ቅሪያት ጋት በሽሙኤል ሃናቪና በሾፍጢም ጎዳና ለምትኖሩ ከቡራን የቤት ባለቤቶች፣

ጉዳዩ፡ በቅርያት ጋት - የከተማ ትሃድሶ(የፒኑይ ቢኑይ) ፕሮጀክት አጭር መግለጫ

<u>በሽሙኤል ሃናቪና በሾፍጢም ጎዳና ቅሪያት ጋት የሚካሄድ "ፕሮጀክት" ነው</u>

ቤትን አፍርሶ ስለማስገንባት በ2022 ዓ.ም በወጣው የህግ ትዕዛዛት ደንብ 4(ሀ)(ቤትን አስለቅቆ የመገንባት የፕሮጀክቶች ማበረታቻ)(የቤት ባለቤቶች በተሰበሰቡበት የቀረበ ዋና ሃሳብ) መሠረት በቤት ባለቤቶች በእናንተና በባለ የድርጅት መታወቂያ ቁጥር **516447893 የበርገር ፖይንት ኩባንያ መካከል** በተዘጋጀው የከተማ ትሃድሶ ስምምነት እንደተዘረዘረው(ከዚህ በኋላ በየዘርፉ "**ስምምነቱ**" እና "**አስገንቢው**" እየተባለ በቅደም ተከተል የሚጠራው) ስለ ፕሮጀክቱ የተሰጠ ማብራሪያ፣

የውሉ አጭር መግለጫና በፕሮጀክቱ የሚደርሷችሁን መብቶችና ጥቅሞች ጠቅለል ባለ መልኩ ከዚህ በታች ቀርቧል፡

ይህ አጭር መግለጫ መረጃውን በቀላሉ ለመረዳትና ዋና ዋና ነጥቦቹን ለማጉላት ብቻ የተዘጋጀ እንጂ፣ በውል ስምምነቱ ላይ የተገለጹትን ህጋዊ ድንጋጌዎች ወይም ውሎችን የሚተካ ወይም የሚሽር አይደለም። በዚህ አጭር ማብራሪይና በስምምነቱ መመሪያ መካከል ማንኛውም ዓይነት ተቃርኖ፣ ግጭት ወይም አለመጣጣም ቢኖር፣ የስምምነቱ መመሪያዎች ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል።

<u>**አስገንቢው፡(ሃያዛም)**</u>

1) **ባለ መታወቂያ ቁጥር 516447893 የበርገር ፖይንት ድርጅት፣ በአጉዳት ስፖርት ሃፖኤል 2 ኢየሩሳሌም(ጋን ሃማልካ ቴክኖሎጂ) አድራሻ የሚገኝ፣**

   ብቸኛው ባለ አክሲዮን ማኅበር ድርጅት – አቭራሃም በርገር

2) **የግንባታ ፕሮጀክቶችን በመተግበር የተረጋገጠ ልምድ ያለው፡** ስለፕሮጀክቱ የሚታይ መረጃ ተያይዞ ቀርቧል።

3) **በአስገንቢው ላይ የሚቃወም ህጋዊ እና አስተዳደራዊ ሂደቶች፡** የለም።

4) **የቀረበው የግንባታ ዓይነት ዓይነት፡** ፕሮጀክቱ 800 የመኖሪያ ቤቶችን የያዘ እስከ 35 ፎቆች የሚያርስ ሕንፃ ግንባታን ያካትታል። በተጨማሪም ለግንባታው የሚሆን የሕዝብ መሬት በልውውጥ ለማግኘት ሲባል፣ ለከተማው አስተዳደር ምትክ መሬት መልሶ የመስጠት አሠራርን ያካተተ ነው።

5) <u>**ለቤት ባለቤቶች እንዲሰጣቸው የቀረበላቸው(አንቀፅ 14)፡**</u>

   ሀ. <u>የአዲሱ ቤት ስፋትት</u> - አሁን ካለው የቤት ስፋት ላይ 12 ካሬ ሜትር ተጭማሪ የሚሆንበት።

   ለ. <u>የአዲስ ቤቶች ምድብ</u> - የቤት ባለቤቶች አዲስ ቤቶች በፕሮጀክቱ በሚገኙ በእያንዳንዱ ህንፃዎች አንድ ሦስተኛው መካከል አካባቢ ይመደባሉ።

ሐ. የቤት ባለቤቶች አዲስ ቤቶች ቢያንስ ሁለት የአየር አቅጣጫ ይኖራቸዋል።

መ. የአዲሱ ቤት የፀሐይ መሞቂያ(ማርፔሴት ሸሜሽ) - የዕቅድ ገደብ ከሌለ በስተቀር፣ ለእያንዳንዱ አዲስ ቤት 12 ካሬ ሜትር ስፋት ያለው የፀሐይ መሞቂያ ተያይዞ ይገነባለታል። የከተማ ዕቅዱ ይህንን የማይፈቅድ ከሆነ ግን፣ የስፋቱ መጠን ወደ ተወሰነ መጠን፣ ለምሳሌ፡ ለእያንዳንዱ 2 ካሬ ሜትር የቤት ስፋት 1 ካሬ ሜትር ይወርዳል። ወይም በቤት ገምጋሚው ውሳኔና በአስገንቢው አቅራቢነት ተገቢ የሆነ የገንዘብ ካሣ ለቤት ባለቤቶች ይከፈላል።

ሠ. የመኪና ማቆሚያና መጋዘን - ጠቅላላው የመኪና ማቆሚያ በሮቦት (በአውቶሜሽን) የሚሠራ ተብሎ ካልታቀደ በስተቀር፤ ለእያንዳንዱ አዲስ ቤት አንድ መደበኛ የመኪና ማቆሚያ እና ከ4 እስከ 6 ካሬ ሜትር ስፋት ያለው አንድ መጋዘን ይመደባል።

ረ. በቤት ውስጥ የደኅንነት መጠበቂያ ክፍል(ማማድ) - እያንዳንዱ አዲስ ቤት በጠቅላላ የቤት ስፋት ውስጥ የተካተተ አንድ የደኅንነት መጠበቂያ ክፍል (ማማድ) ይኖረዋል።

