



የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልል መንግስት

ደቡብ ነጋሪት ጋዜጣ

**DEBUB NEGARIT GAZETA
OF THE SOUTHERN NATIONS, NATIONALITEIS AND
PEOPLES REGIONAL STATE**

፲፫ ኛ ዓመት ቁጥር ፯
ሀዋሳሕዳር ፲፱/፲፱፻፺፱ ዓ.ም

በደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግስት ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ አዋጅ

13th Year No.7
Hawassa Nov 28/ 2006

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፻፯/፲፱፻፺፱

የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግስት፣ የተሻሻለው የክልሉ መንግስት የሚገነባቸውን ቤቶች ለተጠቃሚዎች የማስተላለፍ እና የማስተዳደር አዋጅ

አዋጅ ቁጥር ፻፯/፲፱፻፺፱

የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግስት የሚገነባቸው ቤቶች ለተጠቃሚዎች የሚተላለፉበትን እና የሚተዳደሩበትን ሥርዓት ለመወሰን ተሻሽሎ የወጣ አዋጅ

ከተሞችን ተስማሚ የመኖሪያና የሥራ አካባቢ እንዲሆኑ ለማድረግ የክልሉ መንግስት የከተማ ነዋሪዎችን የአኗኗር ደረጃና ፍላጎት ግምት ውስጥ አስገብቶ ባወጣው የቤት ልማት ንግግራም መሠረት በከተሞች የቤቶች ግንባታ በመካሄድ ላይ ያለ በመሆኑ፣ የተገነቡ ወይም የሚገነቡ ቤቶች፣ ፍትሃዊ፣ ግልጽ፣ ቀልጣፋ እና ውጣ ውረድ በሌለው ቀላል በሆነ ሥርዓት፣ እንዲሁም የተጠቃሚዎችን የፆታ ተዋፅኦ በሚያረጋግጥ እና የገቢ አቅምን ግምት ውስጥ በሚያስገባ የክፍያ መጠንና የአከፋፈል ሁኔታ፣ ለተጠቃሚዎች እንዲተላለፉ እና፣ ተጠቃሚዎች የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ለማስቻል በተዘረጋው የአፈፃፀም ሥርዓት ተገቢውን የሕግ ማዕቀፍ ማስቀመጥ ወሳኝ በመሆኑ፣

CONTENTS

Proclamation No – 107/2008

The Southern Nationalities, and Peoples Regional State, the Revised Transfer, to Beneficiaries, and Administration of Housings Constructed by the Regional Government Proclamation..... Page -1-

PROCLAMATION NO 107/2006

A REVISED PROCLAMATION TO PROVIDE FOR THE MANNER OF TRANSFER, TO BENEFICIARIES, AND ADMINISTRATION OF HOUSINGS CONSTRUCTED BY THE SOUTHERN NATIONS, NATIONALITIES, AND PROPLES REGIONAL STATE

WHEREAS, with a view to making cities a suitable living and working environment, the construction of housings is being carried out in the cities in accordance with the Housings Development Program, which the Regional Government, has formulated by taking the standard of living and the need of city dwellers into account;

WHEREAS, it is crucial to lay down a legal framework for the system of performance put in place to allow the transfer, to beneficiaries, of housings constructed, or to be constructed through an equitable, transparent, speedy, and simple procedure that does not have unnecessary ups and downs, as well as that ensured an equitable gender representation of the beneficiaries, and against an amount and manner of payment that takes account of income level

የተገነቡ ወይም የሚገነቡ ቤቶች፣ ፍትሃዊ፣ ግልጽ፣ ቀልጣፋ እና ውጣ ውረድ በሌለው ቀላል በሆነ ሥርዓት፣ እንዲሁም የተጠቃሚዎችን የፆታ ተዋጽኦ በሚያረጋግጥ እና የገቢ አቅምን ግምት ውስጥ በማያስገባ የክፍያ መጠንና የአከፋፈል ሁኔታ፣ ለተጠቃሚዎች እንዲተላለፉ እና፣ ተጠቃሚዎች የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ለማስቻል ለተዘረጋው የአፈፃፀም ሥርዓት ተገቢውን የሕግ ማዕቀፍ ማስቀመጥ ወሳኝ በመሆኑ፤

አዋጅ ቁጥር ፻፯/፲፱፻፺፱ በተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤት ያልተሰጡ ተግባራትን በውስጡ አካቶ የያዘ በመሆኑ፣ አዋጁን በማሻሻል እነዚህን ተግባራት ማውጣት በማስፈለጉ፤

ይኸው አዋጅ ቁጥር ፻፯/፲፱፻፺፱ በተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮግራም የተገነቡ ቤቶች አስተዳደርን የሚመለከቱ ድንጋጌዎችን ያልያዘ ሲሆን፣ እነዚህን ቤቶች የማስተዳደር ሥራን የቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤት ቤት እንደሚያከናውን በማሻሻያ አዋጁ ውስጥ ማካተት አስፈላጊ በመሆኑ፤

በአሁኑ ወቅት የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልል መንግሥት የቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤት የሚባለውን ለመግለጽ ቀደም ሲል «የቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤት» በሚለው የተተካ በመሆኑ፣ ይህንን በሕግ አካቶ ማውጣት በማስፈለጉ፤

ከጋራ ህንፃ ቤቶች ተጠቃሚዎች የቅድሚያ መብት አወሳሰን አንፃር፣ በዝቅተኛና መካከለኛ ገቢ የሚተዳደሩበት ይህብረተሰብ ክፍሎች ይልቅ፣ የተሻለ የገቢ ደረጃ ላላቸው ቅድሚያ ይሰጥ የነበረ ሲሆን፣ ይህ የማይጣጣም በመሆኑ፣ አዋጁን ይህን ሁኔታ ባገናዘበ መልኩ ማሻሻል አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

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

WHEREAS, since Proclamation No 107/2006 contains functions that had not been entrusted to the Housings Development Project Office, it is found necessary to drop those functions by revising the proclamation;

WHEREAS, this same Proclamation No 107/2006 does not contain provisions pertaining to the administration of housings constructed under the Integrated Housings Development Program, it is essential to specify under the Revised Proclamation that the Housings Development Project Office shall perform the function of administering these housings;

WHEREAS, since the nomenclature “Housings Development Organization” which is formerly used to refer to what is now the Housings Development Project Office of the Southern Nations, Nationalities and Peoples Regional State has been replaced by “Housings Development Project Office”, it is found necessary to incorporate in, and enact same by law;

WHEREAS, from the perspective of the determination of the right of priority of the beneficiaries of condominium housings, priority had, instead of those sections of the society that live on low and medium income level, practically been given to those with better level of income; and since this is not compatible with the policy of the Interstate Housings Development Program, it is found necessary to revise the proclamation in a manner that takes account of this situation;

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.

