



የማዕከላዊ ኢትዮጵያ ክልል መንግሥት

ማዕከላዊ ነጋሪት ጋዜጣ

# MAIKELAWI NEGARIT GAZETA

OF THE CENTRAL ETHIOPIA REGIONAL STATE

3ኛ ዓመት ቁጥር 11  
ሆላዕና መጋቢት 4 ቀን 2016

በማዕከላዊ ኢትዮጵያ ክልል መንግሥት  
መስተዳድር ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

3rd Year No. 11  
Hosaena, March 13, 2024

## የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር 11/2016

ሀገራችን ብሎም ክልላችን ከሚከተለው የነፃ ገበያ የኢኮኖሚ ፖሊሲ ጋር የሚጣጣም የመሬት አቅርቦት፣ የመጠቀም መብትና የመጠቀም መብትን በሊዝ የማስተላለፍ መብት በግልፅ ለይቶ ሕዝቡን ተጠቃሚ የሚያደርግ ፈጣን ልማትን ለማረጋገጥ እንዲያስችል ታስቦ የኢ.ፌ.ዲ.ሪ የሊዝ አዋጁን ለማስፈጸም ዝርዝር ደንብ ማውጣት በማስፈለጉ፤

አዋጁን በክልሉ ተግባራዊ ለማድረግ እንዲቻል የወጣው የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር 123/2007 ላይ በአፈፃፀም የታዩ ክፍተቶችን በማስተካከል እና ሌሎች ያልተሸፈኑ ጉዳዮችን በማካተት ደንቡን ማሻሻል በማስፈለጉ፤

በሀገር አቀፍ ደረጃ ተሻሽሎ የወጣውን የሊዝ አዋጅ በተሟላ መልክ ተግባራዊ ለማድረግ እንዲቻል የክልሉ ከተሞች መሬት በሊዝ ስርአት የሚመራበት ደንብ ከወቅቱ ተጨባጭ ሁኔታ ጋር ማጣጣም እና ማዘጋጀት ተገቢ በመሆኑ፤

## Urban Land Lease Regulation No.11/2024

**WHEREAS**, it becomes necessary to enact detailed regulations to enforce the Federal Lease Proclamation, corresponding to the free market economic policy of our country and region, land supply, right to use and the right to lease shall be clearly identified to ensure rapid development that will benefit the people;

**WHEREAS**, it is necessary to amend, the urban land lease regulation No. 123/2015, which was issued, by correcting gaps in implementation and including other issues that are not covered in order to implement the Proclamation in the region;

**WHEREAS**, it is appropriate to adjust and prepare the regulations for land management in the cities of the region to be governed by the lease system in order to fully implement the revised lease proclamation at the national level;

የማዕከላዊ ኢትዮጵያ ክልል መንግስት መስተዳደር ምክር ቤት በክልሉ አስፈጻሚ አካላትን ለማቋቋም እና ስልጣን እና ተግባሩን ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 199/2015 አንቀጽ 39 (1) እና የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ በወጣው የኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሊዝ አዋጅ ቁጥር 721 አንቀጽ 33 ንዑስ አንቀጽ (2) በተሰጠው ስልጣን መሰረት ይህን ደንብ አውጥቷል፡፡

## **ክፍል አንድ**

### **ጠቅላላ**

#### **1. አጭር ርዕስ**

ይህ ደንብ “የማዕከላዊ ኢትዮጵያ ክልል መንግስት የከተማ ቦታ በሊዝ ለመያዝ የወጣ ደንብ ቁጥር 11/2016” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

#### **2. ትርጓሜ**

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

- 1) “አዋጅ” ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ለመደንገግ የወጣው የኢ.ፌ.ዲ.ሪ ሊዝ አዋጅ ቁጥር 721/2004 ነው፡፡
- 2) “ክልል” ማለት የማዕከላዊ ኢትዮጵያ ክልል ነው፡፡
- 3) “መስተዳድር ምክር ቤት” ማለት የማዕከላዊ ኢትዮጵያ ክልል መንግስት ከፍተኛ የሕግ አስፈጻሚ አካል ነው፡፡
- 4) “ቢሮ” ማለት የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ቢሮ ነው፡፡

NOW, THEREFORE, in accordance with the powers given by the Proclamation No. 199/2023, Article 39(1) issued to establish executive bodies in the region and to determine its powers and functions, and the Federal Lease Proclamation No. 721, Article 33, Sub-Article (2) of the Leasing of Urban Land, the Administration Council of the Central Ethiopia Region has issued this Regulation.

## **SECTION ONE**

### **GENERAL**

#### **1. Short title**

This regulation may be cited as "Regulation No. 11/2024 issued by the Government of the Central Ethiopia Region to lease urban land."

#### **2. Definition**

In this regulation, unless the context require otherwise:-

- 1) "Proclamation" means Federal Lease Proclamation No. 721/2012 issued to regulate the leasing of urban land.
- 2) "Region" means the region of Central Ethiopia.
- 3) "Executive Council" means the highest executive body of the Central Ethiopian Regional Government;
- 4) "Bureau" means Urban Development and Construction Bureau.

5) “ሊዝ” ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት ስምሪት ዓይነት ነው።	5) "Lease" means a type of land version in which the right to use urban space is transferred or reserved under a time-limited contract.
6) “ከተማ” ማለት ማዘጋጃ ቤት ወይም የከተማ አስተዳደር የተቋቋመበት ወይም ሁለት ሺ ወይም ከዚያ በላይ የህዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ 50 በመቶ የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ላይ የተሰማራ ሆኖ የሚገኝበት አካባቢ ነው።	6) "Urban" means an area where a municipality or urban center administration is established or has a population of two thousand or more and 50 percent of the workforce is engaged in non-agricultural activities.
7) “አግባብ ያለው አካል” ማለት በከተሞች መሬትን ለማስተዳደር እና ለማልማት በህግ ስልጣን የተሰጠው ማዘጋጃ ቤት ነው።	7) "Appropriate body" means a municipality empowered by law to manage and develop urban land.
8) “የከተማ ቦታ” ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው።	8) "Urban site" means land within the administrative boundaries of a city.
9) “ነባር ይዞታ” ማለት ከተማው በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዞታ ተነሿ በምትክ የተሰጠ ወይም ሊዝ ከመተግበሩ በፊት የተያዘ ሆኖ አግባብ ባለው አካል ከሊዝ ስራት ውጭ እንዲቀጥል በህግ እውቅና የተሰጠው ቦታ ነው።	9) "Existing possession" means a place that is legally occupied before the urban center is governed by the lease system, or is given as a replacement to an existing owner after the lease is implemented, or is occupied before the lease is implemented and is recognized by law to be continued without a lease version.
10) “ሰነድ አልባ ይዞታ” ማለት በህጋዊ አግባብ የተያዘ ወይም በተለያዩ	10) "Undocumented possession" means possession that is held legally or

<p>የመንግስት መዋቅር እውቅና የተሰጠው ይዞታ ሆኖ አግባብ ባለው አካል የሚሰጥ የይዞታ ምስክር ወረቀት የሌለው ይዞታ ነው።</p> <p>11) “ህገ-ወጥ ይዞታ” ማለት ህጋዊ ባልሆነ መንገድ የተያዘ እና አግባብ ባለው አካል እውቅና ያልተሰጠው ነው።</p> <p>12) “ዞኒንግ ለውጥ” ማለት ከዚህ ቀደም በፕላን ከተወሰነው የቦታ አገልግሎት ወደ ሌላ አገልግሎት ከቦታው አመቺነት አንጻር በመቃኘት መለወጥ ነው።</p> <p>13) “ለሕዝብ ጥቅም የሚዉል ቦታ” ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና የከተማ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ወይም በልማት ዕቅድ መሠረት ለህዝብ ጥቅም እንዲውል ብሎ የሚወስነው ቦታ ነው።</p> <p>14) “የከተማ ፕላን” ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ ስትራቴጂያዊ ፕላን፣ የሠፈር ልማት ፕላን፣ መሠረታዊ ፕላን እና ስኬች ፕላን እንዲሁም ከነዚህ ጋር የተያያዙ</p>	<p>recognized by various government structures without a certificate of possession issued by the relevant body.</p> <p>11)"Illegal Possession" means unlawful possession and not recognized by the appropriate authority.</p> <p>12) "Zoning change" means the change from the service of the area previously determined by the plan to another service based on the suitability of the area</p> <p>13) "Place to be used for public benefit" is the place that the appropriate body decides to be used for public benefit in accordance with the urban center's structural plan or development plan, to ensure the social and economic benefit of people on the land, directly or indirectly, and to continuously develop urban development.</p> <p>14)"Urban Plan" means a legally enforceable urban structural plan; strategic plan; neighborhood development plan, basic plan and sketch plan approved by the competent authority and includes written explanations related to these.</p>
--	---

<p>አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል።</p> <p>15) “ጨረታ” ማለት የከተማ የመሬት ይዞታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሠረት ለተጠቃሚው ወይም ለአልሚው መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት ዘዴ ነው።</p> <p>16) “ልዩ ጨረታ” ማለት በአዋጁ መሠረት ልዩ ክልላዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች በጨረታ አግባብ የሚሰጥበት የጨረታ ዓይነት ነው።</p> <p>17) “የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን” ማለት የመሬት ልማት እና ማኔጅመንት ዋና የስራ ሂደት ወይም የመሬት አቅርቦት እና አስተዳደር ዋና የስራ ሂደት ወይም እነዚህ የስራ ሂደቶች በሌሎቻቸው ከተሞች አግባብ ባለው አካል የመሬት የሊዝ ጫረታ ሁኔታዎችን የማመቻቸት ተግባራትን እንዲያከናውኑ ወይም የጨረታ ሂደቱን እንዲያስፈጽሙ የሚመደቡ የተለያዩ የሙያ ስብዝረ ያላቸው ቋሚ ሰራተኞችን ያካተተ አካል ነው።</p> <p>18) “ምደባ” ማለት የከተማ መሬት ከውድድር ውጪ ባላቸው ማህበራዊ፣ ኢኮኖሚያዊና ፖለቲካዊ ፋይዳ እየተመዘኑ በነፃ ወይም በሊዝ አግባብ መሬት ለልማት የሚፈቀድበት ስልት ነው።</p>	<p>15) "Bid" means the method by which urban land is leased to the user or developer according to the competitive requirements of the market competition system.</p> <p>16) "Special bid" means a type of tender in which projects of special regional interest are awarded by tender according to the Proclamation.</p> <p>17) "Bid execution team" means the main work process of land development and management or the main work process of land supply and management, or in urban centers where these work processes do not exist, permanent employees with different professional composition assigned to facilitate the conditions of land lease bidding or to execute the bidding process by the appropriate body.</p> <p>18) "Allotment" is a strategy in which urban land is allowed for development on a free or lease basis, based on their social, economic and political benefits outside of competition.</p>
---	--

<p>19) “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጋያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሹዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መስፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው፤</p>	<p>19) "Leasing base price" means the cost of the land lease that takes into account the cost of laying the main infrastructure, the cost of removing the buildings and properties in the area where there are existing constructions, the compensation to be paid to the builders and other relevant requirements;</p>
<p>20) “ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ” ለንግድና ለሌሎች አገልግሎቶች ከ100 ካሬ ሜትር በታችና ለመኖሪያ አገልግሎት ከከተማው የሽንሻኖ ስታንዳርድ በታች የሆነ ቦታ ወይም በፕላኑ መሠረት በቦታው አራቱም ጎን መጋቢ መንገድ የሌለው ቦታ ነው፡፡</p>	<p>20) "Non self-developed area" is an area that is less than 100 square meters for commercial and other services and below the urban standard for residential use, or an area that does not have a sub-road on all four sides of the area according to the plan.</p>
<p>21) “የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ” ማለት ግንባታ ያልተከናወነበት ወይም ግማሽ እና ከግማሽ በታች የተገነባ ግንባታ ያረፈበትን የሊዝ መሬት የመጠቀም መብት በህጉ መሰረት ሲተላለፍ አግባብ ባለው አካል የአካባቢውን የሊዝ መሬት ጨረታ ዋጋ መሰረት በማድረግ የሚወሰን ዋጋ ነው፡፡ የሊዝ መብቱ በሻጭ የተገዛበት ሲደመር ግብይቱ በሚከናወንበት ወቅት ያለው የአካባቢ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ ድምር ለሁለት ተካፍሎ የሚገኝ</p>	<p>21) "Lease right transfer price" means the price determined by the relevant body based on the local lease land bid price when the right to use the leased land is transferred according to the law where no construction has been done or half and less than half of the construction has been completed. The lease right is purchased by the seller plus the sum of the local highest bid price at the time of the transaction divided by two, or the price agreed upon by the appropriate party as stipulated in the regulations.</p>

<p>የሂሳብ ውጤት ወይም አግባብ ያለው አካል በደንቡ በተቀመጠው መሰረት ስምምነት የሰጠበት ዋጋ ነው።</p> <p>22) “የችሮታ ጊዜ” ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ወይም ነባር ስሪት ከውርስ በስተቀር የተላለፈለት ሶስተኛ አካል ከጠቅላላ የመሬቱ የሊዝ ዋጋ ውስጥ በየዓመቱ መክፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከዓመታዊ ክፍያ ነፃ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የእፎይታ ጊዜ ነው።</p> <p>23) “ግንባታ መጀመር” ማለት ቢያንስ በቦታው ላይ ለመስራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ፣ የኮለን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮለን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው።</p> <p>24) “ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ” ማለት፦</p> <p>ሀ) ቪላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮለኖችና ለጣሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፣</p> <p>ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ 50 በመቶ የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም</p> <p>ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደ አግባቡ</p>	<p>22) "Grace period" means a grace period during which the lessee or third party to whom the land is transferred except by inheritance is allowed to remain free from annual payments before starting to pay the total lease value of the land.</p> <p>23) "Commencement of construction" means the completion of at least the foundation work of the construction or building permitted to be constructed on the site, the erection of the colen steels to allow for the construction of the colen.</p> <p>24) "Half completion of construction" means:</p> <p>a) In the case of a villa, completing the work of the foundation, columns and beams required for the roof structure;</p> <p>b) If it is a floor, the foundation and 50 percent of the floors will be completed, or</p> <p>c) When it is real estate, the construction of all the blocks is appropriate, that is, when</p>
---	--

<p>ማለትም ሁሉንም ማስተላለፍ ሲፈልግ የሁሉንም ብሎኮች፤ በተናጠል ማስተላለፍ ሲፈልግ የተናጠሉን ሕንፃ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ ማለት ነው።</p> <p>25) “ግንባታ ማጠናቀቅ” ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መስራትና ዋና ዋና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው።</p> <p>26) “ቤት” ማለት በከተማ ወይም በማስፋፊያ አካባቢ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተሰራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ህጋዊ ወይም የግንባታ ፍቃድ አግባብ ባለው አካል ተሰጥቶት የተካሄደ ግንባታ ነው።</p> <p>27) “ልዩ ክልላዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች” ማለት ለክልሉ ዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች ወይም የትብብር መስኮች ለማስፋት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ክልሉ ከሌሎች ክልሎች ጋር ለሚኖረው የተሻለ ግንኙነት መሠረት እንዲጥሉ በመንግሥት የታቀዱ እና የተወሰኑ ፕሮጀክቶች ናቸው።</p> <p>28) “ካሣ” ማለት በህጋዊ መንገድ የያዘውን ከተማ ቦታ ለህዝብ ጥቅም ሲባል እንዲለቅ</p>	<p>he wants to transfer all the blocks; when a separate conveyance is sought, the separate building shall be completed to the extent referred to in paragraph (a) or (b) of this sub-article.</p> <p>25) "Construction Completion" means a building authorized to be built on a leased site is fully operational in accordance with the issued building permit, complete with major services and ready for use.</p> <p>26) "House" means any legal or construction permit issued by the appropriate body for residential, commercial, and social or any other purpose in the urban center or expansion area.</p> <p>27) "Projects of special regional importance" means development projects that bring significant change to the growth and transformation of the region, or specific projects planned by the government to lay the foundation for better relations between the region and other regions through activities to expand the fields of cooperation.</p> <p>28) "Compensation" means a payment made in kind or money or both to the person</p>
---	---



<p>ለሚወሰንበት ሰው አግባብ ያለው አካል ከቦታው ለሚነሳው ንብረት በአይነት ወይም በገንዘብ ወይም በሁለቱም የሚፈጸም ክፍያ ነው።</p> <p>29) “ይግባኝ ሰሚ ጉባኤ” ማለት የከተማ ቦታ ማስለቀቅና የካሳ ጉዳዮችን በሚመለከት የሚቀርቡ የይግባኝ አቤቱታዎችን በአዋጁ እና በዚህ ደንብ በተሰጠው ስልጣን መሰረት ለማየት እና ለመወሰን በከተሞች የተቋቋመ አካል ነው።</p> <p>30) “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።</p> <p>31) ማንኛውም በወንድ የታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል።</p> <p><b>3. የተፈጻሚነት ወሰን፤</b></p> <p>1) ይህ ደንብ፡-</p> <p>ሀ) በሚወጣበት ጊዜ በማንም ሰው ባልተያዘ የከተማ ቦታ ላይ፤</p> <p>ለ) በከተማው መዋቅራዊ ንግድና የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረት የመልሶ ማልማት ፕሮግራም ፈርሶ መልሶ እንዲለማ በሚደረግ የከተማ አካባቢዎች ላይ፤</p> <p>ሐ) በሊዝ ለመያዝ በተጠየቀ ማንኛውም ነባር ይዞታ ላይ፤ ተፈጻሚ ይሆናል።</p> <p>መ) ቀደም ብሎ በሊዝ በተያዙ የከተማ ቦታዎች ላይ፤</p> <p>ሠ) በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ ማንኛውም መሬት</p>	<p>who is decided to vacate the urban center site that he legally holds for the public interest.</p> <p>29) "Appeals Council" means a body established in urban centers to determine appeals submitted regarding urban space eviction and compensation issues in accordance with the powers given by the proclamation and this regulation.</p> <p>30) "Person" means any natural person or legal entity.</p> <p>31) Any expression in masculine gender shall also apply to the feminine gender.</p> <p><b>3. Scope of Applicability;</b></p> <p>1) This regulation:-</p> <p>a) in an unoccupied urban area at the time of exit;</p> <p>b) In accordance with the urban center's structural plan and local development plan, the redevelopment program will be carried out on urban areas that are to be demolished and redeveloped.</p> <p>c) on any existing possession sought to be leased; it shall be enforced;</p> <p>d) on previously leased urban sites;</p> <p>e) Applies to any land located within the urban center's administrative boundaries.</p>
--	--

ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ስር የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በሌሎች ነባር ይዞታዎች ላይ ደንቡ ተፈጻሚ የሚሆነው በአዋጁ አንቀጽ 6 መሰረት ይሆናል፡፡

#### **ክፍል ሁለት**

#### **የከተማ መሬትን በሊዝ ስለሚሰጥበት ስልት**

#### **4. መሬት በሊዝ አግባብ ስለሚሰጥበት ስልት እና የፕላን አግባብ**

- 1) የዚህ ደንብ አንቀጽ 6 ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የከተማ ቦታ የሚያዘው በሊዝ ስራት ብቻ ነው፡፡
- 2) የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀደው፤
- ሀ) በዋናነት በጨረታ ወይም
- ለ) በምደባ ይሆናል፡፡
- 3) በዚህ አንቀጽ መሰረት በሊዝ የሚፈቀደው ቦታ የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን እና ዝርዝር የአካባቢ ልማት ፕላን እንዲሁም ሌሎች ተገቢ የሆኑ የመሬት አጠቃቀም ፕላኖችን ብቻ መሠረት በማድረግ ይሆናል፤ ይህም ለህዝቡ ይፋ መደረግ ይኖርበታል፡፡

#### **5. ወደ ሊዝ ሥርዓት ስለሚገቡ ከተሞች**

- 1) በአዋጁ አንቀጽ 5 ንዑስ አንቀጽ (4) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በክልሉ አዲስ የከተማነት እውቅና የሚሰጣቸው ከተሞች የከተማነት እውቅና እንደተሰጣቸው ወዲያው ወደ ሊዝ ሥርዓት ይገባሉ፡፡

- 2) Subject to the provision under sub-article (1) of this article, the regulation shall be applicable to other existing holdings in accordance with article 6 of the proclamation.

#### **PART TWO**

#### **Management of Urban Land On Lease**

#### **4. The strategy and plan for land lease**

- 1) Subject to the provision of article 6 of this regulation, any urban land is occupied only by lease version.
- 2) Leasing of urban land;
- a) Mainly by bid or
- b) It shall be by assignment.
- 3) According to this article, the leased land shall be based on the urban center's structural plan and detailed local development plan, as well as other appropriate land use plans; This should be disclosed to the public.

#### **5. About the urban centers entering the lease system**

- 1) Subject to the provisions of sub-article (4) of article 5 of the proclamation, urban centers that are recognized as new urban centers in the region shall immediately enter the lease system as soon as they are recognized as urban centers.