ሰ. የቤት ባለቤቶች አዲስ ቤቶች ክፍፍል፡- የቤት ባለቤቶችን የሚወክለው የቤት ገማች ለቤት ባለቤቶች በሚሰጣቸው ነጥብ መመሪያ መሠረት ቤቶች ይከፋፈላሉ። ተመሳሳይ ነጥብ የተሰጣቸው ቤቶች ቢኖሩ በቤት ገማቹና በቤት ባለቤቶች ጠበቃ አማካኝነት በመካከላቸው ዕጣ ይጣላል።

ሸ. የቤት ባለቤቶች የመኪና ማቆሚያዎችንና መጋዘኖች የሚመረጡበት መንገድ፡ አስገንቢው ለገነባቸው ልዩ ቤቶች አስቀድሞ ይመርጣል። የቀሩትን የመኪና ማቆሚያዎችና መጋዘኖች ነባር የቤት ባለቤቶች የሚመርጡበትን አሠራር አስገንቢው ለቤት ባለቤቶቹ ተወካዮች ያሳውቃል። የቤት ባለቤቶቹ መርጠው ካጠናቀቁ በኋላ የተረፉት የመኪና ማቆሚያዎችና መጋዘኖች፣ በአስገንቢው ፍላጎትና ምርጫ መሠረት ለቀሩት ቤቶች የሚመደቡ ይሆናል።

6) ተጨማሪ ቤት ለመግዛት የሚደረግ ማሻሻል/ማሳነስ-

የቤት ማሻሻያ ደንብ፡- የወደፊቱ ቤት ከተመረጠ በኋላ ባሉት 14 ቀናት ውስጥ የማሻሻል ጥያቄ ማቅረብ ይቻላል። ነገር ግን በእያንዳንዱ ሕንፃ ውስጥ ለሚገኙ ልዩ ቤቶች ወይም በላይኞቹ አራት ፎቆች ላይ ላሉ ቤቶች የማሻሻል አማራጭ የለም። በሚሻሻለው ቤትና በነባሩ ቤት ዋጋ መካከል ያለው ልዩነት በሚሰላበት ጊዜ፣ የቤት ባለቤቱ ከመደበኛው ተመን ላይ የ5% ቅናሽ ይደረግለታል። የሚከፈለው የዋጋ ልዩነትም ከሽማቾችና ከግንባታ ዋጋ ንረት ጋር ተሰቦ ለአስገንቢው ይከፈላል።

ቤትን የማሳነስ ደንብ - አዲሶቹን ቤቶች የመምረጥ ሂደት ከመጀመሩ ከ14 ቀናት በፊት ቤትን የማሳነስ ጥያቄ ማቅረቢያ ማስታወቂያ ለቤት ባለቤቶች ይላካል። የቤቱ ስፋት ማነስ ከነባሩ ቤት ስፋት አንጻር ከ30% በላይ መብለጥ የለበትም። ቤትን በማሳነስ ምክንያት ለሚፈጠረው የዋጋ ልዩነት አስገንቢው ለቤት ባለቤቱ ይከፍላል፤ የክፍያውም መጠን በቤት ገምጋሚው «በዜሮ ሪፖርት» መሠረት ታስቦ፣

የግዢና የሽያጭ ግብር ቅናሽ ከተደረገ በኋላ ይወሰናል። ይህ የገንዘብ ልዩነት ገምጋሚው ከወሰነበት ቀን ጀምሮ እስከ ክፍያው ዕለት ድረስ ባለው የግንባታ ዋጋ ንረት ታስቦ የሚከፈል ሲሆን፣ በማሳነሱ ምክንያት የሚመጣውን ግብር ግን የቤት ባለቤቱ ይከፍላል።

ተጨማሪ ቤት መግዛት - የቤት ባለቤቶች አዲሶቹን ቤቶች መርጠው ካጠናቀቁ በኋላ ባሉት 30 ቀናት ውስጥ፣ አስገንቢው ከሚሸጥበት መደበኛ ዋጋ ላይ የ5% ቅናሽ ተደርጎላቸው ተጨማሪ ቤት መግዛት እንደሚችሉና ግብርን በተመለከተ እያንዳንዱ ወገን በራሱ ኃላፊነት ይከፍላል።

7) **<u>የቤት ኪራይ ክፍያ (አንቀፅ 16)</u>፡**

ሀ. በግንባታው ወቅት አስገንቢው የሚከፍለው የቤት ኪራይ መጠን በቤት ገምጋሚው ከተመነው ላይ 5% ተጨምሮበት እንደሚሰላና የቤት ባለቤቱ የኪራይ ቤቱን መረጃ የቤቱን አድራሻ፣ የስልክ ቁጥሮችና የባንክ ሂሳብን ለአስገንቢው ማሳወቅ ይኖርበታል።

ለ. ቤት እንዲለቀቅ ከተሰጠው ማሳወቂያ በፊት አስገንቢው የ3 ወር የኪራይ ክፍያ ለጠበቃው ማስያዝ እንዳለበት፣ ወርሃዊ ክፍያው ከወሩ 3 ቀን ቀደም ብሎ እንደሚከፈልና ከቤተሰብ ውጭ ከሶስተኛ ወገን ጋር የተደረገ የዓመት ኪራይ ውል ካለ(ከገምጋሚው ተመን ከ10% ያልበለጠ) የቤት ባለቤቱ ያንን የኪራይ መጠን የየመቀበል መብት አለው።

ሐ. የቤቱ ኪራይ ተመን በዓመት አንዴ ከደንበኞች የዋጋ ንረት ጭማሪ ጋር ተያይዞ ይስተካከላል።

8) **<u>መጓጓዣ</u>**

ሀ. **የማጓጓዝ አገልግሎት አቅርቦት፡-** አስገንቢው በአሁኑ ወቅት በቤቱ ውስጥ ለሚኖሩ ነዋሪዎች ዕቃ(ለባለቤቶቹ፣ ለቤተሰቦቻቸው ወይም ከቤት ዕቃ ጋር ለሚኖሩ ተከራዮች) አሁን ካሉበት ቤት ወደ ኪራይ ቤታቸው እንዲሁም ግንባታው ሲጠናቀቅ ወደ አዲሱ ቤታቸው(እስከ 50 ኪሎ ሜትር ርቀት ድረስ) በቂ ልምድና ተገቢው የኢንሹራንስ ዋስትና ባለው የማጓጓዣ ኩባንያ አማካይነት የዕቃ ማጓጓዣ አገልግሎት ያቀርባል። በልዋጩ የቤት ባለቤቶቹ የማጓጓዝ ሂደቱን በራሳቸው ካከናወኑ፣ ላወጡት ወጪ ሙሉ ክፍያ የመቀበል መብት አላቸው። የካሳውም መጠን የመጀመሪያው ውል ከተፈረመበት ጊዜ ጀምሮ ካለው የሸማቾች ዋጋ ንረት ጋር ታስቦ የሚሰላ ይሆናል።