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

፩. አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ “የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግሥት፣ የተሻሻለው የክልሉ መንግሥት የሚገነባቸውን ቤቶች ለተጠቃሚዎች የማስተላለፍ እና የማስተዳደር አዋጅ ቁጥር ፻፯/፲፱፻፺፱ ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

፪ ትርጉም

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

፩ “ክልል” ማለት የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ መንግሥት ማለት ነው።

፪ “ቤት ፈላጊ” ማለት በዚህ ደንብ መሠረት የኮንዶሚኒየም ቤት በግዥ ለማግኘት የተቀመጡ ቅድመ ሁኔታዎችን ማሟላት የሚችልና የቤት ግዥ ጥያቄ ያረገ ግለሰብ ማለት ነው።

፫ “ጽሕፈት ቤት” ማለት እንደቃሉ አገባብ የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦች እና ሕዝቦች ክልል መንግሥት የቤቶች ልማት ንግድ ጽሕፈት ቤት፣ ወይም በየከተሞች የሚገኙ ቅርንጫፍ የቤቶች ልማት ንግድ ጽሕፈት ቤቶች ማለት ነው።

፬ “ስቱድዮ” ማለት የግል መፀዳጃ ክፍልና ማዕድ ቤት በውስጡ ወይም ከውጪ እንዲኖረው ተደርጎ የተሰራ የጋራ ሕንፃ አካል የሆነ ባለአንድ ክፍል መኖሪያ ቤት ማለት ነው።

፭ “የጋራ መጠቀሚያ” ማለት በአወጅ ቁጥር ፻፯/፲፱፻፺፱ እንደተጠቀሰው፣ በተናጠል ከሚያዙት ቤቶች ውጭ ለጋራ መጠቀሚያነት የሚገነቡ ግንባታዎች እና የአገልግሎት መስጫዎች ማለት ነው።

PART ONE

General

1. Short Title

This Proclamation may be cited as the “The Southern Nations, Nationalities, and Peoples Regional State, the Revised Transfer, to Beneficiaries, and Administration of Housings Constructed by the Regional Government Proclamation No. 107/2006”.

2. Definitions

Unless the context requires otherwise. In this Proclamations :

1. “Region” shall mean the Southern Nations, Nationalities, and Peoples Regional State;

2. “House Seeker” shall mean an individual who can meet the criteria set for the acquisition of a condominium house by purchasing, and who has submitted an application for purchasing a house;

3. “Office” shall mean, depending on the context, the Southern Nations, nationalities, and Peoples Regional State Housings Development Project Office, or branch Housings Development Project Offices found in various cities;

4. “Studio” shall mean a single-room residential house, which is part of a condominium building, that has been constructed to have a private bathroom and kitchen from inside or outside;

5. “Common Facility” shall mean, as mentioned in Proclamation No 107/2006 buildings and service rendition establishments constructed for common use outside houses held individually;

፳ “ማህበር” ማለት በፍቃደኝነት በመደራጀት የጋራ መኖሪያ ቤቶችንና የጋራ መጠቀሚያዎች ለመገልገል የገዙ፣ በጋራ መኖሪያ ቤት መተዳደሪያ ደንብ መሠረት ለመተዳደር የተቋቋመ የቤት ገዥዎች ህብረት ማለት ነው።

፳፯ “ቤት” ማለት በክልሉ የቤቶች ልማት ነገራዊም መሠረት በቤቶች ልማት ነገረጅክት ጽህፈት ቤት የሚገነባና ለተጠቃሚዎች የሚተላለፍ የመኖሪያ ወይም የንግድ የኮንዶሚኒየም ቤት ማለት ነው።

፳፰ “የገንባታ ወጪ” ማለት የቤቶች ልማት ነገረጅክት ጽህፈት ቤት ለእያንዳንዱ ተጠቃሚ የሚያገለግለው ቤት ለመገንባት ያወጣው ወይም የሚያወጣው ቀጥተኛ ዋይም ቀጥተኛ የልሆነ ወጪ ማለት ነው።

፳፱ “መተላለፍ” ማለት የጋራ ህንፃ መኖሪያና ንግድ ቤቶችን በመንግሥት የሚጠየቁትንና የሚፈለግባቸውን ግዴታዎች አሟልተው ለቀረቡ ቤት ገዢዎች በሽያጭ ማዛወር ማለት ነው።

፳፲ “የአገልግሎት ክፍያ ተመን” ማለት አንድ የቤት ገዢ ውል ሲያፈርስና የገዛውን ቤት እንዲለቅ ሲወስን፣ በቤቱ ውስጥ ለኖረበት ጊዜ እንዲከፍል የሚገመት የአገልግሎት ክፍያ ዋጋ ማለት ነው።

፳፯ “የብድር ውል” ማለት አንድ የቤት ገዢ የሚገዛውን ቤት ጽ እጅ ወይም ሿ እጅ ቅድመ ክፍያ ፈጽሞ ቀሪውን ሹ እጅ ወይም ፰ እጅ ከባንክ ለመደበር በባንክና በበት ገዢ መካከል የሚደረግ የብድር ስምምነት ማለት ነው።

፳፱ “የመያዣ ውል” ማለት የጋራ መኖሪያ ወይም ንግድ ቤት ተጠቃሚ ለገዛው ቤት ሹ እጅ ወይም ፰ እጅ ዋጋ ክፍያ የረዥም ጊዜ ብድር ከባንክ ለመውሰድ በዋስትና ለባንክ ለማስያዝ የሚያደርገው የስምምነት ውል ማለት ነው።

6. “Cooperative” shall mean a union of house buyers who, having organized consensually, have bought residential condominium houses and common facilities to enjoy the services thereof, which is established to be administered subject to the residential condominium housings administration regulations;

7. “House” shall mean a residential or commercial condominium house constructed by the Housings Development Project Office and transferred to beneficiaries in accordance with the Housings Development Program of the Region;

8. “Cost of Construction” shall mean direct or indirect expense incurred. Or to be incurred by the Housings Development Project Office to construct a house destined for use by each beneficiary;

9. “Transferring” shall mean transferring, by sell, residential and commercial condominium houses to house buyers who show up having met the obligations required by the Governmet and expected of them;

10. “Service Fee Estimate” shall mean the estimated amount of service fee to be charged to a house buyer for the period of time he has lived in the house, where he breaches the contract and is subsequently decided to evacuate the house;

11. “Loan Contract” shall mean a loan agreement concluded between a bank and a house buyer whereby the house buyer undertakes to effect payment of 20% or 40% of the price of the house he is to buy by way of repayment, and to borrow the outstanding 80% or 60% from the bank;

12. “Mortgage Contract” shall mean a contractual agreement undertaken by a beneficiary of a residential or commercial condominium house to furnish security for the bank’s benefit fo as to take a long-term loan fro the payment of 80% or 60% of the price of the house

