



የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግሥት
ደቡብ ነጋሪት ጋዜጣ
DEBUB NEGARIT GAZETA
OF THE SOUTHERN NATIONS, NATIONALITIES AND
PEOPLES REGIONAL STATE

፲፫ኛ ዓመት ቁጥር ፪
ሀዋሳ ሀዳር ፲፯ ቀን ፲፱፻፺፱

በደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች
 ክልላዊ መንግሥት ም/ቤት ጠባቂነት

13th Year No 2
 Hawassa 27 Nov.2006

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፩፻፪/፲፱፻፺፱ ዓ/ም የደቡብ ብሔሮች፣
 ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግሥት፣ የጋራ
 ሕንፃ ባለቤትነት
 አዋጅ ገጽ ፩

CONTENTS

Proclamation No 102/2006
 The Southern Nations, Nationalities, and Peoples
 Regional State, Condominium Ownership
 Proclamation.....page 1

አዋጅ ቁጥር ፩፻፪/፲፱፻፺፱

የጋራ ሕንፃ ባለቤትነትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣ

አዋጅ

በክልላችን ባሉት ከተሞች ውስጥ ያለውን
 የቤት ፍላጎት እና አቅርቦት አለመጣጣምን
 ለመቀነስ፣ የከተማ ቦታን በግል ከመሸጎሽን
 በተጨማሪ፣ ሌሎች የከተማ ቦታ አጠቃቀም
 አማራጮችን ጎን ለጎን ተግባራዊ ማድረግ አስፈላጊ
 መሆኑን በመገንዘብ፣

የከተማ ቦታን ወደ ላይ ወይም ጎን ለጎን
 የተሰሩ ቤቶችን ለሚይዝ የጋራ ሕንፃ ግንባታ
 ማዋል፣ አነስተኛ የከተማ ቦታን የብዙ ሰዎች የጋራ
 ይዘታ እና መጠቀሚያ እንዲሆን በማድረግ የከተማ

PROCLAMATION No 102/2006

NER OF CONDOMINIUM OWNERSHIP

WHEREAS, recognizing that it is necessary to
 implement, besides the allotment of urban land on an
 individual basis, other alternative ways of urban land use
 side by side, so as to offset the discrepancy between the
 demand for, and the supply of housings in cities in our
 Region;

WHEREAS, understanding the role which utilizing urban
 land for the construction of condominiums that comprise
 houses built vertically or horizontally will have with
 respect to making a small strip of urban land a common
 possession and utility of many persons, improving the

ቦታ አጠቃቀምና የቤት አቅርቦትን በማሻሻል እንዲሁም የከተሞችን ውበት በመጠበቅ ረገድ የሚኖረውን ድርሻ በመረዳት፤

የግል አልሚዎች እና ማህበራት በጋራ ሕንፃ ግንባታ ለሚኖራቸው ከፍተኛ አስተዋጽኦ እና የጋራ ሕንፃ ለሚገዙ ወይም ለሌሎች በጋራ ሕንፃ ላይ ባለሙያነት ለሆኑ ሰዎች ምቹ ሁኔታ መፍጠር፤ ለጋራ ሕንፃዎች ግንባታ መስፋፋት ወሳኝ መሆኑ፤

በተሻሻለው የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔሰቦችና ሕዝቦች ክልል ሕገ መንግሥት አንቀጽ ፶፩ ንዑስ አንቀጽ ፫/ሀ/ መሠረት የሚከተለው ታውጧል፡፡

ክፍል አንድ
ጠቅላላ

፩ አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ “የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግሥት፣ የጋራ ሕንፃ ባለቤትነት አዋጅ ቁጥር፩፻፪/፲፱” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

፪ ትርጓሜ

የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር፣ በዚህ አዋጅ ውስጥ፡-

፩ “የጋራ ሕንፃ” ማለት ከመሬት ወደ ላይ ወይም ጎን ለጎን የተሰሩ በተናጠል የሚያዙ አምስት ወይም ከዚያ በላይ ቤቶች እና በጋራ ባለቤትነት የሚያዙ የጋራ መጠቀሚያዎች ያሉት ለመኖሪያ ወይም ለሌላ አገልግሎት የሚውል ግንባታ ማለት ሲሆን፣ የጋራ ሕንፃ

manner of use of urban land and the supply of housings, as well as to maintaining the beauty of cities;

WHEREAS, creating a condition conducive to the considerable contribution private developers and cooperatives will have towards the construction of condominiums, as well as to persons who buy condominium houses, or to others who have become right holders over condominiums is crucial for the expansion of the construction of condominiums;

NOW, THEREFORE, in accordance with Article 51 (3) (a) of the Revised Constitution of the southern Nations, Nationalities and Peoples Regional State, it is hereby proclaimed as follows:

PART ONE
General

1. Short title

This Proclamation may be cited as the “The Southern Nations, Nationalities, and Peoples regional State, Condominium Ownership Proclamation No 102/2006”

2. Definitions

Unless the context requires otherwise, in this proclamation:

1. “Condominium” shall mean a construction destined for a residential or another purpose, which comprises five or more houses built vertically or horizontally on the ground to be held individually, and common facilities to be held under joint ownership; and shall include the plot of land on which the condominium is situated;

ያረፈበትን የቦታ ይዘታ ይጨመራል፤

፪ “የጋራ መጠቀሚያ” ማለት በተናጠል ከተያዙት ቤቶች ወጭ ያለ ማናቸውም የጋራ ሕንፃ አካል ማለት ነው፤

፫ “የጋራ ወጭ” ማለት የባለቤቶች ማህበርን አላማ እና ግዴታ ለማስፈፀም የሚደረግ ማናቸውም ወጭ ሲሆን፣ በዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች መሠረት ማናቸውንም ሌላ ወጭ ይጨምራል፤

፬ “የጋራ ትርፍ” ማለት የባለቤቶች ማህበር ከሚሰበስበው ገቢ ወጭው ተቀንሶ የሚገኘው ውጤት ማለት ነው፤

፭ “የጋራ ሕንፃ አስመዘጋቢ” ማለት በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፭ በተደነገገው መሠረት የጋራ ሕንፃ ያስመዘገበ ማለት ነው፡፡

፮ “የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ” ማለት የቤት ባለቤቶች ማህበርን እና የእያንዳንዱን የቤት ባለቤት መብትና ግዴታዎች የሚወስን ሠነድ ማለት ሲሆን፣ ማንኛውንም የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ ማሻሻያ ይጨምራል፤

፯ “የጋራ ሕንፃ መግለጫ” ማለት የጋራ ሕንፃን ስምና አድራሻ፣ እንደዚሁም ከጋራ ሕንፃ አንጻር፣ የጋራ መጠቀሚያዎች እና እያንዳንዱ ቤት የሚገኝበትን ትክክለኛ ቦታ የሚያሳይ ሠነድ ማለት ሲሆን፣ ማንኛውንም

2. “Common Facility” shall mean any part of a condominium that is found outside houses held individually;

3. “Common Expense” shall mean any cost incurred in the effectuation of the objectives and obligations of an owners’ cooperative; and shall include any other cost provided as a common expense’ in the memorandum of condominium in accordance with the provisions hereof;

4. “Common Profit” shall mean the balance remaining after the expenditure has been deducted from the revenue collected by an owners’ cooperative;

5. “Entity Having a Condominium Registered” shall mean an entity that has a condominium registered in accordance with the provisions of Article 5 hereof;

6. “Memorandum of Condominium” shall mean a document that specifies the rights and obligations of house woners’ cooperative and of each house owner; and shall include any amendment made to the memorandum of condominium;

7. “Description of Condominium” shall mean a document showing the name and address of a condominium, the boundaries of common facilitiers, as well as the correct site on which common facilities and each house are situated relative to the condominium; and shall include

የጋራ ሕንፃ መግለጫ ማሻሻያ ይጨምራል፤

፳ “ለተወሰነ ቤት የተመደበ የጋራ መጠቀሚያ” ማለት ከጋራ መጠቀሚያ ውስጥ ለአንድ ወይም ለተወሰኑ ቤቶች አገልግሎት ብቻ የተመደበ የጋራ ሕንፃ አካል ማለት ነው።

፳፱ “የቤት ባለቤቶች ማህበር” ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት የተቋቋመ የጋራ ሕንፃ ባለቤቶች ማህበር ማለት ነው።

፳፻ “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ማለት ነው።

፳፻፩ “መዝጋቢ አካል” ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት የምዝገባ ተግባር ለማከናወን የሚሰየም አስፈጻሚ አካል ማለት ነው።

፳፻፪ “ቤት” ማለት በጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫ ለአንድ የተወሰነ አገልግሎት የተመደበ አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎች ያሉት የጋራ ሕንፃ አካል ማለት ነው።

፳፻፫ “ክልል” ማለት የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልል ማለት ነው።

፫ የፆታ አገላለጽ

በዚህ አዋጅ ውስጥ ለወንድ ፆታ የተደነገገው የሴቷንም ፆታ ያካትታል።

any amendment made to the description of condominium;

8. “Common Facility Assigned to a specific House” shall mean a part of a condominium which is assigned for the benefit of one or more specific houses only from among common facilities;

9. “House Owners’ Cooperative” shall mean a cooperative of the owners a condominium established in accordance herewith;

10. “Person” shall mean any natural person, or an entity bestowed with juridical personality by the operation of law;

11. “Registering Organ” shall mean an executive organ constituted in accordance herewith for the purpose of carrying out registration activity;

12. “House” shall mean a part of a condominium with one or more rooms which is assigned for a specific purpose under the memorandum and description of condominium;

13. “region” shall mean the southern Nations, Nationalities, and Peoples Regional State.

3. Gender Reference

The provisions of this Proclamation set out in the masculine gender shall also apply to the feminine gender.

፬ የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ አዋጅ በደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልል ውስጥ በሚገኙ የሪፎርም ከተሞች እና የመንግሥት የቤት ልማት ድርጅቶች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

ክፍል ሁለት

ስለጋራ ሕንፃ መዝገብ እና የምስክር ወረቀት አሳጣጥ

፭ የጋራ ሕንፃ ምዝገባ

፩ የዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች አንደተጠበቁ ሆነው፣ ማንኛውም የጋራ ሕንፃ ባለቤት ወይም ወኪል፣ የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ እንዲገዛ ፈልጎ፣ በጽሑፍ ለመመዝገብ እንዲሁም መተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ ሲያቀርብ፣ የጋራ ሕንፃው ይመዘገባል።

፪ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫ፣ እንዲሁም መተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ ይዘት ዝርዝር፣ ይህንን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣው ደንብ ይወሰናል።

፫ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫ፣ እንዲሁም መተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ በመዝጋቢው አካል መጽደቅና መመዝገብ አለበት።

4. Scope of Application

This Proclamation shall apply to reform cities found in the southern Nations, Nationalities, and Peoples Regional State and governmental housings development organizations.

PART TWO

Registration of Condominiums and Issuance of Certificate

5. Registration of Condominium

1. Without prejudice to the provisions hereof, where the owner of any condominium or his agent, with the intent of making the condominium subject to this Proclamation, submits the memorandum and prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes, the condominium shall be registered.

2. The details of the contents of the memorandum and prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes shall be specified in the regulations to be issued for the implementation of this Proclamation.

3. The memorandum and prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes shall have to be approved and registered by the registering organ.

፮ የምዝገባ የምስክር ወረቀት

በዚህ አዋጅ መሠረት የጋራ ሕንፃ ሲመዘገብ፣ ለአስመዘጋቢው የምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።

፯ የምዝገባ ውጤት

የዚህ አዋጅ ሌሎች ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው፣ የጋራ ሕንፃው መመዘገብ፣ የሚከተሉት ውጤቶች ይኖሩታል፡

፩ የጋራ ሕንፃው፣ የጋራ ሕንፃው ያረፈበት ቦታ እና ከዚህ ጋር የተያያዙ መብቶች፣ ጥቅሞችና ግደታዎች በዚህ አዋጅ መሠረት ይሆናል

፪ በጋራ ሕንፃው መግለጫ ላይ የተገለፀው ሕንፃ፣ በቤቶች እና በጋራ መጠቀሚያዎች ይከፋፈላል።

፫ የቤት ባለቤቶች ማህበር የሕግ ሰውነት ያለው አካል ሆኖ ይቋቋማል።

፰ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫን፣ እንዲሁም መተዳደሪያ ደንብ እና የውስጥ-ደንብን ስለማሻሻል

፩ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ ወይም መግለጫ፣ ወይም የመተዳደሪያ ደንብ ወይም የውስጥ-ደንብ ላይ የሚደረግ ማናቸውም መሻሻል፣ በቤት ባለቤቶች ፪/፫ ድምጽ መጽደቅ አለበት።

፪ በቤት ባለቤቶች የፀደቀው የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ ወይም መግለጫ፣ ወይም የመተዳደሪያ ደንብ ወይም የውስጥ-ደንብ ማሻሻያ፣ ተግባራዊ የሚሆነው ለመዘጋቢው ቀርቦ ሲመዘገብ እና፣

6. Certificate of Registration

Where a condominium is registered in accordance with this Proclamation, the one that had the condominium registered shall be issued with a certificate.

7. Effects of Registration

Whithout prejudice to the other provisions hereof, the registration of the condominium shall have the following effects:

1. the condominium, the land on which the condominium is situated, and the rights, interests, and obligations related thereto shall be subject to this Proclamation;
2. the condominium mentioned in the prospectus of condominium shall be partitioned into houses and common facilities;
3. the house owners' cooperative shall be established as an entity with legal personality.

8. Amending the memorandum and Prospectus of Condominium, as well as the articles of Association and the Statutes

1. Any amendment made to the memorandum or prospectus of condominium, or the articles of association, or the statutes shall have to be approved by the cote of 2/3 of the house owners.
2. The amendment made to the memorandum or prospectus of condominium, or the articles of association, or the statures, which has been approved by the house owners, shall come into effect where it is submitted to, and is registered by the registrant, and aregistered by the

ለዚህም የምዝገባ የምስክር ወረቀት ለማህበሩ ሲሰጠው ነው።

ክፍል ሦስት

ስለባለቤትነት

፱ ስለቤት ባለቤትነት

፩ በዚህ አዋጅ ውስጥ በሌላ ሁኔታ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፣ የማናቸውም ቤት ባለቤት በቤቱ ላይ የባለቤትነት መብት ይኖረዋል።

፪ በዚህ አዋጅ መሠረት የሚተዳደር የጋራ ሕንፃ አባል የሆነ ቤት፣ በተናጠል ማናቸውም ሕጋዊ ተግባር የሚከናወንበት ነው።

፲ ስለየጋራ መጠቀሚያዎች

፩ በዚህ አዋጅ ውስጥ፣ በጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ ወይም መግለጫ፣ ወይም በመተዳደሪያ ደንብ ወይም በውስጠ-ደንብ ውስጥ የተቀመጡ ገደቦች እንደተጠበቁ ሆነው፣ ማንኛውም የጋራ ሕንፃ ባለቤት፣ የጋራ መጠቀሚያዎች አግባብ በሆነ መንገድ የመጠቀም መብት አለው።

፪ በጋራ መጠቀሚያዎች የመጠቀም መብት የማይከፋፈል እና ከአያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት ጋር የማይነጣጠል ነው።

፫ የአያንዳንዱ ቤት ባለቤትነት መብት፣ በጋራ መጠቀሚያ ላይ የሚያስገኘው የማይከፋፈል መብት ድርሻ መቶኛ በጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ ውስጥ

registrant, and a registration certificate is issued to that effect to the cooperative.

PART THREE

Ownership

9. *House Ownership*

1. Without prejudice to what has been provided otherwise herein, the owner of any house shall have the right of ownership over the house.
2. A house that forms part of a condominium that is administered subject to this Proclamation shall be a subject to any juridical act performed individually.

10. *Common Facilities*

1. Without prejudice to the restrictions laid down herein, or in the memorandum or the prospectus of condominium, or in the articles of association or the sttutes, any owner of a condominium shall have the right to use the common facitities in a way that is appropriate.
2. The right to use the common facilities shall be indivisible, and inseparable from the right of ownership of each house.
3. The percentage of the share of the indivisible right which the right of ownership of each housle entails over the common facilities shall be specified in the comemorandum of condominium.

ይወሰናል።

፩ የእያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት በጋራ መጠቀሚያ ላይ የሚያስገኘው መብት ድርሻ፣ የእያንዳንዱ ሆኖ የሚታይ እና፣ በቤቱ ላይ የሚፈፀም ማናቸውም ሕጋዊ ተግባር የሚመለከተው ነው።

፪ በዚህ አዋጅ መሠረት ካልሆነ በስተቀር፣ የጋራ መጠቀሚያዎች ሊከፋፈሉ አይችሉም።

ክፍል አራት

ስለቤት ባለቤቶች ማህበራት

፲፩ ስለማህበር ምንነት

የቤት ባለቤቶች ማህበር ትርፍ ለማግኘት ወይም ለመከፋፈል ሳይሆን፣ ለአባላቱ የጋራ ጥቅም የተቋቋመ ማህበር ነው።

፲፪ ዓላማዎች

የቤት ባለቤቶች ማህበር፣ የሚከተሉት ዓላማዎች የኖሩታል፡-

፩ የቤት ባለቤቶችን በመወከል፣ የጋራ ሕንፃውን ማስተዳደር፣

፪ የጋራ ሕንፃውን ነዋሪዎች ሠላም እና ደህንነት ማስጠበቅ፣

፫ የቤት ባለቤቶች፣ ቤቶቹን የያዙ ሰዎች፣ እና የጋራ መጠቀሚያ ተከራዮች፣ ይህንን አዋጅ፣ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫውን፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብን እና ውስጠ-ደንቡን ማክበራቸውን ማረጋገጥ፣

፬ የቤት ባለቤቶችን የጋራ ጥቅም በመወከል፣ አስፈላጊ የሆኑ ሌሎች ተግባራትን ማከናወን።

4. The share of the indivisible right which the right of ownership of each house entails over the common facilities shall be considered individual. And shall be subject to any juridical act performed in relation to the house.

5. Common facilities may not be portioned except in accordance with this Proclamation

PART FOUR

House Owners' Cooperatives

11. The Essence of a Cooperative

A house owners' cooperative shall be an association formed to advance the common interests of its members, rather than securing or sharing profit.

12. Objectives

A house owners' cooperative shall have the following objectives:

1. to administer the condominium on behalf of the house owners;

2. to safeguard the peace and security of the occupants of the condominium;

3. to make sure that house woners, occupants of the houses, and lessees of the common facilities observe this Proclamation, the memorandum and prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes;

4. perform other necessary functions representing the common interests of the house owners.

፲፫ የማህበር አባልነት

ማንኛውም የጋራ ሕንፃ ባለቤት፣ የቤት ባለቤቶች ማህበር አባል መሆን አለበት።

፲፬ የማህበሩ ሥልጣንና ተግባራት

የቤት ባለቤቶች ማህበር፣ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፡

፩ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫ፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ ያወጣል፣ ያሻሽላል፡

፪ በጀት ይወስናል፣ ያሻሽላል፡

፫ የጋራ መጠቀሚያዎችን አጠቃቀም ይወስናል፡

፬ የጋራ መጠቀሚያዎችን ያከራያል፣ በዋስትና ያስይዛል፣ ያስተላልፋል፡

፭ ቅጣት፣ መዋጮ እና የአገልግሎት ክፍያዎችን ይወስናል፡

፮ ሠራተኞችን በሕግ መሠረት ይቀጥራል፣ ያስተዳድራል፣ ያሰናብታል፣

፯ የንብረት ባለቤት ይሆናል፣ ንብረትን በዋስትና ያስይዛል፣ ንብረትን ያስተላልፋል፣

፰ በራሱ ስም ውል ይዋዋላል፣ ይከሳል፣ ይከሰሳል።

፲፭ የማህበሩ ጠቅላላ ስብሰባ ሥልጣንና ተግባራት

የቤት ባለቤቶች ማህበር ጠቅላላ ስብሰባ፣ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፡-

13. Membership to a Cooperative

Any owner of a condominium shall have to be a member of a house owners, cooperative

14. Powers and Functions of the cooperative

A house owners cooperative shall have the following powers and functions. It shall:

1. issue and amend the memorandum and prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes;
2. determine, and revise budget;
3. determine the manner of utilization of common facilities;
4. rent charge as security for a debt, and transfer common facilities;
5. fix the amount of fines, contributions, and service fees
6. hire, administer, and dismiss personnel subject to law;
7. own property, charge property as security for debt, and transfer property;
8. conclude contracts, sue, and be sued in its own name.

15. Powers and Functions of the General Meeting of the cooperative

The General Meeting of a house owners; cooperative shall have the following powers and functions. It shall:

፩ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫን፣ እንዲሁም ማሻሻያዎቻቸውን ያፀድቃል፤

፪ የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብን፣ ማሻሻያዎቻቸውን ያፀድቃል፤

፫ የዳይሬክተሮች ቦርድ አባላትን ይመርጣል፣ ይሸራል፤

፬ የማህበሩን የሥራ ክንውን እና የሂሳብ ምርመራ ሪፖርቶች ይሰማል፣ ውሳኔ ይሰጣል፤

፭ በዚህ አዋጅ መሠረት፣ የቤት ባለቤቶች ማህበር ከሌላ የቤት ባለቤቶች ማህበር ጋር እንዲዋሃድ ወይም የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ እንዲያበቃ ይወስናል፤

፮ ዓመታዊ የሥራ ዕቅድና በጀት ያፀድቃል፤

፯ በዳይሬክተሮች ቦርድ በሚቀርብለት ማናቸውም ጉዳይ ላይ ውሳኔ ይሰጣል።

፲፮ የቤት ባለቤቶች ማህበር ስብሰባ

፩ የቤት ባለቤቶች ማህበር፣ ዓመታዊ ጠቅላላ ስብሰባ ይኖረዋል።

፪ የቤት ባለቤቶች ማህበር፣ የዳይሬክተሮች ቦርድ በሚያደርገው ጥሪ መሠረት፣ ሌሎች ስብሰባዎችን ሊያደርግ ይችላል።

፫ ጳጅ እጅ /ሃያ አምስት እጅ/ የሚሆኑትን ቤቶች በባለቤትነት የያዙ የቤት ባለቤቶች ስብሰባ እንዲደረግ

1. approve the memorandum and the prospectus of condominium, and amendments thereto;
2. approve the articles of association and the statutes, and amendments thereto;
3. elect, and dismiss the members of the Board of Directors;
4. hear, and act upon the performance and the audit reports of the cooperative;
5. decide, in accordance with this Proclamation, to authorize the merger of the house owners' cooperative with another house owners' cooperative, or to end the administration of the condominium subject to this Proclamation;
6. approve annual action plan and budget;
7. act upon any matter brought for its consideration by board of Directors.

16. The Rules of Procedure of the Meeting of a House Owners' Cooperative

1. A house owners' cooperative shall have an annual general meeting.
2. A house owners' cooperative may hold other general meetings upon convocation by the board of Directors.
3. The Board of Directors shall have to convene the general meeting of the house owners' cooperative, where house owners that own 25%

ከጠየቁ፣ የዳይሬክተሮች ቦርድ የቤት ባለቤቶች ስብሰባ መጥራት ይኖርበታል።

፬ በማንኛውም ስብሰባ፣ ከጋራ ሕንፃው ቤት ባለቤቶች ማህበር 5 + 1 እጅ /ሃምሳ ሲደመር አንድ እጅ/ ወይም ከዚያ በላይ የሚሆኑ አባላት ከተገኙ፣ ምልዓት ጉባዔ ይሆናል።

፭ የቤት ባለቤቶች በቀጥታ ወይም በወኪል አማካኝነት ድምጽ ሊሰጡ ይችላሉ።

፮ በዚህ አዋጅ ውስጥ በሌላ ሁኔታ ካልተደነገገ በስተቀር፣ የቤት ባለቤቶች ማህበር ውሳኔ የሚያስተላልፈው በድምጽ ብልጫ ይሆናል።

፲፮ ስለዳይሬክተሮች ቦርድ

፩ የዳይሬክተሮች ቦርድ፣ የቤት ባለቤቶች ማህበር አመራር አካል ነው።

፪ የመጀመሪያ ዳይሬክተሮች፣ በአስመዝጋቢው የሚሰየሙ መሆናቸው እንደ ተጠበቀ ሆኖ፣ ዳይሬክተሮች ከቤት ባለቤቶች መካከል፣ በባለቤቶች ይመረጣሉ።

፲፰ የመጀመሪያው የዳይሬክተሮች ቦርድ

፩ የጋራ ሕንፃ በዚህ አዋጅ መሠረት ከተመዘገበ በኋላ፣ አስመዝጋቢው የመጀመሪያውን የዳይሬክተሮች ቦርድ መሰየም አለበት።

፪ የቤት ባለቤቶች፣ በአስመዝጋቢው በተሰየሙት የቦርድ አባላት ላይ ተጨማሪ የሚሆኑ አባላት፣ ወይም ተተኪ የዳይሬክተሮች ቦርድን ሊመርጡ ይችላሉ።

(twenty five percent) of the houses ask for its convocation.

4. The presence of 50 + 1% (fifty plus one percent) of the members of the condominium’s house owners’ cooperative at any meeting shall constitute a quorum.

5. House owners may vote personally or through a proxy.

6. Unless provided otherwise herein, the general meeting of a house owners’ cooperative shall take decisions by majority vote.

17. The Board of Directors

1. The Board of Directors is an organ of management of a house owners’ cooperative.

2. Without prejudice to the first directors’ being appointed by the one having the condominium registered, the directors shall be elected by the owners from among the house owners.

18. The First Board of Directors

1. Where a condominium is registered in accordance with this Proclamation, the one that had the condominium registered shall have to appoint the first Board of Directors.

2. House owners may elect members that will add to, or replace those board members appointed by the one that had the condominium registered.

፫ በዚህ አንቀጽ መሠረት ምርጫ ስለሚከናወንበት የዳይሬክተሮች ቦርድ እና በተተኪው የዳይሬክተሮች ቦርድ መካከል ስለሚደረገው የሥልጣን ሽግግር ዝርዝር፣ ይህንን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣው ደንብ ይወስናል።

፲፱ የዳይሬክተሮች ቦርድ ሥልጣን እና ተግባራት

የዳይሬክተሮች ቦርድ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፡

- ፩ የማህበሩን ጠቅላላ ስብሰባ ይጠራል፡ የስብሰባውን ቃለ ጉባዔ በጽሑፍ ይይዛል፤
- ፪ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫ፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ ማሻሻያ ያዘጋጃል፤ ሲፀድቅም በሥራ ላይ ያውላል፤
- ፫ ዓመታዊ የሥራ ዕቅድ እና በጀት ያዘጋጃል፤ ሲፀድቅም በሥራ ላይ ያውላል፤
- ፬ የማህበሩን መዛግብትና ሂሳብ ይይዛል፤
- ፭ የቤት ባለቤቶች ማህበር ጠቅላላ ስብሰባ ውሳኔዎችን ያስፈጽማል፤
- ፮ የማህበሩን የሥራ እንቅስቃሴ በሚመለከት ለጠቅላላ ስብሰባ ሪፖርት ያቀርባል፤
- ፯ በጠቅላላ ስብሰባ የሚሰጡትን ሌሎች ተግባራት ያከናውናል።

3. The details pertaining to the time at which election is held in accordance with the provisions of this Article, and the transition of power from the first Board of Directors to the succeeding Board of Directors shall be specified in the regulations to be issued for the implementation of this Proclamation.

19. Powers and Functions of the Board of Directors

The Board of Directors shall have the following powers and functions. It shall:

- 1. convene the General Meeting of the cooperative; keep the minutes of the Meeting in writing;
- 2. prepare draft amendments to the memorandum and the prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes; implement same upon approval;
- 3. prepare annual action plan and budget; implement same upon approval;
- 4. keep the records and accounts of the cooperative;
- 5. execute the decisions of the General Meeting of the house owners' cooperative;
- 6. Submit report to the General Meeting on the performance of the cooperative;
- 7. perform such other functions as are assigned to ti by the General Meeting.

ጽ ስለመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ የቤት ባለቤቶች ማህበር፣ የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ ይኖሩታል።

ጽ፩ ስለአዲተሮች
፩ የቤት ባለቤቶች ማህበር፣ አዲተር ይኖረዋል።
፪ የአዲተር አሰያዦም፣ ብዛት፣ ተፈላጊ ችሎታ፣ ሥልጣን፣ ተግባራት እና ስንብት ዝርዝር ሁኔታ ደንብ ይገለጻል።

ክፍል አምስት

የጋራ ሕንፃን ስለመሸጥ ወይም ስለማከራየት

ጽ፪ ስለስመዝጋቢው የሚደረግ ሽያጭ
፩ በዚህ አዋጅ መሠረት ሕንፃው ከመመዝገቡ በፊት ወይም ከተመዘገበ በኋላ፣ የጋራ ሕንፃ ሽያጭ ውል ለመዋዋል ይቻላል።
፪ የጋራ ሕንፃ ከመመዝገቡ በፊትም ሆነ በኋላ ከስመዝጋቢው ላይ የጋራ ሕንፃ ለሚገዛ ማንኛውም ሰው አስመዝጋቢው አስፈላጊውን መረጃ መስጠት አለበት።
፫ አስመዝጋቢው ለገዥው መረጃ እስከሚሰጠው ድረስ፣ ገዥው በቤት ሽያጭ ውሉ አይገደድም።
፬ መረጃ ከአስመዝጋቢው የደረሰው ገዥ፣ የባለሀብትነት ሥም በሥሙ ከመዛወሩ በፊት፣ ለአስመዝጋቢው በጽሑፍ የውሉን መሠረዝ መግለጽ ይችላል።
፭ በመረጃ በተገለፁ ጉዳዮች ላይ መሠረታዊ ለውጥ ሲኖር፣ አስመዝጋቢው በተሻሻለ መረጃ ለውጡን ለገዥው መግለጽ

20. Articles of Association and Statutes

A house owners' cooperative shall have articles of association and statutes.

21. Auditors

1. A house owners' cooperative shall have auditors.
2. The details pertaining to the manner of appointment, required qualifications, powers, functions, and dismissal of auditors shall be specified by regulations.

PART FIVE

Selling or Leasing a Condominium

22. Sell by the One Having the Condominium Registered

1. A contract for the sell of a condominium may be concluded either before, or after such condominium is registered in accordance with this Proclamation.
2. The one that had the condominium registered shall have to provide any person that buys the condominium from it either before, or after the condominium is registered with the necessary information.
3. The buyer shall not be bound by the sell contract until the one that had the condominium registered provides him with information.
4. A buyer who has received information from the one that had the condominium registered may, before the title deed is changed into his name, notify the one that had the condominium registered of the cancellation of the contract in writing.
5. Where there is a fundamental change in the particulars provided by way of information, the one that had the condominium registered shall have to notify the buyer of such change through

አለበት። ገዥው በራሱ መሠረታዊ ለውጥ መኖሩን ተረድቶ፣ አስመዘጋቢው በተሻሻለው መረጃ ለውጡን ለገዥው ሳይገልጽለት ከቀረ፣ ገዥው በጽሑፍ የውሉን መሠረዝ ለአስመዘጋቢው መግለጽ ይችላል።

፮ የጋራ ሕንፃ ከመመዘገቡ በፊት የቤት ሽያጭ ውል በውሉ የተመለከተውን ሕንፃ ግንባታ ሳይዘገይ የማጠናቀቅ እና ሕንፃውን የማስዘገብ ግዴታ አለበት።

፳፫ ቤቶችን ስለማከራየት

፩ ማንኛውም የቤት ባለቤት፣ ቤቱን ሲያከራይ ወይም የቤቱን ኪራይ ውል ሲያድስ፣ ለቤት ባለቤቶች ማህበር በጽሑፍ መግለጽ እና፣ የኪራይ ውሉን ሠነድ ወይም የኪራይ ውሉን ማደሻ ሠነድ አባሪ አድርጎ መሰጠት አለበት።

፪ ማንኛውም የቤት ባለቤት የቤት ኪራይ ውል በማናቸውም ምክንያት ሲቋረጥ የውሉን መቋረጥ የሚያስረዳ ማስረጃ አባሪ በማድረግ የውሉን መቋረጥ ለቤት ባለቤቶች ማህበር መግለጽ አለበት።

፫ ማንኛውም የቤት ባለቤት የቤት ኪራይ ውል ሲዋዋል፣ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያ እና መግለጫ፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ-ደንብ ቅጂ ለተከራዩ መስጠት አለበት።

፳፬ አስቀድሞ ወደ ቤት ስለመግባት

የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ ከመመዘገቡ እና ባለቤትነት ሥም ለገዥው

a statement revised accordingly. Where the buyer, having known of the existence of fundamental change, the one that had the condominium registered fails to notify the buyer of such change through a revised statement, the buyer may notify the one that had the condominium registered of the cancellation of the contract in writing.

- 6. One that has a condominium registered that had concluded a contract of sell before the registration of the condominium shall have duty to complete the constricton of the condominium mentioned in the contract without delay, and to have same registered.

23. Giving Houses on Lease

- 1. Where any house owner gives his house on lease, or renews a lease contract concluded thereon, he shall have to notify the house owners' cooperative of same in writing, and provide, as the case may be, the lease contract document, or the lease contract renewal document by way of an attachment.
- 2. Where the lease contract of any house owner is terminated for any reason, he shall have to notify, by attaching an evidence attesting to the termination, the house owners' cooperative of the termination of the contract.
- 3. Where any house owner concludes a lease contract, he shall have to provide the lessee with copies of the memorandum and the prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes.

24. Moving into a House Earlier

Before the title deed is changed into the buyer's name and the memorandum and the prospectus of

ከመዛወሩ በፊት፣ ገዥው ወደ ገዛው ቤት ስለመግባቱ፣ በዚህም ጊዜ ገዥው ስለሚከፍለው ክፍያ እና ስለአስመዘጋቢው ግዴታ፣ በቤት ሽያጭ ውል ላይ ስምምነት ሊደረግ ይችላል።

ክፍል ስድስት

ስለጋራ ወጭዎች እና ስለትርፍ

ጸ፭ በባለቤቶች የሚደረግ መዋጮ

፩ የዚህ አዋጅ እና አግባብነት ያላቸው የሌሎች ሕግጋት ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው፣ የቤት ባለቤቶች የጋራ ወጭዎችን ለመሸፈን በጋር መጠቀሚያዎች ላይ ካላቸው የማይከፋፈል ጥቅም ጋር የሚመጣጠን መዋጮ ይከፍላሉ።

፪ አንድ የቤት ባለቤት በጋራ መጠቀሚያዎች ላለመጠቀም የወሰነ ቢሆንም፣ ወይም በማህበሩ ላይ የይገባኛል ጥያቄ ያለው ቢሆንም፣ ወይም በቤት ባለቤቶች ማህበር የመተዳደሪያ ደንብ ወይም ውስጠ-ደንብ መሠረት፣ በጋራ መጠቀሚያዎች የመጠቀም መብቱ በከፊል ወይም በሙሉ የተገደበ ቢሆንም፣ የዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፩ ድንጋጌ ተፈጻሚ ይሆናል።

ጸ፮ የመያዣ መብት

፩ የቤት ባለቤት የሚጠበቅበትን መዋጮ በማይከፍልበት ጊዜ፣ ማህበሩ በባለቤቱ ቤትና ከጋራ ጥቅሞች ውስጥ ባለው ድርሻ ላይ ባለተከፈለው መዋጮ መጠን፣ የመያዣ መብት የኖረዋል። ይህ

condominium are registered, agreement may be made in the house sell contract as to the possibility of the buyer to move into the house he has bought, the payment to be effected by the buyer thereupon, and the obligations of the one that had the condominium registered.

PART SIX

Common Expenses and Profit

25. Contribution to be made by Owners

1. Without prejudice to the provisions hereof, and of other relevant laws, House owners shall pay contribution proportional to the value of the indivisible interest they have over the common facilities so as to cover common expenses.

2. The provisions of sub-Article (1) of this article shall apply notwithstanding the fact that a house owner has decided not to make use of common facilities, or has lodged a claim as against the cooperative, or his right to make use of common facilities has been partially or fully restricted under the articles of association or the statutes of the house owners' cooperative.

26. Lien Right

1. Where a house owner fails to pay the contribution expected of him, the cooperative shall have lien right over the house of such owner and the share he has in the common interests to the extent of the value of the contributions not paid. The amount of money to which the lien right extends includes the interest

የገንዘብ መጠን፣ ክፍያው በተወሰነለት ጊዜ ባለመከፈሉ ምክንያት የሚኖረውን ወለድ እና ወጭዎች ይጨምራል።

፪ የቤት ባለቤት መዋጮውን መክፈል ከነበረበት ጊዜ አንስቶ ባለው የሶስት ወር ጊዜ ውስጥ፣ ማህበሩ በዚህ አዋጅ መሠረት በንብረቱ ላይ አለ የሚለውን የመያዣ መብቱን የሚያረጋግጥለት የምስክር ወረቀት ማግኘት አለበት።

፫ በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፪ መሠረት ያልተመዘገበ እንደሆነ፣ የማህበሩ የመያዣ መብት የሦስት ወር ጊዜው ካለቀ በኋላ ተፈጻሚ አይሆንም።

፬ የማህበሩን የመያዣ መብት ለማረጋገጥ የሚሰጠው የምስክር ወረቀት፣ የቤት ባለቤቱ ያልከፈለውን የመዋጮ መጠን እና መዋጮውን ለማስከፈል ሲባል ማህበሩ ያወጣቸውን ልዩ ወጭዎች ለይቶ የሚያመለክት መሆን ይኖርበታል።

፭ ማህበሩ የመያዣውን መብት ከማስመዘገቡ በፊት፣ ለሚመለከታቸው የቤት ባለቤቶች የ፲፭ ቀናት የቅድሚያ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት።

፮ የቤት ባለቤቱ በዚህ አንቀጽ መሠረት የሚፈለግበትን ክፍያ ከፍሎ ሲያጠናቅቅ፣ ማህበሩ ይህንኑ የሚያረጋግጥ ማስረጃ እንዲመዘገብ በማድረግ፣ ለቤት ባለቤቱ ሊሰጠው ይገባል።

- due on the contribution because of its nonpayment as it fell due, and the expenses related thereto.
- 2. The cooperative shall have to obtain a certificate evidencing the lien right it claims to have over the property pursuant to this Proclamation, within three months from the date the house owner should have paid his contribution.
- 3. Where it has not been registered in accordance with the provisions of Sub-/article (2) of this Article, the lien right of the cooperative shall lapse upon the expiry of the three months period.
- 4. The certificate issued to evidence the lien right of the cooperative shall have to indicate the amount of the contribution with which the house owner is in arrears and the extraordinary expenses the cooperative has incurred to exact the contribution.
- 5. The cooperative shall have to give a 15 days prior notice to the house owners concerned before it has the lien right registered.
- 6. Where the house owner completes effecting payment of what is required from him pursuant to this Article, the cooperative shall have to have a certificate evidencing same registered and issue to the house owner.

፯ በዚህ አንቀጽ ሥር የተቀመጠው የማህበሩ የመያዣ መብት፣ ከመንግሥት ግብርና ቀረጥ በስተቀር፣ ከሌሎች ከተመዘገቡም ሆነ ያልተመዘገቡ መያዣዎች ቅድሚያ ይኖረዋል።

፳፯ የጋራ ትርፍ

፩ ማህበሩ የሚያገኘው ማንኛውም ትርፍ፣ የጋራ ወጭዎችን ለመሸፈን ይውላል፣ ወይም በልዩ ተቀማጭ ሂሳብ ውስጥ ይቀመጣል።

፪ ማህበሩ ካልፈረሰ በስተቀር፣ ይህ ትርፍ በቤት ባለቤቶች መካከል አይከፋፈልም።

፳፰ ስለጥገና

፩ በአደጋ ምክንያት ጉዳት የደረሰባቸውን ቤቶች፣ የጋራ መጠቀሚያዎች እና፣ የማህበሩ ንብረቶች፣ ማህበሩ ማስጠገን አለበት።

፪ በአደጋ ምክንያት የሚደረግ ጥገና፣ ጉዳት የደረሰበትን አካል መጠገንን እና በአዲስ መተካትን ይጨምራል። ሆኖም በቤቶች ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራ ላይ የሚደርስ ጉዳትን መጠገንን አይጨመርም።

፫ ለዚህ አዋጅ አፈፃፀም በአንድ ቤት ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራ ዓይነትና መጠን የሚወስነው፣ በሕንፃ ማሳወቂያ ከተቀመጠው ቤቶች ደረጃ ጋር በማወዳደር ይሆናል።

7. The lien right of the cooperative laid down in this article shall, save for government taxes and charges, have priority over any other lien rights, registered or not.

27. Common Profit

1. Any profit earned by the cooperative shall be used to cover common expenses; or shall be deposited in a special savings account.

2. Such profit may not be partitioned among the house owners, except in the event of the dissolution of the cooperative.

28. Repairs

1. The cooperative shall have to have houses, common facilities, and the cooperative's properties damaged due to accident.

2. Repairs made owing to accident shall include repairing the part damaged and replacing it with a new one. However, it shall not include repairs made to damage sustained to extra features added to houses.

3. For the purpose of the application of this Proclamation, the type and size of an extra feature added to a given house shall be determined in comparison with the typology of houses laid down in the memorandum of condominium.

፬ የዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፪ ድንጋጌ ቢኖርም፣ ሕንፃው ከመመዘገቡ በፊት በቤቶች ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራ ካለ፣ ማህበሩ የማስጠገን ኃላፊነት ይኖርበታል።

፳፱ ስለዕድሳት

፩ ማህበሩ፣ የጋራ መጠቀሚያዎች የማደስ ኃላፊነት አለበት።

፪ እያንዳንዱን ቤት ማደስ፣ የቤቱ ባለቤት ኃላፊነት ነው።

፫ ለተወሰኑ ቤቶች የተመደቡ የጋራ መጠቀሚያዎችን ማደስ፣ የጋራ መጠቀሚያዎቹ የተመደቡላቸው ቤቶች ባለቤቶች ኃላፊነት ነው።

፬ አንድ የቤት ባለቤት ቤቱን በሚያድስበት ጊዜ፣ ዕድሳቱን የሚያከናውነው፣ የአጎራባች ቤትን ደህንነት ወይም አገልግሎት በማይጎዳ መልኩ መሆን ይኖርበታል።

፭ ዕድሳቱ የአጎራባች ቤትን ደህንነት ወይም አገልግሎት የሚጎዳ፣ ወይም በሕንፃው ተሸካሚ ወይም ሌሎች የሕንፃው አካላት ላይ ተጽእኖ የሚያሳድር ከሆነ፣ ዕድሳቱን የሚያከናውነው ባለቤት፣ በቅድሚያ አግባብ ካለው አካል ተገቢውን የግንባታ ፍቃድ መጠየቅ እና፣ ማግኘት አለበት።

፮ የማደስ ኃላፊነት፣ በመደበኛ የንብረት አጠቃቀም የሚመጣን ማርጂት፣ ወይም አገልግሎት መቀነስ ማስተካከልን ይጨምራል።

4. The provisions of Sub-Article (2) of this article notwithstanding, where there is an extra feature added to a house prior to the registration of the condominium, the repairs thereof shall be incumbent upon the cooperative.

29. Maintenance

1. The maintenance of common facilities shall be incumbent upon the cooperative.

2. The maintenance of each house shall be incumbent upon the owner thereof.

3. The maintenance of common facilities assigned to specific houses shall be incumbent upon the owners of those houses to which those common facilities have been assigned.

4. While a house owner carries out maintenance on his house, he shall have to carry out the maintenance in a way that does not adversely affect the safety and the service of an adjacent house.

5. Where the maintenance adversely affects the safety or the service of an adjacent house, or where it impacts upon the pillar or other parts of the building, the owner who carries out the maintenance shall have to secure the proper construction license from the appropriate organ beforehand.

6. Maintenance incumbency shall extend to wearing, or lose of usability occasioned by the normal use of property.

፴ በማህበሩ ስለሚደረግ ዕድሣት

፩ የጋራ መጠቀሚያ ወይም ቤትን የማደስ ኃላፊነት የቤት ባለቤት ከሆነ እና፣ የቤት ባለቤቱ በቂ በሆነ የጊዜ ገደብ ውስጥ ይህንን ኃላፊነቱን ካልተወጣ፣ ማህበሩ ዕድሣቱን በራሱ ወጭ ሊያከናውን ይችላል።

፪ በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፩ መሠረት ማህበሩ ዕድሣቱን ካከናወነ፣ ወጭው ከጋራ ወጭ በተጨማሪ፣ ኃላፊነቱን ያልተወጣው የቤት ባለቤት ድርሻ ሆኖ ይታሰባል።

፴፩ ስለልዩ ተቀማጭ ገንዘብ

፩ ማህበሩ ለጥገና እና ዕድሣት፣ ራሱን የቻለ የተለየ ገንዘብ ማስቀመጥ እና፣ ሲያስፈልግ ወጭ ማድረግ አለበት።

፪ ማህበሩ ለዚህ ተቀማጭ ገንዘብ፣ ከቤት ባለቤቶች መካከል ይሰበስባል።

፫ በዚህ አንቀጽ የተመለከተው ተቀማጭ ገንዘብ፣ የማህበሩ ሀብት ነው። በዚህ አዋጅ መሠረት ካልሆነ በስተቀር፣ ለቤት ባለቤቶች አይከፋፈልም።

ክፍል ሰባት

ስለማህበራት ውህደት

፴፪ ስለማህበራት ውህደት ምዝገባ

፩ የዚህ አዋጅ ሌሎች ድንጋጌዎች አንደተጠበቁ ሆነው፣ ሁለት ወይም ከሁለት በላይ የሆኑ የቤት ባለቤቶች ማህበራት፣ ለመዝጋቢው አካል የተዋሃደ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ፣

30. Maintenance carried out by the Cooperative

1. Where the maintenance of a common facility, or of a house is incumbent upon a house owner, and such house owner fails to execute same within a reasonable time limit, the cooperative may carry out the maintenance at its own expense.
2. Where the cooperative carries out the maintenance in accordance with Sub-Article (1) of this Article, the expenses thereof shall, besides the common expense, be charged to the house owner in default.

31. Special Reserve fund

1. The cooperative shall have to deposit money in a discrete, special fund for repairs and maintenance, and release same where necessary.
2. The cooperative shall collect contributions from house owners for such reserve fund.
3. The reserve fund mentioned in this article shall be the asset of the cooperative. Such fund may not be distributed among house owners, except in accordance with this Proclamation.

PART SEVEN

Amalgamation of Cooperatives

32. Registration of Amalgamation of cooperatives

1. Without prejudice to the other provisions of this Proclamation, two or more house owners' cooperatives may amalgamate by having amalgamated memorandum and prospectus of condominium, as well as articles of association and statutes with the registering organ.

እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብና ውስጠ-ደንብ በማስመዘገብ ሊቀረጹ ይችላሉ።

፪ የውህደቱ ሠነድ ከመመዘገቡ በፊት፣ ውህደቱ በእያንዳንዱ ተዋሃጅ ማህበር የቤት ባለቤት ሹ እጅ ድምጽ መጽደቁ እና፣ ሠነዱ ማህበራቱን ለመወከል ሥልጣን ባላቸው ሰዎች የተፈረመ መሆኑ መረጋገጥ አለበት።

፫ ለተዋሃደው ማህበር የሚያገለግሉት የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብና ውስጠ-ደንብ፣ በውህደቱ ላይ ውሳኔ ለመስጠት ለሚጠራው ጠቅላላ ስብሰባ ቀርበው መጽደቅ አለባቸው።

፬ የሚቀረጹት ማህበራት የመጨረሻ ዓመት የአዲት ሪፖርት፣ ከዚህ በላይ በንዑስ-አንቀጽ ፫ ውስጥ በተጠቀሰው ስብሰባ ላይ ለተገኙ ለአባላት መገለጽ አለበት።

፴፫ ምዝገባ ስለሚያስከትለው ውጤት

የዚህ አዋጅ ሌሎች ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው፣ ለመዋሃድ የሚፈልጉ ሁለት ወይም ከሁለት በላይ የሆኑ የባለቤቶች ማህበራት ያቀረቡት የተዋሃደ የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብና ውስጠ-ደንብ በመዘጋቢው አካል መመዘገብ፣ የሚከተሉት ውጤቶች ይኖሩታል፡-

፩ ተዋሃጆቹ ማህበራት በሙሉ ተዋህደው፣ አንድ የቤት ባለቤቶች ማህበር

2. Before the deed of amalgamation is registered, it shall have to be proved that the amalgamation has been approved by 80% of the vote of the house owners belonging to each of the amalgamating cooperatives, and that the deed has been signed by the people duly authorized to represent the cooperatives.
3. The memorandum and the prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes to serve the amalgamated cooperative shall have to be submitted to, and approved by the General Meeting convened to decide upon the amalgamation.
4. The audit report of the amalgamating cooperatives for the last fiscal year shall have to be notified to the members present at the Meeting mentioned in Sub-Article (3) above.

33. Effects of Registration

Without prejudice to the other provisions of this Proclamation, the registration, by the registering organ, of the amalgamated memorandum and prospectus of condominium, as well as articles of association and statutes submitted by two or more house owners' cooperatives intending to amalgamate shall have the following effects:

1. All the amalgamating cooperatives shall merge and one house owners cooperative shall be established.

ይመሰረታል።

፪ ከውህደቱ በፊት የተዋሃጁ ማህበራት የነበሩት ቤቶች እና የጋራ መጠቀሚያዎች፣ የተዋህደው ማህበር ቤቶች እና የጋራ መጠቀሚያዎች ሆነው ይቀጥላሉ።

፫ ከውህደቱ በፊት የነበረው የእያንዳንዱ ተዋሃጅ ማህበር የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብና ውስጠ-ደንብ ተፈፃሚነታቸው ይቀራል።

፬ የዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፬ ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ፣ ከውህደቱ በፊት የነበረው የእያንዳንድ ተዋሃጅ ማህበር ዳይሬክተሮች፣ በአንድ ላይ የተዋህደው ማህበር የመጀመሪያ ዳይሬክተሮች ይሆናል።

፭ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፬ መሠረት፣ ምርጫ እስከሚከናወን ድረስ የሚያገለግሉ አንድ ወይም ከአንድ በላይ አዲተሮች ይሰየማሉ።

፮ ከውህደቱ በፊት የነበረው የእያንዳንዱ ተዋሃጅ ማህበር መብት እና ግዴታዎች ለተዋህደው ማህበር ይተላለፋሉ።

፴፬ ዳይሬክተሮችን እና አዲተሮችን ስለመምረጥ

የተዋህደው ማህበር የጋራ ሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ፣ እንዲሁም የመተዳደሪያ ደንብና ውስጠ-ደንብ በተመዘገበ በ፯ /ዘጠና/ ቀናት ውስጥ፣ የተዋህደው ማህበር አባላት የቤት ባለቤቶች በጠቅላላ ስብሰባ ለተዋህደው

2. The houses and common facilities which used to belong to the amalgamation cooperatives before the amalgamation shall be the houses and the common facilities of the amalgamated cooperative.

3. The memorandum and the prospectus of condominium, as well as the articles of association and the statutes, which used to belong to each amalgamating cooperative before the amalgamation, shall cease to be effective.

4. Without prejudice to the provisions of Article 34 hereof, the directors that used to belong to each amalgamating cooperative before the amalgamation shall jointly be the first directors of the amalgamated cooperative

5. One or more auditors that will serve until election is held in accordance with the provisions of Article 34 hereof shall be appointed.

6. The rights and obligations that used to belong to each amalgamating cooperative before the amalgamation shall be transferred to the amalgamated cooperative.

34. Electing Directors and auditors

The house owner members of the amalgamated cooperative shall, by way of a general meeting elect Board of Directors members and auditors for the amalgamated cooperative within 90 /ninety/ days from the date on which the memorandum and the prospectus of condominium, as well as the articles

ማህበር የዳይሬክተሮች ቦርድ አባላት እና አዲተሮችን መምረጥ አለባቸው።

ክፍል ስምንት

የጋራ ሕንፃ በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ ስለሚያበቃበት ሁኔታ

፴፭ የቤት ባለቤቶች ፈቃድ

ድምጽ በሚሰጥበት ጊዜ፣ ቢያንስ ፹ እጅ የሆኑት ባለቤቶች የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ እንዲያበቃ በማለት ድምጽ ከሰጡ፣ ማህበሩ ይህንኑ የሚገልጽ የጽሁፍ ማስታወቂያ ለመዘጋቢው አካል ማቅረብ አለበት።

፴፮ ከፍተኛ ውድመት

፩ ቦርዱ በጋራ ሕንፃ ላይ ከፍተኛ ውድመት ደርሷል ብሎ በሚወስንበት ጊዜ፣ ጉዳዩን ለቤት ባለቤቶች ጠቅላላ ስብሰባ በማቅረብ፣ ስለውድመቱ መጠን እና ከውድመቱ በኋላ የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መገዛቱን ያቆመ መሆኑን ማስወሰን አለበት።

፪ በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፩ መሠረት በሚደረገው የባለቤቶች ስብሰባ ላይ ከ፹ እጅ በላይ የሆኑት ቤቶች ባለቤቶች የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መገዛቱ እንዲያበቃ ከወሰኑ፣ ቦርዱ ይህንኑ የሚገልጽ የጽሁፍ ማስታወቂያ ለመዘጋቢው አካል ማቅረብ አለበት።

፫ የቤቶች ባለቤቶች በዚህ አንቀጽ በተገለፀው ድምጽ መጠን የጋራ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት መገዛቱን

of association and the statutes of the amalgamated cooperative have been registered.

PART EIGHT

Cessation of the administration of a Condominium subject to this Proclamation

35. *Consent of the House Owners*

Where, upon casting votes, at least 80% of the owners cast their votes favoring the cessation of the administration of the condominium subject of this Proclamation, the cooperative shall have to submit a written notice stating same to the registering organ.

36. *Considerable destruction*

1. Where the Board decides that a considerable destruction has been sustained by the condominium, it shall have to have the extent of the destruction and the cessation, after the destruction, of the administration of the condominium subject to this Proclamation decided, by bringing the matter to the attention of the General Meeting of house owners.
2. Where, at the meeting of owners held in accordance with Sub-Article (1) of this Article, the owners of more than 80% the houses decide in favor of the cessation of the administration of the condominium subject to this Proclamation, the Board shall have to submit a written notice stating same to the registering organ.
3. Where house owners do not decide in favor of the cessation of the administration of the condominium subject to this Proclamation by the amount of vote specified in this Article, the

እንዲቆም በማለት ካልወሰነ፣ ቦርድ በቂ በሆነ ጊዜ ውስጥ ውድመቱ እንዲጠገን ማድረግ አለበት።

Board shall have to have the destruction repaired within a reasonable period of time.

፴፯ ስለሽያጭ

37. Sell

፩ የጋራ ሕንፃ ወይም የተወሰነው የጋራ መጠቀሚያ በሚሸጥበት ጊዜ፣ ይህ አዋጅ በተሸጠው ጋራ ሕንፃ ወይም የጋራ መጠቀሚያ ላይ ተፈጻሚ መሆኑ ያበቃል።

1. Where the condominium, or some part of the common facility is sold, this Proclamation shall cease to be applicable to the condominium, or to the part of the common facility sold.

፪ ማህበሩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፩ በተደነገገው መሠረት ሽያጭ ለማከናወን፡-

2. In order to conduct sell in accordance with what has been provided under Sub-Article (1) of this Article, the cooperative shall, beforehand, have to secure:

ሀ/ ድምጽ በተሰጠበት ዕለት ቷ እጅ የሚሆኑትን የቤት ባለቤቶች የአዎንታዊ ድምጽ፣ እና

a) the go-ahead vote of the owners of more than 80% the houses on the date on which the votes are cast;

ለ/ ለሽያጭ ከተወሰኑት ቤቶች ከተለየው በተጨማሪ፣ የጋራ መጠቀሚያው አገልግሎት ተለይቶ የተሰጣቸው ቤቶች ባለቤቶችን የእያንዳንዳቸው ፈቃደኝነት በጽሑፍ ማግኘት አለበት።

b) the written consent of each of the owners of those houses to which the service of the common facility assigned to the houses destined for sell is also assigned.

፴፰ ንብረትን ለሕዝብ ጥቅም ስለመውሰድ

38. Expropriation of Property for Public Utility

በሕግ መሠረት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የተወሰደ የጋራ ሕንፃ ወይም የጋራ መጠቀሚያ በዚህ አዋጅ መሠረት መገዛቱ ያበቃል።

A condominium, or a common facility expropriated for public utility shall cease to be administered subject to this Proclamation.

፴፱ ከሽያጭ ወይም ከንብረት መወሰድ

39. Proceeds from Sell or Expropriation

ስለሚገኝ ጥቅም

፩ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፯ ወይም አንቀጽ ፴፰ የጋራ ሕንፃው ወይም የተወሰነው የጋራ መጠቀሚያ በመሸጡ ወይም በመወሰዱ የሚገኘው ጥቅም፣ በጋራ

1. The proceeds obtained from the sell or expropriation of the condominium or the common facility in accordance with Article 37 or article 38 hereof shall be distributed among house owners in proportion to the percentage of

መጠቀሚያዎች ላይ ካላቸው የመብቶች ጥቅም ጋር ተመጣጣኝ በሆነ መጠን፣ ለቤት ባለቤቶች ይከፋፈላል።

፪ በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፩ ሥር የተደነገገው ቢኖርም፣ የተሸጠው ወይም የተወሰደው ለተወሰኑ ቤቶች መጠቀሚያነት ብቻ ተለይቶ የተተወ የጋራ መጠቀሚያ በሆነ ጊዜ፣ ጥቅሙ የሚከፋፈለው የጋራ መጠቀሚያው ተለይቶ በተሰጣቸው ቤቶች ባለቤቶች መካከል ብቻ ይሆናል።

፵ ስለማስታወቂያ ምዝገባ

፩ መዝጋቢው አካል፣ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፭ ወይም ፴፮ መሠረት የሚቀርብለትን ማስታወቂያ መርምሮ በመመዝገብ፣ የምስክር ወረቀት ይሰጣል።

፪ የምስክር ወረቀቱ እንደተጠበቀ ሆኖ፣ ይህ አዋጅ እና አዋጁን ለማስፈፀም የሚወጡ ሌሎች ሕግጋት በጋራ ሕንፃው ላይ፣ ተፈፃሚነታቸው ያበቃል።

፵፩ ስለሀብት ክፍፍል

የጋራ ሕንፃ በዚህ አዋጅ መገዛቱ ሲያበቃ፡-

፩ የቤት ባለቤቶች ማህበር ሀብት በማህበሩ ላይ የሚነሱ የገንዘብ ጥያቄዎችን ለመክፈል ይውላል።

፪ ቀሪው የማህበሩ ሀብት በጋራ ጥቅማቸው መጠን ለቤት ባለቤቶች ይከፋፈላል።

interest they have over the common facilities.

2. The provisions of Sub-Article (1) of this Article notwithstanding, where what has been sold or expropriated is the common facility assigned for the utility of specific houses only, the proceeds shall be distributed only among the owners of those houses to which such common facility has been assigned.

40. Registration of Notice

1. The registering organ shall, by examining and registering the notice submitted to it in accordance with Article 35 or 36 hereof, issue a certificate.
2. Without prejudice to the certificate, this Proclamation and other laws issued for the implementation of this Proclamation shall cease to be applicable to the condominium.

41. Partition of Property

Where a condominium ceases to be administered subject to this Proclamation;

1. The property of the house owners' cooperative shall be used to pay monetary claims raised against the cooperative.
2. The remaining property of the cooperative shall be partitioned among the house owners in proportion to their respective share in the common interest.

ክፍል ዘጠኝ
የጋራ ሕንፃ ለመገንባት
ስለሚመሠረቱ የመኖሪያ ቤት
የህብረት ሥራ ማህበራት

ግ፩ አመሠራረት

የመኖሪያ ቤት የህብረት ሥራ ማህበራት የጋራ ሕንፃ ለመገንባት ዓላማ ሊመሠረቱ ይችላሉ።

ግ፫ ስለየሕብረት ሥራ ማህበራት አዋጅ

ቁጥር ፩፻፲፩/፲፱፻፺፱ ተፈጻሚነት

፩ የጋራ ሕንፃ ለመገንባት በሚመሠረቱ የህብረት ሥራ ማህበራት ላይ፣ በአዋጅ ቁጥር ፩፻፲፩/፲፱፻፺፱ ውስጥ ስለመኖሪያ ቤት የሕብረት ሥራ ማህበራት የተደነገገው ተፈጻሚ ይሆናል።

፪ ሆኖም፣ ሕንፃው በዚህ አዋጅ መሠረት ሲመዘገብ፣ ይህ አዋጅ ተፈጻሚ ይሆናል።

ግ፬ የጋራ ሕንፃን ስለማስመዘገብ

፩ የጋራ ሕንፃ ግንባታ ሲጠናቀቅ፣ የህብረት ሥራ ማህበሩ የሥራ አመራር ኮሚቴ የጋራ ሕንፃውን በዚህ አዋጅ መሠረት ያስመዘግባል።

፪ በዚህ አንቀጽ መሠረት የጋራ ሕንፃውን ያስመዘገበው የሥራ አመራር ኮሚቴ፣ የባለቤቶች ማህበር የመጀመሪያ ደረጃ በመሆን፣ በዚህ አዋጅ ለዐርድ የተሰጡት ሥልጣን እና ተግባራት ይኖሩታል።

PART NINE

*Residential Housing Cooperatives
Formed for the Construction of
Condominiums*

42. Formation

Residential housing cooperatives may be formed with the objective of constructing condominiums.

**43. Application of Cooperatives proclamation
No 111/2007**

1. The provisions of Proclamation No 111/2007 pertaining to residential housing cooperatives shall apply to residential housing cooperatives formed for the construction of condominiums.
2. However, where the condominium is registered in accordance with this Proclamation, this Proclamation shall be applicable.

44. Having a Condominium Registered

1. Upon the completion of the construction of a condominium, the Management committee of the cooperative shall have the condominium registered in accordance with this Proclamation.
2. The Management committee that had the condominium registered in accordance with this Proclamation shall be the first board of the owners' cooperative, and shall have the powers and functions entrusted to the Board herein.

፫ በአዋጅ ቁጥር ፩፻፲፩/፲፱፻፺፱ መሠረት የተመረጠው የቁጥጥር ኮሚቴ፣ በዚህ አዋጅ መሠረት አዲተር ሆኖ ይሰራል።

፬ የጋራ ሕንፃው በተመዘገበ በ፺ (ዘጠና) ቀናት ውስጥ፣ የቤት ባለቤቶች በጠቅላላ ስብሰባ አዲስ የዳይሬክተሮች ቦርድ አባላትን እና አዲተሮችን ሊሰይሙ ይችላሉ።

ክፍል አስር

ልዩ፣ ልዩ ድንጋጌዎች

፵፭ ደንብ የማውጣት ሥልጣን

የክልሉ መንግሥት መስተዳድር ምክር ቤት፣ የዚህን አዋጅ ድንጋጌዎች ለማሰፈፀም የሚያስችል ደንብ ሊያወጣ ይችላል።

፵፮ ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው ሕግጋት

የዚህን አዋጅ ድንጋጌ የሚቃረን ማንኛውም ሕግ ወይም ልማዳዊ አሠራር፣ በዚህ አዋጅ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም።

፵፯ አዋጅ ስለሚፀናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ ከዛሬ ህዳር ፲፰ ቀን ፲፱፻፺፱ ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል።

አዋጣ

ህዳር ፲፰ ቀን ፲፱፻፺፱ ዓ.ም

ሸፈራው ሽጉጤ

የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግሥት ርዕሰ መስተዳድር

3. The Supervision Committee elected in accordance with Proclamation No 111/2007 shall serve as an auditor in accordance with this Proclamation.

4. The house owners may, by a general meeting, appoint new Board of Directors members and auditors within 90 (ninety) days from the date on which the condominium has been registered.

PART TEN

MISCELLANEOUS

45. Power to Issue regulations

The Executive Council of the Region may issue Regulations that enable to implement the provisions of this Proclamation.

46. Inapplicable Laws

Any law or customary practice that contravenes the provisions of this Proclamation shall be inapplicable to matters covered hereby.

47. Effective Date

This Proclamation shall come into force as of this 27th of Nov, 2006

Done in Awassa

This 27th day of Nov, 2006.

SHIFERAW SHIGUTIE

HEAD OF THE SOUTHERN NATIONS, NATIONALITIES, AND PEOPLES REGIONAL STATE GOVERNMENT