ለ. የቤት ባለቤቱ በነባሩ ቤት እየኖሩ ከሆነ የኪራይ ቤት ፈልጎ የሚያከራያቸውን የድላላ ድርጅት አስገንቢው ፈልጎ በማግኘት ለሚሰጠው የድለላ አገልግሎቱ ወጪን ይከፍለዋል።

9) **<u>ለቤት ባለቤቶች ጠበቃና ተቆጣጣሪ የሚከፈል ክፍያ(አንቀፅ 4)</u>፡**

ከውሉ ጋር ተያይዘው በቀረቡት የቤት ኪራይ ስምምነቶች መሠረት ለቤት ባለቤቶች ጠበቃና ተቆጣጣሪ ክፍያ የሚከፈለውን የአገልግሎት ክፍያ አስገንቢው ይሸፍናል።

10) **ምዝገባ(አንቀፅ 4):**

አዲስ ቤቶች የሚገኙበትን የጋራ ህንፃውን በመሬት ይዞት ባለ ሥልጣን መ/ቤት ለማስመዝገብ የሚጠይቀውን የማስመዝገቢያ ወጭን አስገንቢው ይሸፍናል።

11) **ለሕንፃው ማስጠገኛ የሚመደብ ባጀት፡**

ተፈላጊው የአብዛኛው ድምፅ ከተገኘበት ጊዜ አንስቶ ህንፃው እስኪለቀቅ ድረስ ለህንፃው መንከባከቢያ የሚሆን ለእያንዳንዱ ሕንፃ **እስከ 25,000 ሼኬል** ባጀት አስገንቢው ይመድባል።

12) **ቅድመ ሁኔታዎች (አንቀፅ 6+7):**

1. **የመጀመሪያው ቅድመ ሁኔታ** – በሠፈሩ የመጀመሪያው የቤት ባለቤት ስምምነቱን ከፈረመበት ጊዜ አንስቶ በ24 ወራት ውስጥ በአነስተኛ የብዙሃን ድምፅ ስምምነቱ ይፈረማል።
2. **ሁለተኛው ቅድመ ሁኔታ** - አዲሱ ዕቅድ ስምምነቶቹ በአነስተኛ የብዙሃን ድምፅ ከተፈረሙበት ቀን ጀምሮ ከ**42** ወራት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ተግባራዊ እንዲሆን በአግባቡ ጸድቆ የጊዜ ገደብ ተሰጥቶት መታወጀ አለበት።
3. **ሦስተኛው ቅድመ ሁኔታ** - ሁለተኛው ቅድመ ሁኔታ በተሟላ ከ12 ወራት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ 100% የቤት ባለቤቶች መፈረም አለባቸው።
4. **አራተኛው ቅድመ ሁኔታ**- ከታክስ ግብር ከሙሉ ክፍያዎች በቀር፣ ሁሉም ቅድመ-ሁኔታዎች የተሟሉበት በዚህ ስምምነት መሠረት የግንባታውን ተግበር የሚያጸድቅ የአካባቢው የፕላንና የግንባታ ኮሚቴ ውሳኔ መስጠት አለበት።
5. **አምስተኛው ቅድመ ሁኔታ**- የመሬቱ ይዞት እና/ወይም አካባቢው እንዲተገበር ሕጋዊ ፈቃድ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ ባሉት ስድስት ወራት ውስጥ አፍርሶ የመገንባት ሥራ እንደሚገነባ አካባቢው መታወጅ አለበት።
6. **ስድስተኛው ቅድመ ሁኔታ** - የቤት ባለቤቶች ቤቶቻቸውን እንዲለቁ መልዕክት እስኪሰጥ ድረስ፣ ፕሮጀክቱን ለማስፈጸም የሚያስችል በገንዘብ ደጋፊው አካልና በአስገንቢው መካከል የገንዘብ ድጋፍ ለማድረግ ዝግ የባንክ የስምምነት ውል ይፈረማል።

1. ከላይ የተጠቀሱት ቅድመ ሁኔታዎች በተጠቀሱት ቀናት ውስጥ ካልተሟሉና የሚሟሉበት ቀንም ካልተራዘመ፣ እያንዳንዱ ወገን ለሌላኛው ወገን በጽሁፍ በማስታወቅ የውል ስምምነቱን የመሠረዝ መብት ይኖረዋል፣ ይህም ሁኔታውን ለማሟላት ቀኑ ካለቀ በኋላና የመሰረዝ ጥያቄ የቀረበበት ሁኔታ እስካልተሟላ ድረስ፣ የስረዛ ማስታወቂያውን ከመስጠቱ በፊት ውሉ እንዲሠረዝ የልተሟላው ቅድመ ሁኔታ የ90 ቀናት የጽሑፍ ማሳወቂያ መስጠት ይኖርበታል። የባለቤቱ የስረዛ ማስታወቂያ እስከዚያ ቀን ድረስ ስምምነቱን የፈረሙት ባለቤቶች ከሙቶ 67% እጅ ብልጫ ውሳኔ

ይሰጣል። ከላይ እንደተገለጸው አስገንቢው ስምምነቱን የመሰረዝ የጽሑፍ ማሳወቂያ እስከሰጠ ድረስ፣ አስገንቢው በተመሳሳይ ጊዜ የማሳወቂያውን ቅጂ ለባለቤቱ ጠበቃና ለባለቤቱ ተወካይ እንደሚያስተላልፍ ቃል ይገባል።