፲፫ “የሽያጭ ውል” ማለት በቤቶች ልማት ንግድ ስምምነት ወይም የሚገነቡ ቤቶችን ለመግዛት በጽ/ቤቱና በተጠቃሚው መካከል የሚደረግ የግዢ ስምምነት ማለት ነው።

፲፬ “ቦርድ” ማለት የክልሉ የቤቶች ልማት ንግድ አመራር ሰጭ የበላይ አካል ማለት ነው።

፲፭ “ቤት ማስተዳደር” ማለት በተቀናጀ የቤቶች ልማት ንግድ የተገነቡ የጋራ መኖሪያና ንግድ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች የተላለፉትን በእጅ የሚቆዩትን መከታተል፣ መቆጣጠርና መጠበቅ ማለት ነው።

፲፮ “የመንግሥት ቤት” ማለት በከተማ ውስጥ በቀበሌያትና በማዘጋጃ ቤቶች ሥር የሚተዳደሩ ወይም የተከራዩ ቤቶች ማለት ነው።

፫ የጾታ አገላለጽ በዚህ አዋጅ ውስጥ ለወንድ ጾታ የተደነገገው የሴቷንም ጾታ ያካትታል።

፬ የተፈጻሚነት ወሰን ይህ አዋጅ በክልሉ የቤት ልማት ንግድ መሠረት በተገነቡ ወይም በሚገነቡ ቤቶች ተጠቃሚዎች እና ከቤቶቹ አስተዳደር ጋር ግንኙነት ባላቸው ሰዎች ወይም አካላት ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

ክፍል ሁለት

ቤት ፈላጊዎችን የመመዘገብ፣ ቤት የማስተላለፍ እና የማስተዳደር ሥርዓት

፩ የቤት ፈላጊዎች ማመልከቻ ቅጽ ይዘት እና አቀራረብ

፪ ማንኛውም ቤት ፈላጊ ሰው በሚኖርበት ከተማ ቤቶች ልማት ንግድ ጽ/ቤት ማመልከቻ በማቅረብ የሚፈልገውን ቤት ለመግዛት መመዘገብ ይችላል።

፫ የንግድ ቤት ለመግዛት የሚፈልግ አመልካች የጨረታ ቅጽ በመሙላት ለጽ/ቤቱ ማመልከት ይችላል።

13. “House Sell Contract” shall mean a purchasing agreement concluded between the office and the beneficiary to purchase houses constructed, or to be constructed under the Housings Development Program.

14. “Board” shall mean the superior management organ of the Housings Development Project of the Region;

15. “Administering Houses” shall mean following-up, supervising, and looking after those residential and commercial condominium housings constructed under the Integrated Housings Development Program, which have already been transferred to beneficiaries until payment is completed, as well as those which remain at hand without having been transferred;

16. “Public House” shall mean houses in cities administered under, or leased by kebeles and municipalities.

3. Gender Reference

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

4. Scope of Application

This Proclamation shall apply to the beneficiaries of housings constructed, or to constructed in accordance with the Housings Development Program of the Region, as well as to persons or organs involved to the administration of such housings.

PATR TWO

The Procedure of Registering House Seekers, and of Transferring and Administering Houses

5. Particulars in and Manner of Submission of House Seekers’ Application

1. Any house seeking person may get registered to buy a house of his choice by submitting an application to the Housings Development Project Office found in the city in which he lives.

2. An applicant who wants to buy a commercial house may apply to the Office by filling an auction form.

፫ ቤት ፈላጊ አመልካች ቤት ለመግዛት የሚያበቃውን ቅድመ ሁኔታ በተመለከተ ዝርዝር የክልሉ መንግሥት መስተዳድር ምክር ቤት በማያወጣው ደንብ ይገለጻል።

፬ ቤት ፈላጊዎችን ማጣራትና መመዘገብ

፩ ማንኛውም ቤት ፈላጊ አመልካች በቅፁ ላይ የሞላው ማስረጃ ትክክል መሆኑን ጽ/ቤቱ ያጣራል።

፪ ጽሕፈት ቤቱ የተሞላውን የማመልከቻ ቅጽ የቀበሌ ነዋሪዎች አስተያየት እንዲሰጡበት ለአሥራ አምስት የሥራ ቀናት በማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ ለጥፎ ከማሰጠው አስተያየት ጋር ማስረጃውን በማገናዘብ ያጣራል፤

፫ ቤት ፈላጊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፩ እና ፪ በተመለከተው መሠረት በሚደረገው ማጣራት በማመልከቻው ቅጽ የሞወደው ዝርዝር ትክክለኛ መሆኑ ሲረጋገጥ ጽ/ቤቱ በሚወሰነው መሠረት በቤት ፈላጊዎች መዘገብ ላይ ይመዘገባል።

፭ የተጠቃሚዎችን የቅድሚያ መብት እና ድርሻ ስለመወሰን

የቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤት ያሉትን ቤቶች ብዛት መሠረት በማድረግ፣ የቤት ማስተላለፍ ሥራውን ከዚህ በሚከተለው ቅደም ተከተል እና ድርሻ ተፈጻሚ ያደርጋል፡-

፩ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ ንዑስ አንቀጽ /፫/ መሠረት የተመዘገቡ ሴቶች ከሚገነቡ ቤቶች ጾ እጅ ቅድሚያ ዕጣ ያወጣሉ። ሆኖም ግን በዚህ ድንጋጌ መሠረት ዕጣው ያልወጣላቸው ቤቶች በተመዘገቡበት ማህበራዊ መሠረት በድጋሚ እንደገና የማውጣት እድል ይኖራቸዋል።

3. The details pertaining to the preconditions that make a house seeking applicant eligible to buy a house shall be notified by regulations to be issued by the Executive Council of the Region.

6. Screening and Registering House Seekers

1. The Office shall verify whether the information filled in the form by any house seeking applicant had is accurate.

2. The Office shall, by posting the application form filled on a notice board for fifteen working days for the dwellers of the kebele to comment, verify the information by crosschecking same with the comment given.

3. Where, through the verification conducted in accordance with what has been specified under Sub-Articles (1) and (2) of this Article, it is proved that the information the house seeker has filled in the application form is accurate, he shall be registered on the house seekers' register as per what is decided by the office.

7. Determination of the Right of Priority and Share of Beneficiaries

The Housings Development Project Office shall, depending on the number of the houses available, cause the activity of transferring housings to be given effect as per the following order of priority and share.

1. Women who have got registered in accordance with Sub-Article (3) of Article 6 hereof shall first draw lots for 20% of the houses constructed. However, whment who have not won the lots in accordance with the provision shall have another chance to draw lots again within the social stream on the basis of which they have got registered.

