ የመኖሪያ ቤት ችግራቸውን በመፍታት የውጭ ምንዛሪ ገቢን ለማዳበርና ለሀገራቸው እድገት አስተዋጽኦ እንዲያደርጉ ለማመቻቸት፤

6) ከላይ የተዘረዘሩትን ዓላማዎች መሠረት በማድረግ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ምዝገባውን ለማከናወን እንዲችል ግልጽ የሆነ የአሰራር ስርዓት እንዲኖር ለማመቻቸት፤

6. መርሆዎች

1) ተመዝጋቢዎችን ከባንክ ጋር በማስተሳሰር የቁጠባ ባህል በማዳበር የሀገሪቱን የሀገር ውስጥና የውጭ ፋይናንስ አቅም ለማዳበር የሚያስችል አሰራር ስርዓት መከተል፤

2) ግልጽነት፣ ተጠያቂነት፣ ፍትሃዊና ደረጃውን የጠበቀ ምዝገባ ለማካሄድ የሚያስችል አሰራር ስርዓት መከተል፤

3) የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ተደራሽነትን ማስፋፋት፤

4) ህብረተሰቡ ስለምዝገባው አካሄድ ግልጽ መረጃ እንዲደርሰው የማድረግ ሂደት መከተል፤

5) ምዝገባው በዘመናዊ የመረጃ ስርዓት የተደራጀ በማድረግ ተዓማኒነት እንዲኖር ማስቻል፤

ክፍል ሶስት

የምዝገባና ቁጠባ መስፈርቶችና ቅጾች

7. ለምዝገባ ብቁ ስለመሆን

1) ነዋሪነቱ በአዲስ አበባ ከተማ የሆነና ዕድሜው 18 ዓመትና ከዚያ በላይ የሆነ፤

2) በከተማው አስተዳደር ውስጥ ቢያንስ ለሁለት ተከታታይ ዓመታት የኖረና እየኖረ ያለ፤

3) የመንግስት ቋሚ ሰራተኛ ከሆነ በከተማው አስተዳደር በሚገኙ በማናቸውም ተቋማት፣ በፌዴራል የመንግስት መ/ቤቶችና ልማት ድርጅቶች እንዲሁም በኦሮሚያ ክልል የተለያዩ ቢሮዎች የሚሰሩ ሆነው በአዲስ አበባ ከተማ የሚኖሩ፤

4) እድሜው 18 ዓመትና ከዚያ በላይ የሆነ በውጭ የሚኖር ኢትዮጵያዊ ወይም የውጭ ዜግነት

ያለው ትውልደ ኢትዮጵያዊ፤

5) የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ ሆኖ ነገር ግን ለሁለት ተከታታይ ዓመታት በሥራ ወይም በትምህርት ወይም በህክምና ምክንያት ከከተማዋ ውጪ የኖረበትን ህጋዊ ማስረጃ ማቅረብ የሚችልና ማስረጃው ቦታውን ለምን ያህል ጊዜ እንደቆየ ወይም እንደሚቆይ በዝርዝር ማስረጃ ካቀረበ ለምዝገባ ብቁ መሆን ይችላል፡፡

8. የምዝገባና ተጠቃሚነት ዝርዝር መስፈርቶች

በአንቀጽ 7 የተዘረዘሩት ስለ ምዝገባ ብቁ የሚያደርጉ መስፈርቶች እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም የ40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ቤት ፈላጊ ተመዝጋቢ፡-

1) በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ የሆኑ ተመዝጋቢዎችን በተመለከተ

ሀ/ በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም በከተማው ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ወይም ከዚህ በፊት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፈ ወይም ከዚህ ቀደም የኮንዶሚኒየም ቤት በዕጣም ሆነ በልማት ተነሽነት ተጠቃሚ ያለመሆኑን በማረጋገጥ ግዴታ መግባት አለበት፡፡

ለ/ በመንግስት በተዘረጉት ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች (10/90፣ 20/80 እና በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ቤት ልማት ፕሮግራሞች) ላይ በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም ያልተመዘገበ መሆኑን ማረጋገጥና ግዴታ መግባት ይጠበቅበታል፤

ሐ/ የአዲስ አበባ ከተማ ነዋሪ መሆኑን የሚያረጋግጥ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ ማቅረብ አለበት፤

መ/ የመንግስት ቋሚ ሰራተኛ ከሆነ የመስሪያ ቤቱን መታወቂያ በመያዝ የቁጠባ ሂሳብ ውል በሚከፍትበት ባንክ በአካል ይዞ መቅረብ አለበት፤

ሠ/ በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ 4 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ምዝገባው በሚካሄድበት ወቅት በአካል መቅረብ ካልቻለ ህጋዊ ውክልና በማቅረብ በህጋዊ ወኪሉ አማካኝነት መመዝገብ ይችላል፡፡

ረ/ በጋራ ሂሳብ ለመክፈት ለሚፈልጉ ጥንዶች የጋብቻ ምስክር ወረቀት ማቅረብ ይኖርባቸዋል፤

ሰ/ ሁለት የቅርብ ጊዜ የፓስፖርት መጠን ያላቸው ፎቶግራፎች ማቅረብ ይገባል፤

ሸ/ ቤት ፈላጊ ደንበኛው በየትኛውም የባንኩ ቅርንጫፎች የተበላሸ ብድር ሊኖረው አይገባም፤

ቀ/ ከላይ የተጠቀሱትንና ሌሎች ፍላጎቱንና ግዴታዎችን በዚህ መመሪያ በአባሪ

በተያያዘው ቅጽ 006 መሰረት ሞልቶ በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት፡፡

2) በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያንን በተመለከተ

ሀ/ በአንቀጽ 8 ንዑስ አንቀጽ 1 ከሁሉ የተጠቀሱትን (ከ'ሐ' በስተቀር) ማሟላት አለበት፤

ለ/ በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር ወይም በኢትዮጵያ ኢምባሲ የሚሰጥ ማረጋገጫ ካርድ ተቀባይነት ካለውና ከታደሰ ፓስፖርት ጋር በአካል ማቅረብ ወይም በአካል መቅረብ ካልቻሉ የተረጋገጠ ህጋዊ ውክልና ሰነድ ማቅረብ፤