አስገንቢው በሚከተሉት ምክንያቶች ስምምነቱን መሠረዝ ይችላል፡

2. በህንፃው ከሚኖሩት ነዋሪዎች መካከል ይህን ስምምነት የመጀመሪያው የቤት ባለቤት ስምምነቱን ሲፈርም ያልታወቁና ምክንያታዊ ካልሆኑ ቅድመ-ሁኔታዎች ጋር የተያያዙ፣ ፕላኑን ወይም የግንባታውን ፈቃድ ለማስተካከል ሲባል ወዳልታወቀ ሁኔታ የሚመሩ፣ ፕሮጀክቱን ትርፋማ የማያደርጉ ወጪዎችን ከጠየቁ፣—ይህም ከመሬት ታክስ ነፃ የሚያድርገውን መብት የማያሳጣ ከሆነ እና/ወይም በጽንሰ-ሀሳብ የመሬት ታክስ ህግ 5(4) መሠረት መሬትን ከመሸጥ የሚከፈል ታክስ ነፃ የሚያሰጥ እና/ወይም በተጨማሪ እሴት ታክስ ህግ አንቀፅ 31ሀ መሠረት የዜሮ ፐርሰንት ተጨማሪ የሽያጭና የግዢ ግብር አለመተግበርን የሚያስከትል ከሆነ— አስገንቢው አግባብ ያለው ውሳኔ(የተጠቀሰው ፕላን ወይም የግንባታ ፈቃድ) ከደረሰው ቀን ጀምሮ በ90 ቀናት ውስጥ ለቤት ባለቤቶቹ፣ ለተወካዮችና ለባለቤቶች ጠበቃ በጽሁፍ በማስታወቅ ውሉን የመሠረዝ መብት ይኖረዋል። አስገንቢው በጽሁፍ ካላስታወቀ፣ በእነዚህ ቅድመ-ሁኔታዎች እንደተስማማ ያስቆጥረዋል። የትርፋማነት ጥቅም ማጣት ማለት በአስገንቢው በኩል በቀረበውና በስምምነት በተመረጠው የቤት ገምጋሚ በሚረጋገጠው የገምጋሚ ሪፖርት መሠረት የአስገንቢው የትርፍ መጠን ከ18% በታች ሆነ ማለት ነው።

3. ፕሮጀክቱን በገንዘብ የሚደግፈው አካል የሚሾመው የቤት ገምጋሚ በሚያዘጋጀው 'ዜሮ ሪፖርት' መሠረት፣ የፕሮጀክቱ ትርፋማነት ከ18% በታች ሆኖ ከተገኘ ወይም ትርፍ የሌለው ከሆነ የፋይናንስ ድጋፍ እንደማይደረግ እና ይህ ጉዳይ በሁለቱም ወገኖች ስምምነት ለተሰየመው ገለልተኛ የቤት ገምጋሚ ለውሳኔ ይቀርባል።

4. ቤት ባለቤቶቹ ይዞታ ላይ መብት ወይም የመያዣ ማስታወሻ ያላቸው ባንኮች ወይም ሦስተኛ ወገኖች አስፈላጊዎቹን ሰነዶች እንዲፈርሙና ስምምነታቸውን እንዲሰጡ ጥያቄ በቀረበላቸው በ90 ቀናት ውስጥ ፈቃዳቸውን ካልሰጡ ወይም ሂደቱን የሚያስተጓጉል ሁኔታ ከተፈጠረ፣ አስገንቢው ውሉን የመሠረዝ መብት ይኖረዋል።

13) <u>ለፕሮጀክቱ የሚውል የገንዘብ ድጋፍ(አንቀፅ 18):</u>

ከላይ እንደተብራራው ፕሮጀክቱ እንደሚገነባ አስተማማኝ ለማድረግና በውሉ መሠረት ለቤት ባለቤቶች መያዣ ለማሰጠት፣ የቤት ባለቤቶች አሁን ያሉበትን ቤት በመሬት ይዞት መብቶችን ለማስያዝና በመሬቱ ላይ የሆኑ የግንባታ ሥራዎችን ለማከናወን እንደ ቅድመ ሁኔታ ከላይ በተገለጸው መሠረት በገንዘብ ድጋፍ "ዝግ" የውል ስምምነት አስገንቢው ከገንዘብ ድጋፍ ሰጪው ጋር እንደሚፈራረም የግዳጅ ቃል ይገባል።

14) <u>ዋስትናዎች (አንቀፅ 18):</u>

<u>የቤት ባለቤቶች የሚከተሉትን መያዦዎችን ይቀበላሉ:</u>

<u>ሀ. የቤት ሽያጭ ህግ መያዣ -</u>

የቤት ሽያጭ ሕግ መያዣ: በፕሮጀክት አገነባብ በተለመደው መንገድ አስገንቢው በቤት ሽያጭ ሕግ መሠረት ለቤት ባለቤቶች የሚያቀርበውን የቤት ሽያጭ መያዣ በቤት ሽያጭ ሕግ(የኢንቨስትመንት አስተማማኝ ለሚያደርግ) ከተቀመጠው የዋስትና ቅፅ ባላነሰ መልኩ፣ መመሪያ አንቀፅ 2(1) ወይም 2(2) መሠረት ከባንክ፣ ከፋይናንስ ፈንድ ወይም ከኢንሹራንስ ኩባንያ የሚሰጥ፣ የመሬቱንና ተጨማሪ የእሴት ታክስ ተጨምሮበት የወደፊቱን የቤት ዋጋ 100% እኩል የሚሆን፣ ይህ የአዲሱ የወደፊት የቤት ዋጋ በአበዳሪው ባንክ የቤት ዋጋ ገምጋሚ በዜሮ ሪፖርት ላይ በሚወሰነው መሠረት የሚረጋገጥ ከባንክ በዲጂታል መልክ የቤት ሽያጭ መያዣ አስገንቢው ማቅረብ አለበት።

ለ. <u>የቤት ኪራይ የሚሆን መያዣ:</u>

በውሉ ግዴታ መሠረት፣ ነባር ቤቶች በሚለቀቁበት ወቅት የቤት ኪራይ ክፍያን ለመሸፈን የሚያስችልና ከዋጋ ንረት ጋር የተጣጣመ የገንዘብ መጠን፣ አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች ጠበቃ በታማኝነት መያዣ ይስቀምጣል።