፪ የአካባቢው ብሔረሰቦች ከሚገነባው የጋራ መኖሪያ ቤት ውስጥ ፲ እና ቅድሚያ የማግኘት መብት ይኖራቸዋል።

፫ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ ንዑስ አንቀጽ /፫/ መሠረት የተመዘገቡ የከተማ ነዋሪዎች ቀሪውን የጋራ መኖሪያ ቤት ድርሻ በዕጣ ያገኛሉ።

፬ የጋራ ቤቶችን ስለማስተዳደር የቤቶች ልማት ንፍቆች ጽ/ቤት የተገነቡትን ቤቶች ክፍያ እስከማጠናቀቅ ጊዜ ድረስ የማስተዳደር ሥራ ያከናውናል። ዝርዝር አፈፃፀሙ በደንብ ይወሰናል።

፭ የጋራ ቤቶችን በማስተላለፍ ረገድ የማዘጋጃ ቤቶች ሥልጣን እና ተግባራት የከተማ ማዘጋጃ ቤት፣ የጋራ ቤቶችን በማስተላለፍ ረገድ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል።

፩ በከተማው አስተዳደር በቤት ልማት ንፍቅም ምክንያት ከመኖሪያ ቦታቸው የሚነሱ የከተማውን ነዋሪዎች ማህበራዊና ኢኮኖሚ አቋም የሚያመለክቱ መጃዎችን መዝግቦ ይይዛል፤

፪ ምክት ቦታና የገንዘብ ካሳ፣ ምትክ ቤት ወይም የገንዘብ ካሳ ብቻ እንዲከፈላቸው የሚፈልጉትንና ቤት መግኘት የማይፈልጉትን ከቦታቸው የሚሉትን ሰዎች በተገቢው በመለየት አጣርቶና መዝግቦ መረጃ ይይዛል፤

፫ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፩ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ከጽ/ቤቱ ጥያቄ ሲቀርብ ለገዥው የቦታ ማረጋገጫ ካርታና የቤት ንግንብ ይሰጣል፤

፬ የቦታ ማረጋገጫ ካርታና የቤቱን ንግንብ በአበዳሪ ተቋማት እንዲተላለፍና በዋስትና እንዲያዝ ጽ/ቤቱ ሲጠይቅ ወይም እንደሁኔታው በቤት ፈላጊው ማመልከቻ መነሻነት፣ ማስረጃዎችን አዘጋጅቶ በአበዳሪው ባንክ ያስተላልፋል፤ ቤት ገዥው ከባንክ ጋር በተፈራረመው የብድርና የዕዳ መያዣ ውል መሠረት የዋስትና መያዣውን መዝግቦ ይይዛል።

2. Members of the nationalities indigenous to the locality shall have the right of priority to acquire 10% of the residential condominium housings constructed.

3. City dwellers who have got registered in accordance with Sub-Article (3) of Article 6 hereof shall acquire the remaining residential condominium housings with lot.

8. Adminstrering Condominium Housings
The Housings Development Project Office shall perform the function of administering the condominium housings constructed until payment is completed. The details of the implementaion thereof shall be specified by regulations.

9. Powers and Functions of Municipalities with Respect to the Transfer of Condominium Housings.
The municipality of a city shall have the following powers and functions with respect ot the transfer of condominium housings. It shall :

1. Register, and keep data showing the social and economic standing of the dwellers of the city uprooted in the city administration due to the Housings Development Program;

2. Identify screen, register, and keep data on those personsl displaced from their possessions who want to be provided with both replacement land and monetary compensation, those who want to be provided with either replacement land or to be paid monetary compensation only, as well as those who do ont want to buy houses;

3. Without prejudice to what has been provided under Article 21 hereof, issue certificate of Possession of request by the Office;

4. Where the Office requests that the certificate of possession and the house plan be delivered to lending institutions as security for the debt, or, depending on the prevalent circumstances, on the basis of the house seeker's application, prepare and deliver the deeds to the lending bank; register and keep the security furnished in accordance with the loan and mortgage contracts the house buyer has signed with the bank;

፩ የቤት ፈላጊዎችን ምዝገባ መሠረት በማድረግ አመልካቾች በራሳቸው ወይም በባለቤቶቻቸው ስም በሚመዘገቡበት ከተማ የግል መኖሪያ ቤት ወይም ቦታ የሌላቸው መሆኑን አረጋግጦ መረጃውን ለጽ/ቤቱ ያስተላልፋል።

፪ ለተጠቅሚው ሳይተላለፉ የቀሩ የጋራ መሃሪያና ንግድ ቤቶችን የተገነቡበትን የግንባታ ወጪ ሽፍኖ ይረካላል።

ክፍል ሶስት

የጋራ ሕንፃ ቤት ሻጭ እና ገዥ መብቶች እና ግዴታዎች

፲ የሻጭ መብቶች

በዚህ አዋጅ ወይም አግባብነት ባላቸው ሌሎች ሕግጋት መሠረት አንድ የጋራ ሕንፃ ቤትን የሚሸጥ ሻጭ፣ የሚከተሉት መብቶች ይኖሩበታል፡

፩ ውል የተሰረዘበትን ቤት ግዥ ከገዛው ቤት የማስለቀቅ፣

፪ ውል ሲሰረዝ፣ የቤቱን እድሳት ወጭ እና የአገልግሎት ክፍያ ማደስከፈል፣

፫ በውል መሰረዝ ምክንያት የተለቀቀውን ቤት፣ በሌላ ተጠቃሚ የማስተላለፍ መብት አለው።

፲፩ የሻጭ ግዴታዎች

በዚህ አዋጅ ወይም አግባብነት ባላቸው ሌሎች ሕግጋት መሠረት አንድ የጋራ ሕንፃ ቤትን የሚሸጥ ሻጭ፣ የሚከተሉትን ግዴታዎች ይኖሩበታል።

፬ ቅድመ ክፍያ ወይም ሙሉ ክፍያ አጠናቀው ለቀረቡ ተጠቃሚዎች ግንባታው እንዳለቀ በስማቸው የተመዘገበውን ቤት የማስተላለፍ እና የማስረከብ፣

፭ ቤቱን በተመለከተ ማናቸውም የይገባኛል ጥያቄ ሆነ የእዳ ክፍያ ጥያቄ ወይም ሌሎች ክርክሮች ሲነሱ፣

፮ ክፍያ ላጠናቀቁ ገዢዎች የባለቤትነት ማስረጃ እንዲሰጣቸው የማድረግ፣

5. virify, on the basis of the house seekers' register, the applicants do not have private houses or land in their own, or in their spouses' names in the city they get registered, and pass the information to the Office.

6. Take delivery of those residential and commercial condominium housings which have remainde without being transferred to beneficialries by covering the cost of construction thereof.