ሐ/ በህጋዊ ወኪሎች አማካኝነት በደንበኞች ስም ለሚከፈቱ ሂሳቦች በሚመለከተው የመንግስት አካል የተረጋገጠ ህጋዊ ውክልና ሰነድ ማቅረብ፤

መ/ በኢትዮጵያ ኢምባሲ ህጋዊ ውክልና በውጭ አገር ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያን (ዲያስፖራ) ስም ሂሳብ ለሚከፍቱ ግለሰቦች በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር በኩል ሙሉ ስልጣንና ውክልና ሊያገኙ ይገባል፤

ሠ/ ከባንክ የገንዘብ ማስተላለፊያ ውጭ ማንኛውም በውጭ ምንዛሪ የሚቆጠብ ሂሳብ ተጠቃሚው በጥሬ የውጭ ምንዛሪ ገንዘብ ገቢ ማድረግ ይችላል፤

ረ/ የሚቆጠበው የውጭ ምንዛሪ ገቢ በሆነበት ቀን በሚኖረው የውጭ ምንዛሪ ተመን ወደ ብር ተቀይሮ ወደ ቁጠባ ሂሳባቸው ገቢ ሆኖ በዓመት 5.5% ወለድ ይታሰብለታል፤

ሰ/ የሚቆጠበው ሂሳብ በውጭ ምንዛሪ በሀዋላ ገቢ ማድረግ ይቻላል፤

ሸ/ የውጭ ምንዛሪ ተቀማጭ ሂሳብ ካለው ከዚህ ሂሳብ ወጪ ሆኖ ለዚህ ፕሮግራም ወደተከፈተው ልዩ የቁጠባ ሂሳብ ገቢ ማድረግ ይቻላል፤

ቀ/ ከላይ የተጠቀሱትንና ሌሎች ፍላጎቱንና ግዴታዎችን በዚህ መመሪያ በአባሪ በተያያዘው ቅጽ 007 መሰረት ሞልቶ በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት፡፡

በ/ በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በተመለከተ ተጨማሪ ልዩ የአፈጻጸም መመሪያ ይህንን መመሪያ ተከትሎ የሚወጣ ይሆናል፡፡

9. የመኖሪያ ቤቶች አይነት፣ማስተላለፊያ ዋጋና የቁጠባ መጠን ግምት

1) የቤቶች አይነት የጋራ መኖሪያ ህንጻ ሲሆኑ አማካይ የተጣራ ስፋታቸው ባለ አንድ መኝታ ክፍል ቤት 55 ካ.ሜ፣ ባለ ሁለት መኝታ ክፍል ቤት 75 ካ.ሜ፣ ባለ ሦስት መኝታ ክፍል ቤት 100 ካ.ሜ በአማካይ ይሆናል፤

2) የማስተላለፊያ ጠቅላላ ዋጋ ግምታቸው ለባለ አንድ መኝታ ክፍል ቤት ብር

162,645፤ ለባለ ሁለት መኝታ ክፍል ቤት ብር 250,000፤ ለባለ ሦስት መኝታ ክፍል ቤት ብር 386,400 በአማካይ ይሆናል፤

3) የ 40 በመቶ የቅድሚያ ክፍያ ቁጠባ መጠን ግምት ለባለ አንድ መኝታ ክፍል ቤት ብር 61,960፤ ለባለ ሁለት መኝታ ክፍል ቤት ብር 94,470፤ ለባለ ሦስት መኝታ ክፍል ቤት ብር 147,200 በአማካይ ይሆናል፤

4) በ 40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ ለሚመዘገብ ተመዝጋቢ የቅድሚያ ክፍያ 40 በመቶ ቁጠባ ላይ ተመስርቶ ወርሃዊ ወይም የመጀመሪያው ዝቅተኛ /መነሻ/ የቁጠባ መጠን፤

ሀ/ ለባለ አንድ መኝታ ቤት ብር 1,033 /አንድ ሺህ ሰላሳ ሶስት ብር/፤

ለ/ ለባለ ሁለት መኝታ ቤት ብር 1,575 /አንድ ሺህ አምስት መቶ ሰባ አምስት ብር/፤

ሐ/ ለባለ ሦስት መኝታ ቤት ብር 2,453 /ሁለት ሺህ አራት መቶ ሀምሳ ሶስት ብር/ በወር ሲሆን በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ወይም በውጭ ለሚኖሩ ቤት ፈላጊዎች ለዚህ ተብሎ በሚከፈት ሂሳብ በየወሩ ለተከታታይ አምስት ዓመታት መቆጠብ አለበት፤

5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 9.2 የተጠቀሰው የቤቶች ዋጋ ወደ ግንባታ ሲገባ መጠነኛ ለውጥ ሊያሳይ ይችላል፡፡ የገንዘቡ መጠን ለምዝገባ ብቻ የሚያገለግል ይሆናል፡፡

6) ተጠቃሚው በንዑስ አንቀጽ 2 ከተጠቀሰው ዋጋ በተጨማሪ ቤቱን ከመረከቡ በፊት ያሉት ሁለት ዓመታት እንደ እፎይታ ጊዜ ተቆጥሮ በቤት ዋጋ ላይ የሚታሰብ የሁለት ዓመት ወለድ መክፈል ይጠበቅበታል፡፡

10. ስለ ቁጠባ ውሉና ምዝገባ ቅጽ ይዘት፤

1) የቁጠባ ውል

የቁጠባ ውሉ በሀገር ውስጥ እና በውጭ ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያን በሁለት መልኩ የሚዘጋጅ ሆኖ በዋናነት የሚከተሉትን ጉዳዮች ያካትታል፤