ሐ. <u>የግብር(የታክስ) መያዣ</u>፣

ቤቶቹ የሚለቅቁበት ጊዜ እየቀረበ በሄደ ቁጥር ስለ ግብይቱ ከመሬት ሽያጭ ጋር የተያያዘ ግብር ነፃ የመሆን ማረጋገጫዎች ለቤት ባለቤቶች ጠበቃ እስካልቀረበ ድረስና አስገንቢው ፕሮጀክቱን ለመተግበር ከመረጠ፣ በዚህ ስምምነት መሠረት የዋጋ ንረት ጋር የተያያዘ ከመሬት ሽያጭ ጋር ያሉ ግብርና የቤት ግዢ ግብርን አስተማማኝ ለማድረግ አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች ጠበቃ እጅ የባንክ ዋስትና በታማኝነት ያስቀምጣል። (ከዚህ በኋላ: **"የታክስ መያዣ"** እየተባለ ይጠራል) ወይም (**"የቤት ባለቤቶቹ ታክሶች"** ተብለው ይጠቀሳሉ)—እንደዚህ ያሉ ክፍያዎች ካሉ።

መ. <u>የፍተሻ መያዣ፣</u>

ለፕሮጀክቱ ቅፅ 4 ከተቀበሉ በኋላ ጠበቃ አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች በማንኛውም ጊዜ አውጥቶ በአንድ ጊዜ ወይም በአንፃራዊ እየተከፋፈለ የነዋሪውን አዲስ ቤት ለመገንባት ከፈጀው ወጭ ጋር የደንበኞች የዋጋ ንረትና የግንባታ ቁሳቁሶች መወደድ መጠን **2%** ተጨምሮበት መጠቀም የሚቻል የባንክ የፍተሻ መያዣ ይሰጣል። በዚህ ጉዳይ የግንባታ ወጭ ትርጉሙ የመሬቱ ዋጋ፣ የፍርድ ሂደቶች፣ የማሻሻጥ ወጭ፣ የመሸጥና የመግዛት ግብር ተጭምሮበት የቤት ባለቤቱን አዲስ ቤት ለመገንባት ከወጣው አጠቃላይ ወጭ ተቀንሶበት ማለት ነው። አስገንቢው አዲሱን ቤት ለባለቤቶች ሲያስረክብ የቤት ኪራይ መያዣን ተቀብሎ የፍተሻው መያዣ ለቤት ባለቤቶች ጠበቃ ይሰጣል።

ሠ. <u>የማስመዝገቢያ መያዣ</u>

ህንፃው እንደሚመዘገብ የሚያደርግ በማንኛውውም ጊዜ ሊተገበር የሚችል 2,500 ሼኬል(ሁለት ሺህ አምስት መቶ ሼኬል) ባሉት የቤቶች ቁጥር ተባዝቶ አስገንቢው በጋራው ህንፃ የቤት ባለቤቶችን አዲስ ቤቶች ለማስመዝገብ ለአስገንቢው ቤቶች ምዝገባ አስተማማኝ የሚያደርግ ውክልና አያይዞ አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች ጠበቃ መያዣ ይሰጣል።

ረ. <u>የፍርድ ቤት ሂደቶችን ወጪ ለመሸፈን የሚቀመጥ መያዣ፣</u>

አስገንቢው አስፈላግ ከሆነው አነስተኛው የብዙሃን ድምፅ ብልጫ ጋር የውል ስምምነት ከመፈራረሙ በፊት፣ የቤት ባለቤቶች አስፈላጊ ሆኖ ከተገኘ በአስገንቢው ላይ የሚያነሱትን የሕግና የፍርድ ቤት ክስ ወጪ ለመሸፈን የሚውል **250,000 (ሁለት መቶ ሃምሳ ሺህ)** ሼኬል የሚያወጣ ራሱን የቻለ የባንክ መያዣ ለቤት ባለቤቶች ሕጋዊ ጠበቃ እጅ በአደራነት ያስቀምጣል።

15) <u>ቤቶችን ማስለቀቅ(አንቀፅ 17)</u>**:**

የግንባታ ፈቃድ ከትስጠና ማሸካንታው በአበዳሪው ባንክ ስም መመዝገቡ ከተረጋገጠ፣ የቤት ሽያጭ መያዣ፣ የቤት ኪራይ መያዣ፣ የታክስ ክፍያ መያዣና የፍርድ ቤት ሂደትን መከታተል የሚያስችል መያዣ ከቀረበ አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች ቤቶቻቸውን እንዲለቁ መልዕክት ከላከበት ቀን ጀምሮ በ**90** ቀናት ውስጥ ቤታቸውን መልቀቅ እንዳለባቸው ያስታውቃል።

የቤት ባለቤቱ አሁን ያለበትን ቤት ለማስረከብ ከተወሰነው ቀን በላይ ከ5 ቀናት በላይ ካዘገየ፣ ከአምስተኛው ቀን ጀምሮ ቤቱን ሙሉ በሙሉ አስረክቦ እስከሚጨርስበት ቀን ድረስ ለእያንዳንዱ የዘገየበት ቀን እንደየመዘግየቱ ቆይታ በቀን ከ1,000 እስከ 3,000 ሼኬል ካሳ ለአስገንቢው ይከፍላል። ይህ ካሳ መከፈሉ አስገንቢው በሕግ ወይም በውሉ መሠረት አስገንቢው ሌሎች ሕጋዊ መፍትሔዎችንና መብቶችን እርምጃዎች ከመጠቀም አያግደውም።

16) ኢንሹራንስ (አንቀፅ 29)

አስገንቢው በራሱ ወይም በሚመርጠው ኮንትራክተር አማካኝነት የግንባታ ሥራው ከመጀመሩ በፊት አጠቃላይ የግንባታ ኢንሹራንስ ማዘጋጀት አለበት። ይህ ኢንሹራንስ ሥራው ተጠናቆ አዳዲሶቹ ቤቶች ለባለቤቶቹ ሙሉ በሙሉ እስኪረከቡ ድረስ (ከሁለቱ ዘግይቶ የሚሆነው እስከሚፈጸምበት ቀን ድረስ) አገልግሎት ላይ ይውላል።

17) የቤት ባለቤቶችን የሚወክል ተቆጣጣሪ(አንቀፅ 13)፡

የቤት ባለቤቶች ወኪሎች በቤት ባለቤቶች ስም በስምምነቱ ከተጠቀሰው ዋጋ በማይበልጥ ክፍያ በአስገንቢው ወጪ ፕሮጀክቱን የሚከታተልና የሚቆጣጠር የግንባታ ተቆጣጣሪ የመሾም መብት አላቸው።