PART THREE

Reghts and obligations of the seller and the buyer of a condominium house

10. Rights of the seller

A seller that sells a condominium house in accordance with the provisions herefo, or of other pertinent laws shall have the following rights;

1. To compel a house buyer whose contact has been cancelled to vacate the house he has bought;

2. Upon the cancellation of the contract, to have the expenses of renovation of the hous and the service fee paid;

3. To transfer the house vacated due to the contract to another beneficialry.

11. Obligation of seller

A seller that sells a condominium house in accordance with the provisions hereof, or of other pertinent laws shall have the following obligation;

1. Of transfer, and deliver, to those beneficiaries, who show up having effected prepayment or completed full payment, to house registered in their respective name upon completion of construction;

2. To take responsibility where any claim for dispossession, or claim for payment of debt, or any other disputes arise in relation to the house;

3. To cause the issuance of title deeds to buyers who have completed payment;

፩ የጋራ ሕንፃ የመኖሪያን እና የንገድ ቤቶችን ለሚገዙ ተጠቃሚዎች የሽያጭ ውል ሰነዶችን የማዘጋጀት ግዴታ አለበት።

፲፪ ክፍያዎችን ስለማቻቻል

፩ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲ ንዑስ አንቀጽ ፩ ሥር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፣ ውል ሲሰረዝ፣ ሻጭ ለቤቱ እድሳት እና አገልግሎት የሚጠይቀው ክፍያ፣ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ ፪ መሠረት፣ ገዥው ውሉ ከመሰረዘ በፊት በፈፀመው ቅድመ ክፍያ ወይም ሌላ ተጨማሪ ክፍያ የሚቻቻል ይሆናል።

፪ በዚህ አንቀጽ ንጹስ አንቀጽ ፩ መሠረት ማቻቻል የሚደገው፣ ሻጭ ከማጠይቀው እና ገዥ ከፈፀመው ክፍያዎች መካከል በመጠን አነስተኛ በሆነው ክፍያ ልክ ነው።

፲፫ ከማቻቻል ጋር በተያያዘ፣ የሻጭ መብት

በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፪ መሠረት ሻጭ የሚጠይቀው ክፍያ ገዥ በፈፀመው ክፍያ ተቻችሎ፣ ገዥው የፈፀመው ሻጭ ከማጠይቀው ክፍያ ያሰ ከሆነ፣ ሻጭ ቀሪውን ከገዥ የመጠየቅ መብቱ የተጠበቀ ነው።

፲፬ የገዥ መብቶች

በዚህ አዋጅ ወይም አግባብነት ባላቸው ሌሎች ሕግጋት መሠረት አንድ የጋራ ሕንፃ ቤትን የሚገዛ ገዥ፣ የሚከተሉት መብቶች ይኖሩታል፡-

፩ የቤቱን ክፍያ ሲያጠናቅቅ፣ የቦታ ካርታና የቤት ኘላን የመረከብ፣

፪ የገዛውን የመኖሪያ ቤት፣ ቤቱን ከገዛ ከ፭ ዓመት በኋላ የመሸጥ፣ ወይም የመለወጥ፣ ወይም በስጦታ ለሦስተኛ ወገን የማስተላለፍ

፫ የገዛውን ቤት፣ በሕግ አግባብ ለወራሾቹ የማውረስ መብት ይኖረዋል።

4. To prepare sell contract documents for beneficiaries who buy residential and commercial condominium houses.

12. Setting off payments

1. Without prejudice to what has been provided under Sub-Article (1) of Article 10 hereof, where the contract is cancelled, the payment claimed by the seller by way of expenses of renovation of the house and service fee shall set off against the payment effected by the buyer before the cancellation of the contract by way of prepayment or any other additional payment in accordance with the provisions of Sub-Article (2) of Article 26 hereof.

2. Set-off shall be made in accordance with the provisions of Sub-Article (1) of this Article to the extent of the amount of the lesser of those payments claimed by the seller and effected by the buyer.

13. Right of the Seller Related to Set-off

Where, the payment claimed by the seller having set off against the payment effected by the buyer in accordance with the provisions of Article 12 hereof, the payment effected by the buyer is lesser than that claimed by the seller, the seller shall reserve the right to claim the balance from the buyer.

14. Rights of the Buyer

A buyer that buys a condominium house in accordance with the provisions hereof, or of other pertinent laws shall have the following rights;

1. Where he completes payment of the price of the house, to take delivery of certificate of land possession and house plan;

2. To sell, or to barter, or to transfer the residential house he has bought to a third party by donation after 5 years from the date on which he had bought such house;

3. To bequeathe the house he has bought to his heirs subject to law.

፲፭ የገዥ ግዴታዎች

በዚህ አዋጅ ወይም አግባብነት ባላቸው ሌሎች ሕግጋት መሠረት አንድ የጋራ ሕንፃ ቤትን የሚገዛ ገዥ፣ የሚከተሉት ግዴታዎች ይኖሩበታል።

፩ በመንግሥት ቤት የሚኖር ከሆነ፣ አግባብነት ባላቸው ሌሎች ሕግጋት የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፣ የገዛውን መኖሪያ ቤት ተክረክበ በኋላ የሚኖርበትን የመንግሥት ቤት በ፴ ቀናት ውስጥ የማስረከብ፣

፪ በጋራ ሕንፃ ባለቤትነት አዋጅ እና አዋጁን ለማስፈጸም በሚወጣው ደንብ መሠረት የመተዳደር፣

፫ ቤቱን በረጅም ጊዜ ብድር የገዛ እንደሆነ፣ ጠቅላላ ዋጋውን ያለማቋረጥ ክፍሎ የመጨረስ፣

፬ የገዛውን የመሃሪያ ቤት ከገዛበት ቀን በኋላ ፳ ዓመት ሳይሞላ፣ በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሌላ ሦስተኛ ወገን ያለማስተላለፍ ግዴታ አለበት።

፲፮ ከማቻቻል ጋር በተያያዘ፣ የገዥ መብት

ውል በመሰረዙ ምክንያት በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፪ መሠረት ሻጭ የሚጠይቀው ክፍያ ገዥ በፈጸመው ክፍያ ተቻችሎ፣ ገዥው የፈጸመው ሻጭ ከሚጠይቀው ክፍያ የበለጠ ከሆነ፣ ገዥ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ ፪ መሠረት ቀሪው እንዲመለስለት ሻጭን መጠየቅ ይችላል።

15. Obligations of the buyer

A buyer that buys a condominium house in accordance with the provisions hereof, or of other pertinent laws shall have the following obligations;

1. Where he lives in a public house, without prejudice to what has been provided in other pertinent laws, to hand back the public house in which he has been living within 30 days from the date on which he has taken delivery of the house he had bought;
2. To be administered subject to the Condominium Ownership proclamation and the Regulations issued for the implementation of the proclamation;
3. Where he has bought the house with a long-term loan, to complete payment of the total price without interruption;
4. Not to transfer the residential house he has bought to another third party by sell or donation before the expiry of 5 years from the date on which he had bought such house.