ሀ/ የአመልካቹን ሙሉ መረጃ፤

ለ/ የሚፈልገውን የቤት አይነት፤ ዋጋ፤ ወርሃዊ ቁጠባና የወለድ ስሌት፤

ሐ/ የቁጠባ ስርዓትና ብድር ስለሚቀርብበት ሁኔታ፤

መ/ ስለ ተመዝጋቢው መብትና ግዴታ፤

ረ/ ስለ ባንኩ ኃላፊነትና ተጠያቂነት፤

ሰ/ ስለ ቤቱ ርክክብ ሁኔታ፤

ሸ/ የውሉ ውጤትና የሚስከትላቸው ጥቅሞችና ግዴታዎች፤

ቀ/ ሌሎች አስፈላጊ ጉዳዮችን በማካተት ለሀገር ውስጥና ለውጭ አመልካቾች የተለያየ ሆኖ በባንኩ ይዘጋጃል፡፡

2) የምዝገባ ቅጽ

የ 40/60 ቁጠባ ቤቶች ቤት ፈላጊ ተመዝጋቢ ከሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራም ምዝገባዎች ጋር ተናባቢ እንዲሆንና በመንግስት በሚገነቡ ቤቶች አንድ ሰው ከተዘረጉት ፕሮግራሞች በአንዱ

ብቻ ተጠቃሚ እንዲሆን ለማድረግ በስሙ ከሚከፈሉት የቁጠባ ሂሳብ በተጨማሪ የቤት ፍላጎቱን የሚገልጽበት የምዝገባ ቅጽ በማዘጋጀት በሶፍት ዌር የተደገፈ ምዝገባ የሚካሄድ ሲሆን፤ የምዝገባ መረጃውን ለማጠናቀር የሚፈለጉት የጋራ መረጃዎች ተመሳሳይ እንዲሆን ለማድረግ ሲባል የምዝገባ ቅጹም የሚከተሉትን ዋና ዋና ጉዳዮች ያካትታል፡፡

ሀ/ የአመልካቹን ሙሉ ስም እስከ አያት እንዲሁም የአመልካቹን ፆታ፤

ለ/ የእናት ሙሉ ስም፤

ሐ/ ያገባ ከሆነ የትዳር ንደኛውን ሙሉ ስም ከነአያት፤

መ/ የመኖሪያና የሥራ አድራሻ እንዲሁም የሥራና የገቢ ሁኔታ ያካትታል፤

ሠ/ እንዲገነባለት የሚፈልገውን የቤት ዓይነት ወይም የክፍል ብዛት መገለጽ አለበት፤

ረ/ የአመልካቹ ከ6 ወር ወዲህ የተነሳው 2 የቅርብ ጊዜ ፎቶ ግራፍ ያቀርባል፤

ሰ/ በመንግስት በተዘረጉት ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች (10/90፤ 20/80 እና በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ቤት ልማት ፕሮግራሞች) ያልተመዘገበ መሆኑንና በአይቲ ኦዲት ሲረጋገጥ ከሁሉም ፕሮግራም ተሰርዞ በህግ ሊጠየቅ እንደሚችል ግዴታ እንደሚገባ፤

ሸ/ በራሱ ወይም በትዳር ንደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ወይም ከዚህ በፊት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፈና በቤት ልማት ፕሮግራሙ ከዚህ በፊት ተጠቃሚ ያልሆነ መሆኑን ማረጋገጥ አለበት፤

ቀ/ የገዛውን የመኖሪያ ቤት ከገዛበት ቀን ጀምሮ በመጀመሪያዎቹ 5 ዓመታት ውስጥ በሽያጭ፤ በወለድ አገድ ወይም በስጦታ ለሦስተኛ ወገን የማይስተላለፍ መሆኑንና በጋራ ህንፃ ህግ ለመተዳደር ፈቃደኛ እንደሚሆን፤

በ/ የሚኖረው በመንግስት ቤት ከሆነ ለሚያስተዳድረው አካል የገዛውን ቤት በተረከበ በሰላሳ ቀን ውስጥ ለማስረከብ ፈቃደኛ መሆኑ፤

ተ/ ወደፊት ለመረጃ ጠያቂ አካል ተጨማሪ መረጃ መስጠት የሚችል (ለምሳሌ የጣት አሻራ፤) ሆኖ ይህን ባያደርግ (ፈቃደኛ ባይሆን) ከምዝገባ ውጭ እንደሚሆን እና አስፈላጊ ከሆነም በህግ እንደሚጠየቅ ግዴታ የሚገባ መሆኑ፤

ቸ/ የሞላው ቅጽ ሀሰተኛ ሆኖ ቢገኝ አግባብ ባለው ህግ ተጠያቂ እንደሚሆንና እንደሚፈርም፤

ጎ/ ሌሎች አስፈላጊ ጉዳዮችን እንዲያካትት ተደርጎ ለውጭና ለሀገር ውስጥ አመልካቾች በተለያዩ ቅጽ ሆኖ በዚህ መመሪያ በአባሪ አንድ እና ሁለት እንዲካተቱ ተደርጓል፡፡

ክፍል አራት

የምዝገባ፣ ቁጠባ፣ ብድርና ቤት ማስተላለፍ ሂደትና ስርዓት

11. የምዝገባ ሂደት

1) የምዝገባ ሂደቱ የሚጀመርበት ጊዜና ቦታ ለህዝብ በይፋ ይገለጻል፤

2) ባንኩ ለምዝገባ የሚያስፈልጉ ዝግጅቶች (የሰው ሀይል፣ ማቴሪያል፣ ምዝገባ ቦታ ቅርንጫፎች ወ.ዘ.ተ... አሟልቶ ከተመዘጋቢዎች የሚጠበቁ ቅድመ ሁኔታዎችና መረጃዎች እንዲሁም ስለቁጠባና ምዝገባ ሂደቱ ገለጻ ይሰጣል፤ ዝርዝር የአሰራር መመሪያና ማንኛውንም በማዘጋጀት ተመዝጋቢውም ሆነ የባንኩ አስፈጻሚና ፈጻሚ አመራርና ባለሙያዎች እንዲያውቁት ያደርጋል፤

3) በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ የሆነ ቤት ፈላጊ በተሰጠው ገለጻ መሰረት ተመዝጋቢው የቁጠባ ውሉንና የምዝገባ ቅጽ (006) ሊነበብ በሚችል የእጅ ፅሁፍ፣ ስርዝ ድልዝ በሌለው ሁኔታ በአግባቡ ሞልቶና መሰፈርቱን አሟልቶ ለምዝገባ በተመረጡ ቅርንጫፍ ባንኮች በግንባር ሲቀርብ የመጀመሪያውን ዝቅተኛ ቁጠባ መጠን ብር በማስቀመጥ የቁጠባ ዝግ ሂሳብ እንዲከፈትለትና በ40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ቤት ፈላጊዎች ባህር መዝገብና የምዝገባ ሶፍትዌር ላይ እንዲመዘገብ ይደረጋል፤

4) በውጭ አገር ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን የምዝገባ መረጃውና ምዝገባ የሚካሄድበት ሁኔታ እንዲሁም ለምዝገባ የተመረጡና የውጭ ምንዛሪ ሂሳብ የሚከፍቱባቸውን ቅርንጫፍ ባንኮችን በአገር ውስጥ ሚዲያና ዌብሳይት ያሳውቃል፤

5) በውጭ አገር ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴርና በኢትዮጵያ ኤምባሲ አማካኝነት ሙሉ ስልጣንና ውክልና በተሰጣቸው ህጋዊ ወኪሎች አማካኝነት የቁጠባ ውሉንና የምዝገባ ቅጹን (007) ሞልተው በግንባር ወይም በተወካዮቻቸው አማካኝነት ሲቀርቡ የቁጠባ ሂሳብ በውጭ ምንዛሪ ተከፍቶ በ40/60 ቤት ፈላጊዎች ባህር መዝገብና የምዝገባ ሶፍትዌር ላይ እንዲመዘገቡ ይደረጋል፤

6) መዝጋቢው አካል በዚህ መመሪያ ላይ የተዘጋጁት ቅደም ተከተል መሞላታቸውንና ቅድመ ሁኔታዎች ተሟልተው መቅረባቸውን አረጋግጦ ይቀበላል፤

7) ባንኩ ተረጋግጠው የቀረቡት ቅደም ተከተል የቁጠባ ሂሳብ መረጃዎች በባንኩ ኮር ባንኪንግ ፕሮሰስ ሲሰተም፣ በባህር መዝገብና በቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ሶፍት ዌር ላይ እንዲመዘገቡ ይደረጋል፤ ደንበኛው እንደአስፈላጊነቱ የባዮሜትሪክ መረጃዎችን (አሻራ) ሊሰጥ ይችላል፤

8) ባንኩ የምዝገባው ሂደት በትክክል መካሄዱን በማረጋገጥ ለተመዝጋቢው ስለመመዝገቡና የቁጠባ ሂሳብ በመክፈት ቁጠባ የጀመረ መሆኑን የሚገልጽ ለተመዝጋቢዎች የምዝገባ ማረጋገጫ ካርድ ይሰጣል፡፡

9) ባንኩ በዚህ መልኩ የተመዘገቡ ቤት ፈላጊዎችን መረጃ ደህንነት በመጠበቅ አደራጅቶ ይይዛል፤ አዲስ የሰነድ መጠበቂያ በሂሳቡ ባለቤት ስም በመክፈት የማመልከቻ ቅጽና ሌሎች አስፈላጊ ኮፒ ሰነዶችን በጥንቃቄ ተጠብቀውና ተደራጅተው እንዲቀመጡ ይደረጋል፤ ስለቁጠባቸውም ክትትል ያደርጋል፤

12. የቁጠባ ሂሳብ አከፋፈትና አሰራር ስርዓት

- 1) ማንኛውም የ40/60 የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢ መስፈርቶችን አሟልቶና የቤት ፍላጎት ማሳወቂያ ቅጽ ሞልቶ ይቀርባል፤
- 2) ባንኩ የቤት ፈላጊ ደንበኛው ሂሳባቸውን በአግባቡ ከማያንቀሳቅሱ፤ ወይም ያለ አግባብ በመጠቀም ከተዘጉ ሂሳቦች ዝርዝር ውስጥ አለመሆኑን ያጣራል፤
- 3) የቤት ፈላጊ ደንበኛው ባንኩ ባዘጋጀው ዝርዝር የቁጠባ ውልና የሂሳብ አከፋፈት መመሪያ መሰረት መረጃዎችን ሞልቶ ሲቀርብ ውል በመፈረም የቁጠባ ሂሳብ ይከፈትለታል፤
- 4) ማንኛውም የ40/60 የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢ የቅድሚያ ቁጠባውን ካደረገበት ጊዜ ጀምሮ በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 4 በመረጠው የቤት አይነት በተቀመጠው የቁጠባ መጠን ልክ ከተመዘገበበት ቀን ጀምሮ በየወሩ ለተከታታይ አምስት ዓመታት ሳያቋርጥ መቆጠብ ይኖርበታል፡፡
- 5) በአንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 4 የተጠቀሰው ቢኖርም ማንኛውም ተመዝጋቢ የሚጠበቅበትን የቅድሚያ ክፍያ መጠን ሙሉውን ወይም ከተቀመጠው ዝቅተኛ የቁጠባ መጠን በላይ ቆጥቦ የመመዝገብ መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡ በዚህ ሁኔታ ከሚጠበቅበት የቁጠባ መጠን በላይ አስቀድሞ ያስቀመጠ ከሆነ የገንዘቡ መጠን በቂ ሆኖ እስከተገኘ ድረስ የሚቀጥሉትን ወራት ክፍያዎች እንደከፈለ ሊታሰብለት ይችላል፤
- 6) በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያኖችና ትውልደ ኢትዮጵያውያኖች የቁጠባ ሂሳባቸው የቤቱ ዋጋ ወርሃዊ ክፍያ በወቅቱ የውጭ ምንዛሪ ሂሳብ ከውጭ ምንዛሪ ወደ ብር ተቀይሮ ገቢ ይሆናል፡፡ ሆኖም ከዝቅተኛው የቁጠባ መጠን በላይ ማስገባት ከፈለጉ አይከለክሉም፤
- 7) ደንበኛው ለሚቆጥበው ገንዘብ በዓመት 5.5 በመቶ ወለድ በማሰብ ወለዱ በየወሩ ወደ ደንበኛው ሂሳብ እንዲገባ ይደረጋል፤ ሆኖም የወለድ ስሌቱ ብሔራዊ ባንክ በሚወስነው መሰረት የተመን ክለሳ ሊደረግበት ይችላል፤