ተቆጣጣሪው የግንባታ ፈቃዱን ለማውጣት የሚካሄደውን ሂደት ለቤት ባለቤቶች ያስታውቃቸዋል። የሚመለከተውንም አስፈልጊ ሰነድ ይሰጣቸዋል።

የቤት ባለቤቶች ተቆጣጣሪ የቤቶችን ዝርዝርና ዕቅድ፣ የግንባታ ፈቃድ ዕቅዱን፣ አስገንቢው ግንባታውን መተግበሩንና ግዴታዎቹን ማሟላቱን፣ የግንባታውን ግሥጋሴ፣ እንዴት እየተተገበረ እንዳለ፣ የግንባታ ሥራው በአስገንቢው የሚከናወንበትንና ከግዴታዎቹ ጋር የሚጣጣም መሆኑን፣ የሂደቱን መጠን፣ የአፈፃፀም ስልቱን፣ ጥራቱን፣ የቁሳቁሶቹንና የመለዋወጫዎቹን ጥራት የመመርመር ሥልጣን ይኖረዋል። እንዲሁም በጋራው ህንፃ የቤት ባለቤቶች በሚያስፈልጋቸው ሁሉ ይረዳል።

በቤት ባለቤቶች የሚሾመው የግንባታ ተቆጣጣሪ በስምምነቱ፣ በፕላኑና በግንባታ ፈቃዱ መሠረት የአስገንቢውን ሥራ፣ የግንባታውን ሂደት፣ የጥራት ደረጃና የቁሳቁሶችን ምጣኔ የመቆጣጠር፤ እንዲሁም በጋራ ሕንፃው ርክክብ ወቅት የቤት ባለቤቶችን የመርዳትና የመወከል ሙሉ ሥልጣን አለው።

ተግባሩን ለመወጣት የቤት ባለቤቱ ተቆጣጣሪ ከፕሮጀክቱ አስተዳዳሪ ጋር በመተባበር የግንባታ ቦታውን በአስገንቢው ስም አስቀድሞ እንዲጎበኝ ይፈቀድለታል።

አስገንቢውና በእሱ በኩል የፕሮጀክቱ አስተዳዳሪ ከቤት ባለቤቶች ተቆጣጣሪ ጋር ትብብር ያደርጋሉ። የቤት ባለቤቶች ተቆጣጣሪ የመሬት መብትን በሚመለከት ለቤት ባለቤቶች ሊያማክር ቢችልም ግንባታን አስመልክቶ ግን ለአስገንቢው ትዕዛዝ የመስጠት ምንም ሥልጣን የለውም።

18) በቤት ባለቤቶች አዲስ ቤት ለውጦችና ሥራዎች(አንቀፅ 15)፡

ያለ ተጨማሪ ክፍያ የሚሠሩ ለውጦች -

የቤት ውስጥ ዕቅድና ጥያቄው በጽሁፍ ተጽፎ የተፈረመበት፣ ለኮንትራክተሩ በአዲሱ መመዘኛ ስክሪፕት ላይ ይሁን እንጂ የቤት ባለቤቶች ያለምንም ሌላ ተጨማሪ ክፍያ በአዲሱ ቤታቸው ውስጣዊ ለውጥ ጠይቀው የመቀበል መብት አላቸው። የግንባታው ጥራት ከተወሰነው የቦታዎች

ብዛትና ለኮንትራክተሩ በሚቀርቡት ዕቅዶች እና/ወይም በመጨረሻው የቴክኒክ ዝርዝር መግለጫዎች ውስጥ ከተገለጸው የግንባታ ቁሳቁስ መጠን የማይበልጥ ከሆነ ከተጠቀሰው ቀን ጀምሮ በሁለት ወራት ውስጥ ለኮንትራክተሩ ይቀርባል።

ለውጦች አጠቃላይ የውኃ ቧንቧዎችን፣ በኤሌክትሪክ፣ በሲስተሙና የአጠቃላይ የህንፃውን መልክ የማይጎዱ፣ የአምዶችንና የቤቶችን የውጭ በሮች ቦታ የማይቀይርና እኒህ ለውጦች የግንባታ ፈቃዱ ጥገና የሚያስፈልገው ወይም ከፈቃድ ውጭ ግንባታ መደበኛውን የወደፊቱን ቤት አካል ያልሆነ ከፊል ግንባታውን የማያዘገይ፣ ልዩ የግንባታ ቁሳቁሶችን የማይጠይቅ ወይም በግንባታው ቦታ በቋሚነት የማይሠሩ ልዩ ባለሙያዎችን መቅጠር እስካላስፈለገ ድረስ የቤት ባለቤቶች በአዲሱ ቤታቸው በውሉ በተወሰነት ቀን በሚያቀርቡት ዕቅድ ከክፍያ ነፃ ያልሆኑ ለውጦችን የማዘዝ መብት አላቸው።

ገንቢው ኮንትራክተር ሁሉንም ለውጦች ወይም በአዲሱ ቤት ሠርቶ የጨረሰውን ግንባታ ወይም የተፈለገው ለውጥ ማፈራረስ እና/ወይም የተጠየቀውን ለውጥ ለማስተካከል መስበር የሚያስፈልገው ከሆነ ኮንትራክተሩ የመሥራት ግዴታ የለበትም።

በግንባታው ሂደት ውስጥ ለውጦች ሲታዘዙ፣ ለተጠየቁት ተጨማሪ ሥራዎች የሚደረገው ክፍያ ከዴኬል የዋጋ ተመን ላይ 5% በመቶ ቅናሽ ተደርጎ ለአስገንቢው ይከፈላል።

የቤት ባለቤቶች በአስገንቢው ወጪ እስከ 5 ሰዓት የሚቃረብ የውስጥ ዲዛይንና አርክቴክቸር የምክር አገልግሎት የማግኘት መብት አላቸው።

19) <u>አዲሱን ቤት ማስረከብ(አንቀፅ **24**)፡</u>

ሀ. አስገንቢው በውሉ ድንጋጌዎች መሠረት አዲሱን ቤት በ**60 ወራት** ውስጥ ገንብታውን አጠናቅቆ ለመኖሪያ አመቺ ሆና ከማንኛውም ዕዳ፣ መያዣ ወይም ከሌላ ባለመብት ይዞታ ነፃ ሆና እንደሚያስረከብ ቃል ይገባል።

ለ. በሆነ ምክንያት አዲሱን ቤት ከማስረከብ እስከ ሠላሳ ቀን መዘግየት አስገንቢው ውሉን እንደጣሰ አያስቆጥርበትም። ለቤት ባለቤቶችም ምንም ካሳ አያስገኝላቸውም።

ሐ. "**አዲሱን ቤት ማጠናቀቅ**" ማለት እነዚህ ሁሉ በአንድ ላይ በመጠቃለል ነው፡
"ቅፅ 4"ን መቀበል ወደ አዲሱ ቤት ገብቶ መኖርን፣ አዲሱ ህንፃና ቤቶችን በቋሚነት ከኤሌክትሪክ፣ ከቆሻሻ ፍሳሽ፣ ከውኃ፣ ከጋዝ፣ ከግንኙነትና ከስልክ መስመር ስርዓት ማያያዝ ያስችላል። በዕቅዱ መሠረት የአዲሱን ቤት ግንባታ ማጠናቀቅ፣ በዚህ ስምምነት ዕቅዶች ዝርዝር መግለጫዎችና ድንጋጌዎች መሠረት የአዲሱ ቤት ግንባታ ማጠናቀቅ፣ ለእግረኞችና ለተሽከርካሪዎች ምክንያታዊና ደህንነቱ የተጠበቀ ተደራሽነት ያለው የመኪና ማቆሚያና ሌሎች

ከቤቱ ጋር ያለውን ግንኙነትን ጨምሮ ሁሉም የአዲሱ ሕንፃ ስርዓቶች በጥሩ ስርዓትና ቢያንስ አንድ ሊፍትን ጨምሮ በአግባቡ ሥርቶ እንዲያስረክብ ይጠየቃል።

መ. አስገንቢው ስለቤት ማስረከቢያ ጊዜ አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች በጽሁፍ ያስታውቃል። ማስታወቂያው በተላለፈበት ቢያንስ **45** ቀናት በኋላ የቤት ባለቤቶች ወይም ቤቱ በሚተላለፍበት ወቅት በጽሁፍ አስገንቢው የሾመው ወደ ቤት ባለቤቶች መጥቶ ቤቱን ለመረከብ የመጣት ግዴታ አለበት።

ሠ. አዲስ ቤቶች በሚተላለፉበት ጊዜ የአዲስ ቤቶች ሁኔታና ያልተስተካከሉ ነገሮች ሁሉ የሚገለጽበት፣ በውል መመሪያዎች መሠረትና ቤቶች የተገነቡበት ሁኔታ የሚጣጣም ለመሆኑ የቤት ባለቤቶች/የቤት ግንባታ ተቆጣጣሪ ሃሳባቸው የሚጻፍበት፣ በሁለቱም ወገን ፕሮቶኮል ይዘጋጃል። የቤት ባለቤቶች የሚያነሷቸውን ነጥቦች ጥገና የሚያስፈልገውን ሁሉ አስገንቢው በፕሮቶኮሉ ይጽፋል። ፕሮቶኮሉ በሁለቱም ወገን ይፈረማል። የቤት ባለቤቶች ፕሮቶኮሉ ላይ መፈረማቸው አዲሱን ቤት ለመቀበል ቅድመ ሁኔታ ነው።

ረ. አስገንቢው ጉድለቶችን ያስተካክላል፣ ጉድለቶችንና ቤቱ ውስጥ ለመኖር የማይከለክሉ ጉድለቶች ቤቱን ከተረከቡ የጉድለቶች ሁኔታው መሠረት በመጠነኛ የጊዜ ገደብ በፕሮቶኮሉ ይጠቀሳሉ። ቤቱ ውስጥ ለመኖር የሚከለክሉ ጉድለቶች/ያልተስተካከሉ ነገሮች በአስቸኳይ ይጠገናሉ።

ሰ. አዲሱን ቤት ለቤት ባለቤቱ የማስረከብ ዓላማ ቤቱ ጥሩ ሆኖ ተገንብቶ እንደተጠናቀቀና የቤቱ ባለቤትም ለመኖሪያ ቤቱን የመረከብ ግዴታ አለበት። እንዲሁም በቤቱ ውስጥ ጉድለቶች ወይም የሚቀሩ የሚጠናቀቁ ሥራዎች ቢኖሩ፣ እነሱም ቤቱን መጠቀም እንዳይችል ምክንያታዊ አገልግሎትን የሚያግዱ ካልሆኑ በስተቀር፣ ባለቤቱ ቤቱን ለመቀበል ይገደዳል። ከላይ በተጠቀሰው መሠረት መኖሪያ ቤቱ ለመኖሪያነት የሚበቃ ነው ወይስ አይደለም በሚለው ጥያቄ በወገኖች መካከል አለመግባባት ከተፈጠረ፣ ከታች በአንቀፅ 37 በተብራራው መሠረት በማንኛውም መንገድ ወይም ዘዴ ወገኖች ይግባኝ ማለት እንዳይችሉ የሚያስገድድ ውሳኔ በተቆጣጣሪው ይወሰናል።

20) <u>**ጥገናዎችና ኃላፊነቶች(አንቀፅ 25)፡**</u>

በቤት ሽያጭ ደንብ መሠረት በፍተሻውና በኃላፊነቱ ወቅት በቤት ባለቤቶች መኖሪያ ቤትና በጋራው ህንፃ ጉድለቶች ቢገኙ አስገንቢው የመጠገን ኃላፊነት አለበት።

21) <u>ለአስገንቢው ጥቅም የባለቤትነት ማስጠንቀቂያ ምዝገባ(አንቀፅ 21)፡</u>

ሀ. ከቤት ባለቤቶች ውስጥ 20% ይህን ስምምነት ከፈረሙ በኋላ ቤት ለማስገንባት ለገባው ግዴታ አስገንቢው ለእሱ ጥቅም የባለቤትነት ማስጠንቀቂያ የማስመዝገብ መብት አለው።

ለ. የባለቤትነት ማስጠንቀቂያ ለማስመዝገብ በተቻለ ፍጥነት የቤት ባለቤቶች ከሚያስፈልጉ ማንኛውንም ሰነዶች ላይ የመፈረም ግዴታ አለባቸው።

ሐ. ከላይ እንደተባለው የባለቤትነት ማስጠንቀቂያ ለአስገንቢው ጥቅም ለማስመዝገብ ቅድመ ሁኔታ፣ ተመላሽነት የሌለው ውክልናና ኒውቶሪያኔ ፕሮቶኮል አስገንቢው በቤት ባለቤቶች ጠበቃ እጅ ያስገባል።

መ. በስምምነቱ ውልና ደንቦችና ቅድመ ሁኔታዎች ባይሟሉ፣ በጽሁፍ ማስታወቂያ በ45 ቀን ውስጥ ለአስገንቢው ጠበቃና በቤት ባለቤቶች ጠበቃ ማስታወቂያ ከተላከ የአስገንቢው ጠበቃ የባለቤትነት ማስጠንቀቂያ ምዝገባን ለመሠረዝ የቤት ባለቤቶች ጠበቃ ውክልናውን የመጠቀም መብት አለው።

ሠ. ለአስገንቢው ጥቅም የባለቤትነት ማስጠንቀቂያ ምዝገባ የዘግየው ከቤት ባለቤቶች የሆነ ድርጊት ወይም ስህተት የተነሳ ከሆነ፣ የመዘግየቱን ምክንያት አስገንቢው በጽሁፍ መረጃዎችን አያይዞና በተቻለው መጠን ያዘገዩትን ጉዳዮች ዘርዝሮ ለቤት ባለቤቶች ጠበቃ ያስታውቃል። ይህ መዘግየት አስገንቢው ቤት ገንብቶ በጊዜው ከማስረከብ ቢዘገይ ውሉን እንደሠረዘ አያስቆጠርበትም።

22) <u>በቤት ባለቤቱ መብቶችን ማስተላለፍ(አንቀፅ 33)፡</u>

መብት ተቀባዩ ስምምነቱን እስከ አባሪዎቹ ከፈረመ መብት ተቀባዩ በራሱ ወጭና ኃላፊነት ወይም የሚተላለፍለት የቤት ባለቤቶች በዚህ ስምምነት የገቡትን ግዴታዎችን ሁሉ ተቀባዩ ራሱ እንደሚቀበል ከተስማማ በአሁኑ ቤታቸው ያላቸውን የቤትና የመሬት መብቶችን ለሦስተኛ አካል የማስተላለፍ መብት አላቸው።

አበዳሪው ባንክ ከታገደ ወይም ከዋስትና ከተያዘ በኋላ የሚደረግ ማንኛውም ዝውውር ለማድረግ የባንኩን ፈቃድ ይጠይቃል።

ባለቤቱ አስፈላጊዎቹን ሰነዶች ሁሉ ለአልሚው ድርጅት ሕጋዊ ወኪል ወይም ጠበቃ ማቅረብ አለበት። ይህ ዝውውር ከሕግ፣ ከግብር እና ከድርጅታዊ አሠራሮች ጋር የተያያዙ ጉዳዮችን ጨምሮ በሙሉ በባለቤቱ ሙሉ ኃላፊነት ላይ የሚፈጸም ይሆናል። በተጨማሪም በፍርድ ቤት ሂደቶች፣ በግብር ጉዳዮች እና ከዝውውሩ ጋር በተያያዙ ሕጋዊ እንዲሁም ድርጅታዊ ነጥቦች ላይ ሙሉ ኃላፊነቱን የሚወስደው ባለቤቱ ብቻ ነው። ንብረቱ ከአበዳሪ ባንክ ጋር የተያያዘ ከሆነ ግን ዝውውሩን ለማካሄድ የባንኩ ፈቃድ ማግኘት ግዴታ ነው።

መብቶች ለተላለፉለት እና/ወይም መብቶች ለአበዳሪው ባንክ መያዣ ሆነው መብቶች ምዝገባ ሲባል አስገንቢው የጥያቄው ደብዳቤ ከደረሰበት ቀን አንስቶ በ5 የሥራ ቀናት ውስጥና የተዘረዘሩት ሁኔታዎች ሲሟሉ አስገንቢው ከስምምነት ጽሁፍ ላይ ለመፈረም ይገደዳል።

ከመሬት ሽያጭ ትርፋማበትና መብቶችን በመሸጥ ካሉ የልማት ግብር ህጉ የሚጣልባቸውን የግብር ክፍያ ሁሉን እንዳስፈላጊነቱ የቤት ባለቤቶች ይከፍላሉ።

23) ከላይ የተዘረዘሩት የውል ቅድመ ሁኔታዎች አስፈላጊ ሆኖ በተገኘ ቁጥር ወደ ለሎች ቋንቋዎች ይተረጎማሉ።

24) ምንም ዓይነት ጥርጣሬ እንዳይፈጠር፣ እነዚህ ነጥቦች አስገንቢው ነባር የቤት ባለቤቶች ውሉን እንዲፈርሙ ለማስቻል እንደ ማብራሪያ የሚያገለግሉ እንጂ ሕጋዊ አስገዳጅነት የላቸውም።

25) **በሚዘጋጀው አጠቃላይ ስብሰባ ተጨማሪ ገለፃዎች ይሰጣሉ። ጥያቄ የሚጠየቁበት ክፍለ ጊዜም ይሆናል።**

26) **የግንኙነት ዝርዝሮች፡**

የቤት ባለቤቶች አስተዳደር፡ የደቡብ አስተዳደር ድርጅት፣ የድርጅት ቁጥር 517147153

ቢያሌክ መንገድ 4 ጊብዓት ሽሙኤል

ይሽፓ መንገድ 3 አሽኬሎን፡ ቴሌፎን፡ 0534991868

የአስገንቢው ጠበቃ፡ ጠበቃ ሔን ሊብናት እና/ወይም ያኤል ዛዳ ኸሲድ እና/ወይም ግ.ፒ እና/ወይም ከቢሮው ማንኛውምም ጠበቃ፣ ከቴክኖሎጅያዊም ጓሮ ሚልኻ ቤጊን አሌፍ ሁለተኛ ፎቅ ኢየሩሳሌም ነው አድራሻችን።

የቤት ባለቤቶች ጠበቃ፡ ጠበቃ ኡሪ አላሉፍና ክፊር አሚራ እና/ወይም በስማቸው ከመንገድ ራኬፌት 19 ለ ከአሽኬሎን ነው።

መ . አስገንቢ(ያዛም)፡ የበርገር ፖይንት ድርጅት የካምፓኒ ቁጥር **516447893**

ሠ. የከተማ አስተዳደር፡ ቅሪያት ጋት