16. Right of the Buyer Related to Set-off

Where, the payment claimed by the seller having set off against the payment effected by the buyer in accordance with the provisions of Article 12 hereof owing to the cancellation of the contract, the payment effected by the buyer is greater than that claimed by the seller, the buyer may demand that the seller refund him the balance in accordance with the provision of sub-Article (2) of Article 26 hereof,

ክፍል አራት

የጋራ ሕንፃ ቤቶች የሽያጭ ዋጋ አተማመን እና

የክፍያ አፈፃፀም ሥርዓት

፲፮ ስለየጋራ ሕንፃ ቤቶች የሽያጭ ዋጋ አተማመን

፩ አንድ የጋራ ሕንፃ ቤት የሚሸጥበት ዋጋ የሚወሰነው የቤቱን የግንባታ ወጭ፣ የአካባቢውን የውስጥ ለውስጥ መሠረተ ልማት ዘርጋታ እና የጋራ መገልገያ ወጭዎችን መጠን ግምት ውስጥ በማስገባት፣ የክልሉ የቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤት የሚያቀርበውን የውሳኔ ሃሳብ በኘሮጀክቱ አመራር ሰጭ ቦርድ ሲፀድቅ ነው። የአፈፃፀሙ ዝርዝር በደንብ ይወሰናል።

፪ በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፩ ሥር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ እንደአስፈላጊነቱ ዝቅተኛ ገቢ ያላቸውን ግዢዎች የተሻለ ገቢ ባላቸው ገዢዎች ለማደጋገም በሚያስችል መልኩ የቤቱ ዓይነት እና የግንባታ ወጭ መሠረት ተደርጎ እየተሰላ፣ በቦርዱ ፀድቆ በከተማ ደረጃ ወጥ በሆነ መንገድ ሥራ ላይ ይውላል።

፫ የመኖሪያ ቤቶች ወጪ፣ የንግድ ቤቶችን በግልጽ ጨረታ እንዲሸጡ በማድረግ ይደገማል።

፬ ልዩ የሆነ የዋጋ መዋዠቅ ሲያጋጥም፣ ወይም አስፈላጊ መሆኑ ሲታመን፣ ቦርዱ የዋጋ ማስተካከያ ሊያደርግ ይችላል። ሆኖም የዋጋ ማስተካከያው የተሸጡ ቤቶችን አይጨምርም።

፭ በአዋጁ፣ እንዲሁም በጋራ ሕንፃ ደንብ እና መመሪያ ውስጥ የተደነገጉት የጋራ ወጭዎች በሙሉ በገዢዎቹ በጋራ ይሸፈናሉ።

፲፯ ስለቅድመ ክፍያ መጠን

፩ የማንኛውንም ዓይነት መኖሪያ ቤት ገዢ፣ ከባንክ ብድር ለማግኘት እና የመረጠውን ቤት ለመግዛት፣ ከቤት ጠቅላላ መሸጫ ዋጋ ውስጥ የጅ እጁን ክፍያ በቅድሚያ ይፈጽማል።

PART FOUR

The Procedure of Determination of the Selling price of Condominium Houses and Effectuation of payment

17. Determination of the selling Price of Condominium Houses

1. The selling price of a condominium house shall be determined where, the proposal thereon put forward by the Housings Development Project Office of the Region taking account of the cost of construction of the house, the scale of installation of the internal infrastructure of the locality, as well as the amount of the expenses of common facilities, is approved by the management Board of the Project. The details of the implementation thereof shall be specified by regulations.

2. Without prejudice to what has been provided under Sub-Article (1) of this Article, the selling price of houses may, as necessary, be calculated in a manner that enables to cross-subsidize low-income buyers by buyers with better income on the bases of the typology and the cost of construction of houses, and given effect at city level in a consistent manner upon approval by the Board.

3. The cost of construction of residential housings shall be subsidized by having commercial housings sold by public action.

4. Where an extraordinary price fluctuation is faced, or where it is deemed so necessary, the Board may make price adjustment. However, such price adjustment shall not affect houses that have already been sold.

5. Common expenses provided in the Proclamation, as well as in the Condominium Regulations and Directives shall all be borne jointly by the buyers.

18. Amount of Prepayment

1. A prospective buyer of any type of residential house shall effect payment of 20% of the total selling price of the house of his choice by way of prepayment so as to get bank loan and buy the house.

፪ ቤት ገዢው የሚገዛው ቤት ለንግድ አገልግሎት የሚውል ከሆነ፣ ከቤቱ ጠቀላላ መሸጫ ዋጋ ውስጥ የ፵ እጁን ክፍያ በቅድሚያ ይፈጽማል።

፲፱ ስለቀሪ ክፍያ አፈፃፀም

ቀሪው የቤቱ ዋጋ ክፍያ እንደቤቱ ዓይነትና መጠን ገዢው ቤቱን ከተረከበበት ቀን በኋላ የተሰጠው የችሮታ ጊዜ ከማያበቃበት ቀን የሚቀጥለውን የሥራ ቀን መነሻ በማድረግ በማከተለው የጊዜ ወሰን መሠረት ይፈፀማል።

፩ ለስቴዲዮ እና ለባለአንድ መኝታ ቤት፣ እስከ ፳ ዓመት

፪ ለባለሁለትና ከዚያ በላይ መኝታ ቤት እስከ ፲፭ ዓመት እና

፫ ለንግድ ቤቶች እስከ ፭ ዓመት።

፳ ስለችሮታ ጊዜ

የቤቱን ዋጋ በተከፋፈለ ተከታታይ ክፍያ በረጅም ጊዜ ለመክፈል የተዋዋለ ገዢ፣ እንደቤቱ ዓይነትና መጠን ቤቱን ከተረከበበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ የክፍያ መጀመሪያ የችሮታ ጊዜ በሚከተለው የጊዜ ሰሌዳ መሠረት ይሰጠዋል።

፩ ለስቴዲዮ እስከ ፲ ወር፣

፪ ለማናቸውም ባለአንድ መኝታ በት እስከ ፰ ወር

፫ ለባለሁለት እና ከዚያ በላይ መኝታ ቤት እስከ ፯ ወር እና

፬ ለንግድ ቤቶች እስከ ፲፪ ወር

፳፩ ስለክፍያ አፈፃፀም - ፩- በአንድ ጊዜ ሙሉ ክፍያ መፈፀምና ውጤት

የቤቱን ጠቅላላ ዋጋ በአንድ ጊዜ በመክፈል ቤት ለመግዛት የተዋዋለ ገዢ ክፍያውን እንደፈፀመ እና ግንባታው እንደተጠናቀቀ በውሉ የተመለከተውን ቤት ከተዋዋለው አካል ይረከባል።

1. Where the house which a house buyer is to buy is destined for a commercial purpose, he shall pay 40% of the total selling price of such house by way of prepayment.