- 8) ሆኖም በዋጋ ግሽበት ወይም በውጭ ምንዛሪ ልዩነትና በሌሎች በማንኛውም ምክንያት በቤቱ መነሻ ዋጋ ላይ የሚመጣ የዋጋ ጭማሪ 40% ቁጠባውን ተጠቃሚው የሚሸፍን ሲሆን 60% ተመጣጣኝ ብድር ባንኩ ይሸፍናል፤

13. የቁጠባ ሂሳብ ስለሚዘጋበት ወይም ውል ስለሚፈርስበት ሁኔታ

ደንበኛው የቁጠባ ሂሳብ እንዲዘጋ በራሱ ፍላጎት በሚጠይቅበት ጊዜ ወይም በውሉ መሰረት ግዴታውን ካልፈጸመ ወይም በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ወይም በሞት፣ በኪሳራ፣ በህግ የተረጋገጠ የአእምሮ ህመም ኖሮት ሞግዚት ወይም አስተዳዳሪ ካልተሾመ፣ እንዲሁም ደንበኛው የሞላው መረጃ ሲጣራ ህሰት ሆኖ ሲገኝ (በመመሪያው የተቀመጡትን መስፈርቶች የማያሟላ ሆኖ ሲገኝ) ሂሳቡ ተዘግቶ የቁጠባና ብድር ውሉ እንዲፈርስ ይደረጋል፤ ከቤት ምዝገባ ፕሮግራሙም ይሰረዛል፤

14. የብድር አቅርቦትና ስርዓት

- 1) ደንበኞች የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 40% መቆጠባቸውንና ቅድመ ሁኔታዎችን ማሟላታቸውንና ለብድር ብቁ መሆናቸውን ሂሳባቸው ከሚገኝበት ቅርንጫፍ ይረጋገጣል፤
- 2) የብድር ውል ስምምነት ይዘጋጃል፤ ስምምነቱን ደንበኞች እንዲያውቁትና እንዲስማሙበት ይደረጋል፤
- 3) በስምምነቱ መሰረት በቁጠባ ሂሳብ ውል መሠረት የሚቀርብ ብድር የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 60% በማይበልጥ ብድር ያዘጋጃል፤ ብድሩንም ባንኩ ይፈቅዳል፤
- 4) ለብድሩም 7.5% የብድር ወለድ በዓመት ይታሰባል፤ ሆኖም የወለድ ስሌቱ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የተመን ክለሳ ሊደረግበት ይችላል፤

15. የግንባታ ሂደትና ክትትል

- 1) ኢንተርፕራይዙ ከባንኩ ጋር ቤቶችን ገንብቶ ለማስረከብ በጋራ ውል ያዘጋጃል፤

ይዋዋላል፤

2) ባንኩ ለብድር ብቁ የሆኑ ቤት ፈላጊዎች ቁጠባና ተመጣጣኝ ብድርና ለኢንተርፕራይዙ ለቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን ፋይናንስ በውሉ መሰረት ያቀርባል፤

3) ኢንተርፕራይዙ ለግንባታ የሚያስፈልገውን ግብዓትና የሰው ሀይል ራሱ ሞቢላይዝ ያደርጋል፤

4) ግንባታው ሲጠናቀቅ ባንኩ በውሉ መሰረት ቤቶችን ይረክባል፤ ኢንተርፕራይዙም ያስረክባል፤

16. የቅድሚያ አወሳሰንና የቤት ማስተላለፍ ስርዓት

1) ወቅታዊ በሆነ መልኩ የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 40% እና ከዚያ በላይ የቆጠቡ ደንበኞች ለብድር ብቁ መሆናቸው በባንኩ ይለያሉ፤

2) ለብድር ብቁ ከሆኑ ደንበኞች መካከል የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 100% ተቀማጭ ያደረጉ ቅድሚያ የሚያገኙ ሲሆን ከከፍተኛው ወደ ዝቅተኛው አስቀማጭ እንደቅደም ተከተላቸው የሚፈጸም ይሆናል፤

3) ለመኖሪያ ቤት ብድር ብቁ የሆኑ ደንበኞች ቁጥር ከተገነቡ ቤቶች ቁጥር ከበለጠ የመኖሪያ ቤቶችን የማስረከብ (የማስተላለፍ) ሂደት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 በተቀመጡት መመዘኛዎች የሚፈጸም ሲሆን ተመሳሳይ ቁጠባ መጠን ያላቸው ደንበኞች ከተገኙ በዕጣ የሚለይ ይሆናል፤

4) በዚህ መሰረት የቤት ድልድል ቅደም ተከተሉ በደንበኞች የቁጠባ መጠን ልክ፣ በምዝገባ ጊዜና በዕጣ ይሆንና ለብድር ብቁ የሆኑና ከፍተኛ ገንዘብ የቆጠቡ ቅድሚያ ዕድል ይኖራቸዋል፤ ነገር ግን ለብድር ብቁ የሆኑ ደንበኞች በተለያዩ ምክንያቶች መኖሪያ ቤቶችን ማግኘት ባይችሉ የቁጠባ ሂሳቡ የሚቀጥል ይሆናል፤