<p>2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ወደ ሊዝ ሥርዓት የሚገቡ ከተሞች የከተማነት እውቅና ከማግኘት ቀድመው የዝግጅት ሥራ ማጠናቀቅ አለባቸው። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p>	<p>2) According to sub-article (1) of this article, the urban centers entering the lease system must complete preparatory work before being recognized as an urban center. Details are determined by directive.</p>
<p><b>6. ነባር የከተማ ቦታ አስተዳደር በተመለከተ</b></p> <p>በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ (3)፣(4) እና (6) የተመለከቱት እንደተጠበቁ ሆኖ ነባር ይዞታዎች በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ዝርዝር ጥናት ተከናውኖ እና ከህዝብ ጋር ወይይት ተደርጎ እስከሚወሰን ድረስ ባሉበት ሁኔታ በነባር ይዞታነት የሚቀጥሉ ይሆናል።</p>	<p><b>6. Regarding existing urban area management</b></p> <p>Subject to sub-article (3), (4) and (6) of article 6 of the proclamation, the existing holdings shall continue as existing possessions until a detailed study is done and a discussion with the public is done according to article 6 sub-article (1) of the proclamation.</p>
<p><b>7. ነባር የከተማ ቦታን በሊዝ ስሪት ስለማስተዳደር</b></p> <p>1) ወደ ሶስተኛ ወገን የሚተላለፉ ነባር ይዞታዎች</p> <p>በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፉ ነባር ይዞታ ወደ ሊዝ ስሪት ሲሸጋገር በሊዝ መነሻ ዋጋ ሆኖ፡-</p> <p>ሀ) ይዞታ የተላለፈለት ሰው የይዞታው አገልግሎት በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ወይም በአካባቢው የልማት ፕላን መሰረት የሚወሰን ሆኖ፣ የውል ዘመኑም በአዋጁ ለአገልግሎቱ በተወሰነው የሊዝ ዘመን መሰረት ይሆናል ።</p>	<p><b>7. About managing the existing city space in the lease version</b></p> <p>1) Existing possessions transferred to a third party</p> <p>According to Article 6 Sub-article (3) of the proclamation, when an existing property that is transferred to a third party by any means other than inheritance is transferred to a lease version, as the starting price of the lease:</p> <p>a) The possession of the person to whom ownership is transferred shall be determined according to the structural plan of the urban center or the development plan of the area, and the term of the contract shall be according to the lease term determined for the service by the proclamation.</p>

<p>ለ) ይዞታው ግልጋሎት እየሰጠ የነበረው ለድርጅት እና ለመኖሪያ (በጥምር) ከሆነ ውሉ የሚፈጸመው በአካባቢው መዋቅራዊ ፕላኑ የመሬት አጠቃቀሙ ባመለከተው መሰረት ይሆናል። ይህም በፕላኑ ተቀባይነት ካገኘ ውሉ የሚፈጸመው ገዢው በመረጠው አገልግሎት ይሆናል፤ ሆኖም ይዞታው የተላለፈለት ሰው በነበረበት አግባብ እንዲቀጥል ፍላጎት ያለው እና ከመዋቅራዊ ፕላኑ ጋር የማይጋጭ ከሆነ ውል የሚገባው የበለጠ የመሬት ስፋት በያዘው አገልግሎት ይሆናል።</p> <p>ሐ) ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደ ሊዝ የሚገባው በሰነድ በተመለከተው የቦታ ስፋት መሰረት ይሆናል። ሆኖም በመስክ ልኬት የተገኘው በሰነድ ከተገኘው ከበለጠ በሚወጣው መመሪያ መሰረት ይፈጸማል። በመስክ የተገኘው ካነሰ ግን በልኬት በተገኘው መጠን ብቻ ይሆናል።</p> <p>መ) ዓመታዊ ክፍያን በተመለከተ ቀደም ሲል ሲከፈል የነበረው ዓመታዊ የቦታ ኪራይ ቀሪ ሆኖ የቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ በቦታው ስፋት ተባዝቶ የሚገኘውን የገንዘብ መጠን ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የመክፈያ ጊዜ መጠን ተካፍሎ የሚገኘው</p>	<p>b) If the property is being used for company and residence (combined), the contract shall be executed according to the land use indicated in the local structural plan. If this is approved by the plan, the contract shall be done by the service chosen by the buyer; however, if the person to whom the possession is transferred is interested in continuing as it was and does not conflict with the structural plan, the contract shall be for the service of the larger land area.</p> <p>c) Existing possession transferred to a third party shall be leased based on the size of the area in the document. However, field measurements are performed in accordance with the directive rather than those obtained by documentation. If it is less than what is found in the field, it shall be only as much as what is found in the scale.</p> <p>d) Regarding the annual payment, the remaining annual land rent that was previously paid, the starting price of the land lease, multiplied by the size of the land, and the amount obtained divided by the amount of the payment period set for the service, shall be paid annually within</p>
---	---

<p>ውጤት ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የክፍያ ጊዜ ገደብ በየዓመቱ ይከፈላል።</p> <p>ሠ) ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፉ ነባር ይዞታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሌላ ሲተላለፉ ወደ ሊዝ መግባታቸው እንደተጠበቀ ሆኖ የቅድሚያ ክፍያ እንዲከፍሉ ግን አይገደዱም።</p> <p>ረ) ባለመብቱ ጥያቄውን በጽሁፍ ሲያቀርብ የሁለት ዓመት የችሮታ ጊዜ አግባብ ባለው አካል ሊሰጠው ይችላል።</p> <p>ሰ) የውል ዘመን መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።</p> <p>ሸ) የቤቱ ስፋት ከቦታው ስፋት ምጣኔ የክፍፍል ድርሻ ተሰልቶ በሚሰጥ የንብረት ባለቤትነት ማረጋገጫ ደብተር የተያዘ ንብረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ በጋራ ግቢው የክፍፍል ምጣኔ ድርሻ ላይ የተናጠል ተጠቃሚነቱ እስካልተረጋገጠ ድረስ ቤቱ ብቻ ያረፈበት ቦታ በሊዝ አግባብ ይስተናገዳል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>ቀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) በፊደል ተራ (መ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ከተማው ወደ ሊዝ ሥርዓት ከመግባቱ በፊት</p>	<p>the payment period set for the service.</p> <p>e) Existing possessions that are transferred to a third party shall not be required to pay an advance payment, provided that they are leased when they are transferred to someone other than inheritance.</p> <p>f) A grace period of two years may be granted by the appropriate body when the right holder submits the request in writing.</p> <p>g) The term of the contract starts from the date of signing the lease contract.</p> <p>h) When a property owned by a property ownership certificate is calculated from the size of the house and is transferred to a third party except by inheritance, the land on which the house is located shall be treated as a lease unless the individual use of the share of the common yard is confirmed. Details are determined by directive.</p> <p>i) Subject to the provision in sub-article (1) of paragraph (d) of this article, before the urban center enters into the lease system, when the leased version properties</p>
---	--

<p>በሊዝ አግባብ በጨረታ የተላለፉ ኪራይ ስሪት ይዞታዎች ወደ ሊዝ ስሪት ሲሸጋገሩ ዓመታዊ ክፍያው ቀድመው በሊዝ ጨረታ ለቦታው የሰጡት ዋጋ በቦታው ስፋት ተባዝቶ የሚገኘውን የገንዘብ መጠን ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የመክፈያ ጊዜ መጠን ተካፍሎ የሚገኘው ውጤት ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የክፍያ ጊዜ ገደብ በየዓመቱ ይከፈላል፡፡</p> <p>2) እስከ ሰኔ 30/2004 ዓ/ም ድረስ ያለፈቃድ የተያዙ ይዞታዎች የአካባቢ ልማት ፕላን እና የሽንሻኖ ፕላንን መሰረት በማድረግ ህጋዊ የሚደረጉ ሲሆን ህጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ሲሸጋገሩ፤</p> <p>ሀ) ያለፈቃድ የተያዙ ይዞታ ህጋዊ ሲደረግ የመኖሪያ ቤት ቦታ ከፍተኛው ከ200 ካሬ ሜትር መብለጥ የለበትም፤ ከተጠቀሰው በላይ በትርፍነት የተያዘው ቦታ ያለምንም ቅደመ ሁኔታ ተቆርጦ መሬቱ ወደ መሬት ባንክ አንዲገባ ይደረጋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡</p> <p>ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በፊደል ተራ ቁጥር (ሀ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በከተማው 200 ካሬ ሜትር በላይ እስከ ከ500 ካሬ ሜትር ድረስ ባለው ቦታ ላይ ግንባታ ተካሂዶ ያለና መሬቱን ወደ መሬት ባንክ መመለስ ለአፈጻጸም አመቺ ሆኖ ካልተገኘ ትርፉን ይዞታ መንገድና</p>	<p>are transferred to the lease version, the annual payment shall be the price given for the land in the lease bid multiplied by the size of the land by the amount of money set aside for the service; installment Fees Dividends shall be paid annually within the service's designated installment period.</p> <p>2) Up to July 8/2012, holdings held without permission will be legalized based on the local development plan and sketch plan, and when they are legalized and transferred to lease;</p> <p>a) When a property occupied without permission is legalized, the maximum area of the house should not exceed 200 square meters, the area occupied in excess of the above mentioned shall be cut off without any prior condition and the land shall be entered into the land bank. Details are determined by directive.</p> <p>b) Subject to the provisions mentioned in sub-article (2) of this article, letter number (a), construction has been carried out on the area of more than 200 square meters and up to 500 square meters in the city, and if it is not found convenient to return the land to the land bank, minus the profit, possession of the road and other necessary</p>
--	---

<p>ሌሎች አስፈላጊ ነገሮች ተቀንሶና ተስተካክሎ የአገልግሎቱ በአካባቢው የሊዝ ጨረታ ዝቅተኛ ዋጋ በመክፈል እንዲያጠቃልል ይደረጋል ።</p>	<p>things. It will be adjusted and the service shall be included in the local lease bid by paying the lowest price.</p>
<p>ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በፊደል ተራ ቁጥር (ሀ) እና (ለ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ከ500 ካሬ ሜትር በላይ ቦታ ላይ ህገወጥ ግንባታ ተገንብቶ ያለና ትርፉን ይዞታ ቆርጦ በመውሰድ ወደ መሬት ባንክ ለማስገባት በማያስችል ደረጃ በግንባታ የተያዘ ከሆነ በአጠቃላይ ይዞታው የማስተካከያ ስራዎች ተሰርቶ ቀሪው ቦታ የአገልግሎቱ በአካባቢው የሊዝ ጨረታ ከፍተኛ ዋጋ በመክፈል እንዲስተናገድ ይደረጋል።</p>	<p>c) Subject to the provisions mentioned in sub-article (2) of this article, paragraph (a) and (b), if an illegal construction has been built on an area of more than 500 square meters and the profit is cut off and the property is occupied by construction to a level that does not allow it to be deposited into the land bank, then the entire property should be remedied. The rest of the land space shall be handled by paying the highest price for the service at the local lease bid.</p>
<p>መ) በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ ያለው እና ከ18 ዓመት በታች በሆነ ልጁ ስም ቦታ ወይም ቤት ያለው ወይም በአንድም ሆነ በሌላ መንገድ ቦታ ወስዶ ሽጦ ስም ዝዉዉር ያደረገ ግለሰብ በከተማው ያለፈቃድ የያዘው ይዞታ ያለምንም ቅድመ ሁኔታ ግንባታው ፈርሶ መሬቱ ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ ይደረጋል ።</p>	<p>d) An individual who owns a residence or office in the name of himself or his spouse, and who owns a residence or a house in the name of his child under 18 years of age, or who buys and sells a property in one way or another, without permission, the property in the urban center shall be demolished unconditionally and the land shall be turned and deposited into landbank</p>
<p>ሠ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በፊደል ተራ ቁጥር ("ሀ") የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በይዞታው ደረጃውን የጠበቀ ግንባታ ያረፈበት በመሆኑ</p>	<p>e) As mentioned in sub-article (2) of this article with paragraph ("a"), as it is a standard building in the possession, if it is not found convenient to demolish the</p>

<p>ግንባታውን አፍርሶ መሬቱን ወደ መሬት ባንክ ማስገባት ለአፈጻጸም አመቺ ሆኖ ካልተገኘ እንደታወቀ አገልግሎት በአካባቢው ሊዝ ጨረታ ከፍተኛ ዋጋ እንዲስተናገድ ይደረጋል። ሆኖም ከ200 ካሬ ሜትር በላይ ቦታ በየትኛውም አግባብ በሌላ አካባቢ በተለያዩ ሁኔታ ቤትና ቦታ ላላቸው የሚፈቀድ አይሆንም።</p>	<p>building and transfer the land to the land bank, it shall be handled at the highest price in the local lease bid according to the location. However, it shall not be allowed for those who have a house and land in different conditions in any other area of more than 200 square meters.</p>
<p>ረ) ያለፈቃድ የተያዘው ቦታ ሥርዓት እንዲይዝ ሲደረግ ራሱን ችሎ የማይለማ ወይም ከስታንዳርድ በታች ቦታ ከሆነ ወደ መሬት ባንክ እንዲገባ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p>	<p>f) When the area occupied without permission is put in order, it shall be transferred to the land bank if it cannot be developed independently or is a substandard area. Details are determined by directive.</p>
<p>3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት ህጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ሲሸጋገሩ፤ የሊዝ መነሻ ዋጋን መሠረት በማድረግ፡-</p>	<p>3) When they are legalized and transferred to a lease according to sub-article (2) of this article; based on the starting price of the lease:</p>
<p>ሀ) መዋቅራዊ ፕላኑ ወይም የአካባቢ ልማት ፕላን ባስቀመጠው የአገልግሎት ዓይነት እና የሊዝ መነሻ ዋጋውን መሠረት በማድረግ ውል የሚዋዋል ሆኖ፤ የውል ዘመኑም ለአገልግሎቱ በተቀመጠው የጊዜ ወሰን መሰረት ይሆናል።</p>	<p>a) A contract shall be made based on the type of service set by the structural plan or the local development plan and the starting price of the lease, and the term shall be based on the time limit set for the service.</p>
<p>ለ) የውል ዘመኑ መቆጠር የሚጀምረው ውል ከተዋዋለበት ቀን ጀምሮ ይሆናል።</p>	<p>b) The term of the contract shall start from the date of signing the contract.</p>
<p>ሐ) በአዋጁ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ (2) የተመለከተውን የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ</p>	<p>c) The lease advance payment referred to in Article 20 sub-article (2) of the</p>



እንዲከፍል የሚደረግ ሲሆን ክፍያውን በዓመት ውስጥ በሁለት ወይም በሦስት ጊዜ አጠቃሎ እንዲከፍል ከተማ አስተዳደሩ ሁኔታዎችን ሊያመቻች ይችላል። የቅድሚያ ክፍያው ከተከፈለ በኋላ የሚቀረው የሊዝ ዋጋ በመክፈያ ዘመኑ እኩል ዓመታዊ ክፍያ የሚፈጸም ይሆናል።

መ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) በፊደል (ሐ) ላይ የተደነገገው ቢኖርም በኪራይ የሚተዳደሩ ይዞታዎች ኪራይ የሚከፈለው ባለይዞታው መሬቱን ከያዘበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን ክፍያ በመፈጸም ይሆናል።

ሠ) ግንባታው በፕላን ከሚፈቀደው ስታንዳርድ በታችና በላይ ከሆነ ከተሞች በስታንዳርዱ መሰረት መርህ ግብር በማዘጋጀት መዋቅራዊ እና የአካባቢ ልማት ፕላን ባስቀመጠው አገልግሎት አይነት ውል በመዋዋል ተግባራዊ ማድረግ ይጠበቅባቸዋል።

4) በነባር እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩ ይዞታዎች ተቀባይነት ያለው የግንባታ ፈቃድ ሲኖራቸው እና የይዞታዎቹ መቀላቀል የሽንሻኖ ስታንዳርድን የጠበቀ ሆኖ ነባሩ ወደ ሊዝ ሲሸጋገር ባለመብቱ፤

ሀ) የቦታው አገልግሎት የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት ይሆናል፤

proclamation shall be made, and the urban center administration may arrange conditions for the payment to be paid in two or three installments in a year. After the advance payment is made, the remaining lease amount shall be paid in equal annual installments during the repayment period.

d) Notwithstanding the provisions of paragraph (c) of sub-article (3) of this article, the rent of properties managed by rent shall be paid by making the payment from the time the owner occupies the land.

e) If the construction is below or above the standard permitted by the plan, urban centers are required to prepare a plan according to the standard and implement it by signing a contract for the type of service set by the structural and environmental development plan.

4) When holdings managed by existing and lease versions have valid construction permits and the combination of holdings is not permitted when the existing one is transferred to a lease while maintaining the sketch standard.

a) The service of the place shall be according to what the urban center plan allows;

<p>ለ) ነባሩ ይዞታ በሊዝ መነሻ ዋጋ ወደ ሊዝ የሚገባ ሲሆን ቀድሞ በሊዝ የተገኘው ይዞታ ግን ቀድሞ በተዋዋለው ውል ላይ በሰፈረው ዋጋ ይቀጥላል፤</p> <p>ሐ) የሊዝ ዘመኑ ቀድሞ በሊዝ የተገኘው ቦታ የተፈቀደለትና የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ በማድረግ አዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባው ለነባሩ ይዞታ የሚፈቀደውን የሊዝ ዘመን ሁለቱን በመደመር አማካዩን በማስላት ይወሰናል፡፡</p> <p>መ) በነባሩ ሊዝ ውል ለመጠናቀቅ አስር ዓመት እና ያነሰ የቀረው ሲሆን የማቀላቀል ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡</p> <p>ሠ) የሁለቱ ይዞታዎች ክፍያ በተናጠል በየራሳቸው ውል መሰረት የሚፈጸም ይሆናል፡፡</p>	<p>b) The existing possession shall be entered into the lease at the starting price of the lease, while the possession previously acquired by the lease shall continue at the price stipulated in the contract;</p> <p>c) The lease period is determined by adding the two lease periods allowed for the existing possession for the newly leased property and calculating the average of the lease period allowed and used by the previously leased area.</p> <p>d) Ten years or less remaining in the existing lease contract and the request for merger shall not be accepted.</p> <p>e) The payment of the two holdings shall be made separately according to their respective contracts.</p>
<p><b>8. ወደ ሊዝ ስሪት ስለማይገቡ ነባር ይዞታዎች</b></p> <p>በአዋጁ አንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ (1) እና በዚህ ደንብ አንቀጽ 6 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ አይሆንም፡፡</p> <p>1) በውርስ አግባብ የተገኘ ነባር ይዞታ ባለመብቶች ለመከፋፈል ጥያቄ</p>	<p><b>8. Existing possessions not included in the lease version</b></p> <p>Subject to the provisions of Article 6 Sub-article (1) of the proclamation and Article 6 of this Regulation, the following existing holdings shall not be subject to the lease version.</p> <p>1) When the rights holders of the existing property obtained through inheritance submit a request for division and the</p>

<p>አቅርበው ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት አግኝቶ ሲፈቀድላቸው፤</p>	<p>change is approved and allowed by the plan;</p>
<p>2) በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዞታ ያላቸው ባልና ሚስት በህግ በተወሰነው አግባብ ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት አግኝቶ ይዞታቸውን ሲከፋፈሉ፤</p>	<p>2) When a husband and wife who have different existing possessions in a divorce divide their possessions after the change is approved by the plan;</p>
<p>3) በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዞታ ያላቸው ባልና ሚስት ወይም የውርስ ባለሙብቶች በይዞታው ላይ የክፍፍል ውሳኔ የተላለፈበት እና ከሁለቱ አንደኛው ወይም ከውርስ ባለሙብቶቹ ከፊሎቹ ግምቱን ከፍለው ይዞታውን ያጠቃለሉት እና ሽንሻኖው በፕላን ተቀባይነት ያገኘ እንደሆነ፤</p>	<p>3) In case of a divorce, a husband and wife who have different existing possessions or heirs have been passed a partition decision on the possession and one of the two or some of the heirs have paid the estimate and consolidated the possession and the transfer has been approved by the plan;</p>
<p>4) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከነባር ይዞታቸው ተነሿ የሆኑ ባለሙብቶች በምትክነት በሚያገኙት ቦታ፤</p>	<p>4) In the place where the rights that arise from their existing possession for the sake of the public benefit;</p>
<p>5) ሰነድ አልባ ይዞታዎች ሰነድ በሚሰጥበት ወቅት ለመኖሪያ እስከ 500 ካሬ ሜትርና ከ500 ካሬ ሜትር በላይ ራሱን ችሎ የማይለማ ቦታ ካለ በነባር ስሪት ለባለይዞታው የሚሰጥ ሆኖ ከ500 ካሬ ሜትር በላይ በሆነ ይዞታ ግንባታ ያላረፈ ከሆነ በይዞታው ለሚገኝ ንብረት ካላ ተከፍሎ መሬቱ ወደ ባንክ እንዲገባ ይደረጋል። ሆኖም በይዞታ ግንባታ የተካሄደ ከሆነና መሬቱን ባንክ ማድረግ ለአፈጻጸም አመቺ ሆኖ ካልተገኘ ከ500 ካሬ ሜትር በላይ የሆኑ ይዞታዎች በሊዝ ወቅታዊ የአከባቢው</p>	<p>5) At the time of issuance of deed for undocumented holdings, if there is a residential area of 500 square meters or more than 500 square meters that cannot be developed independently, it shall be given to the owner in the existing version, but if no construction has been completed in a holding of more than 500 square meters, compensation shall be paid for the property in the possession and the land shall be transferred to the bank. However, if the construction is carried out by holding and if it is not found convenient to bank the land, holdings of more than 500 square</p>

<p>የጨረታ መነሻ ዋጋ ባለይዞታዎች እንዲወስዱ የሚደረግ ሆኖ የይዞታ ማረጋገጫ አሰጣጡ ቢሮው በሚያወጣው መመሪያ መሰረት የሚወሰን ይሆናል።</p> <p>6) በደርግ ዘመን በአዋጅ ቁጥር 47/1967 እና ሌሎች ህጎች የተወረሱ እና በሚመለከተው መንግስታዊ አካል ለቀድሞ ባለይዞታዎች እንዲመለሱ የሚወስኑ ይዞታዎች፤</p> <p>7) አዋጁ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከመውጣቱ በፊት፤</p> <p>ሀ) በመንግስት የልማት ድርጅቶች ተቆጣጣሪ ኤጀንሲ በኩል ተሽጠው ውል የተፈጸመባቸው ሆነው የስም ዝውውር ያልተፈጸመባቸው ይዞታዎች፤</p> <p>ለ) የሽያጭ ውል በክልሉ የውል እና ማስረጃ መዝጋቢ አካል የተመዘገበ ወይም በፍርድ ቤት የጸደቀ ወይም አግባብነት ላለው አካል ገቢ የተደረገባቸው ነባር ይዞታዎች፤</p> <p>ሐ) ለባንኮች ተመላሽ ላልተደረገ ብድር ማስከፈያ በሀራጅ የተሸጡ ንብረቶች የሰፈሩባቸው ይዞታዎች፤</p> <p>መ) ለህዝብ ጥቅም ሲባል ተነሿ የሆነ በግዥ ወይም በስጦታ አግባብ የተገኘ ሰነድ አልባ ይዞታ፤</p> <p style="text-align: center;"><b><u>ክፍል ሦስት</u></b></p> <p><b><u>የከተማ ቦታን በሊዝ ጨረታ ወይም</u></b></p>	<p>meters shall be leased to the owners at the current starting price of the local bid.</p> <p>6) Possessions confiscated by the Derg era under proclamation No. 47/1975 and other laws and decided to be returned to the previous owners by the relevant governmental body;</p> <p>7) Before the proclamation is published in Negarit Gazette;</p> <p>a) Holdings that have been sold and contracted through the Public Development Enterprises Regulatory Agency and have not been transferred;</p> <p>b) Existing holdings where the sales contract has been registered by the regional contract and evidence registrar or approved by the court or transferred to the relevant body;</p> <p>c) Assets sold at bid for non-repayable loans to banks;</p> <p>d) undocumented possession acquired through purchase or gift for the benefit of the public;</p> <p style="text-align: center;"><b>PART THREE</b></p> <p><b>Lease bids of urban land space or</b></p>
---	---

በምደባ ስለመስጠት	giving by assignment
<p data-bbox="193 264 807 360"><b>9. ለጨረታ ወይም ለምደባ የሚቀርብ መሬት መረጃን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ</b></p> <p data-bbox="217 383 807 539">በአዋጁ አንቀፅ 8 የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ መሬት ለጨረታ የሚቀርበው የሚከተሉት ሁኔታዎች ሲሟሉ ነው፡፡</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="217 562 807 1010">1) ከተሞች የመሬት ልማት እና መሬት የማዘጋጀት አቅማቸውን መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚቀርበውን ወይም በምደባ የሚሰጠውን የመሬት መጠን እና ትኩረት የሚያደርግባቸውን የልማት መስኮች በመለየትና ዓመታዊ እቅድ በማውጣት፡-</li> <li data-bbox="233 1032 791 1077">ሀ) ለኢንተርኔሽናል ልማት /ኢንዱስትሪ</li> <li data-bbox="233 1133 408 1178">ለ) ለመኖሪያ፣</li> <li data-bbox="233 1200 392 1245">ሐ) ለንግድ፣</li> <li data-bbox="233 1256 807 1357">መ) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህል፣ ለስፖርት (ለማህበራዊ አገልግሎት)፣</li> <li data-bbox="233 1368 488 1413">ሠ) ለከተማ ግብርና</li> <li data-bbox="233 1435 807 1592">ረ) ለሌሎችም በሚል በዓመቱ የመጀመሪያ ሩብ ዓመት የዓመት ዕቅዱ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት፡፡</li> <li data-bbox="193 1615 807 1883">2) ከተሞች ጨረታ ለማውጣት እቅዳቸውን ለህዝብ ይፋ ባደረጉት መሰረት አግባብ ያለው አካል የመፈጸም ግዴታ እና ተጠያቂነት ይኖርበታል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል፡፡</li> <li data-bbox="193 1906 807 2007">3) የጨረታ መነሻ ዋጋ፣ የቀድሞ የአካባቢው የጨረታ ዋጋ፣ የአካባቢው የልማት ዕቅድ</li> </ol>	<p data-bbox="842 264 1493 349"><b>9. Public disclosure of information on land for bid or allocation</b></p> <p data-bbox="834 383 1493 528">Subject to Article 8 of the Proclamation, land shall be offered for bid when the following conditions are met.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="882 573 1493 887">1) Based on their capacity for land development and land preparation, urban centers shall identify the amount of land to be bid or allocated each year and the areas of development to be focused on and draw up an annual plan:- <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="922 1043 1493 1133">a) For the development of enterprises / industry</li> <li data-bbox="922 1155 1142 1200">b) for housing,</li> <li data-bbox="922 1211 1142 1256">c) for business;</li> <li data-bbox="922 1267 1493 1357">d) for education, health, culture, sports (for social service);</li> <li data-bbox="922 1368 1254 1413">e) for urban agriculture</li> <li data-bbox="922 1447 1493 1592">f) For others, the annual plan must be made public in the first quarter of the year.</li> </ol> </li> <li data-bbox="882 1615 1493 1872">2) According to the urban centers that have announced their plans to the public, the appropriate party shall have the obligation and responsibility to do so. The detail shall be issued in directive.</li> <li data-bbox="882 1906 1493 2007">3) The starting bid price, previous local bid price, local development plan and related</li> </ol>

እና ተዛማጅ መረጃዎች ህዝቡ በግልጽ እና በቀላሉ ሊያገኘው በሚችልበት አግባብ በስራ ላይ እንዲውል ይደረጋል። ይህንን አስመልጸምም ተጠያቂነትን የሚያስከትል ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

- 4) የከተሞች የወደፊት ቀጣይ የጨረታ ቦታ ዝግጅት እና ያለፉ ጨረታዎች ዝርዝር መረጃ ለህዝብ ይፋ መደረግ ይኖርበታል።

#### 10. የጨረታ አቀራረብ

- 1) ጨረታ እንደፕሮጀክቱ ባህሪ መደበኛ ጨረታ ወይም ልዩ ጨረታ በመባል በተናጠል ወይም በጣምራ ሊወጣ ይችላል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተመለከተው መደበኛ ጨረታ በመደበኛ መርህ ግብር የሚወጣ እና በመጀመሪያው ዙር ቢያንስ ሶስት ተጫራቾች ካልቀረቡ ይሰረዛል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) በልዩ ጨረታ የሚካተቱት በአዋጁ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (7) እና (8) መሰረት ተለይተው በጨረታ አግባብ የሚስተናገዱ እና በመጀመሪያው ዙር አንድ ተጫራች ቢቀርብም እንዲስተናገድ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።
- 4) በዚህ ደንብና ይህንን ደንብ ተከትሎ በሚወጣ መመሪያ የማይሸፈኑ ጉዳዮች አግባብነት ባላቸው ህጎች ይሸፈናሉ።

information shall be made available to the public in a manner that is clearly and easily accessible. Failure to do so shall result in liability. Details are determined by directive.

- 4) Urban centers' future bid site arrangements and details of past bids should be made public.

#### 10. Bid Presentation

- 1) Bids may be issued separately or jointly as regular bids or special bids depending on the nature of the project.
- 2) The formal bid referred to in sub-article (1) of this article shall be issued in a regular schedule and shall be canceled if at least three bidders are not submitted in the first round. The details shall be issued in directive.
- 3) According to sub-article (1) of this article, those included in the special bid shall be separately dealt with in accordance with sub-article (7) and (8) of article 11 of the proclamation and shall be dealt with even if only one bidder is submitted in the first round. The details shall be issued in directive.
- 4) Matters that are not covered by this regulation and the directive issued following this regulation shall be covered by relevant laws.

## 11. የጨረታ ማስታወቂያ

1) የጨረታ ማስታወቂያ በጨረታው ስለሚወጣው መሬት ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ መልኩ መዘጋጀት ይኖርበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ የሚወጣ ይሆናል።

2) የጨረታ ማስታወቂያ በእያንዳንዱ ከተማ በክልሉ የስራ ቋንቋ እንዲሁም ልዩ ጨረታ በሚሆንበት ጊዜ በእንግሊዝኛ ቋንቋ ጭምር የሚዘጋጅ ይሆናል።

የጨረታ ማስታወቂያ ጨረታው ከሚካሄድበት ከአስር የስራ ቀናት በፊት አመቺ በሆኑ የብዙሀን መገናኛ ዘዴዎች የሚተላለፍ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወጣል።

## 12. የመሬት ሊዝ ጨረታ ማስታወቂያ ስለማውጣት

በአዋጁ አንቀፅ 9 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የከተማ ቦታ በጨረታ ለመፍቀድ የጨረታ ማስታወቂያ ቢያንስ በመንግስት የመገናኛ ብዙሃን ማለትም በኤፍ.ኤም ሬዲዮዎች፣ በማስታወቂያ ሰሌዳዎች፣ በከተማው ወይም በክልሉ ድህረ ገጽ እና በሌሎች የመገናኛ ብዙሃን በሚመለከተው አካል አማካይነት ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት።

## 13. የጨረታ ሰነድ ይዘት እና አቅርቦት

1) የጨረታ ሰነድ የጨረታውን ዝርዝር

## 11. Notice of Bid

1) The bid notice should be prepared in such a way as to provide detailed information about the land to be tendered. The details shall be issued in directive.

2) Bid notice shall be prepared in each urban center in the working language of the region and in case of special bid also in English language.

Bid announcement shall be made through convenient mass media ten working days prior to the tender. The details shall be issued in directive.

## 12. Issuing notice of land lease bid

Subject to the provisions of Article 9 of the Proclamation, the bid notice for letting an urban center site by bid must be made public at least through government media such as FM radios, billboards, the urban center or state website and other relevant media.

## 13. Contents and Delivery of Bid Documents

1) The bid document shall be prepared in such a manner as to provide the detailed

<p>መረጃ የጨረታ ዋጋ እና መወዳደሪያ መስፈርት ማቅረቢያ እንዲሁም ለተጫራች ዝርዝር መረጃን በሚሰጥ አግባብ የሚዘጋጅ ሆኖ ይዘቱ በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል።</p>	<p>information of the bid, the bid price and the competitive criteria, as well as to provide detailed information to the bidder, and the content shall be determined by the directive.</p>
<p>2) የጨረታ ሰነዶችን ይዘት የሚለውጥ ማናቸውም ማሻሻያ ከተደረገ ማሻሻያውን በተጨማሪ የጨረታ ሰነድነት የጨረታውን ሰነድ ለገዙ ሁሉ በማስታወቂያ ሰሌዳ፣ በስልክ፣ በፋክስና ሌሎች የመገናኛ ዘዴዎች አማካኝነት ተገልጾ እንዲወስዱ ይደረጋል።</p>	<p>2) If there is any amendment that changes the content of the bid documents, in addition to the amendment, all those who have purchased the bid documents shall be notified through notice board, telephone, fax and other means of communication.</p>
<p>3) ማንኛውም ተጫራች በወጣው የጊዜ ሰሌዳ መሰረት የጨረታውን ሰነድ በግዥ ብቻ የሚያገኝ ይሆናል።</p>	<p>3) Any bidder shall get the tender documents only through procurement as per the schedule issued.</p>
<p>4) የጨረታ ሰነድ ዋጋ ለጨረታው ማስፈጸሚያ የሚወጣውን ወጪ የሚተካ መሆን ይኖርበታል፤</p>	<p>4) The price of the tender document should be sufficient to cover the cost of the bid execution.</p>
<p>5) በጨረታ ሰነድ ግዢ መጠን ላይ በምንም መልኩ የሚጣል ገደብ አይኖርም። ሆኖም አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሰነድ በላይ መግዛት አይችልም።</p>	<p>5) There shall be no limit imposed on the purchase amount of tender documents. However, a bidder may not purchase more than one bid document for a lot.</p>
<p>6) የጨረታ ሰነድ በሳጥን የሚገባ ባልሆነበት የጨረታ ሰነድ የተቀበለ ሰው መተማመኛ ደረሰኝ ለተጫራች ሊሰጥ ይገባል።</p>	<p>6) A person who receives a tender document in a box where the tender document is not in a box should give a receipt to the bidder.</p>
<p>7) የጨረታ ሰነድ ሽያጭ የሚጠናቀቀው</p>	<p>7) The sale of tender documents shall be</p>



<p>የጨረታ ሳጥኑን ለመዘጋት በተቀመጠው ቀን ገደብ እስከ 9 ሰዓት ባለው ጊዜ ሆኖ ጨረታው በሚቀጥለው የስራ ቀን ይከፈታል።</p> <p>8) የጨረታ ሳጥን የሚታሸገው ከቀኑ በ 11 ሰዓት በጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ እና አግባብ ያለው አካል በሚሰይመው አንድ ታዛቢ አማካይነት ይሆናል። ይህም በኮሚቴው ቃለ-ጉባኤ የሚካተት ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p><b>14. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና</b></p> <p>1) ማንኛውም በጨረታው ለመሳተፍ የፈለገ ተጫራች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ማስያዝ አለበት፤ የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትናው መጠን፣ የጠቅላላ የቦታው ስፋት በመነሻ ዋጋው ተባዝቶ ከሚገኘው ውጤት 5 በመቶ ያነሰ መሆን የለበትም፡፡ መጠኑና ሌሎች ተጫራቹ ሊያሟሏቸው የሚገቡት ቅድመ ሁኔታዎችን በሚመለከት በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል።</p> <p>2) እያንዳንዱ ተጫራች ከመጨረቱ በፊት የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና የማስያዝ ግዴታ አለበት። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>3) የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለተሸናፊ ተጫራቾች በዚህ ደንብ በተወሰነው ጊዜ እና ሁኔታ መሰረት ተመላሽ ይደረጋል።</p> <p>4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3)</p>	<p>completed by 3:00 pm on the deadline set for closing the tender box and the tender shall be opened on the next working day.</p> <p>8) The bid box will be sealed at 05:00 pm by the bid execution team and an observer appointed by the relevant body. This shall be included in the minutes of the committee. Details are determined by directive.</p> <p><b>14. Bid Security</b></p> <p>1) Any bidder who wants to participate in the bid must secure a bid security; the amount of the bid security shall not be less than 5% of the total area of the site multiplied by the starting price. The amount and other conditions to be fulfilled by the bidder shall be determined by the directive issued.</p> <p>2) Each bidder is required to submit a bid bond before bidding. Details are determined by directive.</p> <p>3) The bid security shall be refunded to the unsuccessful bidders as per the time and conditions specified in this regulation.</p> <p>4) Subject to what is mentioned in sub-article (3) of this article, the money deposited by</p>
---	--

የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ አሸናፊ የሆነው ተጫራች የውል ግዴታውን ለመፈጸም የጨረታ ዋስትና ማስከበሪያ በዝግ ሂሳብ ያስያዘው ገንዘብ የሚታሰብለት ይሆናል። ሆኖም አሸናፊው ተጫራች በዚህ ደንብ በተወሰነው ቀን ገደብ ውስጥ ቀርቦ ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሰረዛል። ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለመግግሥት ገቢ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት በአንድ ዓመት ውስጥ ሁለት ጊዜ አሸናፊነቱ ተገልጾ ቀርቦ ያልተዋዋለ እና ጨረታው የተሰረዘበት ተጫራች ለሁለት ዓመት በከተማው ውስጥ ከሚካሄድ ጨረታ ይታገዳል።

#### **15. ተጫራቾችን የማወዳደርና አሸናፊዎችን የመለየት ሂደት**

- 1) በአዋጁ አንቀጽ 11 ንዑስ አንቀጽ (7) ከተጠቀሰው ውጪ ለአንድ የቦታ ጨረታ ቦታው ለመጀመርያ ጊዜ የወጣ ከሆነ ቢያንስ ሦስት ተጫራቾች መቅረብ አለባቸው። በመጀመሪያው ዙር ጨረታ በቂ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ጨረታው ተሰርዞ ለሁለተኛ ጊዜ እንዲወጣ ይደረጋል። በሁለተኛው ዙር በተመሳሳይ ሶስት እና ከሶስት በላይ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ለሶስተኛ ጊዜ ወጥቶ በቀረበው ተወዳዳሪ መጠን ጨረታው ይካሄዳል።

the successful bidder in a closed account as a bid security deposit shall be considered for him to fulfill his contractual obligations. However, if the winning bidder does not submit an agreement within the time limit specified in this regulation, the winning bid will be forfeited. The bid guarantee shall be submitted to the government. Details are determined by directive.

- 5) According to sub-article (4) of this article, a bidder who has been declared the winner twice in one year and has not entered into a contract and whose bid has been canceled shall be banned from bidding in the urban center for two years.

#### **15. Process of comparing bidders and identifying winners**

- 1) Except as mentioned in sub-article (7) of article 11 of the proclamation, if the place is offered for the first time for a land space tender, at least three bidders must be submitted. If there are not enough bidders in the first round of bidding, the bid shall be canceled and a second round shall be issued. In the second round, if three or more bidders are not submitted, the bid shall be held for the third tender.

2) የጨረታ አሸናፊዎችን በመወሰኑ ሂደት የሚከተሉትን የማወዳደሪያ መስፈርቶችን መሰረት በማድረግ ግልፅ በሆነ አግባብ ተገምግሞ ይወሰናል፡

ሀ) ተጫራቾች ለቦታው ያቀረቡት ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ 80%

ለ) የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠን 20% ይሆናል።

3) በጨረታ ውጤቱ ተጫራቾች ያቀረቡት ዋጋና የገቧቸው ግዴታዎች ተመሳሳይ ሆነው ከመቶ እኩል ነጥብ ካገኙና ከውድድሩ ተካፋዮች ውስጥ ብቸኛ ሴት ተወዳዳሪ ካለች የጨረታው አሸናፊ እንድትሆን ይደረጋል። ከዚህ ውጭ ከሆነ አጠቃላይ አሸናፊው በእጣ እንዲለይ ይደረጋል።

4) ለተጫረተበት ቦታ በሁሉም መስፈርቶች በሚያገኘው ድምር ውጤት ከፍተኛውን ነጥብ ከመቶ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል። አንደኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበ ከሁለተኛ እስከ ሶስተኛ የወጡት ተጫራቾች በቅደም ተከተል እየተገለጸላቸው አንደኛ የወጣው ተጫራች ለጨረታ በሰጠው ዋጋ ከፍሎ ቦታውን ለመረከብ የፈለገ ካለ መብቱ ይጠበቅለታል። እስከ ሶስተኛ ከወጡት ተጫራቾች ቦታውን ለመረከብ ፍቃደኛ ካልሆነ ጨረታው ይሰረዛል።

5) በጨረታ ሂደት ተሳትፈው

2) In the process of determining the bid winners, the following comparison criteria shall be evaluated and determined in a clear manner:

a) 80% of the highest bid price submitted by the bidders for the position.

b) Lease advance payment rate shall be 20%.

3) In the result of the tender, if the bid price and the obligations of the bidders are the same and they get equal points and there is only one female contestant among the contestants, the winner of the bid shall be declared. Otherwise, the overall winner shall be drawn at random.

4) The bidder who obtains the highest percentage of points in the total score of all the criteria for the bid position shall be the winner of the bid. If the first bidder does not submit, the second to third bidders shall be notified in order. If up to the third bidder refuses to take over the position, the bid shall be cancelled.

5) The winning criteria of the successful

<p>አሸናፊነታቸው የተረጋገጠላቸው ተጫራቾች ለማሸነፍ ያበቃቸው መስፈርት፤ ያሸነፈበት ቦታ አድራሻ፤ የአሸናፊው ሰው ሙሉ ስም በዝርዝር በማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በግልፅ ለህዝብ ይፋ ይደረጋል።</p>	<p>bidders who participated in the bidding process; Address of winning venue; the full name of the winning person shall be made public in detail on the notice board.</p>
<p>6) የጨረታ አሸናፊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) መሰረት በሚመለከተው አካል የጨረታ ሂደቱ እና የተጫራቹ ሰነድ ትክክለኛነት እንዲሁም የአሰራር ጥራቱ ተረጋግጦ በማስታወቂያና በጽሁፍ ጥሪ ከቀረበለትና ከተገለጸለት ጀምሮ ባሉት 10 የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ አግባብ ካለው አካል ጋር የሊዝ ውል መዋዋል አለበት። የከተማ ቦታ ሊዝ ውል እስኪፈረም ድረስ ባለመብትነት የሚረጋገጥ አይሆንም።</p> <p>7) የጨረታ አሸናፊ የሆነ ሰው አሸናፊነቱና የሚፈጽማቸው ቀጣይ ተግባራት አግባብ ባለው አካል ከማስጠንቀቂያው ጭምር በጽሁፍ ተገልጾለት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) እና በአንቀጽ 17 ንዑስ አንቀጽ (4) በተጠቀሰው ቀን-ገደብ ውስጥ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሠረዛል፤ ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለከተማው ገቢ ይደረጋል።</p>	<p>6) According to sub-article (5) of this article, the winner of the bid must confirm the validity of the bidding process and the bidder's document as well as the quality of the process, and enter into a lease agreement with the appropriate party within 10 working days from the date of notification and letter message. Entitlement shall not be confirmed until the urban center's land Space Lease is signed.</p> <p>7) If the winner of the bid is notified in writing of the winning bid and the subsequent activities to be performed by the appropriate party, including the warning, within the deadline specified in sub-article (6) of this article and sub-article (4) of article 17, the winning bid will be cancelled; The bid security deposit shall be deposited with the urban center.</p>
<p><b>16. <u>ጨረታን ስለመመርመር</u></b></p> <p>1) የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ጨረታውን የተሟላነው ብሎ ሊቀበል</p>	<p><b>16. Regarding inspection of bid</b></p> <p>1) The land bid executive team can accept the bid as complete only when the required</p>

<p>የሚችለው በጨረታ ሰነድ ላይ የተዘረዘሩት ተፈላጊ ነጥቦች ተሟልተው ሲገኙ ብቻ ነው።</p>	<p>points listed in the bid document are met.</p>
<p>2) በጨረታው የቀረበው ሰነድ ከተዘረዘሩት ባህሪያት፣ የውሉ ቃላትና ሁኔታዎች እንዲሁም ተፈላጊ ነጥቦች ጋር በተወሰነ ደረጃ ልዩነት ቢታይበትና ይሄው ልዩነት መሠረታዊ የሆነ ለውጥ የማያስከትልና የጨረታውን ቁምነገር ሳይለውጥ በቀላሉ ሊታረም የሚችል ጥቃቅን ስህተት ወይም ግድፈት ያዘለ መሆኑ በፈፃሚ አካሉ ሲታመን ጨረታውን እንደተሟላ አድርጎ ሊቀበለው ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p>	<p>2) If the document presented in the bid shows a certain degree of difference with the listed features, terms and conditions and required points, and this difference does not cause a fundamental change and is a minor error or omission that can be easily corrected without changing the essence of the bid, the executive body may accept the bid as complete. Details are determined by directive.</p>
<p>3) የሚመለከተው አካል ጨረታን በሙሉ ወይም በከፊል የመሰረዝ መብቱ በህግ የተጠበቀ ነው።</p>	<p>3) The relevant party reserves the right to cancel the tender in whole or in part is it.</p>
<p>4) የሚመለከተው አካል ተጫራችን ተጨባጭ በሆነ ምክንያት ከጨረታው የማገድ ስልጣን ያለው ሲሆን ተጫራቹን ወይም ከጨረታ ሂደት ለማገድ የሚያበቁ መሰረታዊ ጉዳዮች እና ዝርዝር ምክንያቶች በመመሪያ የሚወሰን ይሆናል።</p>	<p>4) The relevant body has the authority to suspend the bidder from the bidding for concrete reasons and the basic issues and detailed reasons for suspending the bidder from the bidding process shall be determined by directive.</p>
<p><b>17. የጨረታ ውጤት ስለማጽደቅ</b></p> <p>1) በአዋጁ እና በዚህ ደንብ መሬትን ለሊዝ ጨረታ ለማውጣት ስልጣን የተሰጠው መ/ቤት የሚያቋቁመው የማኔጅመንት ኮሚቴ የጨረታ</p>	<p><b>17. Approving the result of the bid</b></p> <p>1) The management committee established by the office authorized to issue land for lease bid by the proclamation and this regulation shall approve the bid results.</p>

ውጤትን የሚያጸድቅ ይሆናል።

2) የመሬት ሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ የስራ ቡድን የጨረታ ውጤቱን በመገምገም አሸናፊውን እንዲሁም ከሁለተኛ እስከ ሶስተኛ የወጡትን በመለየት ጨረታውን ለአጽዳቂ ኮሚቴው ያቀርባል።

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) የተጠቀሰውን ውጤት እንዲያጸድቅ ስልጣን የተሰጠው አካል ውጤቱ በቀረበለት በሁለት የስራ ቀናት ውስጥ በማጽደቅ አግባብ ባለው ማስታወቂያ እና በከተማው ወይም ክልል ድህረ ገጽ ለሕዝብ ይፋ ያደርጋል።

4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት የተገለጸው አሸናፊ ተጫራች ውጤቱ አግባብ ባለው መንገድ ከተገለጸለት ጊዜ ጀምሮ ባሉት 10 የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ቅድመ ክፍያ በመፈጸም እና ተገቢውን ቅድመ ሁኔታ በማሟላት ውል እንዲፈርም ይደረጋል።

5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት አሸናፊው ተጫራች ግዴታውን አሟልቶ ውል ካልፈረመ በሦስት ተጨማሪ የስራ ቀናት ቀርቦ ቅድመ ሁኔታውን አሟልቶ ውል እንዲፈርም በጽ/ቤቱ የማስታወቂያ ሰሌዳ ማስጠንቀቂያ እንዲለጠፍለት ይደረጋል።

2) The Land Lease Bid Executive Working Group evaluates the bid results and selects the winner as well as the runners-up and submits the bid to the approval committee.

3) The body authorized to approve the result referred to in sub-article (5) of this article shall approve the result within two working days after it has been presented to him and publicize it in an appropriate notice and on the website of the urban center or region.

4) The winning bidder declared in accordance with sub-article (3) of this article shall be presented within 10 working days from the time the result is announced in an appropriate manner and shall be made to sign a contract by paying in advance and fulfilling the relevant conditions.

5) According to sub-article (4) of this article, if the winning bidder does not fulfill his obligations and sign the contract, he shall be notified in the office's notice board to come and sign the contract within three more working days.

6) የጨረታው አሸናፊ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) መሰረት በተሰጠው ሦስት ተጨማሪ የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ቅድመ ክፍያ ያልፈጸመ ከሆነ ቦታውን እንደማይፈልገው ተቆጥሮ በሲፒኤ ያስያዘው የጨረታ ማስከበርያ ገንዘብ ለከተማው ገቢ ይደረጋል፡፡

7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) መሰረት ውል ላልተፈጸመበት ቦታ የጨረታ አስፈጻሚ ቡድኑ ሁለተኛ ለወጣው ተጫራች አንደኛ የወጣው ተጫራች በሰጠው ዋጋ መሠረት ተመሳሳይ ጥሪ በማድረግ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) እና (5) በተደነገገው የጊዜ ገደብ ውስጥ ተገቢውን ቅድመ ሁኔታ እንዲያሟላ እና ውል እንዲፈጽም ያደርጋል፡፡

8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (7) መሰረት በተሠጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ሁለተኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበ ሶስተኛ ለወጣው ተጫራች ተመሳሳይ ዕድል ይሰጠዋል፡፡ ይህም ካልተሳካ ጨረታው እንደተሰረዘ ይቆጠራል፡፡

#### 18. የጨረታ ማስከበርያ ዋጋ ሲፒኤን ተመላሽ ስለማድረግ

1) በቂ ተጫራቾች ባለመቅረባቸው ምክንያት ከጨረታው የተሰረዙ ተጫራቾች ለማስከበርያ ያስያዙት ሲፒኤ ተመላሽ የሚደረግላቸው

6) If the winner of the bid does not appear within three additional working days given in accordance with sub-article (5) of this article and does not pay in advance, it is considered that he does not want the place and the bid enforcement money booked by the CPO shall be deposited to the urban center.

7) Where a contract has not been executed in accordance with sub-article (6) of this article, the bidding executive team shall make a similar call to the second-placed bidder according to the price given by the first-placed bidder to meet the appropriate conditions and execute a contract within the time limit stipulated in sub-article (4) and (5) of this article.

8) If the second-placed bidder does not submit within the time limit given in sub-article (7) of this article, the third-placed bidder shall be given the same opportunity. If this fails, the bid shall be considered cancelled.

#### 18. Refund of bid security price CPO

1) Bidders who are canceled from the bidding due to insufficient bidders shall be refunded their CPO.

ይሆናል።

- 2) የጨረታው አሸናፊዎች ውጤት ከተገለጸ ጊዜ ጀምሮ ቀሪዎቹ ተጫራቾች ለጨረታ ማስከበር ያስያዙት ሲፒኦ ከሚቀጥለው የሥራ ቀን ጀምሮ ተመላሽ ይደረግላቸዋል።
- 3) በጨረታው ውጤት ሁለተኛ እና ሶስተኛ የወጡት ተጫራቾች አሸናፊው ቀርቦ ውል መዋዋሉ እስኪረጋገጥ ድረስ ለመቆየት እና አሸናፊው ካልቀረበ ወይም ውጤቱ ካልጸደቀለት አንደኛ አሸናፊው በሰጠው ዋጋ ቦታውን ለመቀበል ፍላጎት ካላቸው እና ይህንንም በማመልከቻ ለጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ከገለጹ ያስያዙት ሲፒኦ ሳይመለስ ተመዝግቦ ሊቆይ ይችላል። ካልሆነም ሲፒኦው ይመለስላቸዋል።

**19. የሲብ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ስለማድረጅት**

- 1) ከተሞች የሲብ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ሲያደራጁ የቋሚ ቅጥር ሠራተኞችን መመደባቸውን ማረጋገጥ አለባቸው።
- 2) የጨረታ አስፈጻሚ የሙያ ስብጥር፣ ተግባር እና ኃላፊነት በሚወጣው መመሪያ ይወሰናል።

**20. የሲብ ጨረታ አስፈጻሚ ቡድን ኃላፊነት**

- 1) ለሲብ ጨረታ የተዘጋጁትን ቦታዎች

- 2) From the time the results of the bid winners are announced, the remaining bidders shall be refunded the CPO they reserved for bidding enforcement from the next working day.
- 3) The bidders who came second and third in the results of the bid can stay until the winner is presented and the contract is confirmed, and if the winner is not presented or the result is not approved, if they are interested in accepting the place at the price given by the first winner and if they express this in an application to the bid executive team, the CPO they reserved may remain registered without returning. If not, the CPO shall be returned to them.

**19. About the organization of the executive team of the lease bid**

- 1) Cities must ensure that permanent staff are assigned when organizing a lease bidding enforcement team.
- 2) The professional composition, duties and responsibilities of the bidder shall be determined by the issued directive.

**20. Responsibilities of the Lease Bid Execution Team**

- 1) He hands over the sites prepared for lease



<p>ከምንም ዓይነት ይዘታ ነፃ መሆናቸውን፤ ሽንሻኖ ያላቸው መሆኑንና መሀረተ ልማት የቀረበላቸው መሆናቸውን በመስክ በማረጋገጥ ርክክብ ያደርጋል።</p> <p>2) ዝርዝር የጨረታ ጥሪ ሰነድ ያዘጋጃል።</p> <p>3) የጨረታ ማስታወቂያ ጥሪ ያደርጋል።</p> <p>4) የጨረታ ሰነድ መሸጫ ዋጋ ግምት ያወጣል፤ ሽያጭ ያከናውናል።</p> <p>5) የጨረታ ሰነድ ማስገቢያ ሳጥን ያዘጋጃል፤ ያሸጋል።</p> <p>6) የጨረታውን ሂደት ይመራል።</p> <p>7) የጨረታ አሸናፊን በተቀመጠው የግምገማ መስፈርት ይለያል፤ የውሳኔ ሃሳብ አደራጅቶና ውሳኔ እንዲሰጥ ስልጣን ለተሰጠው አካል አቅርቦ ያጸድቃል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>8) በእያንዳንዱ የሊዝ ጨረታ የጨረታውን አጠቃላይ ሂደት የሚያሳይ በተለይም የጨረታውን አፈፃፀም ሥርዓት፤ እያንዳንዱ ተጫራች ለመስፈርቱ ያቀረበውን ሃሳብና የገባቸውን ግዴታዎች፤ ያቀረባቸውን ልዩ ልዩ ሰነዶች፤ በተለየ ሁኔታ የቀረበ ማመልከቻ ካለ የጨረታውን አሸናፊ፤ አሸናፊ የሆነበትን ምክንያት እንዲሁም ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበትን ምክንያት የያዘ ቃለ ጉባዔ ያዘጋጃል።</p> <p>9) ለሊዝ ውዝፍ ዕዳ መክፈያ የተያዘን መሬትና መሬት ነክ ንብረት በዕዳው ልክ ብቻ ሽያጭ ያስፈጽማል። ለሥራውም የተለያዩ አግባብነት ያላቸው አጋዥ</p>	<p>bid by verifying that they are free from any kind of possession that they have a license and that infrastructure has been provided to them in the field.</p> <p>2) Prepares detailed tender call document.</p> <p>3) Calls for tender notice.</p> <p>4) Estimates the selling price of the tender document and conducts sales.</p> <p>5) Prepares and packs the tender document insertion box.</p> <p>6) Manages the bidding process.</p> <p>7) Determines the winner of the bid according to the set evaluation criteria organizes a proposal and submits it to the body authorized to make a decision and approves it. Details are determined by directive.</p> <p>8) In each lease bid, a meeting shall be prepared showing the entire process of the bidding, especially the bidding execution system, each bidder's proposal and obligations to the criteria, the various documents submitted, if there is an application submitted in a different condition, the winner of the bid, the reason for the winner, and the reason why other bidders did not win.</p> <p>9) He executes the sale of land and land-related property held for the payment of lease arrears. He coordinates and directs various relevant assistants for the work.</p>
---	--

መያተኞችን ያስተባብራል ይመራል።  
ዝርዝሩ በመመሪያ ይገለጻል።

#### ክፍል አራት

#### የከተማ ቦታን በሊዝ ምደባ ስለመስጠት

##### 21. መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጥበት አግባብ

- 1) መሬት በሊዝ ምደባ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ 12 መሰረት ለተፈቀደላቸው ፕሮጀክቶች እና ዘርፎች በክልል ካቢኔ በኩል በየዓመቱ ዕቅድ ቀርቦ ከፀደቀ በኋላ ዝርዝር አፈጻጸሙ በየከተሞቹ ይተገበራል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ (1) በፊደል ተራ (ሰ) መሰረት በክልል ርዕሰ መስተዳደር እየተመሩ በካቢኔ የሚወሰኑ ፕሮጀክቶች ዝርዝር ይህን ደንብ ለማስፈፀም በሚወጣው መመሪያ የሚወሰን ይሆናል።

##### 22. በሊዝ ምደባ ስለሚሰጡ ቦታዎች የጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን ስርአት

- 1) ጥያቄው የባለ በጀት መስሪያ ቤት ከሆነ ቀጥሎ የተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች መሟላት አለባቸው።
  - ሀ) የባለበጀት መ/ቤቱ የክልል የበላይ ኃላፊ ማረጋገጫ፤
  - ለ) ቦታው የሚጠየቀው በበጀት ዓመቱ ሊከናወኑ ለታቀዱት ሥራዎች መሆኑ ማረጋገጫ፤

Details shall be specified in directive.

#### **PART FOUR**

#### **Regarding leasing of urban land space**

##### **21. Procedure for assigning land on lease**

- 1) Land shall be leased according to Article 12 of the proclamation for the approved projects and sectors. After the plan is presented and approved by the regional cabinet every year, the detailed execution shall be implemented in each urban center. Details are determined by directive.
- 2) Subject to what is stated in sub-article (1) of this article, the list of projects to be decided by the cabinet under the direction of the regional head of state in accordance with paragraph (g) of sub-article (1) of article 12 of the proclamation shall be determined by the directive issued to implement this regulation.

##### **22. Request presentation and determination system about land places to be leased**

- 1) If the request is a budget office, the following conditions must be met.
  - a) Confirmation of the regional head of the budget office;
  - b) Confirmation that the position is requested for the activities planned to be carried out during the fiscal year;

<p>ሐ) ለፕሮጀክቱ የተፈቀደ በጀት መኖሩ ሲረጋገጥ ነው።</p> <p>2) ጥያቄው በበጎ አድራጎት ድርጅት ለማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋም ለመገንባት የቀረበ ከሆነ በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (1) ላይ የተጠቀሰው ቅድመ ሁኔታ እንደተጠበቀ ሆኖ ቀጥሎ የተቀመጡት ቅድመ ሁኔታዎች፡-</p> <p>ሀ) የዘመኑ የታደሰ የምዝገባ ፍቃድ፤</p> <p>ለ) ስራውን ለመስራት ከክልሉ የተሰጠው ፍቃድ፤</p> <p>ሐ) ለመስራት የታሰበው ፕሮጀክት ተቀባይነት ከክልሉ ማረጋገጫ፤</p> <p>መ) ለፕሮጀክቱ የተያዘ በጀት ስለመኖሩ ማረጋገጫ፤</p> <p>ሠ) የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዱ በከተማው ወይም በክልሉ የሚመለከተው ተቋም ስም የሚዘጋጅ ይሆናል።</p> <p>3) ጥያቄው ለእምነት ተቋማት ማምለኪያ ቦታዎች ከሆነ በክልል በሚፀድቀው አግባብ ተወስኖ የሚሰጥ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>4) ጥያቄው በመንግስት የከተማ የመኖሪያ ቤት ፖሊሲ መሠረት ለመኖሪያ ቤት ግንባታ ለሚቀርብ መሬት ከሆነ በሚወጣው ፖሊሲና ተከትለው በሚወጡ ዝርዝር መመሪያዎች</p>	<p>c) When it is confirmed that there is an approved budget for the project.</p> <p>2) If the request is made by a charitable organization to build a social service institution, the conditions mentioned in sub-article (1) of this article shall be maintained and the following conditions shall be met:-</p> <p>a) a current renewed registration permit;</p> <p>b) Permission granted from the region to carry out the work;</p> <p>c) Approval of the proposed project from the region;</p> <p>d) Confirmation of budget for the project;</p> <p>e) The certificate of possession will be prepared in the name of the relevant institution of the urban center or region.</p> <p>3) If the request is for places of worship of religious institutions, it shall be given according to the procedure approved by the region. Details are determined by directive.</p> <p>4) If the request is for land proposed for housing construction according to the government's urban housing policy, it shall be applied according to the policy issued and the detailed directive issued following it.</p>
--	---

<p>መሠረት ይተገበራል።</p> <p>5) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ እና ሌሎች በአዋጁ ለተመለከቱ ምደባዎች የፕሮጀክቱ ዝርዝር ጥናት በመሰረታዊነት መግለጻት አለበት።</p> <p>6) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (1) እስከ (5) በተጠቀሰው መሰረት ተገቢው ቅድመ ሁኔታ የተጠናቀቀ እና የማጣራት ሂደቱን በአግባቡ የፈጸመ ፕሮጀክት ወይም ዘርፍ በስታንዳርዱ መሰረት ተገቢ የሆነ የቦታ ስፋት በምደባ የሚሰጠው ይሆናል።</p>	<p>5) For the manufacturing industry and other classifications mentioned in the proclamation, the detailed study of the project should be basically completed.</p> <p>6) According to the sub-article (1) to (5) mentioned in this article, a project or sector that has completed the appropriate conditions and completed the screening process shall be allocated an appropriate area according to the standard.</p>
<p><b>23. በልማት ምክንያት የሚነሱ ነዋሪዎችን መልሶ ለማስፈር ስለሚሰጥ ቦታ</b></p> <p>የከተማ ቦታቸውን በልማት ምክንያት ወይም በከተማ መልሶ ማልማት ምክንያት ወይም መሬቱ በሊዝ ስሪት እንዲተዳደር በመወሰኑ ምክንያት ለሚለቁ ነዋሪዎችና አርሶ አደሮች የሚደረገው የካሳ አከፋፈል ስርዓት በፌዴራል የካሳ አከፋፈል እና ተነሿዎችን መልሶ ስለማቋቋም በሚደነግገው አዋጅ ቁጥር 1161/2011 እና የአፈጻጸም ደንቦች የሚመራ መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ፦</p> <p>1) በአዋጁ አንቀጽ 12 ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት ይዞታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ የነባር ባለይዞታ ከቦታ ደረጃ፣ የሽንሻኖ ስታንዳርድና የአገልግሎቶች ተደራሽነትን ያገናዘበ ምትክ ቦታ በነባሩ ስሪት ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ</p>	<p><b>23. About the place to resettle the residents due to development</b></p> <p>Provided that the compensation payment system for residents and farmers who leave their urban areas due to development or urban redevelopment or because of the decision to manage the land on a lease basis is governed by Federal Proclamation No. 1161/2019 on compensation and resettlement and its implementation regulations:</p> <p>1) According to Article 12 Sub-Article (2) of the Proclamation, a legal existing owner who has been vacated shall be given a replacement place in the existing version that takes into account the level of space, service standards and access to services.</p>

<p>ይወሰናል።</p> <p>2) የሊዝ ይዞታ ባለመብት የውል ዘመኑ ከመድረሱ በፊት ቦታውን እንዲለቅ አይደረግም። ሆኖም ይዞታው ለህዝብ ጥቅም ሲባል የሚፈለግ ሲሆን የሊዝ ይዞታውን እንዲለቅ የተደረገ ህጋዊ ባለመብት ለቀሪው የሊዝ ዘመን ተመሳሳይ ስፋት እና ደረጃ ያለው ምትክ ቦታ በነባሩ ሊዝ አግባብ ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>3) ተመጣጣኝ ካሳ በቅድሚያ እንዲከፈልና ተነሿዎች በመንግስት ዕርዳታ እንዲቋቋሙ ይደረጋል።</p> <p>4) በህገወጥ መንገድ በተያዘ ቦታ ላይ ለሰፈረ ንብረት በተለያዩ ምክንያት እንዲነሳ ሲወሰን ምንም ዓይነት ካሳ እና ምትክ ቦታ አይሰጥም።</p> <p>5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የክልሉ ካቢኔ የህገወጥ ግንባታውና የይዞታው የጊዜ ቆይታና ሌሎች ማሕበራዊና ኢኮኖሚያዊ ጉዳዮችን ከግምት በማስገባት ለአንድ ጊዜ ብቻ የሚከተሉትን አስተዳደራዊ ውሣኔዎችን ሊሰጥ ይችላል፡-</p> <p>ሀ) የፕላን ስምምነት የሌላቸው ቦታዎች ላይ የተገነቡ ህገወጥ ገንቢዎች በሚመለከተው አካል ከተገለፀበት ቀን</p>	<p>Details are determined by directive.</p> <p>2) The lessee is not allowed to vacate the premises before the expiry of the lease term. However, the possession is required for the public interest and the legal right holder who is vacated from the leasehold shall be given a replacement place of the same size and level for the remaining lease period under the existing lease. Details are determined by directive.</p> <p>3) Adequate compensation shall be paid in advance and startups shall be established with government assistance.</p> <p>4) When it is decided to remove the property that has been illegally occupied for various reasons, no compensation or replacement shall be given.</p> <p>5) Subject to the provision in sub-article (4) of this article, the regional cabinet may issue the following administrative decisions only once, taking into account the illegal construction and the duration of the occupation and other social and economic issues:-</p> <p>a) Illegal builders who have built on areas that do not have a planning agreement shall be given 200 square</p>
---	--

<p>ጀምሮ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ ለአንዴና ለመጨረሻ ጊዜ 200 ካሬ ሜትር ምትክ ቦታ ተሰጥቷቸዋል የራሳቸውን ግንባታ በራሳቸው አፍርሰው በምትክነት በሚሰጠው ቦታ ላይ አንዲገነቡ የሚደረግ ይሆናል።</p> <p>ለ) የተለያዩ የመንግስትና የኃይማኖት ተቋማት የመሬት አጠቃቀም የፕላን ጥሰት ከፍተኛ አለመሆኑ እየተረጋገጠ ከተሞች ለወጣኔ ባቀረቡት ዝርዝር መሰረት ለህገወጥ ተግባሩ ተቀጥቶ የዞኒንግ ለወጥ እንዲደረግ ሊወሰን ይችላል። ሆኖም የፕላኑ ጥሰት ከፍተኛ ከሆነ ያለ ምንም ቅድመ ሁኔታ ግንባታውን አፍርሶ ለህገወጥ ተግባሩ ተቀጥቶ በምትክነት በሚሰጠው ቦታ ላይ እንዲገነቡ የሚደረግ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>6) የጋራ ህንጻ በተገነባበት እና የቤት ልማት ፕሮግራም በሂደት ላይ ባለበት ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤት በግዥ በቅድሚያ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችሉታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>7) የቤት ልማት ፕሮግራም በሌለበት ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ</p>	<p>meters of replacement space once and for all within one month from the date of notification by the relevant body.</p> <p>b) It can be decided to change the zoning according to the list submitted by the urban centers for the decision, while it is confirmed that the land use of various government and religious institutions is not in violation of the plan. However, if the violation of the plan is serious, the construction shall be demolished unconditionally and the illegal activity shall be fined and they shall be made to build on the place provided as a substitute. Details are determined by directive.</p> <p>6) In a city where a communal building has been built and a housing development program is underway, a person who is a legal renter of a government or kebele housing unit shall be given priority to acquire a communal housing unit by purchase when he becomes a resident due to the urban center's redevelopment program. Details are determined by directive.</p> <p>7) In an urban center where there is no housing development program, when a person who is a legal renter of government</p>
--	---

መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ የመኖሪያ ቤት መገንቢያ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ በምደባ የሚሰጠው ይሆናል፡  
: ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

8) የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆኑ ሰዎች በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆኑበት ጊዜ ፕላኑ የሚፈቅደውን ግንባታ በጋራ ለማከናወን ፍላጎት ሲኖራቸው ለዚሁ ግንባታ የሚሆን ተመጣጣኝ ቦታ በሚመለከተው አካል ወይም በክልሉ በሚወሰነው መሠረት ማጣራት ተደርጎ በፕላኑ ለህንጻ ግንባታው ከተፈቀደው ቦታ፡-

ሀ) በሪጅፖሊሲ ከተሞች ከተማ በነፍስ ወከፍ 25 ካሬ ሜትር፤

ለ) በፈርጅ አንድ እና ሁለት ከተሞች በነፍስ ወከፍ 30 ካሬ ሜትር፤

ሐ) በፈርጅ ሶስት እና አራት ከተሞች በነፍስ ወከፍ 35 ካሬ ሜትር፤

መ) በፈርጅ አምስት ከተሞች በነፍስ ወከፍ 40 ካሬ ሜትር በሊዝ መነሻ ዋጋ የሚስተናግዱ ሆኖ በፕላኑ የተመለከተው ሽንሻኖ ለአባላቱ በነፍስ ወከፍ ከተፈቀደው ጠቅላላ ስፋት በላይ ከሆነ ቀሪው በአካባቢው ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በሕጉ መሠረት ከፍለው ይመደብላቸዋል፡፡ ዝርዝሩ በተለየ ቦታ ካልተሰጠ

or kebele housing is evicted due to the urban redevelopment program, the housing construction site shall be allocated at the starting price of the lease. Details are determined by directive.

8) When people who are legal renters of government or kebele commercial houses are evicted due to the urban redevelopment program, when they are interested in jointly carrying out the construction allowed by the plan, the suitable area for such construction shall be checked by the relevant body or as determined by the region from the area approved for the construction of the building by the plan:-

a) 25 square meters per capita in Rijopolicity cities;

b) 30 square meters per capita in category one and two cities;

c) 35 square meters per capita in category three and four cities;

d) In the category five cities, 40 square meters per person shall be accommodated at the starting price of the lease. If the details are not given in a separate place, the option to be accommodated shall be determined by the directive.

የሚስተናገድበት አማራጭ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

- 9) በልማት ምክንያት የመኖሪያ ቤታቸውን እና የእርሻ ወይም የግጦሽ ቦታቸውን እንዲለቁ የተደረጉ አርሶ አደሮችና ነዋሪዎች አግባብ ባለው ሕግ ተወስኖ ለንብረቱ ከሚከፈለው ካሳ በተጨማሪ ቢሮው በሚያወጣው መመሪያ መሠረት ባለይዞታዎችንና ቤተሰቦቻቸውን ያገነዘበ ምትክ ቦታ በነባር ስሪት ይሰጣቸዋል፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

**24. በአጭር ጊዜ በሊዝ ስለሚሰጡ ቦታዎች**

- 1) በአዋጁ አንቀጽ 18 ንዑስ አንቀጽ (2) ፊደል ተራ ("ለ") በተጠቀሰው መሰረት በአጭር ጊዜ ጥቅም ላይ የማይውሉ የከተማ ቦታዎች ለሚከተሉት አገልግሎቶች፡-

ሀ) ከከተማ ግብርና እና ከከተማ አረንጓዴ ነክ ልማት ሥራ ጋር የተያያዙ የአትክልት፣ የአበባ፣ የዶሮ እርባታ፣ የአረንጓዴ መናፈሻ፣ አረንጓዴ መዝናኛ፣ አረንጓዴ ሎጅ እና የመሳሰሉት፤

ለ) ለግንባታ ዕቃዎች ማምረቻ ወይም መሸጫ ወይም ማሳያ፤

ሐ) ለግንባታ ጊዜ ማሽነሪና ቁሳቁስ ማስቀመጫ፤

መ) ለግንባታ ድንጋይ ማውጫ እና ለዚሁ ተግባር የሚሆን ማሽነሪ

- 9) Farmers and residents who have been forced to leave their homes and farms or pastures due to development shall be given a replacement place in an existing version that recognizes the owners and their families in addition to the compensation paid for the property as determined by the relevant law. Details are determined by directive.

**24. About the places to be leased for a short period of time**

- 1) In accordance with the article 18 sub-article (2) of paragraph ("b") of the proclamation, urban areas that are not used in the short term for the following services:

a) Vegetable, flower, poultry farming, green park, green entertainment related to urban agriculture and urban green development work; green lodge and the like;

b) manufacture or sale or display of construction materials;

c) Storage of machinery and materials for construction;

d) Installation of machinery for quarrying construction stone;



<p>መትከያ፤</p> <p>ሠ) ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ፤</p> <p>ረ) ለጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ለተለያዩ አገልግሎቶች ማቅረቢያ እና ማምረቻ፤ ሊፈቀድ ይችላል።</p> <p>2) በአጭር ጊዜ ሊዝ ይዞታ የተሰጠ ቦታ አጠቃቀምና ውል አያያዝ እንደሚከተለው ይሆናል፤</p> <p>ሀ) ለከተማ ግብርና በአዋጁ የተመለከተው 15 ዓመት የወል ዘመን ሲሆን በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ከተራ ፊደል (ለ) እስከ (ረ) ለተዘረዘሩት የአጭር ጊዜ ሊዝ ይዞታ ውል እስከ 5 ዓመት የተወሰነ ነው።</p> <p>ለ) ለአጭር ጊዜ የተሰጠ ቦታ የውል ጊዜው ከማብቃቱ በፊት ለልማት ሲፈለግ ንብረቱን ለማንሳት የሚበቃ ግምት ይሰጠዋል፤ አስፈላጊነቱ እየታየም ለቀሪው የውል ጊዜ ብቻ መጠቀሚያ የሚሆን ምትክ ቦታ ሊሰጥ ይችላል።</p> <p>ሐ) ቀደም ሲል ተይዘው ተገቢው ውል ያልተፈጸመባቸው ቦታዎች በዚህ ደንብ መሰረት ውል ፈጽመው ደንቡ በጸደቀ አንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ስርዓት እንዲይዙ ይደረጋል።</p> <p>3) በጊዜያዊ ሊዝ የሚሰጥ ቦታ የሊዝ ክፍያ እንደሚከተለው ይሆናል፤</p> <p>ሀ) ለአጭር ጊዜ ቦታ በከተማው ከንቲባ</p>	<p>e) Mounting for notice board;</p> <p>f) Supply and manufacture of various services for micro and small institutions; may be allowed.</p> <p>2) The use and contract management of the space provided by short-term lease shall be as follows;</p> <p>a) For urban agriculture, the contract period specified in the proclamation is 15 years, while the short-term lease contract listed in sub-article (1) of this article from paragraph (b) to (f) is limited to 5 years.</p> <p>b) When a short-term lease is required for development, consideration shall be given to remove the property; A substitute position may be provided for use only for the remaining term of the contract as deemed necessary.</p> <p>c) Places that have not been properly contracted shall be brought into order within one year of the approval of this regulation.</p> <p>3) The lease fee for temporary leased space shall be as follows;</p> <p>a) The entities approved by the urban</p>
--	---

ኮሚቴ የተፈቀደላቸው አካላት በከተማ ቦታ የኪራይ ተመን ወይም የሊዝ መነሻ ዋጋን መሰረት በማድረግ ዓመታዊ ክፍያ እንዲከፍሉ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

ለ) በከተማ ቦታ ኪራይ ተመን መሰረት ማስከፈል ለማይቻልባቸው ለአጭር ጊዜ ለሚሰጡ ቦታዎች በተለየ ጥናት መነሻነት በከተማው ከጉዳባ ኮሚቴ በሚወሰነው የክፍያ መጠን እንዲከፍሉ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

#### **ክፍል አምስት**

#### **ስለሊዝ ውል እና የምስክር ወረቀት አሰጣጥ**

#### **25. የሊዝ ውል የሚመራባቸው መርሆዎች**

የአዋጁ እና የዚህ ደንብ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው የሊዝ ውል በፍትሐብሔር ህግ አስተዳደር ክፍል መስሪያ ቤቶች ስለሚያደርጓቸው ውሎች በተደነገገው መሰረት ይመራል።

#### **26. የሊዝ ውል ስለመፈረም**

1) በአዋጁና በዚህ ደንብ የከተማ ቦታዎች በሊዝ ሲፈቀዱ የውሉ ሰነድ የተጫራቸውን መብትና ግዴታ፣ የውል ሰጪን ተግባርና ኃላፊነት፣ ጠቅላላ የሊዝ ይዞታ አስተዳደር ሁኔታዎችን፣ የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ፣ በተጨማሪ ከቦታው የተለየ ባህሪ ጋር የሚሄዱ ልዩ ሁኔታዎችን

center Mayor's Committee for short-term space shall be charged an annual fee based on the rental rate of the urban land space or the starting price of the lease. Details are determined by directive.

b) For short-term land spaces that cannot be charged according to the urban center land space rental rate, they shall be charged at the rate determined by the urban center mayor's committee based on a separate study. Details are determined by directive.

#### **PART FIVE**

#### **About the lease and issuance of certificate**

#### **25. Principles governing leases**

Subject to the provisions of the proclamation and this regulation, the lease contract shall be governed by the provisions of the Civil Code Administrative Division.

#### **26. About signing the lease**

1) When urban areas are leased by the proclamation and this regulation, the contract document must indicate the rights and obligations of the bidders, the duties and responsibilities of the contractor, the general lease management conditions, the time frame for the start and completion of construction, and the special conditions that go with the specific characteristics of the site. Details are

<p>የሚያመለክት መሆን አለበት። ዝርዝሩ በመመርያ ይወሰናል።</p> <p>2) የውሉ ቃላትና ሁኔታዎች ረቂቅ ከጨረታው ሰነድ ጋር እንደ አንድ ክፍል ሆነው መቅረብ ይኖርባቸዋል።</p> <p>በጨረታ የተሰጡ ቦታዎችን በመስሪያ ቤቱ እና ሌላ ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ምክንያት በውሉ በተጠቀሰው ቀን መሠረት ማስረከብ ካልተቻለ ውሉ እንደገና ይታደሳል፤ የችሮታጊዜ፣ የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ጊዜ እንዲሁም የሊዝ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ እንደገና እንደ አዲስ ይወሰናል። የሊዝ ዋጋው ግን ቀደም ሲል በጨረታው በተሰጠው መሰረት የጸና ይሆናል።</p> <p>3) በሊዝ ውሉ ላይ የተገለፁና የውሉ ሰነድ አካል ሆነው የተፈረሙ ጉዳዮች በሊዝ በወሰደው ሰውም ሆነ በሊዝ ውል ሰጪው በኩል እንደ ሕግ ሆነው ያገለግላሉ።</p> <p>4) የሊዝ ውል በጨረታ ባሸነፈ ወይም በምደባ በተሰጠው ወይም በአዋጁና በዚህ ደንብ ወደ ሊዝ ስራት እንዲገባ በተወሰነበት የከተማ ቦታ በሊዝ ባለሙብትና በውል ሰጪው መካከል ይህን ደንብ ለማስፈፀም በሚወጣው መመሪያ በሚቀመጠው የጊዜ ሰሌዳና ዝርዝር የአፈፃፀም ሂደት መሠረት መፈረም አለበት።</p> <p>5) አስፈላጊውን ቅድሚያ ክፍያ አጠናቅቆ</p>	<p>determined by directive.</p> <p>2) The draft terms and conditions of the contract should be submitted as a part of the tender document.</p> <p>If the tendered sites cannot be handed over by the date specified in the contract due to the office or other force majeure, the contract shall be renewed; the grace period, construction start and completion time, and lease payment completion time shall be determined anew. However, the lease price shall be fixed as per the previous bid.</p> <p>3) Matters stated in the lease contract and signed as part of the contract document shall serve as law for both the lessee and the lease provider.</p> <p>4) A lease contract must be signed between the lessee and the lessee provider in the urban area that has been awarded in the bid or assigned to be entered into the lease version by the proclamation and this regulation in accordance with the schedule and detailed execution process set forth in the directive issued to enforce this regulation.</p> <p>5) The person who has completed the</p>
---	--

<p>የሊዝ ውል የተዋዋለ ሰው በግንባታው ዓይነትና ደረጃ ተለይቶ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመርና ማጠናቀቅ አለበት፡፡</p> <p>6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ህገወጥ ሰነድ አልባ ይዞታዎች አሰፈላጊውን ክፍያ አጠናቆ ውል በመዋዋል ሰነድ እንዲያገኙ ሲደረግ በይዞታው ያሉ ግንባታዎች በከተማ አስተዳደሩ ወይም በማዘጋጃ ቤቱ የጊዜ ገደብ ተሰቷቸው የከተማውን የቦታ ደረጃን የጠበቁ እንዲሆኑ ይደረጋል፡፡</p> <p><b>27. የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት</b></p> <p>1) የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዞታ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፡፡</p> <p>2) የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን መግለጫዎች፡-</p> <p>ሀ) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም ከነአያት ወይም የድርጅቱ ስም፤ እና የባለይዞታው የፖስታል አድራሻ፤</p> <p>ለ) የቦታውን ስፋትና አድራሻ፤</p> <p>ሐ) የቦታውን የአገልግሎት ዓይነት፤ ደረጃና የፕሎት ቁጥር፤</p> <p>መ) የቦታውን ጠቅላላ የሊዝ ዋጋና በቅድሚያ የተከፈለውን መጠን፤</p>	<p>necessary advance payment and signed the lease contract must start and complete the construction within the time limit set by the type and level of the construction.</p> <p>6) Subject to what is mentioned in sub-article (6) of this article, when the illegal undocumented owners complete the necessary payment and obtain a document by signing a contract, the buildings in the possession shall be made to meet the urban center's spatial standards, given a time limit by the urban center administration or the municipality.</p> <p><b>27. Certificate of Leasehold</b></p> <p>1) The person who has been granted a lease of an urban plot shall be issued with a leasehold certificate.</p> <p>2) Leasehold certificate with the following statements:-</p> <p>a) the full name of the person to whom the land space is leased or the name of the organization; and a passport-sized photograph of the holder</p> <p>b) The size and address of the site;</p> <p>c) Service type, level and plot number of the site;</p> <p>d) the total lease price of the premises and the amount paid in advance;</p>
--	--

<p>ሠ) በየዓመቱ የሚፈጸመውን የሊዝ ክፍያ መጠንና ክፍያው የሚጠናቀቅበትን ጊዜ፤</p> <p>ረ) የሊዝ ይዞታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን፤</p> <p>ሰ) የይዞታ የምስክር ወረቀት ቁጥር</p> <p>ሸ) የቦታው የስሜን አቅጣጫ አመልካች፣ የስኬሉ መለኪያ እና የማዕዘን መገናኛዎች (ኤክስ ዋይ ኮኦርድኔትን) አካቶ መያዝ አለበት፡፡</p>	<p>e) The amount of the lease payment to be made every year and the time when the payment will be completed;</p> <p>f) The duration of the lease:</p> <p>g) Possession certificate number;</p> <p>h) The location should include the name direction indicator, scale measurement and corner coordinates (X Y coordinate).</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>ክፍል ስድስት</u></b></p> <p><b><u>የከተማ ቦታ የሊዝ ዋጋ እና የክፍያ አፈፃፀም</u></b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PART SIX</b></p> <p><b>Urban land space lease price and payment performance</b></p>
<p><b>28. የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ</b></p>	<p><b>28. Base price of urban land space lease</b></p>
<p>1) የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ትመና እንደ ከተሞቹ አወቃቀርና ነባራዊ ሁኔታ መሰረት በማድረግ እና የሚከተሉትን ስልቶች በማገናዘብ ይዘጋጃል፡፡</p> <p>ሀ) የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ የቅመራ ስልቱ በርካታ መሬትና መሬት ነክ ግብይቶች፣ የጊዜ ልዩነት ማስተካከያን፣ የማሕበራዊና ኢኮኖሚያዊ ሁኔታዎችን፣ ወቅታዊና የወደፊት የእድገት እንድምታ ጥናቶችን በማካሄድና የመሬት አጠቃቀም እና የቦታ ደረጃን ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፤</p> <p>ለ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) (ሀ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ቦታውን ለማዘጋጀት ለተነሿዎች የተፈጸመ የካሳ ክፍያ፣ የቦታ ዝግጅት፣ የመሰረተ</p>	<p>1) The starting price of urban space lease is prepared based on the structure and existing conditions of the urban centers and considering the following strategies.</p> <p>a) The starting price of the lease of an urban space is based on several land and land-related transactions, adjustment of time difference, social and economic conditions; It should be prepared by conducting current and future development impact studies and considering land use and spatial level;</p> <p>b) Subject to the provisions of sub-article (1) (a) of this article, the compensation paid to the developers for the preparation of the site, site</p>

<p>ልማት ዝርጋታ፣ የስራ ማስኬጃ እና ሌሎች ተጨባጭነት ያላቸው ተጓዳኝ ወጪዎችን የሚያገናዝብ ይሆናል።</p> <p>2) የከተማ ቦታን በዋጋ ቀጠና ስለ መከፋፈል እና አተገባበሩ፡-</p> <p>ሀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች ዝርዝር የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ መዘጋጀት አለበት፤</p> <p>ለ) የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱ ተጠብቆ እንዲካሄድ በየበጀት ዓመቱ ወይም በየሁለት ዓመቱ የሚካሄዱትን የመሬት ሊዝ ጨረታዎች ሁሉንም የቦታ ቀጠና እና የአገልግሎት ዓይነት ታሳቢ በማድረግ መዘጋጀት አለበት፤</p> <p>ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) (ሀ) የተዘጋጀ የመነሻ ዋጋ እና የዋጋ ቀጠና ካርታ በክልሉ መስተዳድር ምክር ቤት (ካቢኔ) በማስጸደቅ በከተማው መሠረታዊ ካርታ እና በጽሑፍ ተዘጋጅቶ በማንኛውም ተደራሽ የመረጃ መረብና ለእይታ በሚመች የማስታወቂያ ሰሌዳ ለሕዝብ ይፋ መደረግ አለበት።</p> <p>3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት የፀደቀው የመነሻ ዋጋ በጨረታ ለሚቀርቡና በምደባ በሚሰጡ ቦታዎች</p>	<p>preparation, infrastructure development, operation and other reasonable related costs shall be considered.</p> <p>2) Regarding the division of urban space into price zones and its application:</p> <p>a) A price zone map should be prepared based on the basic lease price of the list of urban areas calculated according to sub-article (1) of this article;</p> <p>b) Land lease bids held every fiscal year or every two years should be prepared by taking into consideration all areas and types of services so that the starting price of the lease is kept up-to-date;</p> <p>c) Sub-article (2) (a) of this article, the starting price and price zone map prepared by the regional government council (cabinet) must be prepared in the urban center's basic map and in writing, and must be made public on any accessible information network and a notice board suitable for viewing.</p> <p>3) The starting price approved according to sub-article (2) of this article shall be applied to the places offered by bid and allocated.</p>
---	---

**ላይ ተግባራዊ ይሆናል ።**

- 4) የትኛውም ቦታ ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች በጨረታ ሊተላለፍ አይችልም።
- 5) ለራስ አገዝ እና አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች በሚወጣው የሀገራችን የከተማ ቤት ፖሊሲ መሰረት ለመኖሪያ አገልግሎት ለሚሰጥ ቦታ፣ ለማኑፋክቸሪንግ፣ ለከተማ ግብርና እና ለቢዚነስ አገልግሎት እንደየ አገልግሎቱ የተለየ መነሻ ዋጋ በማጥናት ተግባራዊ ሊደረግ ይችላል።
- 6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በአሁኑ ወቅት የሊዝ መነሻ ዋጋ ያላቸው ከተሞች የተወሰነ አስፈላጊ የሆኑ ማስተካከያ በማድረግ አዋጁ ከወጣበት ቀን ጀምሮ እስከ ሁለት ዓመት ድረስ ባለው ጊዜ መነሻውን ሳይከልሱ ሊቆዩ ይችላሉ።

**29. የመሬት የሊዝ ዋጋ**

- 1) የከተማ መሬት የጨረታ ዋጋ ለእያንዳንዱ ቦታ ወይም የጨረታ ቁጥር አሸናፊ ተጫራች የሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው።
- 2) በምደባ የተላለፈ ቦታ የሊዝ ዋጋ በየአገልግሎቱ ዓይነት በተናጠል ተለያይቶ ሊተመን ይችላል።ካልሆነም የሊዝ መነሻ ዋጋ በምደባ ለተሰጠ ክፍያ ተግባራዊ ይደረጋል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2)

- 4) No site may be tendered below the threshold value set for the site level.
- 5) Based on our country's urban housing policy issued for self-help and low-income groups, it can be implemented by studying different starting prices for residential, manufacturing, urban agriculture and business services.
- 6) Subject to the provisions of sub-article (3) of this article, urban centers that currently have a starting price of lease may make some necessary adjustments and remain without revising the starting price for a period of up to two years from the date of issuance of the proclamation.

**29. Land lease value**

- 1) The bid price of urban land is the highest price given by the winning bidder for each lot or bid number.
- 2) Lease price of assigned space is calculated separately for each type of service

የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ለዲፕሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግስት ስምምነት መሰረት የሚፈጸም ይሆናል። ሆኖም በመንግስት በኩል ግልጽ ስምምነት በማይኖርበት ጊዜ በአካባቢው ወቅታዊ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ መሰረት ይሆናል።

- 4) ለሐይማኖት ተቋማት የአምልኮ ማከናወኛ እና ለባለበጀት የመንግስታዊ ተቋማት የመስሪያ ቦታ የሚመደበው በቦታው ላይ ለነበረው ንብረት እና ቦታው የአርሶ አደር ከሆነም ለዚሁ አግባብ የተከፈለውን ካሳ ክፍያ የሚተካ ክፍያ በአንድ ጊዜ ሲፈጽሙ ነው። መሬቱ ግን ከሊዝ ክፍያ ነፃ ይሰጣል። ዝርዝር መስፈርቱ በመመሪያ ይወሰናል።

### 30. የሊዝ ክፍያ አፈፃፀም

በሊዝ ቦታ የተፈቀደለት ሰው፡-

- 1) ከሊዝ ዋጋ የቅድሚያ ክፍያ መጠን በልማት ሥራው ወይም በአገልግሎቱ ዓይነት ተለይቶ የሚወሰን ሆኖ ውል ተቀባይ የሚፈጽመው የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ 10 በመቶ ያነሰ አይሆንም።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 ላይ የተመለከተው ቢኖርም፣ ጠቅላላ የቦታውን የሊዝ ዋጋ ክፍያ በአንድ

- 3) Subject to the provisions of sub-article (2) of this article, for diplomatics

It will be done according to the agreement of the government for international institutions. However, in the absence of a clear agreement on the part of the government, it shall be based on the current highest bid price in the area.

- 4) The place of worship for religious institutions and the government institutions with a budget shall be allocated for the property on the site and if the land belongs to the farmer, they shall make a payment in accordance with the compensation paid for the same. But the land is lease-free. The detailed requirements are determined by directive.

### 30. Execution of lease payments

Authorized person in leased premises:

- 1) The amount of advance payment from the lease price is determined by the development work or the type of service. The lease advance payment made by the contractor shall not be less than 10 percent of the total lease price.
- 2) Notwithstanding the provisions of sub-article 1 of this article, the right to pay the total lease price of the premises at once is reserved or encouraged. No interest shall be



<p>ጊዜ የመክፈል መብቱ የተጠበቀ ነው ወይም ይበረታታልም። በክፍያውም ወለድ አይታሰብም ወይም የ3 ከመቶ ማበረታቻም ይሰጠዋል።</p> <p>3) ቅድሚያ ክፍያ ከፈፀመ በኋላ እንደ ልማት ወይም አገልግሎት ዓይነት የሚለያይ ሆኖ ለመኖሪያ አገልግሎት እስከ 50 ዓመት ለሌሎች አገልግሎቶች እስከ 30 ዓመት እንዲሁም ለከተማ ግብርና እስከ 7 ዓመት የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይሰጠዋል፤ ዝርዝሩ ቢሮው በሚያወጣው መመሪያ ይገለጻል።</p> <p>4) በየዓመቱ የሊዝ ክፍያ መፈጸም ያለበት ሆኖ ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ዋጋ የከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ተቀንሶና ቀሪው ክፍያ ለተሰጠው የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኘውን አማካይ ዋጋ ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ እስከ ማጠናቀቂያ ጊዜው በየዓመቱ ይከፍላል።</p> <p>5) በዚህ አንቀጽ ንኡስ አንቀጽ (4) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ውል ተቀባይ ዓመታዊ ክፍያውን በዓመቱም ውስጥ ከፋፍሎ ለመክፈል ጥያቄ ካቀረበ የሚመለከተው አካል ሊፈቅድለት ይችላል። ሆኖም የክፍያ አፈጻጸሙ በዓመት ከሶስት ጊዜ መብለጥ የለበትም።</p> <p>6) በየዓመቱ በሚከፈለው ቀሪ የሊዝ ክፍያ ላይ የዓመቱ ወለድ በኢትዮጵያ ንግድ</p>	<p>charged on the payment or 3% incentive shall be given.</p> <p>3) After making the advance payment, depending on the type of development or service, up to 50 years for residential use, up to 30 years for other services, and up to 7 years for urban agriculture; the details shall be specified in the directive issued by the bureau.</p> <p>4) Lease payments must be made every year, after deducting the advance payment from the total lease price of the place and dividing the remaining payment by the given payment completion period, the annual lease payment shall be paid every year until the completion date.</p> <p>5) Subject to sub-clause (4) of this article, if the contractor requests to pay the annual fee in installments during the year, the relevant party may allow it. However, the payment performance shall not exceed three times a year.</p> <p>6) Annual interest shall be paid on the remaining lease payment according to the</p>
---	--

ባንክ ማበደሪያ ተመን መሠረት ይከፍላል። የወለድ ምጣኔውም የባንክ የማበደሪያ ተመን ሲለወጥ አብሮ ይለወጣል፤

7) በአገልግሎት ለወጥ ምክንያት የዋጋ ለወጥ ካልኖረ በስተቀር አንዴ ውል የተገባበት የሊዝ ክፍያ የውል ዘመኑ እስኪያበቃ ድረስ የሚሻሻል አይሆንም።

### **31. የሊዝ ውዝፍ ክፍያን ስለመስብሰብ**

1) መሬት በሊዝ አግባብ የተፈቀደለት ሰው ከሚመለከተው አካል ጋር በገባው ውል መሰረት ክፍያውን በወቅቱ መፈጸም አለበት።

2) በአዋጁ አንቀጽ 20 ንዑስ አንቀጽ (6) መሰረት የሊዝ ባለይዞታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለ በየዓመቱ ክፍያውን ባለመክፈሉ የፅሁፍ ማስጠንቀቂያ በየደረጃው የሚሰጠው ሆኖ የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት ከአራተኛው ዓመት ጀምሮ ባለው ጊዜ አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የማዋል ስልጣን አለው።

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት የሚሸጠው ንብረት በጨረታ አግባብ ሆኖ በሊዝ በተያዘው መሬት እና በመሬቱ ላይ የሠፈረውን ንብረት ብቻ የሚመለከት ይሆናል።

lending rate of the Commercial Bank of Ethiopia. The interest rate also changes when the bank lending rate changes.

7) Unless there is a price change due to a change in service, once a contract has been entered into, the lease payment shall not be modified until the end of the contract period.

### **31. Collection of arrears of lease**

1) The person to whom the land is leased must make the payment on time according to the contract entered into with the relevant party.

2) According to article 20 sub-article (6) of the proclamation, if the lessee does not pay the lease payment within the time limit, a written warning shall be given every year for non-payment of the payment.

3) According to sub-article (2) of this article, the property to be sold by bid shall only refer to the leased land and the property built on the land.

- 4) አግባብ ያለው አካል በተገባው ውል መሰረት ያልተፈጸመ በውዝፍ ሊዝ ክፍያ አሰባሰብ ረገድ የሊዝ ባለይዞታ የሆነን ሰው ገንዘብ ወይም ንብረት በእጁ ከሚገኝ ሰው መሰብሰብ የሚያካትት ይሆናል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (8) መሰረት የሚመለከተው አካል ውዝፍ ዕዳውን ለማስመለስ የሚያከናውነው ሽያጭ የንብረት አስተዳደሩን በህግ አግባብ የሚያውክ አለመሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ያልተከፈለውን የሊዝ ዕዳ ለማስከፈል የሚበቃውን ንብረት ብቻ ይሆናል።
- 6) የሚመለከተው አካል የሊዝ ባለይዞታ ሃብት መያዝ የሚችለው የመያዙት ዕዛዝ በተሰጠበት ጊዜ ከውሉ ጋር በተያያዘው ይዞታ ስር የሚገኝ ንብረት ብቻ ላይ ነው።
- 7) ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚሰበሰበው ተቋም የሊዝ ባለይዞታውን ንብረት በሚይዝበት ጊዜ የፖሊስ ኃይል እንዲገኝ ሊጠይቅ ይችላል።
- 8) ንብረቱን የያዘው ተቋም ከያዘበት ቀን አንስቶ ከሚቆጠር ከአሥር የሥራ ቀናት በኋላ በሃራጅ እስከ ዕዳው ገደብ ድረስ የባለይዞታውን ንብረት መሸጥ ይችላል። ውዝፉን ለማስመለስ እስከቻለው ድረስ በዕዳው ገደብ በእዳ የተያዘውን ንብረት መሸጥ ይችላል።

- 4) The appropriate party shall include the collection of money or property of the lessee in respect of the collection of arrears of lease payment which has not been performed in accordance with the contract.
- 5) According to sub-article (8) of this article, the sale to recover the arrears shall be only the property that is sufficient to pay off the unpaid lease debt, as long as it is confirmed that the property management is not disturbed by law.
- 6) The relevant party can seize the property of the lease holder only on the property that is under the possession of the contract at the time of the seizure order.
- 7) The institution collecting arrears of lease may request the presence of police force during the seizure of the lessee's property.
- 8) The institution that owns the property can sell the owner's property at bid up to the debt limit after ten working days from the date of possession. As long as he is able to recover the arrears, he can sell the mortgaged property within the limit of the debt.

9) በአዋጁና በዚህ ደንብ መሠረት ባልተከፈለ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የባለይዞታውን ከውሉ ጋር ተያያዥነት ያለው ገቢ ወይም ሌላ ንብረት መያዝ የሚቻለው የሊዝ ክፍያ ለመሰብሰብ ኃላፊነት የተሰጠው ተቋም ሀብቱን በመያዝ ውዝፍ የሊዝ ክፍያ እንደሚሰበስብ አስቀድሞ ለሊዝ ባለይዞታው በፅሁፍ ካስታወቀ በኋላ ይሆናል። በዚህ ዓይነት የሚሰጠው ማስታወቂያ ሀብቱ ከመያዙ ስልሳ (60) ቀናት በፊት ለሊዝ ክፍያ ባለዕዳው ሊደርሰው ይገባል።

10) በፍርድ ቤት ትዕዛዝ የተከበረ ወይም በአፈፃፀም ላይ ያለ ወይም በሕግ አግባብ በዋስትና የተያዘ ካልሆነ በስተቀር ማናቸውም በውዝፍ የሊዝ ክፍያ ምክንያት የተያዘ ንብረት በእጁ የሚገኝ ወይም ለውዝፍ ሊዝ ባለዕዳው ማናቸውም ግዴታ ያለበት ሰው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ የሚሰበስብ ተቋም ሲጠይቀው የያዘውን ሀብት የማስረከብ ወይም ያለበትን ግዴታ የመፈፀም ኃላፊነት አለበት።

11) ማንኛውም ሰው የውዝፍ ሊዝ ክፍያ የሚሰበስብ ተቋም ሲጠይቀው አንድን የተያዘ ንብረት ለማስረከብ ፈቃደኛ ሳይሆን የቀረ እንደሆነ በተያዘው ንብረት መጠን በግል ተጠያቂ ይሆናል። ሆኖም ተጠያቂነቱ ለንብረቱ መያዝ ምክንያት ከሆነው ውዝፍ

9) According to the proclamation and this regulation, the owner's income or other property related to the contract can be seized due to unpaid lease payment after the institution responsible for collecting the lease payment has notified the lessee in writing that it will seize the asset and collect the arrears of lease payment. Such notice must be given to the debtor for lease payment sixty (60) days before the possession of the property.

10) Any property seized due to arrears of lease, unless it has been honored by a court order or is in execution or has been secured by law, or a person who owes any obligation to the debtor of the arrears of lease, shall be responsible for handing over the assets he holds or fulfilling his obligations when requested by the arrears of lease collection institution:

11) Any person who refuses to hand over a seized property when requested by an institution collecting arrears of lease shall be personally liable for the amount of the seized property. However, the liability cannot exceed the amount of the arrears of lease payment and other legal costs that are

የሊዝ ክፍያ መጠን እና ሌሎች ህጋዊ ወጪዎች ሊበልጥ አይችልም፡፡

- 12) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት ንብረቱ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የተያዘበት ሰው በአፈጻጸሙ ላይ ቅሬታ ካለው ጉዳዩን በተዋረድ እስከ የከተማው ከንቲባ ኮሚቴ ድረስ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (9) መሰረት አቤቱታው የቀረበለት አካል ጉዳዩን መርምሮ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት፡፡

### 32. የችሮታ ጊዜን ስለመወሰን

- 1) የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት ከሁለት እስከ አራት ዓመት የሚደርስ የችሮታ ጊዜ ያለው ሆኖ፡-
- ሀ) ለማኅተምና ሥራ ስራ ስራ 4 ዓመት ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፤
  - ለ) ለአግሮ ፕሮሰሲንግ ዘርፎች 4 ዓመት ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፤
  - ሐ) ለትምህርት ዘርፍ በየደረጃው እስከ 4 ዓመት ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፤
  - መ) ለጤና ዘርፍ እስከ 3 ዓመት

the reason for the seizure of the property.

- 12) According to sub-article (2) of this article, if the person whose property is seized for the payment of the arrears has a complaint about the execution, he can submit the case in writing to the mayor's committee of the urban center. According to sub-article (9) of this article, the party to whom the petition is presented must investigate the matter and make a decision within one month.

### 32. Determination of grace period

- 1) The person who is allowed to lease an urban land space has a grace period of two to four years depending on the type of development or service:-
- a) 4 years for manufacturing industry, the details are determined by directive ;
  - b) 4 years for agro-processing sectors, the details are determined by directive ;
  - c) For the education sector, at each level up to 4 years, the list is determined by guidelines;
  - d) For the health sector, up to 3 years, the details are determined by

<p>ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፤</p> <p>ሠ) ለግዙፍ ሪል ኢስቴት 3 ዓመት</p> <p>ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፤</p> <p>ረ) ለሆቴሎች እስከ 3 ዓመት</p> <p>ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፤</p> <p>2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ከ (“ሀ”) እስከ (“ረ”) የተገለጹት እንደተጠበቁ ሆኖ የችሮታ ጊዜን ላልተወሰነላቸው ዘርፎች የችሮታ ጊዜው እስከ አራት ዓመት ሊሆን ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>3) የችሮታ ጊዜ የተወሰነለት አካል የችሮታ ጊዜ መነሻ የሊዝ ውል ከፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ይሆናል። የሚፈቀደው የችሮታ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ መብለጥ የለበትም።</p> <p>4) ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት የከተማ ቦታ በሊዝ ተፈቅዶለት በቦታ አስረካቢው አካል ምክንያት ቦታ ያልተረከበ ወይም ቦታ ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ደንቡ እስከፀናበት ቀን ድረስ ከ 2 ዓመት በላይ ያልሆነው ወይም የቅድሚያ ክፍያ መጠን ይቀነስልኝ ወይም የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይራዘምልኝ በሚል አቤቱታ አቅርቦ ጉዳዩ በእንጥልጥል ላይ የሚገኝ</p>	<p>directive ;</p> <p>e) 3 years for huge real estate, the details are determined by directive ;</p> <p>f) For hotels up to 3 years, the details are determined by directive ;</p> <p>2) The grace period may be up to four years for the sectors for which the grace period has not been determined, subject to the provisions of sub-article (1) from (a) to (f) of this article. Details are determined by directive.</p> <p>3) The beginning of the grace period of the party to whom the grace period is determined shall be considered from the date of signing the lease contract. The grace period allowed shall in no case exceed the construction completion period.</p> <p>4) Before the issuance of this regulation, an urban center site was leased and the site was not taken over due to the part of the site provider, or from the time of taking over the site to the effective date of the regulation, which is not more than 2 years, or who submits a petition to reduce the amount of advance payment or extend the payment completion time, any person whose case is pending. The grace period referred to in Article may be used as</p>
--	--

<p>ማንኛውም ሰው በዚህ አንቀጽ የተመለከተው የችሮታ ጊዜ እንደአግባብነቱ ተጠቃሚ ሊሆን ይችላል።</p>	<p>appropriate.</p>
<p><b><u>ክፍል ሰባት</u></b></p>	<p><b>PART SEVEN</b></p>
<p><b><u>ስለ ቦታ አጠቃቀም፣ የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ</u></b></p>	<p><b>About Use of Land Space, Construction Start and Completion</b></p>
<p><b><u>የግንባታ ደረጃዎች</u></b></p>	<p><b>Construction Steps</b></p>
<p><b>33. የግንባታ ደረጃዎች</b></p>	<p><b>33. Construction standards</b></p>
<p>1) አነስተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-</p> <p>ሀ) እስከ 2 ወለል ድረስ የሆኑ ማንኛውም ግንባታዎች ወይም</p> <p>ለ) የይዞታ ስፋቱ እስከ 500 ካሬ ሜትር ላይ የሚገነቡ ናቸው።</p> <p>2) መካከለኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-</p> <p>ሀ) ከ 3 እስከ 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች፤</p> <p>ለ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ 80 ነጠላ ቤቶች የያዙ፤</p> <p>ሐ) ለትምህርት ተቋማት እስከ 2ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤</p> <p>መ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤</p> <p>ሠ) ለቤተ መፃሕፍትና ለሁለንተናዊ አዳራሾች እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤</p> <p>ረ) ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ 500 ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤</p> <p>ሰ) አጠቃላይ የወጪ ግምታቸው እስከ ብር 5,000,000 (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ የማምረቻ እና</p>	<p>1) Small scale constructions:-</p> <p>a) Any structure upto 2 floors or</p> <p>b) They are built on a plot area of up to 500 square meters.</p> <p>2) Intermediate level constructions:</p> <p>a) Buildings of 3 to 5 floors;</p> <p>b) Residential buildings containing up to 80 single dwellings at a time;</p> <p>c) Buildings for educational institutions up to 2nd level;</p> <p>d) Buildings including health center to highly specialized clinic;</p> <p>e) Buildings for libraries and multi-purpose halls with a capacity of up to 500 people;</p> <p>f) Buildings for sports fields and sports entertainment centers that can accommodate up to 500 people;</p> <p>g) Medium and small manufacturing and storage facilities whose total cost estimate is up to Birr 5,000,000 (five million) or</p>

<p><b>ማከማቻ ተቋማቶችን ወይም</b></p> <p>ሸ) የይዞታ ስፋቱ ከ501 እስከ 5,000 ካ.ሜ ይዞታ ላይ የሚገነባ ግንባታዎችን ያጠቃልላል፤</p> <p>3) ከፍተኛ ደረጃ ያላቸው ግንባታዎች፡-</p> <p>ሀ) ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፤</p> <p>ለ) በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስፖርት የመነሃሪያ ተቋማቶች፤</p> <p>ሐ) የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቧቸው ግንባታዎችን ወይም</p> <p>መ) ስፋቱ ከ 5,001 ካ.ሜ በላይ በሆነ ይዞታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎችን ያጠቃልላል፡፡</p>	<p>h) The size of the property includes buildings to be built on the property from 501 to 5000 square meters;</p> <p>3) High level constructions:</p> <p>a) For any building of 6 floors and above;</p> <p>b) For transportation infrastructures that are built at the global, national and city-wide level;</p> <p>c) Buildings built by diplomatic institutions or</p> <p>d) It includes constructions that will be built on a property whose area is more than 5001 square meters.</p>
<p><b>34. ግንባታን መጀመር</b></p> <p>1) የግንባታ ፈቃድ የሚሰጥበት ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ለአነስተኛ ግንባታ ከ3 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታ ከ 6 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታ ከ 9 ወር መብለጥ የለበትም፡፡ የጊዜ ገደቡ በልጦ ከተገኘም ጉዳዩ ተመርምሮ በአዋጁ መሠረት ተጠያቂ ሊኖር ይገባል፡፡ ይህ እንደተጠበቀ ሆኖ ባለይዞታው ዲዛይኑን በተጠቀሰው ጊዜ ገደብ ካላቀረበ የግንባታ ጊዜው መቆጠር የሚጀምረው የሊዝ ውል ከተዋዋለበት ቀን ጀምሮ ይሆናል፡፡</p> <p>2) የግንባታ ፈቃድ ከተወሰደበት ጊዜ ጀምሮ የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ</p>	<p><b>34. Commencement of construction</b></p> <p>1) The period for issuing a building permit shall not exceed 3 months for small construction, 6 months for medium construction and 9 months for high construction from the date of signing the lease contract. If it is found that the time limit has been exceeded, the case should be investigated and the person responsible should be held according to the proclamation. Notwithstanding this, if the lessee does not submit the design within the specified time limit, the construction period shall commence from the date of contract of lease.</p> <p>2) From the time of obtaining the construction permit, the time limit for the start of</p>



<p>ለአነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 6 ወር፣ ለመካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 9 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች እስከ 18 ወር ይሆናል። ይህም በሊዝ ውሉ ውስጥ ይካተታል።</p>	<p>construction shall be up to 6 months for small scale constructions, up to 9 months for medium scale constructions and up to 18 months for high scale constructions. This shall be included in the lease contract.</p>
<p>3) ማንኛውም ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ ለግንባታ ደረጃው በተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት።</p>	<p>3) Construction shall commence within the construction start time limit set for the construction phase from the day the lessee obtains the building permit.</p>
<p>4) በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 2 መሠረት በክልሉ አግባብ ያለው አካል የሚሰጠው የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ማራዘሚያ ከነማስጠንቀቂያ ጋር ለአነስተኛ ግንባታዎች 6 ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች 9 ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች 1 ዓመት ይሆናል።</p>	<p>4) According to article 22, sub-article 2 of the proclamation, the extension of the start of construction given by the appropriate body of the region shall be 6 months for small constructions, 9 months for medium constructions and 1 year for high-rise constructions.</p>
<p>5) በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ (2) እና (4) የሚፈቀዱት የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ዕርዝማኔ በማንኛውም ሁኔታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ዕርዝማኔን ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ በምክንያትነት ሊቀርቡ አይችሉም፤</p>	<p>5) The length of time allowed for the commencement of construction in sub-article (2) and (4) of this Article shall not in any case be used as a reason for requesting or allowing the length of time for completion of construction;</p>
<p>6) ከላይ በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማትና ሌሎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በፍጥነት መካሄድ ያለባቸው ግንባታዎች ላይ</p>	<p>6) Subject to the provisions of this article above, the relevant body can enforce the redevelopment and other constructions that need to be carried out quickly for the sake of the public with a shorter time limit. Details</p>

የሚመለከተው አካል ከተቀመጠው ጊዜ ባጠረገ ደብ ሊያስፈጽም ይችላል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

**35. ግንባታን ስለማጠናቀቅ፣**

- 1) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከሚመለከተው አካል ጋር በተፈራረመው መሠረት የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን አንስቶ በግንባታው ደረጃ ወይም ዓይነት በተወሰነው የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ግንባታውን በማጠናቀቅ በቦታው ላይ አገልግሎት መስጠት መጀመር አለበት።
- 2) አነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 24 ወራት፣ መካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 36 ወራት እና ከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እስከ 48 ወራት የሚደርስ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይኖራቸዋል።
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ለአነስተኛ የግንባታ ደረጃ ለአንድ ጊዜ ከማስጠንቀቂያ ጋር ተጨማሪ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ 6 ወራት ሊፈቀድ ይችላል። ለመካከለኛ ግንባታ ለአንድ ዓመት እና ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች አንድ ዓመት ተጨማሪ ጊዜ ከማስጠንቀቂያ ጋር ሊፈቀድላቸው ይችላል።
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በአዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ (3) በተደነገገው መሠረት በማንኛውም

are determined by directive.

**35. Completion of construction,**

- 1) The person who is allowed to lease a place must complete the construction and start providing services on the place within the time limit determined by the level or type of construction from the date of obtaining the construction permit according to the lease agreement signed with the relevant party.
- 2) Small-scale constructions shall have a construction completion time of up to 24 months, medium-scale constructions up to 36 months and large-scale constructions up to 48 months.
- 3) Subject to the provisions of sub-article 2 of this article, an additional construction completion period of 6 months may be allowed for a minor construction stage with a one-time warning. An additional period of one year for intermediate construction and one year for high-end construction may be allowed with notice.
- 4) Subject to the provisions of sub-article (3) of this article, in accordance with the provisions of sub-article (3) of article 23 of the proclamation, in any case, the

ሁኔታ የግንባታ ፈቃድ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ የአነስተኛ፣ የመካከለኛና የከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እንደ ቅደም ተከተላቸው 2 ዓመት ተኩል፣ 4 ዓመትና ከ 5 ዓመት በላይ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው አይችልም። ሆኖም ግዙፍ እና የተቀናጀ ልማትን የሚጠይቁ የቦታ ስፋታቸው ከአንድ መቶ ሺህ ካሬ ሜትር በላይ የሆኑ ፕሮጀክቶች በክልሉ በኩል ተጨባጭ እና ልዩ መርሀ ግብር ወጥቶላቸው ቀድሞ በሚደረጉ የተናጠል ስምምነቶች በክልሉ ካቢኔ ወይም በከተማ አስተዳደር ካቢኔ ፀድቀው ሊፈጸሙ ይችላሉ።

- 5) በዚህ አንቀጽ ስር የተደነገጉት እንደተጠበቁ ሆኖ በመልሶ ማልማት እና ሌሎች ለህዝብ ጥቅም ሲባል በፍጥነት መካሄድ ያለባቸው ግንባታዎች ከዚህ ባጠፈ ጊዜ ሊፈጸሙ ይችላሉ። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 6) መጠናቀቅ ያለባቸው ግንባታዎች የግንባታ ፈቃድ ጊዜ መቁጠር የሚጀምረው የሊዝ ውሉ ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ ይሆናል። የግንባታ መጀመሪያና የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜያት ማራዘም አይቻልም።

**36. የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዞታዎች**

construction completion period of 2 and a half years, 4 years and more than 5 years for small, medium and high-level constructions respectively from the date of issuance of construction permit. They cannot be allowed. However, projects with an area of more than 100,000 square meters that require massive and coordinated development can be implemented by the regional cabinet or the urban center administration cabinet with the approval of a separate and specific plan.

- 5) Redevelopment and other constructions that need to be carried out quickly for the benefit of the public may be completed in a shorter period of time, subject to the provisions under this article. Details are determined by directive.
- 6) The building permit period for constructions to be completed shall start from the date of signing of the lease agreement. Construction start and construction completion times cannot be extended.

**36. Regarding possessions which have passed the commencement of construction**

<p>1) አግባብ ያለው አካል በሊዝ መሬት የተፈቀደላቸውን ሰዎች መረጃ በመያዝ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ከማለቁ ቢያንስ ከሁለት ወር ቀደም ብሎ እንደ አመቺነቱ በደብዳቤ በአድራሻቸው ወይም ማስታወቂያ በቦታው ላይ በመለጠፍ ወይም በአካባቢው በሚገኝ የህዝብ የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በመለጠፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት፡፡</p> <p>2) የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ያለፈበት ሰው ቦታው በተፈቀደበት የአስተዳደር እርዕስ ለሚገኘው አግባብ ያለው አካል ቀርቦ ግንባታ ያልጀመረበትን ምክንያትና በቀጣይ ግንባታውን ለመጀመር ያለውን ዝግጁነትና አቅም የጊዜ ገደቡ ከመጠናቀቁ በፊት ወይም ካለፈ በኋላ አንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ በጽሁፍ ማቅረብ አለበት፡፡</p> <p>3) ቦታው በከተማው የመልሶ ማልማት ክልል ካልሆነ እና ጥያቄው ተቀባይነት ካለው በዚህ ደንብ የተቀመጠው ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡ በዚህ ጊዜ ውስጥ ያልቀረበ የጊዜ ይራዘምልኝ ጥያቄ ከአቅም በላይ የሆነ ችግር እንዳጋጠመው በማስረጃ ማረጋገጥ እስካልተቻለ ድረስ ተቀባይነት የለውም፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡</p>	<p>1) The competent authority shall keep the information of the persons authorized by the leased land and give a notice at least two months before the end of the construction period, as appropriate, by letter at their address or by posting a notice on the site or on a public notice board in the area.</p> <p>2) The person who has passed the time limit for the start of construction must submit to the appropriate body at the administrative level where the site was approved the reason for not starting construction and the readiness and ability to start the next construction in writing within one month before or after the time limit expires.</p> <p>3) If the site is not in the redevelopment area of the urban center and the request is accepted, the additional time stipulated in this regulation may be allowed. A request for an extension of time that is not submitted within this period shall not be accepted unless it can be proven with evidence that there is a force majeure. Details are determined by directive.</p>
---	--

4) ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ተፈቅዶለት በተጨማሪው ጊዜ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረ ወይም ተጨማሪ የጊዜ ጥያቄው ተቀባይነት ያላገኘ ወይም ቀርቦ ያልጠየቀን ሰው ውል በማቋረጥ አግባብ ያለው አካል ቦታውን መልሶ መረከብ ይችላል።

5) የሊዝ ውል ግንባታ ባለመጀመር ምክንያት የተቋረጠበት ሰው በዚህ ደንብና በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (4) መሠረት የተደነገገው ቅጣት ተፈጻሚ ይሆንበታል።

**37. የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዞታዎች**

1) አግባብ ያለው አካል እንደ ግንባታው ደረጃ በዚህ ደንብ አንቀጽ 35 ንዑስ አንቀጽ 2 የተቀመጠው የጊዜ ጣሪያ ካለፈ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ግንባታውን ያላጠናቀቀበትን ምክንያት በአሥር የስራ ቀናት ውስጥ የሊዝ ባለሙብቱ ቀርቦ በማስረጃ እንዲያስረዳ በጽሁፍ ጥሪ ማድረግ አለበት።

2) ባለሙብቱ ጥሪው ከተላለፈበት ቀን ጀምሮ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካላስረዳ ወይም መልስ ሳይሰጥ የዘገየበት አሳማኝ ምክንያት ማቅረብ ካልቻለ የግንባታው ማጠናቀቂያ የጊዜ

4) A person who has been allowed an additional construction start time and does not start construction within the additional time, or whose request for an additional time is not accepted or has not been submitted to us, may terminate the contract and the appropriate party can take back the site.

5) A person whose lease contract is terminated due to non-commencement of construction shall be subject to the penalty prescribed in accordance with this regulation and Article 22 sub-article (4) of the Lease Proclamation.

**37. Possessions for which the completion of construction has expired**

1) According to the stage of construction, after the time ceiling set in Article 35 Sub-Article 2 of this regulation has passed, the reason for not completing the construction within ten working days shall be called upon in writing to explain the reasons for not having the right to lease.

2) If the wrongdoer does not present and explain within 10 working days from the date of the summons, or if he fails to provide a convincing reason for the delay without answering, he will be required to pay a one-time fine of 0.15% of the total lease value for

ገደብ ካበቃበት ቀን ጀምሮ መልስ እስከሰጠበት ቀን ድረስ ላለው ጊዜ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ የሚሰላ ለእያንዳንዱ ተጨማሪ ወር የ0.15 ከመቶ የገንዘብ ቅጣት በአንድ ጊዜ እንዲከፍል ይደረጋል። ይህ የሚፈጸመው ግንባታው ያልተጠናቀቀበት በቂ ምክንያት ካለው ነው።

3) የሊዝ ባለሙብቱ በተሰጠው 10 ቀናት ውስጥ ቀርቦ ካመለከተ ወይም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት በመዘግየቱ ተቀጥቶና ግንባታውን ያላጠናቀቀው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑን በማስረጃ ካረጋገጠ ያለቅጣት ተጨማሪው ጊዜ በዚህ ደንብ አንቀጽ 35 ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት ሊፈቀድለት ይችላል።

4) የሊዝ ባለሙብቱ በተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ካላጠናቀቀና በቦታው ላይ የተገነባው ግንባታ ከተፈቀደው ጠቅላላ ግንባታ ከ10% ያነሰ ከሆነ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ 6 መሠረት የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መረከብ ይችላል። ሆኖም በቦታው ላይ የተገነባው ከተፈቀደው ጠቅላላ ግንባታ 10% እና ከዚያ በላይ ከሆነ በሊዝ አዋጁ አንቀጽ 23 ንዑስ አንቀጽ (7) የተደነገገው እንደ አግባብነቱ ተፈጻሚ ይደረጋል።

each additional month from the date of the construction completion deadline until the date of his answer. It shall be done. This is done if there is a valid reason why the construction is not completed.

3) If the lessee submits an application within the 10 days given, or if he is penalized for the delay in accordance with sub-article 2 of this article and proves with evidence that he did not complete the construction due to force majeure, the additional period without penalty may be allowed in accordance with sub-article (3) of article 35 of this regulation.

4) In addition, if the lessee does not complete the construction within the time limit and if the construction on the site is less than 10% of the total permitted construction, according to Article 23 Sub-article 6 of the Lease Proclamation, the appropriate party can take over the site by terminating the lease. However, if the construction on the site is 10% or more of the total permitted construction; the provisions of sub-article (7) of Article 23 of the Lease Proclamation shall be applicable as appropriate.

5) የሊዝ ባለሙብቱ ተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ማጠናቀቅ ባለሙቻሉ አግባብ ያለው አካል በአዋጁ አንቀፅ 23 ንዑስ አንቀጽ (4) ከፊደል ተራ (ሀ-ሐ) መሠረት የሚሰጠው ጊዜ ገደብ እንደ ግንባታ ማጠናቀቅያ ተጨማሪ ጊዜ የሚታሰብ ይሆናል።

6) በአዋጁ አንቀፅ 23 ንዑስ አንቀጽ (6) መሠረት በወጣው ጨረታ ተወዳደሮ ያሸነፈ ባለሀብት በስሙ ይዛወርለታል። አግባብ ካለው አካል ጋርም አዲስ ውል ይዋዋላል። ግንባታ ማጠናቀቅያ ጊዜን በተመለከተ ግንባታው ያለበት ደረጃ ታይቶ ለቀሪው ሥራ የሚያስፈልገው ጊዜ በባለሙያ ተረጋግጦ ይሰጠዋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

**38. በሊዝ የተሰጡ ቦታዎች የአገልግሎት ለውጥ ስለመፍቀድ፣**

1) በከተማው መዋቅራዊ ፕላን መሰረት ለአንድ የአገልግሎት ዓይነት በተሰጠ ቦታ ላይ ተመሳሳይነት ላለው ሌላ የሥራ ዘርፍ የቦታ አገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ሲቀርብ በአካባቢው ካለው ወይም ወደፊት ከሚኖረው አገልግሎት ጋር የማይጋጭ ሆኖ ከተገኘ የአገልግሎት ለውጥ ሊፈቀድ ይችላል ።

2) የቀረበው የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ

5) Due to the failure of the lease holder to complete the construction within the additional time limit, the time limit given in accordance with Article 23 sub-article (4) of the paragraph (a-c) of the proclamation shall be considered as an additional time for construction completion.

6) According to Article 23 sub-article (6) of the proclamation, an investor who competes and wins will be transferred in his name. A new contract shall also be entered into with the appropriate party. Regarding the completion time of the construction, the level of the construction will be shown and the time required for the remaining work will be confirmed by an expert. Details are determined by directive.

**38. Permitting change of service of leased premises;**

1) According to the structural plan of the urban center, when a request is made for a change of location service for a similar type of service in a given area, if it is found that it does not conflict with the existing or future service in the area, the change of service may be allowed.

2) If the proposed service change request requires a plan assignment change

<p>የፕላን ምደባ ለውጥ (የዞኒንግ ለውጥ) የሚያስፈልገው ከሆነ መጀመሪያ የፕላን ለውጥ ጥያቄው በፕላን አፈጻጸም ክትትል አግባብነት ላለው አካል የመ/ቤቱ ኃላፊ ቀርቦ ውሳኔ ማግኘት ይኖርበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p>	<p>(zoning change), first the plan change request should be submitted to the relevant body for monitoring plan implementation and get a decision. Details are determined by directive.</p>
<p>3) የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ አስቀድሞ በተገባው ውል መሰረት ሊዝ ውሉ ይፈረማል። ሆኖም ቀደም ሲል የተፈረመው ውል የአገልግሎት ለውጥ እንዲደረግ ከተጠየቀበት የሊዝ ዘመን ጣሪያ ከበለጠ እና የዋጋ ለውጥ ካለ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የዘመን ጣሪያ እና በአዲሱ ዋጋ መሰረት ይሆናል።</p>	<p>3) When the change of service is approved, the lease contract shall be signed according to the agreed contract. However, if the previously signed contract exceeds the lease period for which the change of service is requested, and if there is a price change, it shall be based on the lease term given for the service and the new price.</p>
<p>4) ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት አግባብነት ያለው አካል ሳያውቀው ወይም ሳያፀድቀው የተፈፀመ ማናቸውም የአገልግሎት ለውጥ ፕላኑ የሚቀበለው ከሆነ ብቻ የግንባታውን ዝርዝር ዋጋ 0.5 በመቶ በማስከፈል ለውጡ በዚህ ደንብ ድንጋጌ መሰረት እንዲስተካከል ይደረጋል ።</p>	<p>4) Before the issuance of this regulation, any service change made without the knowledge or approval of the relevant party shall be adjusted according to the provisions of this regulation by dividing the detailed price of the construction to 0.5 percent only if the plan accepts it.</p>
<p>5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ይህ ደንብ ከፀደቀ በኋላ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) ስር</p>	<p>5) Subject to the provisions of sub-article (4) of this article, after the approval of this regulation, if there is any change of service other than the provisions under</p>



ከተደነገገው ውጭ በማናቸውም ሁኔታ የአገልግሎት ለውጥ ተፈጽሞ ከተገኘ የአካባቢው ከፍተኛ የሊዝ ዋጋ በአጠቃላይ ይዞታው መጠን ተስልቶ 3 በመቶ ቅጣት ተከፍሎ መዋቅራዊ ፕላኑ ወይም የአካባቢ ልማት ፕላኑ የሚፈቅድ ወይም ሊስተካከል የሚችል ከሆነ ለውጡ ሊፈቀድ ይችላል፤ የሊዝ ዋጋውም አዲስ በተቀየረው የአገልግሎት ዓይነት መሰረት ተስተካክሎ እና ቅጣቱ ተደምርቦ በቀሪው የሊዝ የመክፈያ ዘመን እንዲጠናቀቅ ይደረጋል፤

- 6) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ለአገልግሎት ለውጡ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ቀድሞ ከነበረው አገልግሎት ዓይነት የሊዝ ዋጋ የሚያንስ ሆኖ ከተገኘ ቀድሞ በነበረው የሊዝ ዋጋ ስሌት 3 በመቶው ቅጣት ተከፍሎ ለውጡ ሊፈቀድለት ይችላል፡፡

**39. የአገልግሎት ለውጥ የማይደረግባቸው ዋና ዋና ሁኔታዎች**

- 1) የፕላን ምደባቸው ለአረንጓዴ ልማት ወይም ደን፣ ለፓርክ እና ለጥብቅነት የተከለሉ ቦታዎች፤
- 2) የፕላን ምደባቸው አርኪኦሎጂካል የሆኑ ወይም በተፈጥሮአዊ አቀማመጣቸው የተለየ ገጽታ ያላቸው ቦታዎች፤

sub-article (1) and (2) of this article, the maximum lease value of the area shall be calculated based on the amount of the total holding and a penalty of 3 percent shall be paid. The change may be permitted if the plan or local developments plan permits or is modifiable; the lease price shall be adjusted according to the new service type and the penalty shall be added to the remaining lease term.

- 6) Subject to the provisions of sub-article (5) of this article, if the lease price paid for the change of service is found to be lower than the lease price of the previous type of service, a penalty of 3 percent of the previous lease price may be paid and the change may be allowed.

**39. The main conditions under which no change of service shall be made**

- 1) Plan classification for green development or forest, park and protected areas;
- 2) Areas whose planning classification is archeological or which have a different aspect in their natural setting;

<p>3) ማንኛውንም ዓይነት ብክለት ሊፈጥሩ የሚችሉ አገልግሎቶች ከፕላን ምድባቸው ውጭ ለማቋቋም የሚቀርብ ጥያቄ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡</p>	<p>3) Requests for establishment of any type of polluting services outside the plan area shall not be accepted.</p>
<p><b>40. በልዩ ሁኔታ የአገልግሎት ለውጥ ስለሚደረግባቸው ሁኔታዎች</b></p> <p>1) በመርህ ደረጃ የፕላን ምድባ ለውጥ ማድረግ የማይፈቀድባቸው እና በዚህ ደንብ በአንቀጽ 39 ከተደነገጉት ውጪ ሆነው ነገርግን አስገዳጅ ወይም አሳማኝ ሁኔታዎች ሲኖሩ በልዩ ሁኔታ በሚከተሉት ቦታዎች ላይ የፕላን ምድባ ለውጥ ሊፈቀድ ይችላል፤</p> <p>ሀ) ለስፖርት ማዘውተሪያ የፕላን ምድባ የተሰጡ ቦታዎች፤</p> <p>ለ) ለገበያ፣ ለመናኸሪያ፣ ለእምነት ተቋማትና ለቀብር ቦታ የተመደቡ ቦታዎች የሚመለከታቸውን የህብረተሰብ ክፍሎች በማወያየት መግባባት ላይ ሲደረስ ለውጥ ሊደረግባቸው ይችላል፡፡</p> <p>2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ሥር በተመለከቱት ጉዳዮች ላይ የፕላን ምድባ ለውጥ ሊፈቀድ የሚችለው ከተማው እና የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን እንዲያስፈጽም ውክልና በተሰጠው አግባብ ያለው አካል መ/ቤት ኃላፊ ሲፀድቅ ብቻ ነው፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡</p>	<p><b>40. About the circumstances in which the service is changed in a special way</b></p> <p>1) In principle, it is not allowed to change the plan classification and it is different from what is stipulated in article 39 of this regulation, but when there are compelling or convincing circumstances, the change of plan classification can be allowed in special cases in the following places;</p> <p>a) Areas allocated for planning of sports facilities;</p> <p>b) Areas designated for markets, busstation, religious institutions, and burial grounds may be changed when a consensus is reached by discussing with the relevant community members.</p> <p>2) In the cases mentioned under sub-article (1) of this article, the change of plan classification can be allowed only when approved by the head of the office of the appropriate body delegated to execute the urban center and the structural plan of the urban center. Details are determined by directive.</p>

## ክፍል ስምንት

### የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍ

#### 41. ግንባታ ያልተጀመረበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ

የሊዝ መብትን የማስተላለፍና በዋስትና የማስያዝ አፈፃፀም በአዋጁ አንቀጽ 24 መሠረት ተግባራዊ የሚደረግ ሆኖ፡-

- 1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዘታ ግንባታ ለመጀመር በዚህ ደንብ አንቀጽ 34 የተቀመጠው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ይችላል፡፡
- 2) ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ለመጀመር የተመለከተው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ሲያስተላልፍ ከውርስ በስተቀር በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (2) የተመለከተው የሚፈጸመው በዚህ ደንብ አንቀጽ 74 መሰረት አግባብ ያለው አካል በሚወስነው ወቅታዊ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ስሌት መሰረት ይሆናል፡፡
- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) በተመለከተው መብቱን በማስተላለፍ (በመሸጥ) ሂደት ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡ አግባብ ያለው አካልም በአስራ አምስት የስራ ቀናት ጊዜ ውስጥ መሬቱን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (2) እና (3)

## **SECTION EIGHT**

### **Transferring the right of lease**

#### **41. Regarding the transfer of the right of lease where construction has not started**

The execution of the transfer of lease rights and the execution of the guarantee shall be implemented in accordance with Article 24 of the Proclamation:-

- 1) Any lease holder may transfer the lease right to a third party before the time stipulated in Article 34 of this regulation has expired.
- 2) When any lease holder transfers his lease right before the expiry of the specified period for starting construction, except for inheritance, the provisions referred to in sub-article (2) of Article 24 of the Proclamation shall be carried out according to the current land lease right sale price determined by the relevant body in accordance with Article 74 of this regulation.
- 3) In the process of transfer (selling) of the rights referred to in sub-article (2) of this article, the party who has a complaint can submit the complaint in writing to the appropriate party. The appropriate party shall put the land up for bidding within fifteen working days and protect its rights in accordance with Article 24 sub-Article (2)

<p>በ(ሀ) እና (ሐ) በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል።</p> <p>4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለመብቱ በመሸጫ ዋጋው ካልተስማማ እና መሬቱም ለጨረታ እንዲወጣ ፈቃደኛ ካልሆነ የሚመለከተው አካል በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (3) (ሀ) የተመለከተውን ክፍያ በቅድሚያ በመፈጸም ቦታውን መልሶ ይረከበዋል። በመሬቱ ላይ የሰፈረውን ግንባታ ግምት ክፍያን በተመለከተ መሬቱ ለሶስተኛ ወገን ከተላለፈ በኋላ የአካባቢው የሊዝ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ፣ በሂደቱ የወጡ ወጪዎችና በሕጉ መሠረት አግባብነት ያላቸው ቅጣቶች ተቀንሶ ልዩነቱ ለባለመብቱ ይመለስለታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p> <p>5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) መሰረት አግባብ ያለው አካል ቦታውን በህጉ የተቀመጠው ጊዜ ገደብ ከመድረሱ በፊት መልሶ ለመረከብ የሚችለው ባለመብቱ በጽሁፍ ስምምነቱን ሲያቀርብ ብቻ ይሆናል።</p> <p>6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ወደ ሶስተኛ አካል በሽያጭ የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው አግባብ ያለው አካል ባሰላው ወይም በተስማማው መሰረት ከተገኘ ገቢ ላይ፣</p> <p>ሀ) ሻጭ ቅድሚያ ክፍያው ወይም</p>	<p>and (3) (a) and (c).</p> <p>4) If the owner does not agree with the sale price and the land is not willing to be put up for bidding, the concerned party shall take back the land by first making the payment mentioned in sub-article (3) (a) of article 24 of the proclamation. After the land is transferred to a third party, the highest bid price of the local lease, the costs incurred in the process and the relevant penalties according to the law shall be deducted and the difference shall be returned to the right holder. Details are determined by directive.</p> <p>5) According to sub-article (4) of this article, the appropriate party can take back the place before the time limit set by the law is reached, only when the owner submits the agreement in writing.</p> <p>6) In accordance with sub-article (1) of this article, the name transfer of the lease right transferred to a third party by sale shall be made from the income calculated or agreed upon by the relevant party.</p> <p>a) If the seller does not pay the advance</p>
---	--

<p>ከቅድሚያ ክፍያው በላይም ክፍያ ፈጽሞ ከሆነ ይኸው ገንዘብ እና ይህ ገንዘብ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በቁጠባ ሂሳብ ቢቀመጥ ኖሮ ያገኝ የነበረው ወለድ ሲደመር በቀድሞው የሊዝ ዋጋ እና አሁን የተገኘው የሽያጭ ዋጋ ልዩነት 5 በመቶ፤</p>	<p>payment or more than the advance payment, the same amount and the interest that would have been earned if this amount had been deposited in the savings account of the Commercial Bank of Ethiopia, plus the difference between the previous lease price and the current sale price of 5 percent;</p>
<p>ለ) ከተገኘው ልዩነት ላይ 5 በመቶ ተቀንሶ ቀሪውን ክፍያ ለመንግስት ገቢ ሲያደርግ እና ገዥው አግባብ ላለው አካል ተገቢውን የሊዝ ክፍያ ለመፈጸም ውል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።</p>	<p>b) Deducting 5% from the difference, the remaining payment shall be made to the government and after the buyer has entered into a contract to make the appropriate lease payment to the appropriate party. Details are determined by directive.</p>
<p>7) አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) ገቢ የሚደረገለትን ገንዘብ እንደስምምነታቸው ከሻጭ ወይም ከገዥ ሊቀበል ይችላል።</p>	<p>7) The appropriate party may receive the money deposited under sub-article (6) of this article from the seller or buyer as per their agreement.</p>
<p>8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) (“ሀ”) እና (“ለ”) ላይ የተመለከቱትን ክፍያዎች ተፈጻሚ የሚሆኑት በሽያጩ ከተገኘው ገቢ ላይ ብቻ ይሆናል።</p>	<p>8) The fees referred to in sub-article (6) (a) and (b) of this article shall be applicable only on the proceeds of the sale.</p>
<p><b>42. ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ስለማስተላለፍ</b></p>	<p><b>42. Transferring the right of lease where the construction is less than half</b></p>
<p>1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለፉ በፊት ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን ቦታ የሊዝ መብት ለሶስተኛ አካል ማስተላለፍ ይችላል።</p>	<p>1) Any lessee may transfer the lease right to a third party where less than half of the construction has been completed before the completion date.</p>
<p>2) የሪል ስቴት ልማትን በተመለከተ</p>	<p>2) Regarding the development of real estate,</p>

በተናጠል በተጠናቀቀ ግንባታ ላይ የሪል ስቴት ባለሀብቱ በተናጠል በገባው ውል መሰረት ለተጠቃሚው ማስተላለፍ የሚችል መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ሙሉ በሙሉ ሪል ስቴቱን ወደሶስተኛ አካል ከውርስ በስተቀር ለማስተላለፍ ሲፈልግ በሁሉም ብሎኮች ላይ በዚህ ደንብ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ (21) መሰረት ግንባታውን ማከናወን ይኖርበታል።

- 3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የተላለፈ የሊዝ መብት ዋጋ አግባብ ላለው አካል የሚቀርበው የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ እና የግንባታ ዋጋ በሚል ተለይቶ ይሆናል።
- 4) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ከግማሽ በታች ግንባታ የተፈጸመበት ቦታ ዝውውር የሚፈጸመው ባለመብቱ በቅድሚያ አግባብ ላለው አካል በሚወሰነው የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ ከተስማማ ይሆናል።
- 5) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ (1) እስከ (3) ባለው መሰረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ አካል የተላለፈ የሊዝ መብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው መብቱን የሚያስተላልፈው ሰው አግባብ ላለው አካል ቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ ተጨማሪ ክፍያም ከፈጸመ ይህ ገንዘብ እና ገንዘቡ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በቁጠባ ሒሳብ ቢቀመጥ ኖሮ ያገኘ የነበረው ወለድ ታስቦ እና ለመንግስት

when the real estate investor wants to transfer the entire real estate to a third party except for inheritance, he must carry out the construction in accordance with sub-article (21) of article 2 of this regulation.

- 3) The value of the lease right transferred according to sub-article (1) of this article shall be presented to the appropriate party separately as the selling price of the land lease right and the construction price.
- 4) According to sub-article (1) of this article, the transfer of the place where less than half of the construction has been completed shall be done if the right holder first agrees to the sale price of the land lease right to be determined by the appropriate party.
- 5) In accordance with sub-article (1) to (3) of this article, the transfer of the lease right transferred to a third party except by inheritance, if the person transferring the right makes the advance payment or other additional payment to the relevant party, this money and the money would have been deposited in a savings account at the Commercial Bank of Ethiopia. The existing interest shall be calculated and deducted from the 95% of the profit that

ገቢ ከሚሆነው 95 በመቶ ትርፍ ላይ ተቀንሶ ቀሪውን ክፍያ ገቢ ሲያደርግ እና ገዥው አግባብ ላለው አካል ተገቢውን የሊዝ ክፍያ በቀጣይነት ለመፈጸም ውል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል። የተከፈለው የሊዝ ክፍያ ባለይዞታው በመሬቱ ላይ የተጠቀመበትን ጊዜ ታሳቢ ይደረግበታል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

- 6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) በተመለከተው መሰረት የሊዝ መብቱን ለማስተላለፍ ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን አግባብ ላለው አካል በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል። አግባብ ያለው አካልም ሁኔታውን በዝርዝር አይቶ በጨረታ ማስተላለፍ ተገቢ ሆኖ ካገኘው በአስራ አምስት የስራ ቀን ጊዜ ውስጥ ቦታውን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ 3 በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል።
- 7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) መሰረት የጨረታ መነሻ ዋጋ የመሬት ሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ እና ግንባታው ዋጋ ተደምሮ የሚገኘው ውጤት ይሆናል።
- 8) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (7) የተመለከተውን የግንባታ ግምት አግባብ ያለው አካል ግልጽ በሆነ አግባብ የሚገምተው ይሆናል። ግንባታን ለመገመት የወጡ ወጪዎች ካሉ ከሽያጩ ላይ ተቀናሽ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

shall be earned by the government and the remaining payment shall be made after the buyer has entered into a contract to continue making the appropriate lease payments to the appropriate party. The lease payment is calculated based on the time the possessor has occupied the land. Details are determined by directive.

- 6) According to sub-article (4) of this article, a party who has a complaint to transfer the lease right can submit the complaint in writing to the appropriate party. If the appropriate party looks at the situation in detail and finds it appropriate to transfer it through bidding, it shall put the place up for bidding within fifteen working days and protect its rights according to Article 24 sub-article 3 of the proclamation.
- 7) According to sub-article (6) of this article, the starting price of the bid shall be the sum of the sale price of the land lease right and the price of the construction.
- 8) The appropriate body shall estimate the construction estimate referred to in sub-article (7) of this article in a clear manner. Costs incurred to estimate construction shall be deducted from the sale. Details are determined by directive.

**43. ግማሽ ግንባታ የተከናወነበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ ላይ የተቀመጡ ክልከላዎች**

- 1) በአዋጁ አንቀጽ 24 ንዑስ አንቀጽ (7) በተመለከተው መሰረት በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት ሲባል ግንባታ ከመጀመሩ ወይም በዚህ ደንብ አንቀጽ 2 ንዑስ አንቀጽ (20) መሰረት ግንባታውን ከግማሽ በላይ ከመገንባቱ በፊት በሦስት ዓመት ውስጥ ለሦስት ጊዜ የሊዝ መብቱን ያስተላለፈ ከሆነ ለሁለት ዓመት ከማንኛውም የመሬት ሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ይደረጋል። ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።
- 2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) በተመለከተው መሰረት የእግድ ውሳኔ የተላለፈበት ሰው በእግዱ ጊዜ ውስጥ በጨረታ ሂደት የተሳተፈ ከሆነ ከጨረታው ተሰርዞ ለጨረታ ማስከበሪያ ያስያዘው ገንዘብ ለመንግስት ገቢ የሚደረግ ሆኖ በሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ለተጨማሪ አንድ ዓመት እግዱ ይራዘማል።

**44. የሊዝ መብት መሸጫ/ ማስተላለፊያ ዋጋ**

- 1) ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ያልተከናወነበትን መሬት ወይም ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን መሬት የሊዝ መብት ወደ ሶስተኛ ወገን ሲያስተላልፍ አግባብ ያለው አካል መብቱ የተላለፈበትን ዋጋ የሚወስነው በሊዝ

**43. Prohibitions placed on the transfer of the right of lease of the land place where half the construction is done**

- 1) In accordance with Article 24 Sub-Article (7) of the Proclamation, in order to obtain the benefit of seasonal protection of land, if he has transferred his lease right three times within three years before starting construction or according to Sub-Article (20) of Article 2 of this Regulation, he has transferred his lease right three times in three years from any land Lease bidding shall be excluded. Details are determined by directive.
- 2) According to sub-article (1) of this article, if the person who has been suspended participates in the bid process during the period of the suspension, the suspension shall be extended for one more year.

**44. Price of sale/transfer of lease right**

- 1) When any lessee transfers the lease right to a third party of the land on which no construction has been completed or less than half of the construction has been completed, the appropriate party shall determine the price of the transfer of the right based on the selling price of the lease right.



<p>መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል፤</p> <p>2) የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ የሚወሰነው ቦታው በተላለፈበት አካባቢ ያለው የወቅቱ ከፍተኛ ጨረታ ዋጋ እና መሬቱ ቀደም ሲል ለባለመብቱ የተላለፈበት ዋጋ ተደምሮ እና ለሁለት ተካፍሎ በሚኖረው አማካይ ውጤት ይሆናል፡፡</p> <p>3) ገዥ ለመሬቱ መጠቀሚያ የሰጠው ዋጋ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት ከተገኘው አማካይ ውጤት እኩል ወይም የሚበልጥ ከሆነ የማስተላለፍ ሂደቱ አግባብ ባለው አካል ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡</p> <p>4) ገዥ ዋጋ ባልሰጠበት ሁኔታ የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋው (አማካይ ውጤቱ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) የተጠቀሰው ተቀባይነት ይኖረዋል፡፡</p> <p>5) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት አማካይ ውጤቱ ለባለመብቱ መሬቱ ቀደም ሲል ከተላለፈበት ዋጋ በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል ከሁለቱ ተደማሪዎች በተሻለው የመሸጫ ዋጋውን ይወስናል፡፡</p> <p>6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ገዢው የሰጠው ዋጋ ከተገኘው አማካይ ዋጋ በታች ከሆነ አግባብ ያለው አካል አማካይ ውጤቱን መነሻ በማድረግ ቦታውን</p>	<p>2) The selling price of the lease right shall be determined by the average result of the current highest bid price in the area where the land is transferred and the price of the land previously transferred to the right holder and divided by two.</p> <p>3) If the buyer's value for the use of the land is equal to or greater than the average result obtained according to sub-article (2) of this article, the transfer process shall be accepted by the relevant body.</p> <p>4) In the event that the buyer does not give a price, the selling price (average result) of the lease right mentioned in sub-article (2) of this article shall be accepted.</p> <p>5) According to sub-article (2) of this article, if the average result is lower than the price for which the land was previously transferred to the right holder, the relevant body shall determine the best selling price from the two additions.</p> <p>6) Subject to the provisions of sub-article (3) of this article, if the price given by the buyer is lower than the average price obtained, the appropriate party shall offer the place for bidding based on the average result.</p>
---	--

ለጨረታ የሚያቀርበው ይሆናል።

### ክፍል ዘጠኝ

#### የሊዝ መብትን በዋስትና ስለማስያዝ

#### 45. ግንባታ ያልተከናወነበትን ቦታ በዋስትና

ስለማስያዝ ወይም በካፒታል

አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም

1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 24 መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም የከፈለውን ቅድመ ክፍያ በካፒታል አስተዋጽኦነት መጠቀም ይችላል፤

2) ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው ተጨማሪ የከፈለም ከሆነ ከክፍያ መጠኑ ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች እና መሬቱን የተጠቀመበት ጊዜ ክፍያ ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ላይ ብቻ ይሆናል።

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል።

#### 46. ግንባታ ያረፈበትን ቦታ በዋስትና

ስለማስያዝ ወይም በካፒታል

አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም

1) ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በማንኛውም

### SECTION NINE

#### Regarding securing the right of lease

#### 45. Regarding securing the place where construction has not been done or using it as a capital contribution

1) Any lease holder can use the advance payment as capital contribution to secure the lease right before construction starts according to article 24 of the proclamation.

2) According to sub-article (1) of this article, any owner can make surety if he has paid more than the lease advance payment or the advance payment, only on the remaining amount after considering the deductions that can be made according to sub-article (3) of article 22 of the proclamation and the payment for the time he used the land.

3) According to sub-article (2) of this article, if the person who secured the lease right does not perform the guarantee obligation, the provisions of the law shall be enforced.

#### 46. Regarding securing the construction site or using it as a capital contribution

1) Any leaseholder can use the leasehold right

<p>ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዞታ የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ለመጠቀም ይችላል።</p> <p>2) ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ በተጨማሪነት የተፈጸመ ክፍያ ካለም በተከፈለው መጠን ድምር ላይ በአዋጁ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ (3) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች እና መሬቱን የተጠቀመበት ጊዜ ክፍያ ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋው ተሰልቶ ብቻ ይሆናል።</p> <p>3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሰረት በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ አግባብ ያለው አካል የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ኃላፊነት ይሆናል።</p> <p>4) ይዞታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳውን ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል።</p> <p>5) ከዚህ ደንብ መውጣት በፊት በዋስትና የተያዙ የሊዝ መብቶች ደንቡ ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ ለአንድ ዓመት ጊዜ ብቻ በቀድሞው አሰራር መሰረት የሚፈጸሙ ይሆናል።</p>	<p>to secure the leasehold or use it as a capital contribution at any stage.</p> <p>2) Any owner who can guarantee according to sub-article (1) of this article, the sum of the amount paid from the lease advance payment or any other additional payment, the deductions that can be made according to sub-article (3) of article 22 of the proclamation and the amount of money remaining after consideration of the payment for the time he used the land and the construction cost shall be calculated only.</p> <p>3) According to sub-article (2) of this article, the appropriate party shall provide information on the amount of the lease right on the land, and the estimate of the construction cost shall be the responsibility of the party holding the guarantee.</p> <p>4) The party securing the property must inform the party registering the debt in writing of the value of the property and the amount owed.</p> <p>5) Prior to the issuance of this regulation, guaranteed lease rights shall be executed only for a period of one year from the date of approval of the regulation according to the previous procedure.</p>
--	--

6) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (5) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በመያዣነት የተያዘ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዞታ በተለይ ግንባታው በጅምር ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ ዕዳው ሳይጠናቀቅ እና ተበዳሪ ግዴታውን ባለመወጣቱ የሚሸጥ ሆኖ ሲገኝ የሚመለከተው አካል ቀሪ የሊዝ ዕዳው ቅድሚያ ከሽያጩ ላይ የሚያገኝ ይሆናል። መብትና ግዴታዎቹን በተመለከተ በአዋጁ መሠረት ተፈጻሚ ይደረጋል።

7) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (6) መሰረት ቀሪ የሊዝ ዕዳ ያልተፈጸመ ሆኖ ሲገኝ አግባብ ያለው አካል የስም ዝውውሩን የሚፈጽም አይሆንም።

#### **ክፍል አስር**

### **የሊዝ ዘመን አወሳሰን፤ የሊዝ ውል እድሳት እና የሊዝ ውል ማቋረጥ**

#### **47. የሊዝ ዘመን አወሳሰን**

የከተማ ቦታ የሊዝ ዘመን በአዋጁ አንቀጽ 18 የተመለከተው ይሆናል። ሆኖም በአዋጁ በግልጽ ባልተደነገጉ የልማት ሥራዎች ወይም አገልግሎቶች የሊዝ ዘመንን በተመለከተ በክልል ካቢኔ ይወሰናል።

#### **48. የሊዝ ውል እድሳት**

1) የሊዝ ዘመን እድሳትና የእድሳት አፈፃፀም ሁኔታ በአዋጁ አንቀጽ 19 በተመለከተው መሠረት ይሆናል።

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1)

6) Subject to the provisions of sub-article (5) of this article, when a property with a lease debt is held as a mortgage, especially when the construction is at the beginning or less than half, the debt is not completed and the debtor has not fulfilled his obligations, the relevant party will get the remaining lease debt priority from the sale. Regarding the rights and obligations, it shall be enforced according to the proclamation.

7) According to sub-article (6) of this article, when it is found that the remaining lease debt has not been fulfilled, the appropriate party shall not perform the name transfer.

#### **PART TEN**

### **Determination of Lease Term; Renewal of Lease and Termination of Lease**

#### **47. Determination of lease period**

The term of lease of urban space shall be as stipulated in Article 18 of the proclamation. However, the period of lease for development works or services not expressly stipulated in the proclamation shall be determined by the State Cabinet.

#### **48. Renewal of lease**

1) Lease term renewal and renewal execution conditions shall be according to Article 19 of the proclamation.

2) Subject to the provisions of sub-article (1)

የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ በሚከተሉት መሠረታዊ ምክንያቶች ፡-

ሀ) በመዋቅራዊ ፕላን ለውጥ፤

ለ) ቦታው ለህዝብ ጥቅም ሲፈለግ፤

ሐ) ነባሩን ልማት ቦታው ወደ ሚጠይቀው የልማት ደረጃ እና አግባብ ለመቀየር ባለይዞታው የማይችል ሲሆን የሊዝ ውሉ ዳግም ላይታደስ ይችላል፡፡

#### 49. የአጭር ጊዜ የሊዝ ውል ዕድሳት

- 1) የአጭር ጊዜ ሊዝ ውል ቦታው ለሌላ ልማት የማይፈለግ መሆኑ በሚመለከተው አካል ሲረጋገጥ ለአንድ ጊዜ ብቻ ሊታደስ ይችላል፤ ሆኖም የውል እድሳቱ ከአምስት ዓመት ሊበልጥ አይችልም፡፡ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡
- 2) ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ የተፈቀዱ ቦታዎች ቦታው የማይፈለግና የትራፊክ እንቅስቃሴ ላይ ችግር የማይፈጥር መሆኑ እየተረጋገጠ በየጊዜው ሊታደስ ይችላል፤

#### 50. የሊዝ ውል ስለማቋረጥ እና ካሳ አከፋፈል

- 1) የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (1) (ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለመብቱ ተመላሽ ይሆናል፡፡

- 2) የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ

of this article, for the following basic reasons:-

a) Change in structural plan;

b) when the place is required for public use;

c) The owner is not able to change the existing development to the level of development required by the site and the lease may not be renewed.

#### 49. Renewal of short term lease

- 1) A short-term lease can be renewed only once when it is confirmed by the relevant party that the place is not needed for other development, but the renewal of the contract cannot exceed five years. Details are determined by directive.
- 2) Places allowed for installation of billboards can be renewed periodically, ensuring that the place is not desirable and does not cause problems to traffic;

#### 50. Termination of lease and payment of compensation

- 1) When the leasehold of an urban area is terminated according to sub-article (1) (a) of article 25 of the proclamation, the appropriate cost and penalty shall be deducted and the lease payment shall be returned to the right holder.

- 2) When the leasehold of an urban space is

አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (1) (ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈለዋል።

3) የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ 25 ንዑስ አንቀጽ (1)(ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት የማንሳት መብቱን በመጠቀም ንብረቱን በማንሳት ቦታውን አግባብ ላለው አካል መልሶ ማስረከብ አለበት።

4) ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ እና በተሰጠው መብት ተጠቅሞ ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል ለንብረቱ ክፍያ ሳይፈጽም ቦታውን ሊወስደው ይችላል። ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል።

#### 51. አቤቱታ ማቅረብና ውጤቱ

የከተማ ቦታን ከማስለቀቂያ ጋር ተያይዘው የሚቀርቡ አቤቱታዎች እና በተሰጡ ውሳኔዎች ላይ የሚቀርቡ ይግባኞች በተመለከተ በአዋጁ አንቀጽ 28 ፤29 እና 30 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል።

#### 52. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ትእዛዥ አሰጣጥ

1) ይህንን ተግባር ለመፈጸም ስልጣን የተሰጠው አካል የ90 ቀን የማስለቀቂያ ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በጽሑፍ

terminated in accordance with Article 25 sub-article (1) (b) of the proclamation, the holder shall be paid a reasonable compensation according to the relevant law.

3) When the lease of an urban area is terminated according to article 25 sub-article (1)(c) of the proclamation, the owner must use the right to withdraw the property he has placed on the site within a period of up to one year and return the property to the appropriate party.

4) If the owner does not remove the property within the time limit referred to in sub-article (3) of this article and using the right, the appropriate party may take the place without paying for the property. He may order the police when he finds it necessary for the execution.

#### 51. Petition and result

Regarding the petitions related to the eviction of urban space and the appeals on the decisions given, it shall be carried out according to Article 28, 29 and 30 of the Proclamation and the details shall be determined by directive.

#### 52. Issuance of evacuation order

1) The party authorized to perform this task shall issue a 90-day eviction order or notice in writing to the owner;

**ለባለይዞታው ይሰጣል፤**

2) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የሚሰጠው ትእዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በሚከተለው አግባብ ለባለይዞታው እንዲደርሰው ይደረጋል፡-

ሀ) በአድራሻው በጽሁፍ እንዲደርሰው ይደረጋል፡፡

ለ) በአድራሻው ያልተገኘ ከሆነ በሚለቀቀው ይዞታ ላይ እንዲሁም በሚመለከተው አካል የማስታወቂያ ሰሌዳ እና ህዝብ በሚሰበሰብባቸው ቦታዎች ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል፡፡

ሐ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) (ለ) መሰረት የተለጠፈ ማስጠንቀቂያ ለባለይዞታው እንዲደረሰው ይቆጠራል፡፡ በትእዛዝ የሚለቀቀው ይዞታ የመንግስት ንብረት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትእዛዙ የሚደርሰው ንብረቶቹን ለሚያስተዳድረው መንግስታዊ ተቋም ይሆናል፡፡

3) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (2) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተላለፈበት ንብረት ተከራይቶ ከነበረ ትዕዛዙ የደረሰው አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል እርምጃ መውሰድ አለበት፡፡

4) የከተማ ቦታ ከማስለቀቅ ጋር ተያይዞ መከናወን የሚገባቸው ጉዳዮች በአዋጁ አንቀጽ 27 እና 28 መሰረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

2) The order or warning given in sub-article (1) of this article shall be delivered to the holder in the following manner:-

a) It shall be delivered in writing to the address.

b) If it is not found at the address, it shall be posted on the property to be released and also on the bulletin board of the relevant body and public places.

c) A notice posted in accordance with sub-article (2) (b) of this article shall be deemed to have been received by the holder. If the property to be vacated by order is a government property, the eviction order shall be sent to the government institution that manages the property.

3) If the property for which an eviction order has been issued under sub-article (2) of this article has been leased, the party receiving the order must take steps to terminate the lease before the expiry of the notice period.

4) Matters that need to be done in connection with the evacuation of urban areas shall be done according to Article 27 and 28 of the Proclamation and the details shall be determined by directive.

**ክፍል አስራ አንድ**

**ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች**

**53. ከዚህ በፊት በሊዝ ተይዘው ግንባታ ያላጠናቀቁትን በተመለከተ**

- 1) ቀደም ሲል ቦታ በሊዝ አግባብ ወስደው ግንባታቸው ያልተጠናቀቁ ይዞታዎችን በተመለከተ ከከተሞች ጋር በሚደረግ ስምምነት መሰረት መርህ ግብር በማውጣት የሚፈጸም ይሆናል።
- 2) በቀድሞ ደንብ በጊዜ የተገደቡ ጉዳዮች በተሻሻለው ደንብ በተለየ ሁኔታ የተሻሻሉ ወይም የተገለፁ ካልሆኑ በቀር በጊዜ የተገደቡ ተግባራት የፀኑ ናቸው።

**54. ቅጣት**

- 1) ይህን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሠረት የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሠራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይም ለሌላ ሰው ለማስገኘት በማሰብ
  - ሀ) በዚህ ደንብ ከተደነገገው ውጪ የከተማ ቦታን የፈቀደ፤
  - ለ) የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፤ የጨረታ ሂደቱን በያዛባ ወይም የጨረታ ውጤቱን በለወጥ፤
  - ሐ) በዚህ ደንብ ከተደነገገው ውጪ ፈጽሞ ከተገኘ ወይም በዚህ ደንብ መሰረት መወሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ፤
- 2) ይህን ደንብ እና በዚህ ደንብ መሰረት

**PART ELEVEN**

**Miscellaneous provisions**

**53. Regarding those who have not completed the construction before they were leased**

- 1) It shall be done by drawing up a plan based on an agreement with the urban centers regarding properties that have previously been leased and whose construction has not been completed.
- 2) Time-limited matters under the previous regulation shall remain in effect unless otherwise modified or specified by the amended regulation.

**54. Punishment**

- 1) Any officer or employee assigned to enforce this regulation and the directives issued pursuant to this regulation with the intention of obtaining an improper advantage for himself or another person
  - a) Permits urban landspace other than what is stipulated in this regulation;
  - b) If he does not disclose tender information, distorts the tender process or changes the result of the tender;
  - c) If it is found out of the provisions of this regulation or if it fails to take the necessary action according to this regulation;
- 2) If any officer or employee assigned to enforce this regulation and the directives



<p>የወጡ መመሪያዎችን ለማስፈጸም የተመደበ ማንኛውም ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዚህ ንዑስ አንቀጽ (1) ከፊደል ሀ እስከ ሐ የተመለከቱትን ጥፋቶች በቸልተኝነት ከፈጸመ</p>	<p>issued pursuant to this regulation, commits the offenses mentioned in this sub-article (1) from paragraph (a) to (c) through negligence.</p>
<p>3) ማንኛውም ሰው ይህን ደንብ ወይም በዚህ ደንብ መሰረት የወጡ መመሪያዎችን በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፤ ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዞታው ካቀላቀለ፤</p> <p>4) የከተማ ቦታ ሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ማንኛውም ሰው የሀሰት ማስረጃ ካቀረበ፤ መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ፤ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሀሰት ውድድር ካደረገ፤ በአዋጁ አንቀጽ 35 ላይ በተደነገገው መሰረት ይቀጣል፡፡</p>	<p>3) If any person has fenced off an urban area in violation of this regulation or the directives issued pursuant to this regulation; If he has built or joined from his bordering property;</p> <p>4) If any person who competes in the urban land lease tender submits false evidence, hides the information he should have disclosed, or colludes with another competitor and conducts a false competition; He shall be punished according to the provisions of article 35 of the proclamation.</p>
<p><b>55. የመተባበር ግዴታ</b></p> <p>ማንኛውም ሰው ይህንን ደንብ ለማስፈጸም በሚደረግ ማንኛውም እንቅስቃሴ ትብብር እንዲያደርግ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡</p>	<p><b>55. Duty to cooperate</b></p> <p>Any person who is asked to cooperate in any activity to enforce this regulation shall be obliged to cooperate.</p>
<p><b>56. መመሪያ የማውጣት ስልጣን</b></p> <p>የክልሉ ከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ቢሮ ይህንን ደንብ ለማስፈጸም የሚረዳ የአፈጻጸም መመሪያ ሊያወጣ ይችላል፡፡</p>	<p><b>56. Power to issue directive</b></p> <p>The Regional Urban Development and Construction Office may issue an implementation directive to help implement this regulation.</p>
<p><b>57. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ህጎች</b></p> <p>1) የደቡብ ብሔሮች፣ ብሔረሰቦችና ሕዝቦች ክልል መንግስት የከተማ ቦታ በሊዝ ለመያዝ የወጣ ሊዝ ደንብ</p>	<p><b>57. Repealed and unenforceable laws</b></p> <p>1) Lease Regulation No. 123/2015 issued by Southern Nations, Nationalities and Peoples Region State to lease urban land</p>

<p>ቁጥር 123/2007 በዚህ ደንብ ተሽሯል፤</p> <p>2) ከዚህ ደንብ ጋር የሚቃረን ማንኛውም መመሪያና አሰራር በዚህ ደንብ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡</p> <p><b>58. ደንቡ የሚፀናበት ጊዜ</b></p> <p>ይህ ደንብ በማዕከላዊ ነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡</p> <p><b>ሆላዕና ሚያዝያ 4 ቀን 2016 ዓ.ም</b></p> <p><b>እንዳሻው ጣሰው ገ/ጊዮርጊስ</b></p> <p><b>የማዕከላዊ ኢትዮጵያ ክልል መንግስት</b></p> <p><b>ርዕሰ መስተዳድር</b></p>	<p>is repealed by this regulation.</p> <p>2) Any directive and procedure contrary to this regulation shall not be applicable to the matters covered by this regulation.</p> <p><b>58. Effective Date</b></p> <p>This Regulation shall be effective from the date of its publication in central Negarit Gazeta.</p> <p><b>Done at Hossana, March 13, 2024</b></p> <p><b>Endashaw Tasew Gebregiorgis</b></p> <p><b>President of Central Ethiopia Regional State</b></p>
---	---