19. Manner of Effectuation of Outstanding Payment
Payment of the outstanding selling price of the house shall, having regard to the type and size of the house under consideration, be, taking the date on which the buyer has taken delivery of the house and the working day that follows the date on which the grace period given to him expires as reference, effected in accordance with the following timeframe

- 1. For a studio and a house with a single bedroom, up to 20 years;
- 2. For a house with a double, or more bedrooms, up to 15 years; and
- 3. For commercial houses, up to 5 years.

20. Period of Grace
A buyer who has undertaken to effect payment of the price of the house by long-term consecutive installments shall, having regard to the type and the size of the house under consideration, be granted a period of grace to start payment, to be calculated from the date on which he has taken delivery of the house, in accordance with the following timeframe.

- 1. For a studio, up to 10 months;
- 2. For any house with a single bedroom, up to 8 months
- 3. For a house with double, or more bedrooms, up to 6 months; and
- 4. For commercial houses, up to 12 months.

21. Manner of Effectuation of payment – 1 – Effecting full payment by way of a lump sum and the Effects Thereof.

A buyer who has undertaken to buy a house by effecting payment of the total price of the house by way of a lump sum shall take delivery of the house specified in the contract from the contracting organ upon effectuation of payment and completing of

ጸ፪ - ፪ - ስለተከፋፈለ ክፍያ አፈፃፀም

፩ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፰ ሥር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ አንድ ቤት ገዥ ቅድሚያ ክፍያ መፈፀሙ በጽ/ቤቱ ሲረጋገጥ የገዛውን ቤት ግንባታው እንዳለቀ እንዲረከብ ይደረጋል።

፪ ገዢው ወርሃዊ ክፍያውን በውሉ መሠረት ወደ አባዳሪው ባንክ በመቅረብ ይፈጽማል።

፫ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንድ ፩ ሥር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ አንድ ገዢ የሚገዛው ቤት ግንባታ ከመጀመሩ ወይም ግንባታው ከመጠናቀቁ በፊት ውል ተዋውሎ ጠቅላላ ዋጋ ወይም ቅድሚያ ክፍያ ሉፈጽም ይችላል።

ጸ፫ የወለድ መጠን እና አከፋፈል

የጋራ ሕንፃ ቤት በዚህ አዋጅ መሠረት በተከፋፈለ ተከታታይ ክፍያ የገዛ ሰው በቀሪው ክፍያ ላይ እንዲከፍለው የሚታሰብ ወለድን በተመለከተ የክልሉ መንግሥት ከአባዳሪው ባንክ ጋር በሚያደርገው ስምምነት መሠረት የማፈፀም ይሆናል።

ጸ፬ የቦታ መጠቀሚያ ግብር አከፋፈል

በቤት ልማት ንግግራም አማካኝነት የተገነቡ ወይም የማገነቡ የጋራ ቤቶች ገዥዎች በጋራ ይዘታነት የሚጠቀሙበት መሬት በሊዝ የሚተዳደር ይሆናል። የግብር አከፋፈል ሥርዓት ዝርዝር ይህንን አዋጅ መሠረት አድርጎ በማወጣው ደንብ ይወሰናል።

22. 2- Manner of Effectuation of payment by Installments

1. Without prejudice to what has been provided under Article 18 hereof, where it is confirmed by the office that a house buyer has effected prepayment, he shall be made to take delivery of the house he has bought upon completion of construction.
2. The buyer shall effect the monthly payment by appearing before the lending bank as per the terms of the contract.
3. Without prejudice to what has been provided under Sub-Article (1) of this Article, a buyer may effect full payment or prepayment by concluding a contract before the commencement, or the completion of the construction of the house he is to buy.

23. Rate, and Manner of payment of Interest

The interest calculable on the outstanding payment to be charged to a person who has bought a condominium house against payment to be effected by consecutive installments in accordance with the provisions hereof shall be given effect as per the terms of the agreement to be made by the Government of the Region with the lending bank.

24. Manner of Effectuation of Land Use Tax

The land enjoyed as a joint possession by buyers of condominium houses constructed, or to be constructed through the Housings Development Program shall be administered by lease. The details of the procedure of payment of tax shall be specified by regulations to be issued on the basis hereof.

ክፍል አምስት
ስለውል መሰረዝ እና ስለቅሬታ አቀራረብ ሥነ
ሥርዓት

፳፭ ስለውል መሰረዝ

በዚህ አዋጅ ወይም አግባብነት ባላቸው ሌሎች ሕግጋት መሠረት የተደረገ አንድ የጋራ ሕንፃ ቤት ሽያጭ ውል፣ ከሚከተሉት ሁኔታዎች በአንዱ ምክንያት ሊሰረዝ ይችላል።

ሀ/ ገዢው ለሦስት ተከታታይ ወራት ወርሃዊ ክፍያ ያቋረጠ እና፣ በሚሰጠው የ፲፭ ቀናት ቅድመ ማስጠንቀቂያ መሠረት ካልከፈለ ወይም

ለ/ ገዢው የገዛውን መሃሪያ ቤት አምስት ዓመት ሳይሞላው በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሦስተኛ ወገን ካስተላለፈ ወይም

ሐ/ ገዢው በከተማው ውስጥ በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም የግል መኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ እያለው “የለኝም” በማለት በቤት ፈላጊዎቹ ማመልከቻ ቅጽ ላይ የሞላ እንደሆነ ወይም

መ/ ቀደም ብሎ በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም ከጽ/ቤቱ ጋር ውል ገብቶ የጋራ መኖሪያ ቤት ገዝቶ የተገኘ እንደሆነ፣ ወይም

ሠ/ ባልና ሚስት ሁለቱም አብረው ተመዝግበው፣ ወይም አንዳቸው ከአንድ ጊዜ በላይ ተመዝግበው የተገኘ እንደሆነ፣ ወይም

ረ/ ገዢው የገዛውን መሃሪያ ቤት በተረከበ በ፱ ቀናት ውስጥ የተከራየውን የመንግሥት ቤት ለማያስተዳደረው አካል ያላስረከበ እንደሆነ፣

ሰ/ ገዢው በከተማው ወይም በዙሪያው ቢያንስ ለሁለት ዓመት ኖሪያለሁ ብሎ በማመልከቻው ቅጽ የሞላው መረጃ ሃሰት ሆኖ ከተገኘ።

PART FIVE

Cancellation of Contract, and Procedure of
Filing of Grievances

25. Cancellation of Contract

A condominium house sell contract concluded in accordance with the provisions hereof, or of other pertinent laws may be cancelled owing to either of the following circumstances:

a) Where the buyer, having been in arrears with payment for three consecutive months, has not paid within a period of 15 days to be given in the default notice issued subsequently; or

b) Where the buyer has transferred the residential house he has bought by sell or donation to a third party before the expiry of five years from the date on which he had bought such house; or

c) Where the buyer has filled in the house deekers' application form stating “I do not have” while he actually had a private residential house, or land for the construction of the residential house in his ro his martial partner's name in the city;

d) Where the buyer is found to have bought a residential condominium house earlier by way of a contract he had concluded with the office in his, or in his marital partner's name; or

e) Where it is found that both a husband and a wife have registered; or that either has registered more than onec; or

f) Where the buyer has not restored the public house he had rented to the administering organ within 30 days from the date on which he has taken delivery of the house he had bought; or

g) Where the statement the buyer had filled in the application form declaring “I have lived in the city or in the municipal area for at least two years” is found be false

ጳጰ ውል ሲሰረዝ ስለወሰዱ እርምጃዎች የግዥ ውሉ የተሰረዘበት ቤት ገዥ፣ ጽ/ቤቱ ቤቱን የማለቅበትን ጊዜ በጽሁፍ በማያስታወቂያው መሠረት

፩ እንደየሁኔታው በሕግ ተጠቃቂነቱ እንደተጠበቀ ሆኖ፣ የገዛውን ቤት ለጽ/ቤቱ ያስረክባል፤

፪ በቦርዱ በሚወጣው መመሪያ በሚደረገው ተመን መሠረት፣ ከከፈለው ገንዘብ ላይ ለቤቱ እድሳት የሚያስፈልገውን ወጭ እና ለቆየበት ጊዜ በየወሩ የሚሰላ የአገልግሎት ዋጋ ክፍያ ተቻችሎ ቀሪው ያለወለድ ይመለስለታል።

ጳጰ ስለቅሬታ የማቅረብ መብት እና፣ የአቀራረብና የአወሳሰን ሥነ ሥርዓት

፩ በዚህ አዋጅ አፈፃፀም ቅሬታ ያለበት ማንኛውም ሰው፣ በየከተማው ለሚሰየም ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ አቤቱታ ማቅረብ እና ውሳኔ ማግኘት ይችላል።

፪ የቤት ፈላጊዎች ቅሬታ አጣሪ ኮሚቴ በከተማው የቤቶች ልማት ንግግርም አስተባባሪ ኮሚቴ የሚሰየም ሆኖ፣ ሦስት አባላት ይኖሩታል።

፫ ኮሚቴው የቀረበለትን ቅሬታ ለማጣራት ማንኛውንም ሰነድ ወይም ማስረጃ አስቀርቦ መመርመር ይችላል።

፬ የቅሬታ አጣሪ ኮሚቴው አቤቱታ በቀረበው ከ፲ ቀናት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት።

፭ ኮሚቴው ውሳኔውን ለቅሬታ አቅራቢው በውሳኔ ማሳወቂያ ቅጽ መሠረት የሳውቃል።

፮ በአጣሪ ኮሚቴው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ያለው ወገን፣ ለከተማው የቤቶች ልማት ንግግርም አስተባባሪ ኮሚቴ ቅሬታውን ውሳኔው በተሰጠ በአሥራ አምስት ቀናት ውስጥ ማቅረብ ይችላል፡ ፡ የቤቶች ልማት ንግግርም አስተባባሪ ኮሚቴው የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።

26. Actions Taken upon Cancellation of Contract
A house buye whose contract has been cancelled shall, as per the notification to be made to him by the office in writing as to the time within whiche he will have to vacate the house;

1. Without prejudice to the possibility, depending on the circumstances, of his being hild answerable by law, restore the house he has bougty to the office;

2. As per the estimate to be made in accordance with the directives to be issued by the Board, have, the expenses required for the renovation of the house and the service fee, calculable monthly, for the time he had spent in the house having set off against the payment he had effected, the balance refunded to him without interest.

27. Right to File Grievance, and the Filing and Adjudication Procedure Thereof.

1. Any person aggrieved by the way this Proclamation is implemented may obtain a relief by filing his grievance with the Grievance Inquiry Committee to be constituted in each city.

2. The house seekers' Grievance Inquiry committee shall be constituted by the Housings Development Program Coordination Committee of the city concerned, and shall be composed of three members.

3. The Committee may have any document or evidence produced so as to investigate the grievance filed with it.

4. The Grievance Inquiry committee shall have to render decision within a period not exceeding 10 days from the date on which the grievance has been filed.

5. The committee shall notify the grievance filing person of its decision as per the decision notification form.

6. A party aggrieved by the decision of the Grievance Inquiry committee may appeal to the Housings Development Program Coordination committee of the city concerned within fifteen days from the date of rendition of the decision. The decision rendered by the Housings Development Program Coordination Committee shall be final.

፯ በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ ፪ ሥር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የኮማቴው የስብሰባ ሥነ ሥርዓትና ዝርዝር የአሰራር ደንብ ቦርዱ በሚያወጣው መመሪያ ይወሰናል።

ክፍል ስድስት
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

፳፰ የመተባበር ግዴታ
ማንኛውም ሰው ለዚህ አዋጅ አፈፃፀም የመተባበር ግዴታ አለበት።

፳፱ ስለቅጣት
የዚህን አዋጅ ድንጋጌ የጣሰ ማንኛውም ሰው በሀገሪቱ የወንጀል ሕግ መሠረት ይቀጣል።

፴ ተፈፃሚነት ስለማይኖራቸው ሕጎች
የዚህን አዋጅ ድንጋጌ የሚቃረን ማንኛውም ሕግ ወይም ልምዳዊ አሰራር በዚህ አዋጅ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም።

፴፩ ደንብ የማውጣት ሥልጣን
የክልሉ መንግሥት መስተዳድር ምክር ቤት የዚህን አዋጅ ድንጋጌዎች ለማስፈፀም የሚያስችል ደንብ ሊያወጣ ይችላል።

፴፪ አዋጁ ስለማፀናበት ጊዜ
ይህ አዋጅ ከዛሬ ሕዳር ፲፱/፲፱፻፺፱ ዓ.ም ጀምሮ የፀና ይሆናል።

ሀዋሳ

ሕዳር ፲፱፲፱፻፺፱ ዓ.ም
ሸፈራው ሸጉጤ
የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔሰቦችና ሕዝቦች ክልላዊ
መንግሥት ርዕሰ መስተዳድር

7. Without prejudice to what has been provided under Sub-Article (2) of this Article, the procedure of the meetings, and the detailed rules of procedure of the committee shall be specified by directives to be issued by the Board.

PART SIX
Miscellaneous

28. Duty to cooperate
Every person shall have duty to cooperate in the implementation of this Proclamation

29. Penalty
Any person who has violated a provision of this Proclamation shall be penalized in accordance with the criminal code of the country.

30. Inapplicable Laws
Any law or customary practice that contravenes the provisions of this proclamation shall be inapplicable to matters covered hereby.

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

32. Effective Date
This Proclamation shall come into force as of this 28th day of Nov. 2006

DONE In Awassa
This 28th day of Nov, 2006

SHIFERAW SHIGUTIE
HEAD OF THE SOUTHERN NATIONS,
NATIONALITIES, AND PEOPLES
REGIONAL ATATE GOVERNMENT