5) ከዚህ በተጨማሪ ባንኩ ደንበኞች በደረሳቸው የመኖሪያ ቤት ህንጻ የወለልና ቤት ቁጥሩን በዕጣ ይለያል፤ በውሉ መሰረት ያስረክባል፤

6) የንግድ ቤቶችን በተመለከተ በጨረታ በመሸጥ በፕሮግራሙ በተቀመጠው አግባብ ለድጎማ ማዋል የኢንተርፕራይዙና የከተማው አስተዳደር ድርሻ ነው፡፡

**ክፍል አምስት
ተግባርና ኃላፊነቶች**

17. የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር

- 1) ቁጠባን መሰረት አድርጎ የተቀረጸው የመኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በአዲስ አበባ እንዲተገበርና በቀጣይም በከተሞች እንዲስፋፋ የማስፈጸሚያ መመሪያና የአሰራር ማንዋሎች እንዲዘጋጁ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፡፡
- 2) ስታንዳርድ የመኖሪያ ህንፃዎች ዲዛይን በአማካሪ ባለሙያዎች በማስጠናት እንዲዘጋጅና በአዲስ አበባ እንዲተገበርና በቀጣይም ከተሞች እንደራሳቸው ተጨባጭ ሁኔታ ተመጣጣኝ የሆነ ዲዛይኖች እንዲዘጋጁ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፤ ግንባታዎች በተቀመጠላቸው ስታንዳርድ መሰረት ስለመከናወናቸው የክትትል፣ የቁጥጥርና ድጋፍ ሥራዎችን ያከናውናል፡፡
- 3) የአቅም ግንባታ ስልጠናዎች ያቅዳል፤ ይሰጣል፤ የግብዓት አቅርቦት ትስስርን በመፍጠር ይደግፋል፡፡
- 4) ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ፣ ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር፣ ከቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝና ሌሎች ባለድርሻ አካላት ጋር ስለ ፕሮግራሙ አፈጻጸም የክትትል፣ የቁጥጥርና ድጋፍ ዕቅዶች በማዘጋጀት በጋራ ይፈጽማል፤

18. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

- 1) የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙንና የተቀየሰው ስትራቴጂ መነሻ ያደረገ በከተማው ቁጠባን መሠረት ያደረገ የመኖሪያ ቤቶች ልማት በስፋት ሥራ ላይ የሚውልበትን ሁኔታ ያመቻቻል፤ ዝርዝር የአፈጻጸም ስልት ይቀይሣል፤ ስርዓት ይዘረጋል፤ ለአፈጻጸሙ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፤
- 2) የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙን የሚያስፈጽመውን ኢንተርፕራይዝ የስራ አፈጻጸም ይከታተላል፤
- 3) በፕሮግራሙ የሚገነቡ ቤቶችና የማስተላለፊያ ዋጋው ለማካካስ ለሚገነቡት የንግድ ቤቶች የሚያስፈልግ የባንክ ብድር በከተማው አስተዳደር ኃላፊነት ሥር ለኢንተርፕራይዙ እንዲሰጥ ይሠራል፡፡ ብድሩ መመለሱንም ይከታተላል፤ ያረጋግጣል፤
- 4) ለቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ግንባታ የሚውል መሬት በመለየት እንዲቀርብ ያደርጋል፤ የግንባታ ፍቃድ ይሰጣል፤ የመሬት ይዞታና የቤቶቹ ካርታ እንዲዘጋጅ ያደርጋል፤ በግንባታ ወቅት በተቀመጠው የዲዛይን ስታንዳርድ መሠረት መከናወኑን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤
- 5) በዚህ ፕሮግራም ተጠቃሚ ለመሆን ለሚፈልጉ የከተማው ነዋሪዎች የተደራጀና ግለጽ መረጃ ይሰጣል፤ በተዋረድ የሚገኙ የአስተዳደር እርከኖች በኩል በፕሮግራሙ ለመታቀፍ ለሚፈልጉ ነዋሪዎች የነዋሪነት ማረጋገጫና በስማቸው የተመዘገበ የመኖሪያ ቤት ወይም ቦታ የሌላቸው ስለመሆኑ በቀጣይ ለባንኩ መረጃና ማረጋገጫ የሚሰጥበት አግባብ ይፈጥራል፡፡
- 6) ግንባታቸው ተጠናቆ ለኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የተላለፉ ህንፃዎችን የባለቤትነት ማረጋገጫ

ካርታዎች ተጠቃሚዎች ብድራቸውንና በየተቋማቸው የገቡትን ውል እስኪያጠናቅቁና ነፃ መሆናቸውን ማስረጃ እስኪያቀርቡ ድረስ እንዳይሸጡ እንዳይለወጡ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማረጋገጫ እስኪቀርብ ድረስ እንዲታገዱ ያደርጋል፤

19. የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ

- 1) ተጠቃሚ ደንበኞች ለምዝገባና ቁጠባ የሚያስፈልጉ መስፈርቶችና መረጃዎች እንዲያውቁት የግንዛቤ ማስጨበጫ ስራ ይሰራል፤
- 2) ለምዝገባና ቁጠባ የሚያስፈልግ ማቴሪያልና የሰው ሀይል እንዲሁም የምዝገባ ቅርንጫፎችን ያዘጋጃል፤
- 3) የቤት ፈላጊ ደንበኞች በሚቀርቡበት ጊዜ የቤት ፍላጎት መግለጫ ቅጽ በማስሞላትና የመኖሪያ ቤት መግዣ የቁጠባ ውል በማሰፈረም ተጠቃሚዎች የቁጠባ ሂሳብ እንዲከፍቱ ያደርጋል፤ የምዝገባ ቅጹ ከሌሎች ፕሮግራሞች ቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ቅጽ ጋር ተናባቢ እንዲሆን ያደርጋል፤
- 4) ተጠቃሚዎች የሚፈልጉትን የቤት ዓይነት እንዲመርጡ ያደርጋል፤ ተጠቃሚዎች የመረጡትን የቤት አይነትና በየወሩ የሚቆጥቡትን እንዲሁም ለዚህ ተመጣጣኝ ብድር ገንዘብ መጠን እንዲያውቁትና እንዲስማሙበት ያደርጋል፤
 - 5) በየመኖሪያ ቤቶች ዓይነት 40 በመቶ ወይም ከዚያ በላይ የቆጠቡትን ተጠቃሚዎች ይለያል፤
- 6) ተጠቃሚዎች የገቡትን ውል በማናቸውም ምክንያት ማቋረጥ ቢፈልጉ ወይም ባንኩ በራሱ ጊዜ ተጠቃሚው የፕሮግራሙ ተጠቃሚነት መስፈርቱን የማያሟላ ሆኖ ሲያገኘው ተጠቃሚው አምስት ዓመትና ከአምስት ዓመት በላይ የቆጠበ ከሆነ የቆጠበው ገንዘብ ከነወለዱ ይመልሳል፤ ከአምስት ዓመት በታች የቆጠበ ከሆነ የቆጠበው ገንዘብ በአነሳተኛ ተቀማጭ ወለድ ታስቦ ለደንበኛው ይመልሳል፤
- 7) ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶችና ለንግድ ቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን ገንዘብ በከተማው አስተዳደር ኃላፊነትና በፌዴራል መንግስት ዋስትና ለቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ያበድራል፤
- 8) መስፈርቱን ያሟሉና የሚፈለግባቸውን የ40 በመቶ ወይም ከዚያ በላይ ቁጠባ ያጠናቀቁ ተጠቃሚዎች ዝርዝር ለቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ያሳውቃል፤
- 9) ግንባታቸው የተጠናቀቁ ህንጻዎችን እንደተረከበ የ5 ዓመት የቁጠባ ውል ዘመኑን ሳይጠብቅ የሚፈለግባቸውን የ40 በመቶ ወይም ከዚያ በላይ ቁጠባ ያጠናቀቁ ተጠቃሚዎችን እንደተቀማጭ መጠናቸው 100 በመቶ ቀጥሎ ወደታች በሚኖረው

ቅደም ተከተል መሠረት የብድር ውል ይፈራረማል፤ የመኖሪያ ቤቱንም ያስረክባል፤

10) የተጠናቀቁ ቤቶችን ከቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ በመረከብ በቁጠባ ብድር ስርዓቱ መሠረት የቁጠባ ግዴታቸውን ላሟሉና ቤቱን ለሚረከቡ ተጠቃሚዎች ከቤቱ ዋጋ እስከ 60 በመቶ የሚደርስ ብድር ቤቱን በዋስትና ይዞ እስከ አስራ ሰባት ዓመት ተከፍሎ የሚጠናቀቅ ብድር ያበድራል፤

11) ከቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ የተረከባቸውን ካርታዎች የብድርና መያዣ ውሎች ይዞ ቤቶቹን በአንደኛ ደረጃ ዋስትና ይይዛል፤

12) የቁጠባ ጊዜያቸውንና የሚፈለግባቸውን የ40 በመቶ ቁጠባ አጠናቀው የብድር ውል ፈርመው ቤታቸውን የተረከቡ ወይም 100 በመቶ የከፈሉ ተጠቃሚዎች የቁጠባ ገንዘብ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ለተበደረው ብድር ያውላል፡፡

13) በዚህ ሂደት ለቤት መግዣ የዋለውን ብድር ይሰበስባል፤ ያስተዳድራል፤

14) ሌሎችም በስትራቴጂው የተቀመጡና በውሉ የተካተቱ ጉዳዮችን ይፈጽማል፤

20. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ

1) በዚህ ፕሮግራም ቤት እንዲገነባላቸው በሚፈልጉና መስፈርቱን አሟልተው ቁጠባ የጀመሩትን ከባንክ በሚገኝ መረጃ መነሻነት ቤቶችን ገንብቶ ለማስረከብ ከባንኩ ጋር ውል ይዋዋላል፤

2) ለቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን ፋይናንስ ከባንክ ይበደራል፤

3) ለቁጠባ የጋራ መኖሪያ ህንጻዎች በየዓመቱ የሚያስፈልገውን ገንዘብ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በከተማ አስተዳደሩ ኃላፊነትና በፌዴራል መንግስት ዋስትና ይበደራል፤

4) ለግንባታ የሚያስፈልገውን ግብዓትና የሰው ሀይል በማንቀሳቀስ ግንባታውን ያካሂዳል፤

5) በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የተፈቀደውን የእያንዳንዱን የመኖሪያ ቤት ዋጋ በቤት አይነት በመለየት ግንባታው ተጠናቆ ለባንኩ የሚተላለፍበትን ዓመት ያሳውቃል፤

6) በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የቤቶች የማሰተላለፊያ ዋጋ ላይ ለውጥ የሚኖር ከሆነ ለባንኩ አስቀድሞ ያሳውቃል፤ መነሻ ዋጋዎቹ ለምን ያህል ጊዜ ጸንተው እንደሚቆዩ ያሳውቃል፤

7) ተገንብተው የተጠናቀቁ ቤቶችን በገባው ውል መሰረት ለባንኩ ያስረክባል፤

8) የንግድ ቤቶችን በግልጽ ጨረታ እጅ በእጅ በመሸጥ ከሚገኘው ገቢ የመኖሪያ ቤቶችን ዋጋ ተደራሽ ለማድረግ በስትራቴጂክ ሰነዱ በተቀመጠው አግባብ መሰረት

የሚደገሙትን ወጪ ይሸፍናል፤ ከባንክ የተበደረውንም ከዚህ ሽያጭ ይከፍላል፤

9) የቁጠባ የመኖሪያ ቤቶችንና የንግድ ቤቶችን የተጠቃሚውን ፍላጎት ባሟላ ሁኔታ በውሉ መሰረት ገንብቶ በማጠናቀቅ ስለግንባታውና ርክክቡ ሂደት በየጊዜው ለሚመለከተው አካል ሪፖርት ያቀርባል፤

10) ሌሎችም በስትራቴጂው የተቀመጡና በውሉ የተካተቱ ጉዳዮችን ይፈጽማል፤

21. ተጠቃሚ ደንቦች

1) ተጠቃሚው መስፈርቶችን አሟልቶ የሚፈልገውን የቤት አይነት በመምረጥ ፍላጎቱን በቅጽ ሞልቶ በግንባር ወይም በወኪሉ አማካኝነት በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት፤

2) በፈረመው ውል መሰረት ወቅቱን ጠብቆ ያለመዘግየትና ያለማቋረጥ መቆጠብ አለበት፤

3) ቤት ፈላጊው ለ 6 ተከታታይ ወራት ቁጠባ ካቋረጠ በራሱ ፍላጎት እንዳቋረጠ ተቆጥሮ ከፕሮግራሙ ይሰረዛል፤

4) በቁጠባው መሰረት ለብድር ብቁ መሆኑ ሲረጋገጥ በግንባር ቀርቦ ወይም በተወካዩ አማካኝነት የብድር ውል መፈረም አለበት፤

5) ባንኩ ለተጠቃሚው የቤቱ ዕድለኛ መሆኑን ካሳወቀበት ቀን ጀምሮ የብድርና የመያዣ ውሎችን በመፈረም ቤቱን ይረከባል፤ ይህን ካልፈጸመ ባንኩ ውሉን አቋርጦ ለሌሎች ተጠቃሚዎች ያስተላልፋል፤

6) ደንቦችው በባንክ በሚመቻች ብድር ለሚገዛው ቤት በአንደኛ ደረጃ ዋስትና ለአበዳሪው ባንክ ለማስያዝ የተስማማ መሆኑንና በተጠቃሚው ፍላጎት የባንክ ብድር ግምት የሚሸፍን የመድን ዋስትና መግዛትና በየጊዜው ማደስ ይኖርበታል፤

7) በውጭ የሚኖር ኢትዮጵያዊና ትውልደ ኢትዮጵያዊ በውጭ ምንዛሪ መቆጠብ አለበት፤ ብድሩንም በዚህ አግባብ በውጭ ምንዛሪ መክፈል አለበት፤

8) ሌሎችም በቁጠባና ብድር ውል የተቀመጡ ኃላፊነቶችን መፈጸም አለበት፤

ክፍል ስድስት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

22. ክልከላ

1) በዚህ መመሪያ ከተቀመጠው መስፈርት ውጭ መመዝግብም ሆነ እንዲመዘገብ ማድረግ የተከለከለ ነው፡፡

2) ደንቦችው የቁጠባ ውል ስምምነቱ እስካልተቋረጠ ድረስ ከቁጠባ ሂሳብ ውስጥ ምንም የገንዘብ ወጪ ማድረግ አይፈቀድለትም፤

3) ደንቦችው በየትኛውም የባንኩ ቅርንጫፍ በአግባቡ የማይንቀሳቀስ ብድር ካለው በቁጠባ ላይ ተመስርቶ የሚፈቀድ ብድር አይኖርም፤

4) የመኖሪያ ቤት ያለው ወይም ኖሮት ለሶስተኛ ወገን ያስተላለፈ ወይም ኮንዶሚኒየም የደረሰው ወይም በሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች የተመዘገበ በዚህ ፕሮግራም መመዝገብ አይችልም፡፡

23. ቅሬታ አቀራረብና አፈታት

- 1) አንድ የቤት ፈላጊና ተመዝጋቢ ደንበኛ በዚህ መመሪያ መሰረት የተቀመጠውን የመመዝገብ መብቱን ተከልክያለሁ የሚልና እንዲሁም ከቁጠባም ሆነ ከብድር ስርዓትና አስተዳደር ጋር በተያያዘ የአገልግሎት ጥራት መጓደል ጋር የሚነሱ ቅሬታዎች ካሉ ሂሳብ በከፈተበት ቅርንጫፍ ባንክ በኩል ያሳውቃል፤
- 2) ቅርንጫፍ ባንኩም ጸድቆ ስራ ላይ በዋለው የደንበኞች ቅሬታ አፈታት መመሪያና ይህን የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ መመሪያውን መሰረት በማድረግ ውሳኔ ይሰጣል፤
- 3) በተመሳሳይ በውጭ ለሚኖሩ ኢትዮጵያውንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን ለሚቀርብ ቅሬታ ውሳኔውን በተወካዮቻቸው አማካኝነት ወይም በኢምባሲዎቻቸው ወይም በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር ወይም ባሳወቁት የዌብሳይት አድራሻ ያሳውቃል፤

24. ቅጣት

ማንኛውም ተመዝጋቢ በዚህ መመሪያ የተዘረዘሩትን አንቀጾች በመተላለፍ የተመዘገበ፣ ለመመዝገብ የሞከረ፣ ያሳሳተ፣ የምዝገባውን ሒደት ያወከ እንደሆነ አግባብ ባለው የፍትሐብሔር ወይም የወንጀል ህግ ተጠያቂ ይሆናል፤

25. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ከማስፈጸም አኳያ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

26. ተፈፃሚነት ስለማይኖራቸው መመሪያዎች

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

27. መመሪያውን የማሻሻል ስልጣን

ይህን መመሪያ ማሻሻል ሲያስፈልግ የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሊያሻሽው ይችላል፡፡

28. መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ

ይህ መመሪያ በሚንስትሩ ተፈርሞ ከወጣበት ከግንቦት 29 ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

መከራያ ኃይሌ

የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሚኒስትር
