



የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር  
አዲስ ነጋሪ ጋዜጣ

ADDIS NEGARI GAZETA

OF THE CITY GOVERNMENT OF ADDIS ABABA

ሃያ ዘጠነኛ ዓመት ቁጥር ፸፪  
አዲስ አበባ መጋቢት ፫ ቀን ፪ሺ፲፮ ዓ.ም

በአዲስ አበባ ከተማ  
ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

Twenty Ninth Year No.72  
Addis Ababa 12<sup>th</sup> day of March, 2024

ማውጫ

ደንብ ቁጥር ፩፻፳፪/፪ሺ፲፮

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የተሻሻለ የከተማ መሬት  
ሊዝ ደንብ  
ገፅ.....፪ሺ፪፻፳፰

Content

Regulation No. 162/2024

A REGULATION ISSUED TO REGULATE THE  
AMENED URBAN LAND LEASE IN ADDIS  
ABABA CITY GOVERNMENT

Page .....3168

ደንብ ቁጥር ፩፻፳፪/፪ሺ፲፮

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የተሻሻለ የከተማ መሬት  
ሊዝ ደንብ

መሬት ለአንድ ሀገር ማኅበራዊና ኢኮኖሚያዊ ዕድገት ወሳኝ የሆነ ሀብት እንደመሆኑ መጠን መንግሥት ይህንን ውስን ሀብት ፍትሐዊ፣ ግልጽ እና ተጠያቂነትን ባሰፈነ አሠራር ጥቅም ላይ መዋሉን ማረጋገጥ የሚያስፈልግ በመሆኑ፤

የከተማ አስተዳደሩን የልማትና መልካም አስተዳደር ችግሮች መፍታት የሚያስችል የህግ ማዕቀፍ እና ግልጽ የአሰራር ሥርዓት በመዘርጋት በመሬት ልማትና አስተዳደር ዘርፍ የሚስተዋሉ የአሰራርና አገልግሎት አሰጣጥ ችግሮች እልባት መስጠት በማስፈለጉ፤

የመሰረታዊ የሥራ ሂደት ለውጥ በማጥናት ወደ ሥራ የተገባ በመሆኑ አገልግሎት እየተሰጠባቸው የሚገኙት ደንብና መመሪያዎች ከተደረጉት የአደረጃጀት ለውጦች ጋር የተናበቡ መሆን ስላለባቸውና የከተማው ዕድገትን ተከትሎ የመጣ የልማት ፍላጎት እድገት በመኖሩ፤ በአገልግሎት አሰጣጥ ሥራ ላይ ላጋጠሙ የአሰራር ችግሮች መፍትሔ መስጠት በማስፈለጉ፤

Regulation No. 162/2024

A REGULATION ISSUED TO REGULATE THE  
AMENED URBAN LAND LEASE IN ADDIS  
ABABA CITY GOVERNMENT

WHWREAS, it is believed that land is an important resource for the social and economic development of a country, the government needs to ensure that this limited resource is used in a fair, transparent and accountable manner;

WHEREAS, it is necessary to establish a legal framework and a clear operating system to solve the problems of development and good governance of the city administration, with the need to highlight the operational and service delivery problems observed in the land development and management sector;

WHWREAS, it is believed that the change in the basic work process has been studied and implemented, the regulations and directives that are being provided to them must be read with the organizational changes that have been made, and the growth of the development demand that have followed by the growth of the city and the need to solve operational problems encountered in service delivery;

ያንዱ ዋጋ  
Unit price

አዲስ ነጋሪ ጋዜጣ ፖ.ሣ.ቁ ፪ሺ፬፻፵፭  
Addis Negari Gazeta P.O.Box 2445

በሥራ ላይ በነበሩ ህጎች ላይ የሚስተዋሉ የተናባቢነትና የግልጽኝነት ችግሮች እና ህዝቡ የሚያነሳቸው የመልካም አስተዳደር ጥያቄዎችን መልስ ለመስጠት እና በውሳኔ አሰጣጥ እንዲሁም በአፈጻጸም ሂደት በደንብ እና መመሪያዎች ላይ ላገጠሙ ችግሮች የማብራሪያና ሰርኩላሮች መብዛት እርስ በራስ የሚጋጩ ውሳኔዎችን ዘላቂ መፍትሄ ለመስጠት ግልጽና ወጥ የሆነ የሊዝ ደንብ ማሻሻል አስፈላጊ በመሆኑ፤

የአዲስ አበባ ከተማ ካቢኔ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር ፫፻፳፩/፩ሺ፱፻፺፭ (እንደተሻሻለ) አንቀጽ ፳፫ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ረ) እና የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ በወጣው አዋጅ ቁጥር ፯፻፳፩/፪ሺ፬ አንቀጽ ፴፫ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት ይህንን ደንብ አውጥቷል፡፡

**ክፍል አንድ**

**ጠቅላላ ድንጋጌዎች**

- ፩. **አጭር ርዕስ**  
ይህ ደንብ “የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የተሻሻለ የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር ፩፻፳፪/፪ሺ፲፮” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡
- ፪. **ትርጉም**  
የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ ደንብ ውስጥ፡-
  - ፩. “የከተማ አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፤
  - ፪. “ከተማ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፤
  - ፫. “ካቢኔ” ማለት በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር ቁጥር ፫፻፳፩/፩ሺ፱፻፺፭ አንቀጽ ፳፫ የተዘረዘሩትን ተግባራት የሚያከናውን የከተማው አስፈጻሚ አካል ነው፤
  - ፬. “አዋጅ” ማለት የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር ፯፻፳፩/፪ሺ፬ዓ.ም ነው፤
  - ፭. “ሊዝ” ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሠረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፤

WHWREAS, it is necessary to amend a clear and consistent lease regulation by providing a permanent solution to conflicting decisions, in order to respond the problems of clarity and transparency in the existing laws and the questions of good governance raised by the public and the problems encountered in the decision-making and implementation process;

NOW THEREFORE, in accordance with 23 (1) of the Amended Charter of the Addis Ababa City Government Proclamation No. 361/2003, and Sub Article (2) of Article 33 of Urban Land Lease Holding Proclamation No. 721/2012, the Addis Ababa City Government Cabinet hereby issued this Regulation.

**PART ONE  
GENERAL PROVISIONS**

**1. Short Title**

This regulation may be cited as "The Amended Urban Land Lease in Addis Ababa City Government Regulation No. 162/2024".

**2. Definition**

In this regulation, unless the context requires otherwise:

- 1. "CityAdministration" mean Addis Ababa City Administration;
- 2. "City" mean the Addis Ababa City.
- 3. "Cabinet" meanorgan of power stated in Article 23 of the revised Charter of the Addis Ababa City Government Proclamation No. 361/2003;
- 4. "Proclamation" mean issued on Leasing Urban Land Holding Proclamation No. 721/2011;
- 5. "Lease" mean a system of Land Tenure by which the right of use of urban land is acquired under contract of define period.

- ፩. “ቢሮ” ማለት የከተማው አስተዳደር የመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ ነው፤
- ፪. “የከተማ ቦታ” ማለት በከተማው የአስተዳደር ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፤
- ፫. “ነባር ይዞታ” ማለት ከተማው በሊዝ ሥርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዞታ ተነሿ በምትክ የተሰጠ ቦታ ነው፤
- ፬. “የከተማ ፕላን” ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈጻሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤
- ፭. “ጨረታ” ማለት የከተማ የመሬት ይዞታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሠረት አሸናፊ ለሚሆነው ተጫራች የከተማ መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት ስልት ነው፤
- ፮. “ልዩ ጨረታ” ማለት በአዋጁ አንቀፅ ፲፩ ንዑስ አንቀጽ (፯) እና (፰) መሰረት መሬት በጨረታ የሚፈቀድላቸው ፕሮጀክቶች የሚስተናገዱበት ጨረታ ነው፤
- ፯. “የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ” ማለት የጨረታ ሂደቱን እንዲያስፈጽሙ አግባብ ባለው አካል እውቅና የተሰጠው የመስሪያ ቤቱ ቋሚ ሥራተኛ የሆኑና የተለያዩ ባለሙያዎችን ያካተተ በዚህ ደንብ መሰረት የሚሰየሙ አባላት ያሉት ኮሚቴ ነው፤
- ፱. “ምደባ” ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፤
- ፲፬. “የሊዝ መነሻ ዋጋ” ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወደቤት፣ ነባር ግንባታዎች ባለብት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሿዎች የሚከፈል ካሳን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መስፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው፤

- 6. "Bureau" shall mean the Land Development and Management Bureau of the City Administration;
- 7. "Urban Land" shall mean land located within an administrative boundaries of an urban center;
- 8. "Old Possession" shall mean a plot of land legally acquired before the urban center entered in to the leasehold system or a land provided as compensation in kind to persons evicted from old possession;
- 9. "Urban Plan" shall mean structural plan, local development or basic plan of an urban center including annexed descriptive documents which are legally endorsed by the authorized body and have legally binding effect;
- 10. "Tender" shall mean a modality of transferring lease of urban land to a bid winner fulfilling the competition requirements issued based on the rule of market competition of urban tenure;
- 11. "Special Tender" shall mean a modality of provide lease of urban land is allowed by tender according to Sub Articles (7) and (8) of Article 11 of the proclamation;
- 12. "Auction Executive Committee" shall mean a committee with members who are permanent employees of the office and are appointed according to this regulation, which is recognized by the appropriate body to execute the bidding process;
- 13. "Allotment" shall mean the process of leasing urban space to institutions that cannot be tendered;
- 14. "Lease benchmark price" shall mean the threshold price determined by taking into account the cost of laying the main infrastructure, the cost of demolition and assets in the area where there are existing buildings as well as the compensation to be paid to the builders and other relevant requirements;

፲፭. "ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ" ማለት በአካባቢው ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት በጨረታ ለቀረቡት ቦታዎች ተወዳድረው ያሸነፉ ተጫራቾች በሙሉ የሰጡት ዋጋ አማካይ ስሌት ነው።

፲፮ "የሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ" ማለት ግንባታ ያልተከናወነበት ወይም ከግማሽ ቦታች የተገነባ ግንባታ ያረፈበትን የሊዝ መሬት መብት በህጉ መሰረት ሲተላለፍ አግባብ ባለው አካል የአካባቢውን የሊዝ መሬት ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ መሰረት በማድረግ የሚወሰን ዋጋ ነው።

፲፯ "የችሮታ ጊዜ" ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የመሬቱን የሊዝ ቅድመ ክፍያ ከክፍለ በኋላ በየዓመቱ መክፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከክፍያ ነፃ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የእፎይታ ጊዜ ነው።

፲፰ "ግንባታ መጀመር" ማለት በቦታው ላይ ለመሥራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ መሥራትና የኮለን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮለን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው።

፲፱ "ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ" ማለት፡-

- ሀ) ሺላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮለኖችና ለጣሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም
- ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ ፶ በመቶ የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም
- ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ፣ ነው።

፳. "ግንባታ ማጠናቀቅ" ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው።

15. "Current Lease Bid Price" shall mean the average price given by all the winning bidders for the same location and service in the area;

16. "The Price of Lease Transferring" shall mean the price decided where the land construction is not performing or its construction is less than half of percent rights of lease land transferred by the appropriate organ based on the law and current tender price;

17. "Grace Period" shall mean time frame that the lessee of land is relived from payment after effecting the advance lease payment of the land lease before the commencement annual lease payment;

18. "Starting of Construction" shall mean the construction of least the foundation work and erection of re enforcement bars to cast columns of the permitted construction or building on the place;

- 19. "Half Completion of Construction" shall mean:
  - a) In the case of a villa, completion of foundation, columns and top beam, or
  - b) In the case of a multi story building completion of foundation and 50 percent of the total number of floor slabs, or
  - c) In the case of real estate development completion of the construction phase referred to as the case may be, in paragraph (a) or (b) of this sub article relating to the entire blokes;

20. "Completion of Construction" shall mean the full completion of a building permitted to be built on a leased site, and ready for use by installing basic utilities in accordance with the issued construction permit on a land permitted by lease;

፳፩. “ቤት” ማለት በከተማ ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለማህበራዊ ወይም ለማንኛውም ሌላ አገልግሎት የተሠራ ወይም በመሰራት ላይ ያለ ማንኛውም ህጋዊ ግንባታ ነው።

፳፪. “ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች” ማለት ለኢትዮጵያ ዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ከፍተኛ ለውጥ የሚያመጡ የልማት ፕሮጀክቶች ፣ ወይም የትብብር መስኮች ለማስፋት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎች ሀገሪቱ ከሌሎች ሀገሮች ጋር ለሚኖራት የተሻለ ግንኙነት መሠረት እንዲጥሉ የታቀዱ ፕሮጀክቶች ናቸው።

፳፫. “ሪል ኢስቴት” ማለት አልሚዎች ከግለሰቦች ነባር ይዞታ ገዝተው ወይም ከዚህ ቀደም በሊዝ በተፈቀደላቸው ወይም የሚፈቀድላቸው ይዞታ ላይ ለሽያጭ ወይም ለኪራይ ቤት የሚገነባ የቤት ልማት ነው።

፳፬. “ግዙፍ ሪል ኢስቴት” ማለት በከተማው ውስጥ የሚታየውን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመቅረፍ ለሽያጭ ወይም ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ቢያንስ ከ፩ሺ ያላነሱ ቤቶችን የሚገነባ የቤቶች ልማት ነው።

፳፭. “ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት” ማለት እንደአግባብነቱ የክፍለ ከተማ ወይም የወረዳ የመሬት ልማትና አስተዳደር ዕሕፈት ቤት ነው።

፳፮. “ሰው” ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።

፳፯. በዚህ ደንብ ውስጥ በወንድ ስም የተደነገገው የሴትንም ስም ያካትታል።

**፫. ተፈጻሚነት ወሰን**

- ፩. ይህ ደንብ ተፈጻሚ የሚሆነው፡-
  - ሀ) በማንም ሰው ባልተያዘ በከተማው ክልል ውስጥ ባሉ ቦታዎች፣
  - ለ) በከተማው መዋቅራዊ ኘላንና የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረት በመልሶ ማልማት ሥራ ምክንያት በሚለቀቁ ቦታዎች፣

- 21. "House" shall mean any legal construction built or under construction in the city for residence house, business to any other social purpose;
- 22. "Projects having Special National Significance" shall mean development projects having outstanding contributions in the success of the country's growth and transformation, or projects which in the course of expanding the country's cooperativerelations with other countries are intended to lay strong foundation for the relation between the countries;
- 23. "Real Estate" shall mean a housing development for sale or rental where developers have purchased existing properties from individuals or have previously leased or leased properties;
- 24. "Huge Real Estate" shall mean a housing development that builds at least 1000 houses for sale or rent to address the housing crisis in the city;
- 25. "Branch Office" means the Sub-City or Woreda Land Development and Management Office as applicable;
- 26. "Person" shall mean any physical or juridical person;
- 27. In this regulation, any expression in the masculine gender shall include the feminine gender.

**3. Scope of Application**

- i. This regulation shall be applicable on:
  - a) In unoccupied urban land within the City Region;
  - b) Existing possession to be developed based on the master plan, local and renewal development plan of the government;

- ሐ) ወደ ሊዝ ስሪት በተቀየረ ነባር ይዞታ፤
  - መ) የሊዝ ስሪት ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት የተያዙና አስተዳደሩ ከሊዝ ስሪት ውጭ እንዲቀጥሉ በህግ እውቅና ከተሰጠው ስፋት በላይ በተያዙ ይዞታዎች፤
  - ሠ) ይህ ደንብ ከመፅናቱ በፊት በሊዝ የተላለፉ ይዞታዎች ላይ ነው፤
- ፪. በሌሎች ነባር ይዞታዎች ላይ ይህ ደንብ ተፈጻሚ የሚሆነው በአዋጁ አንቀጽ ፮ መሰረት ይሆናል፡፡

**ክፍል ሁለት**

**መሬትን በሊዝ ስለማስተዳደር**

- ፩. መሬት በሊዝ የሚፈቀድበት አግባብ
- ፩. የከተማ ቦታ የሚፈቀደው በሊዝ ስሪት ብቻ ነው፤
  - ፪. የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀደው፡-
    - ሀ) በጨረታ ወይም
    - ለ) በምደባ ይሆናል፤
  - ፫. በዚህ አንቀፅ መሰረት በሊዝ የሚፈቀደው ቦታ የከተማውን መዋቅራዊ ፕላን እና ዝርዝር የአካባቢ ልማት ፕላን እንዲሁም ሌሎች ተገቢ የሆኑ የመሬት አጠቃቀም ፕላኖችን መሠረት በማድረግ ነው፤ ይህም ለህዝቡ ይፋ መደረግ ይኖርበታል፡፡
- ፫. ነባር እና ሰነድ አልባ ይዞታዎችን በሊዝ ስለማስተዳደር
- ፩. ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ወደ ሦስተኛ ወገን የሚተላለፍ ነባር ይዞታ ወደ ሊዝ ስሪት ሲቀየር በሊዝ መነሻ ዋጋ ክፍያ የሚፈጸም ሆኖ፡-
    - ሀ) ይዞታው የተላለፈለት ሰው የይዞታው አገልግሎት በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ወይም አካባቢ ልማት ፕላን መሰረት የሚወሰን ሆኖ የሊዝ ዘመን ለአገልግሎቱ በአዋጁ በተቀመጠው የጊዜ ወሰን መሰረት ይሆናል፤ ሆኖም የቦታው ስፋትና ቅርጽ በፕላኑ የተቀመጠውን የግንባታ ደረጃ ማከናወን የሚያስችል ከሆነ አገልግሎቱ በሰነዱ ወይም በካርታ ላይ በተጠቀሰው መሰረት ይሆናል፤

- c) Any existing possession required to be held on lease basis;
  - d) The land possessed before the lease tenure system is effective and the management of which is above the area of the land permitted by law, the continuation these as land tenure;
  - e) Possessions held by leased before this regulation coming into effect.
- ii. The regulation shall be applicable on other existing possessions in accordance with Article 6 of the Proclamation.

**PART TWO  
ADMINISTRATION OF LAND LEASE  
HOLDINGS**

4. **Way in which Urban Land is Provide on Lease Basis**
1. The only lease holding where posses any urban land;
  2. City land shall be permitted to be held by leasehold:
    - a) In Tender; or
    - b) By Allotment.
  3. Land permitted on lease basis in accordance with this Article shall be on the basis of structural plan and detailed local development plan of the City, as well as other relevant land use plans thatshall be publicized.
5. **Administration of Old and Undocumented Possessions holdings on lease**
1. When old possession that is transferred to a third party by any means other than inheritance is converted into a lease version, payment will be made at the base price of the lease:
    - a) The tenure of the person to whom the possession is transferred shall be determined according to the structural plan or area development plan of the city, and the lease period shall be according to the time limit set by the proclamation for the service; However, if the size and shape of the site allows for the level of construction set by the plan, the service will be as indicated on the document or map;

ለ) ወደ ሊዝ የሚገባው የቦታ ስፋት በካርታ ከተመዘገበው የቦታ መጠን የበለጠ ከሆነ በይዘታ አገልግሎት አሰጣጥ ህግ እና አሰራር በተቀመጠው መሰረት የሚስተናገድ ሆኖ የይዘታ ስፋት ካርታ ላይ ከተመዘገበው የቦታ መጠን ወይም ተመጣጣኝነት ካለው በመስክ ልኬት በሚገኘው የቦታ ስፋት መሰረት ይሆናል፤

ሐ) ይዘታው ወደ ሊዝ ስሪት ከተቀየረበት ጊዜ ጀምሮ ቀደም ሲል ሲከፈል የነበረው ዓመታዊ የቦታ ኪራይ ቀሪ ሆኖ ቦታው ላይ ያረፈው ግንባታ ግብር የሚቀጥል ይሆናል፤

መ) ወደ ሊዝ ስሪት የሚገባ ነባር ይዘታ የሊዝ ቅድመ ክፍያ አይከፍልም፤ ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ እንደቦታው አገልግሎት በዚህ ደንብ በተቀመጠው መሠረት ይሆናል፤

ሠ) ነባር ይዘታው የጋራ ግቢ በመሆኑ የቤቱ ስፋት ከቦታው ስፋት ምጣኔ የክፍፍል ድርሻ ተሰልቶ በሚሰጥ የመሬት ይዘታ ማረጋገጫ ሰነድ የተያዘ ንብረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ በጋራ ግቢ የክፍፍል ምጣኔ ድርሻው በሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል፤

ረ) የሊዝ ክፍያቸው ብር ፫ (ሦስት ብር) ወይም ፶ ሣንቲም (ሃምሳ ሣንቲም) በካ.ሜ ወደ ሊዝ ስሪት የገቡ ቦታዎች ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፉ በአዋጁ አንቀጽ ፳፬ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፰) በተደነገገው መሰረት በሊዝ መነሻ ዋጋ የተላለፈለት ሰው ግደታውን ይፈጽማል፤

፪. ወደ ሊዝ ሥሪት ለመግባት ጥያቄ የሚያቀርብ የነባር ይዘታ ባለሙብት በሊዝ መነሻ ዋጋ ያለ ቅድመ ክፍያ ቀጥታ ወደ ሊዝ ስሪት እንዲገባ እና እንደ ቦታው አገልግሎት የሊዝ ዘመን ተወስኖ የሊዝ ውል እንዲገባ ይደረጋል፤

b) If the width of plot of the land to be leased is greater than the possession recorded on the map, it will be handled according to the law and procedure for the provision of property services;

c) From the time the possession is changed to a lease version, the annual rent of the place that was previously paid will remain, and the tax of the construction on the place will continue;

d) The old possession entering the lease version does not pay the lease advance payment; the annual lease payment completion period will be according to the service of the premises as set forth in this regulation;

e) Since the old possession is a common yard, the house size is calculated from the size of the area, and when a property held by a land ownership certificate is transferred to a third party, except for inheritance, the share of the common yard will be based on the starting price of the lease;

f) When the lease fee of Birr 3.00 (three Birr) or Birr 0.50 (fifty cents) per square meter is transferred to a third party, the person to whom the lease was transferred shall fulfil the obligation as stipulated in Article 24 sub Article (1) and (8) of the proclamation;

2. The owner of old possession who makes a request to enter the lease version will be directly entered into the lease version at the starting price of the lease without any advance payment and will be entered into a lease contract based on the lease term of the location;

፫. የይዞታው ባለሙብት በነባር እና በሊዝ ስሪት የሚተዳደሩ ይዞታዎችን ለማቀላቀል ጥያቄ ሲያቀርብና ጥያቄው ተቀባይነት ሲያገኝ ነባር ይዞታው ወደ ሊዝ ስሪት የሚገባ ሲሆን የሊዝ ዋጋው በአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ የሚወሰን ሆኖ የጥያቄ አቀራረብና ውሳኔ አሰጣጥ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

- ሀ) የይዞታዎቹ መቀላቀል በፕላን የሚፈቀድ እና የሽንሻኖ ስታንዳርድን የጠበቀ መሆን አለበት፤
- ለ) የሚቀላቀሉ ይዞታዎች አገልግሎታቸው የከተማው ፕላን በሚፈቅደው መሰረት ይሆናል፤
- ሐ) ባለይዞታው ለነባር ይዞታውም ሆነ ለሊዝ ይዞታው ውዝፍና ዓመታዊ ክፍያ መፈጸሙን ማረጋገጥ እና በሊዝ ውል መሰረት ግንባታ ያካሄደ ስለመሆኑ ወይም ግንባታ ለማካሄድ የሚያስችል የግንባታ መጀመሪያ ወይም ማጠናቀቂያ የተራዘመበትን የሊዝ ውል ማሻሻያ ማቅረብ በቅድሚያ ማረጋገጥ አለበት፤
- መ) የሊዝ ይዞታው በማበረታቻ የተፈቀደ ከሆነ እና አልሚው የሊዝ ይዞታውን የአገልግሎት ለውጥ ለማድረግ ከፈለገ ወይም በባለይዞታው ፍቃድ አገልግሎት ለውጥ አድርጎ ከተገኘ በዚህ ደንብ መሰረት የአገልግሎት ለውጥ አድርጎ እንዲቀርብ ይደረጋል፤
- ሠ) የሊዝ ዘመን የሚወሰነው ቦታው የተፈቀደበት እና አገልግሎት የሰጠበት የሊዝ ዘመን ጊዜ ተቀናሽ በማድረግ ቀሪው የሊዝ ዘመን እና ኢዲስ ወደ ሊዝ ለሚገባው ነባሩ ይዞታ የሚፈቀደውን የሊዝ ዘመን አማካይ ተሰልቶ በሚገኘው ውጤት ይሆናል፤
- ረ) ወደ ሊዝ ለሚቀየረው ነባሩ ይዞታ የሚፈቀደው የሊዝ ዘመን ይዞታው ሲቀላቀል ለሚፈቀደው አገልግሎት የሊዝ ዘመን በአዋጁ የተፈቀደው የሊዝ ዘመን ሆኖ ይዞታው እንዲቀላቀል ተፈቅዶ የሊዝ ውሉ ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚቆጠር ይሆናል፤

- 3. When the owner of the possession submits a request to merge the possessions managed by the old and the lease version and the request is accepted, the old possession will be transferred to the lease version and the lease price will be determined by the initial price of the lease.
  - A) The merge of possessions must be permitted by the plan and comply with the partition Standard;
  - b) The services of the merged possessions shall be as permitted by the City Plan;
  - C) The possessor must ensure that the annual payment has been made for the arrears of the old possession and the lease and that he has carried out construction according to the lease contract or that he has submitted an amendment to the lease contract in which the start or completion of construction has been extended to allow for construction;
  - D) If the leasehold is approved by incentive and the developer wants to change the service of the leasehold or if it is found to be a change of service by the possessor's license, it will be submitted as a change of service according to this regulation;
  - E) Lease period is determined by deducting the period of the lease period during which the premises were approved and serviced, the remaining period of the lease and the new lease. The existing occupancy will be the result of calculating the average of the allowable lease period;
  - F) The lease period allowed for the old possession to be converted to a lease, the lease period for the service allowed when the possession is merged, shall be the lease period allowed by the decree, and shall be counted from the date of the signing of the lease agreement;



ሰ) ዓመታዊ የሊዝ ክፍያ የሁለቱ ይዘታዎች ክፍያ ተደምሮ ለአማካዩ የሊዝ ክፍያ ዘመን በማካፈል በሚገኘው ስሌት መሠረት ይሆናል፤

ሰ) ባለይዘታው የይዘታ ካርታ፣ የሊዝ ውል፣ የሊዝ ክፍያ እና የቦታ ኪራይ ክፍያ ደረሰኞችና ሌሎች ሰነዶችን አያይዞ ቦታው ለሚገኝበት ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት አቅርቦ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከተራ ፊደል (ሀ) እስከ (ረ) የተደነገጉት ሁኔታዎች ሲሟሉ እንዲቀላቀል ተደርጎ አዲስ የሊዝ ውል ይፈራረማል፡፡

**፮. ወደ ሊዝ ስሪት የማይቀየሩ ነባር ይዘታዎች**

በአዋጁ አንቀጽ ፮ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ነባር ይዘታዎች ወደ ሊዝ ስሪት አይቀየሩም፡-

- ፩. በውርስ አግባብ የተገኘ ነባር ይዘታ ባለሙብቶች ለመከፋፈል ጥያቄ አቅርበው ሽንሻኛው በጥላን ተቀባይነት አግኝቶ ክፍፍሉ ሲፈቀድላቸው፤
- ፪. በፍቺ የተለያዩ ነባር ይዘታ ያላቸው ባልና ሚስት በሕግ በተወሰነው አግባብ ይዘታቸውን ሲከፋፈሉ ሽንሻኛው በጥላን ተቀባይነት ሲያገኝ፤
- ፫. በፍቺ የተለያዩ ባልና ሚስት ወይም የውርስ ባለሙብቶች በይዘታው ላይ የክፍፍል ውሳኔ የተላለፈበት እና ከሁለቱ አንደኛው ወይም ከውርስ ባለሙብቶቹ ከፊሎቹ ግምቱን ከፍለው ወይም በባለድርሻዎች ስምምነት መሰረት ይዘታውን ያጠቃለሉት እንደሆነ፤
- ፬. ለህዝብ ጥቅም ሲባል ከነባር ይዘታቸው ተነሿ የሆኑ ባለሙብቶች በምትክነት በሚያገኙት ቦታ፤
- ፭. የሊዝ ስሪት ተግባራዊ ከመሆኑ በፊት የተያዙና የከተማው አስተዳደር ከሊዝ ስሪት ውጭ እንዲቀጥሉ በህግ እውቅና የሰጣቸው ይዘታዎች፤
- ፮. የከተማን ቦታና ትርፍ ቤት የመንግስት ንብረት ለማድረግ ከወጣው አዋጅ ቁጥር ፵፯/፩ሺ፱፻፷፯ አግባብ ውጪ የተወረሱና በሚመለከተው መንግስታዊ አካል ለቀድሞ ባለሙብቶች እንዲመለሱ በሚወሰኑ ይዘታዎች፡፡

- g. The annual lease payment will be based on the calculation of the sum of the payments of the two possessions and dividing it by the average lease payment period;
- h. The possessor shall submit the possession map, lease agreement, lease payment and space rental payment receipts and other documents to the Branch Office of the Sub City where the place is located, and a new lease agreement will be signed when the conditions stipulated in this Sub Article from letters (a) to (f) are met.

**6. Old Possessions not converted in to Lease System**

Notwithstanding Article 6 of the proclamation, the following old possessions shall not enter to a lease holding:-

- 1. Where the old possession possessed by inheritance asks for division and the parcel get recognition by the plan and the division permitted;
- 2. Where the spouses old possession division of their possessions take place according to the law and the plot plans if recognized;
- 3. Whereas, the divorced spouses or the right holders, where a division decision has been passed on the possession and one of the two or part of the heirs has paid the estimate or merged the possession according to the agreement of the stakeholders;
- 4. In the place where the rights that arise from their eold possession for the sake of the public interest;
- 5. possessions which are possessed before the implementation of the land tenure coming into effect and possession recognized by that the city administration recognized by law to continue without the lease tenure legality;
- 6. Possessions nationalized out of the principles of Proclamation No. 47/1975 issued to make city land and spare houses government property and are determined to be returned to the previous right holders by the appropriate government organ currently.

**ክፍል ሦስት**

**የከተማ ቦታን ለጨረታ ስለማቅረብ**

**፯. ለጨረታ የሚቀርብ መሬት**

- ፩. በከተማው ለጨረታ የሚቀርቡ ቦታዎች፡-
  - ሀ) ዝርዝር የአካባቢ ልማት ፕላን በተዘጋጀላቸው አካባቢዎች ላይ ያሉ ቦታዎች፤
  - ለ) በመሠረተ ልማት የልማት ደረጃና ቀረቤታ ረገድ ከፍተኛ ተመራጭነት እንዳላቸው የሚታመንባቸው ቦታዎች፤
  - ሐ) የሚሰጡት የጨረታ ዋጋ ምልክታ መሬትን በብዛት ለማቅረብ የመቻልን ሁኔታ የሚጋብዙ እንደሆኑ የሚታመንባቸው ቦታዎች፤
  - መ) ልማታቸው ከአካባቢው የተቀናጀ ልማት ቀድሞ ቢካሄድም በቀጣይነት በአካባቢው ልማት ሳቢያ የመንግስት የኢንቨስትመንት ወጪ ውጤታማነትን የሚያረጋግጡ ቦታዎች፤
  - ሠ) የይገባኛል ክርክር የሌለበትና ከግንባታም ሆነ ከሚነሳ መሰረተ ልማት ሙሉ በሙሉ ነጻ የሆነ፤
  - ረ) ተሸንሽነው የፕላን ፎርማት የተዘጋጀላቸው እና የወሰን ድንጋይ የተተከለላቸው ቦታዎች መሆን አለባቸው።
- ፪. ማንኛውም ለጨረታ የሚቀርብ ቦታ መሠረታዊ የመሠረተ ልማት አውታሮች ማለትም መንገድ፣ መብራትና ውሃ የተሟላለት መሆን አለበት፤
- ፫. ለጨረታ የሚቀርቡ ቦታዎች በቢሮው በኩል እየተዘጋጁ ለቦታዎቹ ወጥ የሆነ ኮድ ይሰጣቸዋል፤
- ፬. ለጨረታ የተዘጋጁ ቦታዎች ጨረታ ከመውጣቱ በፊት ቦታዎቹ እስኪተላለፉ ድረስ በቢሮው ስም ጊዜያዊ ካርታ የተዘጋጀ መሆን አለበት፤
- ፭. ለጨረታ የተዘጋጁ ቦታዎች ዝርዝር ለጨረታ ከመቅረባቸው በፊት የከተማውን ፕላን የማይቃረኑ ስለመሆናቸው መረጋገጥ አለበት፤

**PART THREE**

**TRANSFERRING URBAN LAND BY TENDER**

**7. Land to be Tendered**

- 1. Areas offered for auction in the city:
  - a) Areas in areas where a detailed local development plan has been prepared;
  - b) Areas that are believed to have high preference in terms of infrastructure development level and proximity;
  - c) Locations where the bid price observations are believed to invite the possibility of a large supply of land;
  - d) Areas that ensure the effectiveness of the government's investment expenditure due to continued development in the area, even if their development takes place before the coordinated development of the area;
  - e) Unclaimed and completely free from construction or rising infrastructure;
  - f) They should be the areas where the plan format has been prepared and the boundary stone has been planted.
- 2. Any area offered for auction must be equipped with basic infrastructure such as roads, electricity and water;
- 3. Areas to be auctioned will be prepared by the office and a uniform code will be assigned to the places;
- 4. A temporary map must be prepared in the name of the office until the sites are transferred before the tender is issued;
- 5. The list of sites prepared for bidding must be verified before they are submitted for bidding as they do not conflict with the city plan;

ገ. ቢሮው ወቅቱን ጠብቆ ቦታዎቹን አንድ ላይ በማደራጀት ለህዝቡ በዚህ ደንብ በተገለጹት የብዙሃን መገናኛ ዘዴዎች ይፋ ያደርጋል።

**፳. ለጨረታ የሚቀርብ መሬት መረጃ ለህዝብ ይፋ የሚደረግበት አግባብ**

፳. ቢሮው ከከተማው የመሬት አቅርቦት እና የልማት ፍላጎት በመነሳት በየዓመቱ ለጨረታ የሚያወጣውን የመሬት መጠን እና ጨረታው ትኩረት የሚያደርግባቸውን የልማት መስኮች በመለየት እና ጨረታው የሚወጣበትን መርህ ግብር ዝርዝር ዕቅድ ያዘጋጃል፤

፳፡፱. ቢሮው የሚዘጋጀው የጨረታ ዕቅድ በቀደመው ዓመት ላይ የተዘጋጀ እና በቤዝ ማፕ ተመዝግቦ እና በበጀት አመቱ ሊተላለፍ የሚችለውን የመሬት መጠንና ስለመሬቱ ዝርዝር መረጃ በሰነድ ያዘጋጃል፤

፳፡፳. በሚዘጋጀው ዕቅድና ሰነድ የከተማ አስተዳደሩን የመሬት ልማት ፍላጎትን መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚወጣውን የመሬት መጠን እና ጨረታው ትኩረት የሚያደርግባቸውን የአገልግሎት ዓይነት-

ሀ) ለመኖሪያ፤

ለ) ለንግድ፤

ሐ) ከ፳፻ ካሬ ሜትር በታች በቅይጥ አገልግሎት የመሬት አጠቃቀም ውስጥ ለኢንዱስትሪ፤

መ) ለማህበራዊ አገልግሎት፤

ሠ) ለሌሎች አገልግሎቶች የሚውል በዓመቱ የመጀመሪያ ሩብ ዓመት ዕቅዱ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት፤

፳፡፳፱. ጨረታ ለማውጣት ለህዝብ ይፋ በተደረገው እቅድ መሰረት ቢሮው የመሬቱ ግዴታ ይኖርበታል፤

፳፡፳፻. በዕቅዱ እና በመርህ ግብሩ መሰረት ጨረታ ያልወጣው ከእቅድ በላይ በሆነ ምክንያት ካልሆነ በስተቀር ቢሮው ተጠያቂ ይሆናል፤

6. The office organizes the areas together in a timely manner and announces them to the public through the mass communication methods described in this regulation.

፫፻፳፻፳፩

**8. Publicity of Urban Land Tender Information**

1. Based on the city's land supply and development needs, the Bureau will identify the amount of land to be auctioned each year and the areas of development that the auction will focus on, and will prepare a detailed plan for the bidding process;

2. The auction plan prepared by the Bureau is prepared in the previous year and recorded in the base map and documents the amount of land that can be transferred in the fiscal year and the detailed information about the land;

3. Based on the land development needs of the City Administration in the plans and documents that will be prepared, the amount of land that will be auctioned each year and the type of services that the auction will focus on:

a) Residential;

b) Commercial;

c) Less than 500 square meters in mixed use land use for industry;

d) For social service;

e) The plan should be made public in the first quarter of the year to be used for other services.

4. The Bureau shall be obliged to perform according to the plan announced to the public;

5. The Bureau will be responsible if the bid is not issued according to the plan and schedule unless it is due to force majeure;

፩. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (፭) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ምክንያቱ አሳማኝ ሆኖ ከተገኘ ቢሮው በብዙሃን መገናኛ ችግሩ የተፈጠረበትን ምክንያት በመግለጽ ህዝቡን ይቅርታ መጠየቅና በቀጣይ መቼ እንደሚፈጸም ማሳወቅ ይኖርበታል፤

፪. ቀጣይ የጨረታ ቦታ ዝግጅት እና ያለፉ ጨረታዎች ዝርዝር መረጃ ለህዝብ ይፋ መደረግ ይኖርበታል፡፡

**፱. የጨረታ አፈፃፀም ጠቅላላ ድንጋጌዎች**

፩. ጨረታ የሚፈፀመው ተጫራቾች የሚያስፈልጉትን ቅድመ ሁኔታዎች አሟልተው በመምጣት የዋጋ ማቅረቢያ የጨረታ ሰነድ የከተማ አስተዳደሩ የጨረታ ሰነድ ሽያጭ ያከናወኑልኛል ከሚላቸው ተቋማት ወይም የከተማ አስተዳደሩ በሚያዘጋጀው የቴክኖሎጂ መተግበሪያ በመግዛት በወጣለት ፕሮግራም መሠረት ሞልተው ለዚህ ዓለማ በሚዘጋጀው ሳጥን ወይም በሌላ አማራጭ መቀበያ መንገድ ገቢ በማድረግ ይሆናል፤

፪. ቢሮው ተጫራቾች የጨረታ ሰነዱን ሞልተው በዌብ ሳይት የሚልኩበትን አሰራር ይዘረጋል፤

፫. ቢሮ የጨረታ ሰነድ ሽያጭ ለጨረታ የሚቀርብ ቦታ መጠን እና የተጫራች ብዛት መነሻ በማድረግ ሰነዱን በቢሮ እና ለሥራ ምቹ የሚሆን ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤቶችን በመምረጥ ሰነድ እንዲሸጥ ማድረግ ወይም ሌሎች አማራጮች በመጠቀም ሰነድ መሸጥ ይችላል፤

፬. በየዓመቱ በእቅድ ለጨረታ እንዲቀርቡ የተያዙ ቦታዎች በወጣላቸው ፕሮግራም መሰረት መውጣት ይኖርባቸዋል፤ መረጃውም በአስተዳደሩ የመገናኛ ብዙሀን እና ዌብ ሳይት ወይም በሌሎች አግባብነት ባለቸው የመገናኛ ብዙሃን ሊተላለፍ ይችላል፤

፭. በማንኛውም የጨረታ ሂደቶች የሚቀርቡ ደክመንቶችና የመሬት አሰጣጥ ሁኔታዎች በዝርዝር በቃለ ጉባኤ ተጽፎ በሰነድና በኮምፒዩተር መያዝ ይኖርባቸዋል፡፡

6. Subject to Sub Article (5) of this Article, if the reason is found to be plausible, the Bureau should apologize to the public by stating the reason for the problem and inform the public when it will happen next;

7. Next auction site preparation and details of past auctions should be made public.

**9. General Provisions of Tender Execution**

1. Bidders who fulfil the required conditions will come and submit the bid document from the institutions that the City Administration claims to sell the bid document to or through the technology application prepared by the City Administration;

2. The Bureau will set up a procedure for bidders to fill out the bid document and send it through the website;

3. The Bureau can sell the document by choosing the office and branch offices that are convenient for work, or sell the document by using other options;

4. Places reserved to be put up for auction every year should be released according to the program; the information can be transmitted through the administration's media and website or other relevant media;

5. Documents submitted in any bidding process and conditions of land delivery must be written in detail in minutes and stored in documents and computer.

**፲. የሊዝ ጨረታ ሂደት፣ ሰነዶችና ዝርዝር ክንውኖች**

በሊዝ ጨረታ ሂደት ከዚህ በታች የተመለከቱት ሰነዶችና ዝርዝር ክንውኖች ይካሄዳሉ፡-

፩. በጨረታው ግብይት ሂደት ከዚህ ቀጥሎ የተዘረዘሩ ሰነዶች መካተት አለባቸው፡-

- ሀ) የጨረታ ማስታወቂያ፤
- ለ) የተጫራቾች መመሪያ፤
- ሐ) የቦታውን ስፋትና አቀማመጥ የሚያመለክት የሣይት ፕላን፣ የቦታ ደረጃ የሚያሳይ ፕላን ፎርማት እና በቀጣይ በአካባቢው ሊከናወን የታቀደውን የከተማው አስተዳደርን የልማት ፕሮግራም፤

መ) ቦታው የሚገኝበት ክፍለ ከተማ፣ ወረዳ፣ ብሎክ፣ የቦታው መለያ ስም ወይም ምልክት፤

ሠ) የቦታው አገልግሎትና የሕንፃ ከፍታ፤

ረ) የቦታው የመነሻ ዋጋ፤

ሰ) የሊዝ ውል ረቂቅ፤

ሸ) የሊዝ ዘመን፤

ቀ) የጨረታው አይነት፣ የጨረታ ቁጥር እና የቦታ ኮድ፤

በ) አቅም ማሳያ፣ የጨረታ ማስከበርያ መጠን፣ ቅድመ ክፍያ መጠን እና የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ፤

ተ) የግንባታ ዲዛይን ማስገቢያ ጊዜ፣ ግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ ናቸው፡፡

፪. የጨረታ ማስታወቂያ ወይም ጥሪ በአስተዳደሩ መገናኛ ብዙሀን እና በኢትዮጵያ ቴሌቪዥን ቢያንስ ሁለት ጊዜ በአያንዳንዳቸው ይፋ ይደረጋል፤ በአስተዳደሩ ወይም በቢሮ በሚከፈተው ድህረ ገጽም ይፋ መደረግ አለበት፤

፫. በድረ ገጽና በአዲስ ልሳን ጋዜጣ የሚወጣ የጨረታ ማስታወቂያ የሚከተሉትን ሙሉ በሙሉ የሚይዝ ሲሆን በሌሎች መገናኛ ብዙሃን እንደአግባብነታቸው የሚካተቱ ሆኖ ነገር ግን ዝርዝርና ከአዲስ ልሳን ጋዜጣ ወይም ከቢሮ ወይም ከአስተዳደሩ ቁብ ሳይት ማግኘት እንደሚቻል በሁሉም ላይ ይጠቀሳል፤

**10. Lease Tendering Process, Documents and Details**

During the lease bidding process, the following documents and detailed events will be carried out:

1. The following documents must be included in the auction transaction process:

- a) Auction Notice;
- b) Tender Directives;
- c) A site plan indicating the size and location of the area, a plan format showing the level of the area and the development program of the city administration that is planned to be carried out in the area;
- d) The Sub City, Woreda, block where the place is located, the name or symbol of the place;
- e) Service of the site and building height,
- f) Starting price of the site;
- g) Lease contract draft;
- h) Lease Period;
- i) Type of tender, tender number and location code;
- j) Capacity demonstration, bid enforcement amount, advance payment amount and payment completion time;
- k) Construction design entry time, construction start and completion.

2. The tender announcement or call will be announced at least twice each in the media of the administration and on Ethiopian television; It should also be published on the website opened by the Administration or Bureau;

3. The tender notice published on the website and in Addis Lissan newspaper contains the following in full, and is included in other media as appropriate, but it is mentioned in all of them that the list can be obtained from Addis Lissan Newspaper or from the Bureau or the website of the Administration:

- ሀ) የጨረታው ማስታወቂያ /ጥሪ/ ያደረገው አካል ሙሉ ስምና አድራሻ፤
- ለ) ጨረታውን በሙሉ ወይም በከፊል የመሠረዝ መብት የተጠበቀ መሆኑ፤
- ሐ) የጨረታ ሰነድ መሸጫ ዋጋ፤
- መ) የጨረታ ማካሄጃ ቦታና ጊዜ፤
- ሠ) ተጫራቾችን ለመገምገም የሚያስችሉ መስፈርቶችና የአካሄድ ስርዓት፤
- ረ) የጨረታው ተሳትፎ ዜግነትን ሳይመለከት ለማናቸውም ተጫራቾች ክፍት መሆን አለመሆኑ ወይም ለተወሰኑ አገሮች ዜጎች ብቻ የተፈቀደለት መሆን አለመሆኑን የሚገልጽና ይህም የማይለወጥ መሆኑን የሚያረጋግጥ፤
- ሰ) የጨረታው ሰነድ የሚገኝበት አኳኋንና ቦታ፤
- ሸ) ተጫራቾች ቦታውን በአካል ወይም በፕላን መልክ ማየት የሚችሉበትን ጊዜና ከአስገብኝዎች ጋር የመገናኛ ቦታ፤
- ቀ) ተጫራቾች ጨረታ ማቅረብ የሚችሉበትን የጊዜ ገደብ፣ የጨረታ ሰነድ የሚቀርብበትንና የጨረታ ሥነ-ሥርዓት የሚካሄድበት ስፍራ ቀንና ሰዓት፤
- በ) ተጫራቾች ለቦታው የሚሰጡትን የጨረታ ዋጋ እና/ወይም የጨረታ ሰነዶቻቸውን በጨረታ ሳጥን ወይም መቀበያ መንገድ ማስገባት እንዳለባቸው፤
- ተ) ተጫራቾች የሚያስይዟቸው የጨረታ ዋስትና በባንክ የተረጋገጠ የገንዘብ ክፍያ ትዕዛዝ ወይም ሲፒኦ አቀራረብ ሁኔታ፤
- ቸ) የጨረታው አሸናፊ ከተለየ በኋላ በዋስትና የተያዘው ገንዘብ ተመላሽ ስለሚሆንበት ሁኔታ እና ሌሎች አግባብነትና ተዛማጅነት ያላቸው ጉዳዮች በጨረታ መመሪያ ላይ እንደሚገለፁ፤

- a) The full name and address of the person who made the tender announcement;
- b) The right to cancel the tender in whole or in part is reserved;
- c) Selling Price of Bid Document;
- d) Place and time of auction;
- e) Criteria and procedures for evaluating bidders;
- f) The participation of the tender is open to any bidder regardless of nationality, or it is only allowed to citizens of certain countries, and it confirms that this will not change;
- g) The form and location of the tender documents;
- h) Time and place of meeting with tour guides when bidders can visit the site in person or on a plan;
- i) The time limit within which bidders can submit bids, the date and time where the bid document will be submitted and the place where the bidding ceremony will be held;
- j) Bidders must submit their bid price and/or bid documents for the space in the bid box or receiving way;
- k) Bid security to be booked by bidders in the form of bank certified money order or CPO presentation;
- l) After the winner of the auction is determined, the refund of the money held as a guarantee and other relevant issues will be explained in the auction instructions;

ነ) የዋጋ ሰንጠረዥ ቅጽ፣ የጨረታ ሃሳብ ማቅረቢያ ቅጽ ለተጫራቹ ከጨረታ ሰነዶች ጋር መሸጥ እንዳለበት፡፡

**፲፩. የሊዝ ተጫራቾች መመሪያ**

ከጨረታ ሰነድ ጋር በቢሮ የሚወጣው የሊዝ ተጫራቾች መመሪያ የሚከተሉትን ዝርዝር ሁኔታዎች ያካትታል፡-

፩. የሊዝ ጨረታን ለመገምገም በሥራ ላይ የሚውሉትን ዘዴዎችና ለዚህ ግምገማ የሚያገለግሉትን መስፈርቶች፤

፪. አሸናፊ ተጫራቾች የማልማት አቅማቸውን ለማረጋገጥ ማቅረብ የሚጠበቅባቸው ዝርዝር ማስረጃ በተመለከተ፡-

ሀ) የአሸናፊው ተጫራችን የማልማት አቅም ለማረጋገጥ ከጨረታው በፊት በውጭ ኦዲተር ኦዲት የተደረገ የተቋሙ የፋይናንስ ሪፖርት፤ ወይም

ለ) የአንድ ዓመት የባንክ እንቅስቃሴ የሚያሳይ በባንክ የተፈረመ ስቴትመንት ወይም ተጫራቹ በአካውንቲ አቅሙን የሚያሳይ ገንዘብ ካለው አሁን ያለው የገንዘብ መጠን ብቻ ሊጠቀስ ይችላል፤ አካውንቲ ያለው ገንዘብ መጠን አነስተኛ ከሆነ ግን ተጫራቹ አቅም እንደሌለው ለማወቅ በዓመቱ ውስጥ ምን ያህል ገንዘብ እንደሚያንቀሳቅስ የባንክ ስቴትመንት ተጻልቶ ማቅረብ አለበት፤ ወይም

ሐ) የማይንቀሳቀስ ወይም ቋም ንብረት ያለው ሆኖ ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያለውና ከዕዳና እገዳ ነፃ መሆኑን ማስረጃ የሚያቀርብ መሆኑ አለበት፤

መ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከተራ ፊደል (ሀ) እስከ (ሐ) ድረስ ያለው አቅም ማስያዣ መጠን ከፕሮጀክቱ ግንባታ ወጪ ፳ ከመቶ በታች መሆን የለበትም፡፡

m) Price schedule form, tender proposal form to be sold to the bidder along with the tender documents.

**11. Directives for Lease Bidders**

The Lease Bidders Directive issued by the Bureau along with the tender document includes the following details:

1. The methods used to evaluate the lease bid and the criteria used for the same evaluation;

2. Regarding the detailed evidence that the winning bidders are required to provide to prove their development capacity:

a) The institution's financial report audited by an external auditor prior to the bidding to confirm the successful bidder's ability to develop; or

b) A statement signed by the bank showing one year's bank activity or if the bidder has funds in his account showing his capacity, only the final amount may be quoted; If the amount of money in the account is small, but the tenderer must submit a completed bank statement showing how much money he moves during the year; or

c) He must have an immovable or immovable property and have a proof of ownership map and provide evidence that he is free from debt restrictions;

d) In this Sub Article, the capacity bond amount from letters (a) to (c) should not be less than 20 percent of the construction cost of the project.

፫. አሸናፊ ተጫራቾች የማልማት አቅማቸውን ለማረጋገጥ ማቅረብ የሚጠበቅባቸውን በባንክ የተደገፈ ማስረጃ ዝርዝር፤ ተጫራቾች የማልማት አቅማቸውን ለማረጋገጥ ከጨረታው በፊት በውጭ ኦዲተር ኦዲት የተደረገ የተቋሙ የፋይናንስ ሪፖርት፤ የማይንቀሳቀስ ንብረት ያለው ሆኖ ይዞታ ማረጋገጫ ካርታ ያለውና ከፅዳና እገዳ ነፃ መሆኑን ማስረጃ የሚያቀርብ መሆኑ፤

፬. ተጫራቾች በሚያቀርቡት ሰነድ በሁሉም ገጽ ላይ ሙሉ ስማቸውን፣ ፊርማቸውን፣ የመኖሪያ አድራሻቸውና ስልካቸውን ማስፈር እንደሚኖርባቸው፤

፭. የጨረታ ማቅረቢያ ሰነድ፣ የጨረታ ሰነድ የገዙበት ደረሰኝ፣ እና የጨረታ ማስከበሪያ ሰነድ ላይ የሚገኘው ስም ተመሳሳይ መሆን እንዳለበት፤

፮. ጨረታው ከተከፈተ በኋላ ተጫራቾች ባቀረቡት የመወዳደሪያ ሀሳብ ላይ ለውጥ/ ማሻሻያ ማድረግና ከጨረታው ራሳቸውን ማግለል እንደማይችሉ መግለጫ፤

፯. ተጫራቾች ስለማጭበርበር፣ ሙስና /ጉብ መስጠትና መቀበልን ጭምር/ በኢትዮጵያ ሕጎች የተደነገገውን የሚያከብሩ መሆናቸውን በማረጋገጥ ግዴታ መግባት፣ ከጨረታ ሰነዱ ጋር ተያይዞ የሚገኘውን ቅጽ መፈረም እንዳለባቸው፤

፰. ተጫራቾች ለጨረታ የሚያቀርቡትን የጨረታ ዋጋ በአሀዝና በፊደል መግለጽ እንዳለባቸውና ተቀባዩ ይህን ማረጋገጥ እንዳለበት፤ ሆኖም የአሀዝና የፊደል ልዩነት ካለ በፊደል የተፃፈው ገዥ እንደሚሆን እና

፱. ተጫራቾች የጨረታ ዋጋ ማቅረቢያቸውን ሞልተው በጨረታ ሳጥን ካስገቡ በኋላ ሰነድ በመሰረዝ በምትኩ ሌላ የጨረታ ሰነድ ማስገባት እንደማይችሉ፣ መግለጽ አለበት፡፡

3. List of bank-backed evidence that successful bidders are required to provide to prove their development potential; A financial report of the institution audited by an external auditor prior to the tender to ensure the bidders' ability to develop; The fact that he owns immovable property and has a possession proof map and provides proof that he is free from debt and restrictions
4. Bidders must enter their full name, signature, residential address and telephone number on every page;
5. That the name on the bid submission document, the receipt for the purchase of the bid document, and the bid confirmation document must be the same;
6. A statement that after the opening of the auction, the bidders cannot make changes/ amendments to the bidding proposal and exclude themselves from the auction;
7. Bidders must sign the form attached to the bid document by ensuring that they comply with the provisions of Ethiopian Laws on fraud, corruption, including giving and receiving bribes;
8. Bidders must state the bid price in numbers and letters and the receiver must confirm this; However, if there is a difference between numbers and letters, the letter written will be the ruler and of the documents they submit;
9. It must be explained, after bidders fill out their bid price submissions and submit them in the bid box; they cannot delete the document and submit another bid document in its place.



**፲፪. የሊዝ ውል ሁኔታዎች**

- ፩. የውሉ ሰነድ የተጨራሾችን መብትና ግዴታ፣ የውል ሰጪን ተግባርና ኃላፊነት፣ ጠቅላላ የሊዝ ይዞታ አስተዳደር ሁኔታዎችን፣ በተጨማሪም ከቦታው የተለየ ባህሪ ጋር የሚሄዱ ልዩ ሁኔታዎችን የሚያመለክት መሆን አለበት፤
- ፪. የሊዝ ውል ሁኔታዎች ረቂቅ ከጨረታው ሰነድ ጋር እንደ አንድ ክፍል ሆነው መቅረብ ይኖርባቸዋል፤
- ፫. በጨረታም ሆነ በምደባ ተላልፈው በሽንሻኖ፣ በፕላን፣ መሰረተ ልማት ባለመዘርጋቱ እና በይገባኛል ክርክር በአስተዳደሩ ምክንያት አልሚው ወደ ልማት መግባት ካልቻለ ችግሩ ተቀርፎ ወደ ልማት የሚገቡበት ሁኔታ ሲመቻች አዲስ የሊዝ ውል መዋዋል አለበት፤
- ፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) በተደነገገው መሠረት አልሚው የሊዝ ውል የተዋዋለበትን ቦታ ማስረክብ ካልተቻለ በጨረታ የተላለፈ ቦታ ከሆነ በቢሮው ሲወሰን ምትክ ቦታ ይሰጠዋል፤ ሆኖም ቦታው በምደባ የተፈቀደ ከሆነ ለከተማ አስተዳደሩ ካቢኔ ቀርቦ ምትክ ቦታ ይወሰናል፡፡

**፲፫. የጨረታ ሰነድን ስለ ማሻሻል**

የጨረታ ሰነድን ይዘት የሚለውጥ ማናቸውም ማሻሻያ ከተደረገ ማሻሻያውን የጨረታውን ሰነድ ለገዙ ሁሉ እንዲያውቁት መረጃው በአስተዳደሩ የመገናኛ ብዙሀን እና ዌብ ሳይት ወይም በሌሎች አግባብነት ባላቸው የመገናኛ ብዙሃን መገለጽ አለበት፡፡

**፲፬. የጨረታ አቀራረብ**

፩. ጨረታ እንደ ፕሮጀክቱ ባህሪ ጨረታ ወይም ልዩ ጨረታ በመባል በተናጠል ወይም በጣምራ ሊወጣ ይችላል፤

**12. Conditions of Lease Agreement**

- 1. The contract document must indicate the rights and obligations of the bidders, the duties and responsibilities of the contractor, the general lease management conditions, and the special conditions that go with the specific nature of the location;
- 2. The draft terms of the lease must be submitted as a part of the tender document;
- 3. If the developer is not able to enter into development due to the lack of planning, planning, infrastructure, and management, passed through auction or allocation, a new lease contract must be signed when the problem is solved and the conditions for entering into development are favourable;
- 4. If the developer is unable to hand over the place for which the lease was contracted according to the provisions of Sub Article (3) of this Article, if it is a place transferred by auction, he will be given a substitute place when decided by the office; However, if the location is approved by allocation, it will be submitted to the city administration cabinet and a replacement location will be decided.

**13. Amending the Tender Document**

If there is any amendment that changes the content of the tender documents, the information must be disclosed through the management's media and website or other appropriate media so that all purchasers of the tender documents are aware of the amendment.

**14. Offering Tender**

- 1. Tenders may be issued individually or collectively as tenders or special tenders depending on the nature of the project;

፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተመለከተው መደበኛ ጨረታ በመደበኛ መርሀ ግብር የሚወጣ እና በመጀመሪያው ዙር ቢያንስ ሶስት ተጫራቾች ካልቀረቡ የሚሰረዝ ይሆናል፤

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በልዩ ጨረታ የሚካተቱት በአዋጁ አንቀጽ ፲፩ ንዑስ አንቀጽ (፯) እና (፰) መሰረት ተለይተው በጨረታ አግባብ የሚሰተናገዱ እና በመጀመሪያው ዙር አንድ ተጫራቾች ብቻ ቢቀርብም ይስተናገዳል፤

፫. ለጨረታ ለቀረቡ ቦታዎች ተጫራቾች የሚጫረቱበትን ዋጋ እና ሌሎች የሚገባቸውን ግዴታዎች ሞልተው የሚያቀርቡት ለጨረታው በተዘጋጀ የጨረታ ማቅረቢያ ቅጽ አማካይነት ብቻ ይሆናል፤

፬. በተጫራቾች የሚሞላ ሰነድ በፖስታ ታሸጎ እና በፖስታ ላይ የቦታው ኮድ እና የጨረታ ቁጥር ተጠቅሶ ለጨረታው በተዘጋጀው ሳጥን ውስጥ ከጨረታው መክፈቻ ቀን ከሁለት ቀን አስቀድሞ ወይም የጨረታው ሳጥን እስከሚዘጋበት የመጨረሻ ሰዓት ማስገባት ይኖርበታል፤

፭. የሚዘጋጁት የጨረታ ሳጥኖች በቦታዎቹ በክፍለ ከተማ፣ በጨረታ ቁጥር እና አገልግሎት እንዲለዩ ተደርጎ በጉልህ ለየትኛው የቦታ አገልግሎት እንደተዘጋጀ ይጻፍበታል፤

፮. አንድ ተጫራቾች በአንድ የጨረታ ዙር ከአንድ ቦታ በላይ ሊጫረት አይችልም፡፡

**፲፮. የጨረታ አፈጻጸም ሥነ-ስርዓት**

፩. የጨረታው አፈጻጸም የሚከናወነው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ካልተቀየረ በስተቀር በማስታወቂያ ወይም የጨረታ ጥሪ ላይ በተመለከተው ጊዜና ቦታ ተጫራቾች በተገኙበት በግልጽ ይሆናል፤

2. The formal tender referred to in Sub Article (1) of this Article will be issued in a regular schedule and will be cancelled if at least three bidders are not present in the first round;

3. The items included in the special tender in Sub Article (1) of this Article shall be separately dealt with in accordance with Sub Articles (7) and (8) of Article 11 of the Proclamation and will be dealt with even if only one bidder is submitted in the first round;

4. Bidders shall fill in the bid price and other obligations for the places offered for auction only through the bid submission form prepared for the auction;

5. The document to be filled by the bidders should be sealed in a post and put in the box provided for the bid with the site code and bid number mentioned on the post, two days before the opening date of the bid or until the closing time of the bid box;

6. The bid boxes that will be prepared will be separated by district, bid number and service, and it will be written prominently for the service of the place;

7. A bidder may not bid for more than one lot in one bidding round.

**15. Auction Execution Procedure**

1. The execution of the auction shall be made clear in the presence of the bidders as stated in the advertisement or call for bids unless it is changed due to force majeure;

- ፪. ጨረታው ተጫራቹ ወይም ህጋዊ ወኪሉ እንዲሁም የጨረታውን አከፋፈት ለመከታተል ፈልጎ የመጣ ማናቸውም ሰው በተገኘበት ይከናወናል፤ ሆኖም ተጫራቹ በራሱ ምርጫ ጨረታው በሚከፈትበት ጊዜ ሳይገኝ ቢቀር የጨረታውን መከናወን የሚያስተንጉል አይሆንም፤
- ፫. ቢሮው ጉዳዩ ከሚመለከተው የሥራ ክፍል ባለሙያ በታዛቢነት ጨረታው ሲካሄድ እንዲገኝ ሊያደርግ ይችላል፤
- ፬. ጨረታው በተከፈተበት እለት የሚገኙት የተጫራቹ ተወካዮች ከሆኑ ህጋዊ የውክልና ማስረጃ ማቅረብ አለባቸው፤
- ፭. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ሰብሳቢ ተጫራቾች ወደ ጨረታ አዳራሽ ከገቡ በኋላ በጨረታው ስለቀረበው ቦታ መግለጫ ይሰጣል፤
- ፮. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ፀሐፊ የጨረታውን አከፋፈት ሂደት ቃለ ጉባዔ ይይዛል፤ ቃለ ጉባዔው በዚህ ደንብ አንቀፅ ፳፫ የተዘረዘሩትን የሚያካትት ይሆናል፤
- ፯. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ተጫራቾች የሞሉትን የዋጋ ሰነድ በኮምፒውተር በመሙላት ለተወዳደሩበት ቦታ ከመቶ ያገኙትን ጊዜያዊ ውጤት ሁሉም ተጫራቾች በተገኘበት ይገልጻል፤
- ፰. የጨረታ ኮሚቴው ሰነዶችን፣ ቃለ ጉባዔ እና ጊዜያዊ ውጤት ከገለጸ በኋላ ባሉት አምስት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ በመመርመር የመጨረሻ አሸናፊዎች እና ውሳኔ የሚያስፈልጉ ጉዳዮች የውሳኔ ሃሳብ ለዘርፉ ኃላፊ ያቀርባል፤ የዘርፉ ኃላፊም ለቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል አቅርቦ ያስወስናል፤
- ፱. የቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል የቀረበለትን የጨረታ ውጤት መርምሮ በቀረበለት በሁለት የሥራ ቀናት ውስጥ ያፀድቃል፤

- 2. The auction shall be conducted in the presence of the bidder or his legal representative, as well as any person who wishes to attend the bidding; However, if the bidder chooses not to be present at the opening of the bid, it will not interfere with the execution of the bid;
- 3. The Bureau may arrange for the subject to be observed by an expert from the relevant work department during the auction;
- 4. If they are the bidder's representatives present on the day of the auction opening, they must provide proof of legal representation;
- 5. After the bidders enter the auction hall, the chairman of the land auction executive committee will give a statement about the place offered in the auction;
- 6. The secretary of the land auction executive committee shall record the minutes of the auction distribution process; The minutes of the meeting will include those listed in Article 23 of this regulation;
- 7. The land auction executive committee fills in the price documents filled by the bidders by computer and declares the provisional result of the percentage of the place they competed for in the presence of all the bidders;
- 8. The auction committee examines the documents, interviews and provisional results within five consecutive working days and submits a recommendation to the head of the department regarding the final winners and the issues that need to be decided. The head of the sector also presents to the Bureau Strategic Council and decides;
- 9. The Strategic Council of the Bureau examines and approves the tender results submitted to it within two working days;

፲. የጨረታ ውጤት በቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል ከፀደቀ በኋላ ጨረታው በተከፈተ ከሰዓት የሥራ ቀናት ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ በቢሮ የጨረታ ማስታወቂያ ሰሌዳ እና በአዲስ ልሳን ጋዜጣ መውጣት አለበት፤

፲፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፯) የተጠቀሰው ቢኖርም የጨረታው ውጤት ህጋዊ የሚሆነው በቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል ጸድቆ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ሲገለጽ ብቻ ነው፡፡

**፲፮. ከጨረታ ውጪ ስለሚደረጉ ተጫራቾች**

ከሚከተሉት ጥፋቶች ውስጥ አንዱን የፈፀመ ተጫራች ከጨረታ ውጪ ይደረጋል፡-

- ፩. በተጨራቾች መመሪያ ላይ የተመለከቱትን ሁኔታዎች ሳያሟላ ሲቀር፤
- ፪. በበጀት ዓመቱ የጨረታ አሸናፊነቱ ተገልጾለት የሊዝ ውል ባለመዋዋሉ አሸናፊነቱ የተሰረዘበት ተጫራች፤
- ፫. የተለየ ጥቅም ለማግኘት ወይም ጨረታውን ለማሸነፍ ለማናቸውም ባለሥልጣን ወይም ሠራተኛ መደለያ መስጠቱ ወይም ለመስጠት ሀሳብ ማቅረቡ በአሳማኝ ሁኔታ ሲረጋገጥ፤
- ፬. የሊዝ ውሉን ባለማክበሩ ምክንያት ውሉ ተቋርጦ ቦታውን ከለቀቀ ሁለት ዓመት ያላለፈው፤
- ፭. ተጫራቹ ሀሰተኛ ሰነድ ያቀረበ እንደሆነ ወይም በማንኛውም መንገድ የማጭበርበር ተግባር መፈፀሙ ሲረጋገጥ፤
- ፮. ከተጠየቀው የጨረታ ማስከበርያ የገንዘብ መጠን በታች ካስያዘ ወይም የተጠየቀውን የማልማት አቅም የሚያሳይ ማስረጃ ያላቀረበ ወይም ያቀረበው ማስረጃ ህጋዊ አለመሆኑ ሲረጋገጥ፤
- ፯. የጨረታ ሂደት ለማዛባት የሞከረ እንደሆነ፤
- ፰. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፯) "ጨረታን ማዛባት" ሲባል ከዚህ ቀጥሎ የተዘረዘሩትን አንዱን ወይም ከዚያ በላይ ፈጽሞ መገኘትን ያጠቃልላል፡-

After the bid result is approved by the Bureau Strategic Council, it must be published on the Bureau notice board and in a new language newspaper no later than seven working days after the auction is opened;

10. In spite of what is mentioned in Sub Article (7) of this Article, the result of the bid will be legal only when it is approved by the Bureau Strategic Council and announced in the Addis Lissan Newspaper.

**16. Bidders outside the Tender**

A bidder who commits any of the following offenses will be disqualified from bidding:

- 1. When it does not meet the conditions mentioned in the instructions of the bidders;
- 2. A bidder who was declared the winner of the auction in the fiscal year and whose winning was cancelled due to not signing a lease contract;
- 3. When it is convincingly proven that he has given or proposed to give bribes to any official or employee in order to get a special benefit or to win the bid;
- 4. Two years have not passed since the contract was terminated and he vacated the premises due to non-compliance with the lease agreement;
- 5. When it is confirmed that the bidder has submitted a false document or committed fraud in any way;
- 6. If he bids less than the requested amount of bid enforcement money, or does not provide proof of the requested development capacity, or when it is confirmed that the proof provided is not legal;
- 7. Attempts to distort the bidding process;
- 8. In Sub Article (7) of this Article, "bidding manipulation" includes any one or more of the following:

- ሀ) የተጭበረበረ የክፍያ ማዘዣ ያቀረበ፤
- ለ) የተጭበረበረ ከባንክ የሚገኝ የአቅም ማሳያ ሰነድ ያቀረበ፤
- ሐ) የተጭበረበረ የማህበራት ማስረጃ ያቀረበ፤
- መ) የተጭበረበረ የውክልና ማስረጃ ያቀረበ፤
- ሠ) ለአንድ የጨረታ ቦታ ሁለት ሰነድ ያቀረበ፤ እና
- ረ) አንድ የጨረታ ማስከበሪያ ሰነድን ከአንድ የጨረታ ቦታ በላይ ያቀረበ ነው፡፡

፱. የተጭበረበረ ማስረጃ ለተገቢው ምርመራ እና እርምጃ ለፖሊስ ይላካል፤

፲. በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (፩) እስከ (፰) በተዘረዘሩ ጥፋቶች ከጨረታ ውጪ የተደረገ ተጫራች የተጣለበት ቅጣት ተገልጾ ለሁሉም ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤቶች በደብዳቤ ይገለጻል፤

፲፩. ቢሮው በጥፋታቸው ከጨረታ ውጪ የተደረጉ ተጫራቾች ዝርዝር መረጃ በሃርድና ሶፍት ኮፒ አደራጅቶ መያዝ ይኖርበታል፡፡

**፲፯. ጨረታን ስለመመርመር**

፩. ጨረታውን ለመመርመር፣ ግምገማ ለማከናወንና ለማወዳደር የሚረዳ ሆኖ ሲገኝ የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ተጫራቾቹ ባቀረቡት የጨረታ ሰነድ ላይ ማብራሪያ እንዲሰጡት ሊጠይቅ ይችላል፤ ሆኖም የዋጋ ለውጥን ወይም ቅጽ ያልሞላ ጨረታን እንዲሞላ ማድረግን ጨምሮ መሠረታዊ ነገሮች ላይ ለውጥ በሚያስከትሉ ጉዳዮች ላይ ማብራሪያ መጠየቅ ሃሳብ ማቅረብ ወይም መቀበል አይቻልም፤

፪. የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ጨረታውን የተሟላ ነው ብሎ ሊቀበል የሚችለው በጨረታ ሰነድ ላይ የተዘረዘሩት ተፈላጊ ነጥቦች የሚያሟላ ሆኖ ሲገኝ ብቻ ነው፤

- a) submits a fraudulent payment order;
  - b) Submitted a fraudulent proof of capacity from a bank;
  - c) Submitted a fraudulent association certificate.
  - d) Submitted a fraudulent representation;
  - e) Submitted two documents for one bid;and
  - f) A tender document is submitted for more than one tender place.
9. Fraudulent evidence will be sent to the police for appropriate investigation and action;
  10. The penalty imposed on a bidder who fails to bid for the offenses listed in Sub Article (1) to (8) of this Article shall be specified and announced in a letter to all Sub City Branch Offices;
  11. The Bureau should organize and keep hard and soft copies of the detailed information of the bidders who were excluded from the auction due to their fault.

**17. Tender Investigation**

1. Land auction executive committee on the bid document submitted by the bidders when it is helpful to examine, evaluate and compare the bid;
2. He may ask for clarification; However, it is not possible to propose or accept requests for clarifications on issues that cause changes in fundamentals, including price changes or filling out incomplete bids;The tender executive committee can accept the tender as complete only when it meets the required points listed in the tender document;

፫. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ በጨረታው የቀረበው ሰነድ ከተፈላጊ ነጥቦች ጋር በተወሰነ ደረጃ ልዩነት ቢታይበትና ይህ ልዩነት መሠረታዊ የሆነ ለውጥ የማያስከትልና የጨረታውን ቁምነገር የማይለውጥ ስህተት ከተገኘ ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴው በቃለ ጉባዔ አስደግፎ ለቢሮው ስትራቴጂክ ካውንስል ለውሳኔ ያቀርባል።

**፲፮. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና**

፩. ማንኛውም በጨረታው ለመሳተፍ የፈለገ ተጫራች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ማስያዝ አለበት፤

፪. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትናው መጠን፣ የጠቅላላ የቦታው ስፋት በሊዝ መነሻ ዋጋው ተባዝቶ ከሚገኝው ውጤት ፶ በመቶ ያነሰ መሆን የለበትም፤ መጠኑና ሌሎች ተጫራቹ ሊያሟላቸው የሚገቡት ቅድመ ሁኔታዎችን በሚመለከት በተጫራቾች መመሪያ ይወሰናል፤

፫. የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለተሸናፊ ተጫራቾች በዚህ ደንብ በተወሰነው ጊዜ እና ሁኔታ መሰረት ተመላሽ ይደረጋል፤

፬. አሸናፊ የሆነው ተጫራች የሊዝ ውል የሚዋዋል ከሆነ በዝግ ሂሳብ ያስያዘው የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ገንዘብ በሊዝ ቅድመ ክፍያ ይታሰብለታል፤

፭. አሸናፊው ተጫራች በዚህ ደንብ በተወሰነው ቀን ገደብ ውስጥ ቀርቦ ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሰረዛል፤ ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለአስተዳደር ገቢ ይደረጋል።

**፲፱. ጨረታው የሚቆይበት አነስተኛ ጊዜ**

፩. የመራት ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ የጨረታ ሰነድ በሚያዘጋጅበት ጊዜ የጨረታ መወዳደሪያ ሰነድ የሚቀርብበትን የመጨረሻ ቀን ይወስናል፤

3. Subject to the provision of Sub Article (2) of this Article, if the document presented by the tender shows some degree of difference with the required points and this difference does not cause a fundamental change and does not change the essence of the tender, if an error is found, the tender executive committee will support it in a meeting and submit it to the strategic council of the bureau for a decision.

**18. Security Bond**

1. Any bidder who wants to participate in the auction must secure a bond security;

2. The amount of the bond security should not be less than 50 percent of the result obtained by multiplying the total area of the space by the starting price of the lease; The quantity and other conditions to be fulfilled by the bidder shall be determined by the Bidders' Directives;

3. Bond security will be refunded to the unsuccessful bidders according to the time and conditions specified in this regulation;

4. If the successful bidder enters into a lease contract, the bid security deposit deposited in the closed account will be considered as prepayment of the lease;

5. If the winning bidder does not submit an agreement within the deadline specified in this regulation, the winning bid will be cancelled; the bond security deposit will be submitted to the Administration.

**19. Minimum Time of the Tender**

1. When the land auction executive committee prepares the auction document, it determines the deadline for the submission of the bidding document;

፪. መደበኛ ጨረታ ጨረታው የሚቆይበት ጊዜ ለ፲ (አስር ቀን) ተከታታይ የሥራ ቀናት ይሆናል፤ ለልዩ ጨረታ ግን ጨረታው የሚቆይበት ጊዜ ከ፳ (ሃያ) የሥራ ቀናት ማነስ የለበትም፡፡

**፳. የጨረታ ሰነድ ማቅረቢያ ጊዜ**

፩. ለመደበኛ ጨረታ ተጫራቹ የሊዝ የጨረታ ማስታወቂያው በኢዲስ ልሳን ጋዜጣ ታትሞ ከተገለፀበት ቀን ጀምሮ ባሉት ፲ ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ የጨረታ ሰነዱን ሞልቶ ማቅረብ አለበት፤

፪. የጨረታ ሰነድ ሽያጭ የሚጠናቀቀው ጨረታው አየር ላይ በሚቆይበት የመጨረሻው ቀን ገደብ ከቀኑ ፱ ሰዓት ይሆናል፤ የጨረታ ሰነዱን በጨረታ ሳጥን ውስጥ ማስገባት የሚያበቃው በዚህ ቀን ከቀኑ ፲፩ ሰዓት ይሆናል፤

፫. የጨረታ ሳጥን የሚታሸገው ከቀኑ በ፲፩ ሰዓት ከ፴ ደቂቃ በጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ እና የዘርፉ ኃላፊ በሚሰይመው አንድ ታዛቢ አማካይነት ይሆናል፤

፬. የጨረታ ሰነድ መሸጫና ማቅረቢያ ጊዜ እንዲራዘም እስካልተወሰነ ድረስ ጨረታው በሚቀጥለው ቀን ይከፈታል፤

፭. የጨረታ ሰነድ ማቅረቢያ ጊዜ ሊራዘም የሚችለው፡-

ሀ) ከአቅም በላይ የሆነ ሁኔታ በቢሮ በኩል ካጋጠመ፤ ወይም

ለ) ለጨረታ ለቀረበው ቦታ በቂ ተጫራች አለመቅረቡ ማለትም አጠቃላይ የተሸጠው የሰነድ መጠን ለጨረታ የቀረበውን የቦታ ብዛት ቢያንስ ሶስት እጥፍ አለመሆኑ ሲረጋገጥ፤

፮. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) እስከተጠቀሰው ቀን ድረስ የተሸጠው የጨረታ ሰነድ ለጨረታው የቀረበውን የቦታ ብዛት ሶስት እጥፍ ካልሆነ የሊዝ ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ በዕለቱ ተሰብስቦ የጨረታ ሰነድ ሽያጭና ማቅረቢያ ጊዜ ማራዘሚያ የውሳኔ ሀሳብ በጽሁፍ ለቢሮ ኃላፊ ያቀርባል፤

2. For regular auction, the duration of the auction will be for 10 (ten days) consecutive working days; However, for a special auction, the duration of the auction should not be less than 20 (twenty) working days.

**20. Tender Document Submission Time**

1. For regular bidding, the bidder must submit the bid document in full within 10 consecutive working days from the date of publication of the lease bid notice in the Addis Lissan Newspaper;

2. The sale of tender documents shall be completed by 9:00 a.m. on the last date of the tender being aired; the deadline for placing the bid document in the bid box is 11.30 am on the same day;

3. The auction box will be sealed at 11:30 a.m. by the auction executive committee and an observer designated by the head of the sector;

4. The auction will be opened on the next day, unless it is decided to extend the time for the sale and submission of tender documents;

5. Tender document submission period may be extended:

a) If a force majeure situation occurs on the part of the Bureau; or

b) When it is confirmed that there are not enough bidders for the place offered for auction, i.e. the total amount of documents sold is not at least three times the number of places offered for auction;

6. If the tender document sold up to the date specified in Sub Article (2) of this Article is not three times the number of places offered for the auction, the lease auction executive committee shall meet on that day and submit a proposal in writing to the head of the Bureau for the extension of the time of sale and submission of the tender document;

፯. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፮) መሰረት የውሳኔ ሀሳብ የቀረበለት ኃላፊ እስከ አስር ተከታታይ የሥራ ቀናት የሚቆይ የጨረታ ሰነድ ሽያጭና ማቅረቢያ ጊዜ ማሻሻያ ውሳኔ እና ጨረታው የሚከፈትበትን ተለዋጭ የሥራ ቀን እና ሰዓት በመወሰን በከተማው በአስተዳደር ቴሌቪዥንና ሬዲዮ ለህዝቡ ይፋ እንዲሆን ያደርጋል፤ ውሳኔው በቢሮው የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ እንዲለጠፍ ያደርጋል፡፡

**፳፩. የተጫራሾች ብዛት**

፩. በአዋጁ አንቀጽ ፲፩ ንዑስ አንቀጽ (፯) ከተጠቀሰው ወይም በዚህ ደንብ አንቀጽ ፲፬ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፫) በልዩ ጨረታ ከሚተላለፉ በስተቀር ለአንድ የቦታ ጨረታ ቦታው ለመጀመሪያ ጊዜ የወጣ ከሆነ ቢያንስ ሦስት ተጫራሾች መቅረብ አለባቸው፤

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት በመጀመሪያው ዙር ጨረታ በቂ ተወዳዳሪ ካልቀረበ ጨረታው ተሰርዞ ለሁለተኛ ጊዜ እንዲወጣ ይደረጋል፤ በሁለተኛው ዙር በተመሳሳይ ሶስትና ከሶስት በላይ ተጫራሾች ካልቀረበ ለሶስተኛ ጊዜ ወጥቶ በቀረበው ተወዳዳሪ መጠን ጨረታው ይካሄዳል፤

፫. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፲፬ ንዑስ አንቀጽ (፫) ልዩ ጨረታ ከሆነ ግን አንድ ተጫራሾችም ቢቀርብ ጨረታው ሊካሄድ ይችላል፡፡

**፳፪. ተጫራሾችን የማወዳደርና አሸናፊዎችን የመለየት ሂደት**

፩. መደበኛ ጨረታ ሲሆን የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ በእያንዳንዱ ለጨረታ በቀረበ ቦታ ላይ ለመጀመሪያም ሆነ ለሁለተኛ ጊዜ ቢያንስ ሶስት እንዲሁም ለሶስተኛ ጊዜ ቢያንስ አንድ ተጫራሾች መቅረባቸውንና በዚህ ደንብ በተመለከተው መሠረት የሚፈለግባቸውን ግዴታዎች ማሟላታቸውን ካረጋገጠ በኋላ ተጫራሾችን ለማወዳደር በተዘጋጀው የተጫራሾች መመሪያ መሰረት አወዳደሮ ወዲያውኑ የጨረታ ውጤት ከመቶኛ አስልቶ ያሳውቃል፤

7. According to Sub Article (6) of this Article, the officer to whom a proposal has been submitted shall make a decision on the amendment of the bid document sale and submission period lasting up to ten consecutive working days, and by determining an alternative working day and time for the opening of the bid, it will be announced to the public by the City's Administrative Television and Radio; The decision shall be posted on the Notice Board of the Bureau.

**21. Number of Bidders**

1. Except for those referred to in Sub Article (7) of Article 11 of the Proclamation or those referred to in Sub Articles (1) and (3) of Article 14 of this regulation, if the site is issued for the first time, at least three bidders must be submitted;
2. According to Sub Article (1) of this Article, if there are not enough bidders in the first round of bidding, the bidding will be cancelled and a second round will be issued; in the second round, if three or more bidders are not submitted, the bid will be held at the amount of the third bidder;
3. If it is a special tender in Article 14 Sub Article (3) of this regulation, the tender can be conducted even if one bidder is submitted.

**22. Competing and Identify Successful Bidders**

1. If it is a regular auction, after confirming that at least three bidders have appeared for the first or second time and at least one bidder for the third time in each place offered for auction and that they have fulfilled the obligations required according to this regulation, it will immediately announce the result of the auction as a percentage based on the instructions for comparing the bidders;



፩. ልዩ ጨረታ ሲሆን በየትኛውም የጨረታ ዙር ቢያንስ አንድ ተጫራች መቅረብ ከተረጋገጠ ሌሎች መስፈርቶች መሟላታቸውን በማረጋገጥ አወዳድሮ ውጤቱን ማሳወቅ ይቻላል፤

፪. የጨረታ አሸናፊዎችን በመወሰኑ ሂደት የሚከተሉትን የማወዳደሪያ መስፈርቶችን መሰረት በማድረግ ግልፅ በሆነ ሁኔታ ነጥብ ሰጥቶ ይወስናል፡-

ሀ) ተጫራቾቹ ለቦታው ያቀረቡት ዋጋ ፷%፤

ለ) የሊዝ ቅድሚያ ክፍያ መጠን ፵%፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መመዘኛዎች መሠረት በማድረግ የጨረታው አሸናፊ የሚሆነው በማወዳደሪያዎቹ ነጥቦች አጠቃላይ ድምር ውጤት ከመቶ ከፍተኛውን ነጥብ ያገኘ ተጫራች ይሆናል፤ ነገር ግን የቀረበው ዋጋ ከመነሻ ዋጋ ያነሰ ከሆነ ተቀባይነት አያገኝም፤

፬. አንደኛ የወጣው ተጫራች ካልቀረበና ሁለተኛ የወጣው ተጫራች አንደኛ የወጣው ተጫራች የሰጠውን ዋጋ ከፍሎ ቦታውን ለመረከብ ከፈለገ መብቱ ይጠበቅለታል፤ አንደኛው እና ሁለተኛ ተጫራቾች መውሰድ ሳይፈልጉ ሲቀሩ ሶስተኛ የወጣው ተጫራች አንደኛ በወጣው ተጫራች በሰጠው ዋጋ ለመክፈል ፈቃደኛ ከሆነ እድል እንዲሰጠው ይደረጋል፤

፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) በተመለከቱት መመዘኛዎች መሠረት እኩል የወጡ ተጫራቾች ካሉ አሸናፊውን የመሬት ጨረታ በጨረታ ውጤቱ ተጫራቾች ያቀረቡት ዋጋና የገቧቸው ግዴታዎች ተመሳሳይ ሆነው ከመቶ እኩል ነጥብ ካገኙና ከውድድሩ ተካፋዮች ውስጥ ብቸኛ ሴት ተወዳዳሪ ወይም አካል ጉዳተኛ ካለ የጨረታው አሸናፊ እንዲሆን ይደረጋል፤ ከዚህ ውጭ ከሆነ አጠቃላይ አሸናፊው በእጣ እንዲለይ ይደረጋል፡፡

2. It is a special auction and if it is confirmed that at least one bidder is present in any auction round, the results can be announced by confirming that other requirements are met;

3. In the process of determining the winners of the auction, the following comparison criteria will be given and decided in a transparent manner:

a) 60% of the price offered by the bidders for the site;

b) 40% of lease advance payment;

4. Based on the criteria of Sub Article (3) of this Article, the winner of the auction will be the bidder who has obtained the highest percentage of the total score of the comparison points; However, if the bid price is less than the starting price, it will not be accepted;

5. If the first successful bidder does not appear and the second successful bidder pays the price given by the first successful bidder, his right shall be preserved; If the first and second bidders do not want to take it, the third bidder will be given an opportunity if he is willing to pay the price given by the first bidder;

6. If there are equal bidders according to the criteria mentioned in Sub Article (3) of this Article, the winner of the land auction will be declared the winner of the auction if the bidders' bids and obligations are the same, and if there is a single female contestant or a disabled person among the contestants; Otherwise, the overall winner will be drawn at random.

**፳፫. የጨረታ ቃለ ጉባዔ ይዘት**

- ፩. የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ የሊዝ የጨረታውን አፈጻጸም የሚያሳይ ቃለጉባዔ በማዘጋጀት እና በአባላቱ በሙሉ በመፈረም አግባብ ላለው አካል ወይም ለቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል የውሳኔ ሀሳብ ጨረታው በተከናወነ በሚቀጥለው በአምስት ተከታታይ የሥራ ቀን ያቀርባል፤
- ፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የሚዘጋጀው ቃለ ጉባዔም የሚከተሉትን መያዝ አለበት፡-
  - ሀ) የጨረታውን አጠቃላይ መግለጫ (የጨረታው ዙር፣ የቀረበ ቦታ ብዛት፣ ሰነድ የገዛው ተጫራች ብዛት፣ ጨረታው ተገቢውን አሰራር ጠብቆ የተከፈተ መሆኑን፣
  - ለ) እያንዳንዱ ተጫራች ያቀረበውን ዋጋ እና የልማት አፈጻጸም ግዴታ፤
  - ሐ) በጨረታው ሂደት ላይ ከተጫራች ወይም ከማንኛውም አካል የቀረበ ቅሬታ ካለ፤
  - መ) ከተጫራች የቀረበ የተለየ ማመልከቻ ካለ፤
  - ሠ) የጨረታውን አሸናፊ እና አሸናፊ ሆኖ የተመረጠበትን ምክንያት፣ እና
  - ረ) ሌሎች ተጫራቾች ያላሸነፉበትን ምክንያት፡፡

**፳፬. ጨረታ አሸናፊዎችን ስለማሳወቅ**

ለጨረታ የቀረቡት ቦታዎች አሸናፊ በጨረታው ሶፍት ዌር ከተለየ በኋላ ስማቸው እና ተወዳድረው ያሸነፉት ቦታ፣ ለቦታው ያገኙት ውጤት ጠቅላላ ድምር ከመቶና ለቦታው የቀረበው ዋጋ ወዲያውኑ በስክሪን የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ አባላት አማካይነት እንዲያዩት ተደርጎ የጨረታውን ሂደት በመገምገም በአምስት ተከታታይ የሥራ ቀናት ለቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል መቅረብ አለበት፡፡

**፳፭. የጨረታ አሸናፊዎች መብትና ግዴታ እና የቢሮው ኃላፊነት**

- ፩. የጨረታ አሸናፊ መሆኑ ሙሉ ስሙ በአዲስ ልሳን ጋዜጣ እና በቢሮ የውስጥ ማስታወቂያ የተገለፀው ተጫራች ማስታወቂያው ወይም ጋዜጣው ከወጣበት ቀን ጀምሮ በአስር ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ወደ ቢሮ በመቅረብ የሊዝ ውል ለመዋዋል የሊዝ ቅድመ ክፍያ መክፈል አለበት፤

**23. Contents of the Tender Meeting Minutes**

- 1. The auction executive committee prepares a meeting that shows the performance of the lease auction and submits a decision proposal to the appropriate body or the Bureau Strategic Council on five consecutive working days after the auction has been completed;
- 2. The meeting minutes prepared in Sub Article (1) of this Article must contain the following:
  - a) The general description of the auction (the round of the auction, the number of places offered, the number of bidders who purchased documents, whether the auction was opened according to the appropriate procedure;
  - b) Each bidder's proposed price and development performance obligation;
  - c) If there is any complaint from the bidder or any party regarding the bidding process;
  - d) If there is a separate application from the bidder;
  - e) The winner of the bid and the reason why he was selected as the winner; and
  - f) The reason why other bidders did not win.

**24. Informing the Winners of the Tender**

After the winner of the places offered for auction is identified by the auction software, their name and the place they won, the total sum of the results obtained for the place and the price offered for the place should be immediately viewed by the members of the Screen Land Auction Executive Committee and submitted to the Bureau Strategic Council in five consecutive working days after evaluating the auction process.

**25. The Rights and Duty of the Tender Winners and the Responsibility of the Bureau**

- 1. The bidder whose full name has been announced as the winner of the tender in the Addis Lissan Newspaper and in the internal notice of the Bureau from the date of publication of the notice or newspaper. In order to sign a lease contract, he must pay a pre-lease fee by approaching the Bureau within ten consecutive working days from;

- ፪. የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት እና ቦታውን በመስክ ተገኝቶ የመረከብ መብት አለው፤
- ፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተመለከተው መሠረት አስፈላጊውን ክፍያ አጠናቅቆ የሊዝ ውል የተዋዋለ እና የሊዝ ካርታ ያገኘ ሰው በግንባታው ዓይነትና ደረጃ ተለይቶ በዚህ ደንብ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመርና ማጠናቀቅ አለበት፤
- ፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተደነገገው መሠረት የሊዝ ውል ካልፈረመ በሶስት ተጨማሪ ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ የሊዝ ውል እንዲዋዋል በቢሮ ወይም በሚመለከተው ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት የማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ እንዲለጠፍ ይደረጋል፤
- ፭. በተጨማሪው ፫ ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ክፍያውን ፈጽሞ የሊዝ ውል ሳይዋዋል ከቀረ የጨረታ አሸናፊነቱ ይሰረዛል፤ ለጨረታው ማስከበሪያ አስይዞት የነበረው ገንዘብም ለከተማው አስተዳደር ገቢ ይሆናል፤
- ፮. አሸናፊው ተጫራች በማስታወቂያው በተገለጸው የጊዜ ገደብ በመቅረብ አስፈላጊውን አሟልቶ ውል ካልፈፀመ ሁለተኛ ለወጣው ተጫራች በሁለት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ በውስጥ ማስታወቂያ እና በስልክ ተጠርቶ አንደኛ የወጣው ተጫራች ባሸነፈበት ዋጋ የሚወስድ ከሆነ በአስር ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ አስፈላጊውን እንዲያሟላ ይደረጋል፤
- ፯. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፮) ሁለተኛ ተጫራች ፈቃደኛ ሳይሆን ከቀረ ሶስተኛ የወጣውን ተጫራች በሁለት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ በውስጥ ማስተወቂያ እና በስልክ ተጠርቶ አንደኛ የወጣው ተጫራች ባሸነፈበት ዋጋ የሚወስድ ከሆነ በአስር ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ አስፈላጊውን እንዲያሟላ ይደረጋል፤

- 2. He has the certificate of leasehold and the right to take possession of the site in the field;
- 3. According to Sub Article (1) of this Article, the person who has completed the necessary payment and signed a lease contract and obtained a lease map must start and complete construction within the time limit set by this regulation, depending on the type and level of construction;
- 4. If a lease contract is not signed in accordance with the provisions of Sub Article (1) of this Article, it will be posted on the notice board of the office or the relevant Sub City Branch Office to sign a lease contract within three more consecutive working days;
- 5. In addition, if the payment is submitted within 3 consecutive working days and the lease agreement is not signed, the winning bid will be cancelled; the money reserved for the bond security will also be an income for the city administration.
- 6. If the winning bidder fails to complete the required contract within the time limit specified in the announcement, the second successful bidder will be called by internal notice and telephone within two consecutive working days, and if the first successful bidder takes the price at which he won, he will be made to fulfil the necessary requirements within ten consecutive working days;
- 7. If the second bidder does not agree to Sub Article (6) of this article, the third bidder is called within two consecutive working days by internal announcement and by phone, and if the first bidder wins at the price, the necessary steps will be taken within ten consecutive working days;

፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ አሸናፊው ተጫራች በጨረታ ሰነዱ ላይ ለመወዳደሪያነት በቀረቡት መስፈርቶች ላይ ሞልቶ ያቀረባቸውን ሁሉ የመፈጸም ግድታ አለበት፤ የሊዝ ውል አካልም ይሆናሉ።

፪. የጨረታው ውጤት በቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል የተሠረዘበት ተጫራች ቅሬታ ካለው ቅሬታውን የጨረታው መሠረዝ ከተገለፀበት ቀን ቀጥሎ ባሉት አምስት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ለቢሮ ማቅረብ ይችላል።

፫. የጨረታ አሸናፊ ከሚከፍለው ጠቅላላው የሊዝ ክፍያ ፫ (ሶስት) ፐርሰንት ተሰልቶ የጨረታ አሸናፊ ቅድሚያ ክፍያ በሚያስገባ ጊዜ ቢሮው በልማት ምክንያት ተነሿ የሆኑ የማህበረሰብ ክፍሎችን መልሶ ለማቋቋም በተከፈተው የከተማው ፈንድ አካውንት ገቢ ያደርጋል፤ ይህም መፈጸሙን የልማት ተነሿዎች መልሶ ማቋቋም ዳይሬክቶሬት ወይም/እና የአርሶ አደርና ከተማ ግብርና ልማት ኮሚሽን ክትትል ያደርጋል።

**፳፮. ጨረታ ስለመሰረዝ**

በዚህ ደንብ የተመለከተው አፈፃፀም እንደተጠበቀ ሆኖ ጨረታ ከወጣ በኋላ የቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል አጥጋቢና አሳማኝ የሆነ ምክንያት ካገኘ ጨረታውን ሙሉ በሙሉ ወይም በከፊል መሰረዝ ይችላል፤ ሆኖም ውሳኔውን ይፋ ከማድረግ በፊት ለከተማው ከንቲባ በሁለት የሥራ ቀናት ውስጥ ማሳወቅ አለበት።

**፳፯. የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ የሙያ ስብጥርና ኃላፊነት**

፩. የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ጨረታውን የማስፈጸም ኃላፊነት ያለበት በመሆኑ የጨረታውን ተግባር የሚያከናውን የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ በቢሮው ስትራቴጂክ ካውንስል ሲቋቋም የኮሚቴው አባላት ስብጥር በቢሮው ከሚገኙ ባለሙያዎች ውስጥ የህግ ሙያ፣ ኢኮኖሚስት ወይም አካውንታንት ወይም ማኔጅመንት፣ ቅየሳ ወይም ፕላንር የተውጣጡ ቢያንስ አምስት ባለሙያዎችን ያቀፈ ሰብሳቢ እና ፀሐፊ ያለው ኮሚቴ በኃላፊው ይሰየማል።

8. Subject to the Provision of Sub Article (3) of this Article, the winning bidder must fulfil all the requirements submitted for competition in the tender document; They will be part of the lease;

9. If a bidder whose bid results have been cancelled by the Bureau Strategic Council has a complaint, he can submit the complaint to the office within five consecutive working days following the date of cancellation of the bid;

10.3 (three) percent of the total lease payment to be paid by the tender winner is calculated and when the tender winner submits the advance payment, the Bureau will deposit it in the city fund account opened for the rehabilitation of the community parts due to development Directorate or/ and Supervision of Farmers and Urban Agriculture Development Commission; The Commission will monitor.

**26. Cancellation of Tender**

Subject to the performance of this regulation, after the issuance of a tender, the Strategic Council of the Bureau may cancel the tender in whole or in part if it finds a satisfactory and convincing reason; however, he must notify the city mayor within two working days before making the decision public.

**27. Professions and Responsibility of the Auction Executive Committee**

1. The auction executive committee is responsible for executing the tender. When the tender executive committee is established by the strategic council of the Bureau, the composition of the members of the committee shall be composed of at least five experts from the legal profession, economist or accountant or management, surveying or planner. It will be named;

፪. የኮሚቴው ተግባርና ኃላፊነት የሚከተሉትን ያካትታል፡-

- ሀ) ለሊዝ ጨረታ የተዘጋጁትን ቦታዎች ከምንም ዓይነት ክርክር ነፃ መሆናቸውን፣ ሽንሻኖ ያላቸው መሆኑንና መሠረተ ልማት የቀረበላቸው መሆናቸውን በመስክ በማረጋገጥ ርክክብ ማድረግ፣
- ለ) ተጫራቾች ማሟላት ያለባቸውን ቅድመ ሁኔታዎች ማዘጋጀት፣
- ሐ) የጨረታ ሰነድ ማዘጋጀት፣
- መ) ጨረታ የሚካሄድበትን ቦታ፣ ቀንና ሰዓት መወሰን፣
- ሠ) የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣት፣
- ረ) ለጨረታ የቀረቡ ቦታዎችን ማስጎብኘት፣
- ሰ) የጨረታ ሰነድ መሸጥ፣
- ሸ) የጨረታ ማስተናገጃ ቦታ ማዘጋጀት እና በተጫራቾች ተሞልቶ የቀረበውን የጨረታ መወዳደሪያ ወደ ኮምፒውተር ማስገባት፣
- ቀ) በኮምፒውተር ፕሮግራም ስሌት መሰረት የተገኘውን ከፍተኛ የጨረታ ውጤት ከመቶኛ መለየት፣
- በ) የጨረታ ውጤቱን የያዘ ውሳኔ ሀሳብ ለቢሮ ስትራቴጂክ ከውንስል ያቀርባል፣
- ተ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (በ) መሰረት የቀረበለትን ውሳኔ ሀሳብ መርምሮ ያጸድቃል፤ የቢሮው የለማ መሬት ማስተላለፍ እና ሊዝ ክትትል ዳይሬክቶሬት፡-
  - i. የአሸናፊ ተጫራቾች ዝርዝር በአዲስ ልሣን ጋዜጣ ለህዝብ ይፋ ያደርጋል፣
  - ii. አሸናፊ ተጫራቾች የሊዝ ቅድመ ክፍያ በባንክ ከፍለው እንዲመጡ የክፍያ መቀበያ ትዕዛዝ ያዘጋጃል፣
  - iii. ቅድሚያ ክፍያ ፈጽሞ ከሚቀርቡ አሸናፊ ተጫራቾች ጋር የሊዝ ውል ይዋዋላል፣
  - iv. የሊዝ ውል ለፈጸሙ አሸናፊ ተጫራቾች የሊዝ ይዞታ ምስክር ወረቀት አዘጋጅቶ ይሰጣል፣

- 2. The duties and responsibilities of the committee include the following:
  - a) Handing over the sites prepared for lease auction by verifying in the field that they are free from any dispute, that they have a license and that infrastructure is provided to them;
  - b) Preparation of conditions to be met by bidders;
  - c) Preparation of tender document;
  - d) Determining the place, date and time of the auction;
  - e) Issuing an auction notice;
  - f) Touring places offered for auction;
  - g) Selling tender document;
  - h) Setting up a bid hosting area and entering the bids completed by the bidders into the computer;
  - i) Identifying the percentage of the highest bid result obtained according to the calculation of the computer;
  - j) Submits a proposal for a decision containing the results of the tender to the Strategic Bureau;
  - k) Examines and approves the proposal of the decision submitted to him according to Sub Article (b) of this Article; Bureau of Land Transfer and Lease Monitoring Directorate:
    - i. The list of winning bidders will be announced to the public in Addis Lissan Newspaper;
    - ii. Prepares a payment receipt order for successful bidders to pay the lease advance by bank transfer;
    - iii. Lease contracts will be entered into with successful bidders who are never paid in advance;
    - iv. Prepares and issues Lease Possession Certificates to successful bidders who have executed leases program;

- v. ውል እና የሊዝ ይዘታ ምስክር ወረቀት ሰነድ ርክክብ ይፈጽማል፤
  - vi. መረጃ በኮምፒዩተር ይመዘግባል ወይም ያዘጋጃል፤
  - vii. ከአሸናፊ ተጫራች ጋር የቦታ ርክክብ ይፈጽማል፤
- ቸ) ተጫራቾቹ ግዴታቸውን ካላሟሉና የማጭበርበር ድርጊት ከፈጸሙ ጨረታው እንዲሰረዝ ለቢሮው ስትራቴጂክ ካውንስል የውሳኔ ሀሳብ ያቀርባል።

**፳፮. የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ሰብሳቢ ኃላፊነት**

- በቢሮ ኃላፊ የሚሰየም የአስፈጻሚ ኮሚቴው ሰብሳቢ የሚከተሉት ኃላፊነቶች ይኖሩታል፡-
- ፩. የመሬት ጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ አባላትን ስብሰባ ይመራል፤
  - ፪. በጨረታው መፈፀሚያ ቀን ተገኝቶ ጨረታ ከመፈፀሙ በፊት መሟላት ያለበት ሥነ-ስርዓት መጠበቁን ያረጋግጣል፤
  - ፫. የጨረታው መፈፀሚያ የስብሰባ ሂደቶች እና በግምገማው የተደረሰበት ውሳኔ በሚገባ በቃለ ጉባዔ መመዝገባቸውን እንዲሁም በተመዘገበው ቃለ ጉባዔ የጨረታ ሂደት በትክክል መካሄዱን ያረጋግጣል፤
  - ፬. ጨረታውን ለመፈጸም ያስችል ዘንድ የሚካሄዱ ስብሰባዎች እና በግምገማው የተደረሰበት ውሳኔ በሚገባ በቃለ ጉባዔ መመዝገባቸውን እንዲሁም በተመዘገበው ቃለ ጉባዔ የጨረታ ሂደት በትክክል መካሄዱን ያረጋግጣል፤ የኮሚቴውን የውሳኔ ሀሳብ ለቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል ያቀርባል፤
  - ፭. ሌሎች ተዛማጅነት ያላቸውን ተግባሮች ያከናውናል።

**፳፯. የጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ ፀሐፊ ኃላፊነት**

ከጨረታ አስፈጻሚ ኮሚቴ አባላት ውስጥ አንድ የጨረታን ሂደት የሚከታተል ጸሀፊ የሚሰየም ሆኖ የሚከተሉት ኃላፊነቶች ይኖሩታል፡-

- v. Delivers contract and leasehold certificate documents;
  - vi. Records or processes information on a computer;
  - vii. He will make a handover of the premises with the winning bidder.
- 1) If the bidders do not fulfil their obligations and commit fraudulent acts, they will submit a proposal to the strategic council of the Bureau to cancel the bid.

**28. Responsibilities of the Chairman of the Auction Executive Committee**

The Chairman of the Executive Committee appointed by the Head of the Bureau shall have the following responsibilities:

- 1. Leads the meeting of the members of the Land Auction Executive Committee;
- 2. He will be present on the day of the auction and ensure that the formalities that must be completed before the auction are followed;
- 3. Ensures that the proceedings of the auction execution meeting and the decision reached in the evaluation are properly recorded in the meeting minutes and that the bidding process is properly conducted in the recorded meeting minutes;
- 4. Meetings held to enable the execution of the bid and the decision reached during the evaluation are duly recorded in the minutes and in the recorded;
- 5. Minutes ensure that the bidding process is conducted properly; Submits the committee's recommendations to the Bureau's Strategic Council;
- 6. Performs other related duties.

**29. Responsibilities of the Secretary of the Auction Executive Committee**

One of the members of the auction executive committee will be appointed as a secretary to monitor the auction process and have the following responsibilities:

- ፩. እያንዳንዱን የፈፃሚ አካል ስብሰባ ቃለ ጉባዔ ይመዘግባል፤ የተሟሉ የጨረታ መዛግብትን ይይዛል፤
- ፪. ተጫራቾች የሚያቀርቧቸውን የጨረታ ሰነዶች እየተቀበለ በኮምፒውተርና በቋሚ መዝገብ ይመዘግባል፤
- ፫. አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ ከኮሚቴው አባላት ጋር በመሆን የዋጋ ሰንጠረዥ ያዘጋጃል፤
- ፬. ከሰብሳቢው ጋር በመሆን አጀንዳ ያዘጋጃል፤
- ፭. ከጨረታው የጊዜ ገደብ በኋላ የደረሱትን ማናቸውም የጨረታ ሰነዶች ተቀባይነት እንዳይኖራቸው ፀሐፊው ከፈፃሚ አካል ጋር በመሆን ክትትል ያደርጋል፡፡

**፴. ልዩ ጨረታ**

- ፩. በአዋጅ አንቀጽ ፲፩ ንዑስ አንቀጽ (፯) እና (፰) መሰረት መሬት በጨረታ የሚፈቀድላቸው ፕሮጀክቶች በልዩ ጨረታ ይስተናገዳሉ፤
- ፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በልዩ ጨረታ መሬት የሚፈቀድላቸው ፕሮጀክቶች፡
  - ሀ) ለከፍተኛ ትምህርት ተቋማት፤
  - ለ) ለሆስፒታሎችና የጤና ምርምር ተቋማት፤
  - ሐ) ባለአራት ኮከብ እና ከዚያ በላይ ደረጃ ላላቸው ሆቴሎች እና
  - መ) ግዙፍ ሪል ስቴቶች፤ ናቸው፤
- ፫. ለልዩ ጨረታ የሚዘጋጁት ቦታዎች አገልግሎታቸው ተለይቶ ከዝርዝር መረጃ ጋር ለህዝብ ከጨረታው ቢያንስ ከአንድ ወር በፊት በአስተዳደሩ ድረ ገጽና በአዲስ ልሳን ጋዜጣ ይፋ መደረግ አለባቸው፤
- ፬. ጨረታው አየር ላይ የሚቆየው የጨረታ ሰነድ ሽያጭና የጨረታ ሰነድ ማቅረቢያ ጊዜ ከ፳ የሥራ ቀናት ማነስ የለበትም፤
- ፭. በጨረታው ለመሳተፍ የቀረበው ተጫራች አንድ ብቻ ቢሆንም ፕሮጀክቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) በተዘረዘረው ውስጥ ከሆነ የማልማት አቅሙን በዚህ ደንብ አንቀጽ ፲፩ ንዑስ አንቀጽ (፫) እና (፴) ላይ በተመለከተው መሰረት በማረጋገጥ ሌሎች ለጨረታው የተቀመጠውን ሁሉንም መስፈርት አሟልቶ እስከተገኘ ድረስ ይስተናገዳል፤

1. Record the minutes of each executive body meeting; Maintains complete tender records;
2. Receives the tender documents submitted by the bidders and records them in a computer and permanent register;
3. The secretary, together with the members of the committee, prepares a price table when necessary;
4. Prepares agenda together with the chairman;
5. The secretary will monitor together with the executive body to ensure that any tender documents received after the tender deadline are not accepted.

**30. Special Tender**

1. According to Article 11 Sub Articles (7) and (8) of the Proclamation, the projects for which land is allowed by auction will be dealt with through a special auction;
2. Projects that are allowed by special auction land in Sub Article (1) of this Article;
  - a) For higher education institutions;
  - b) For hospitals and health research institutes;
  - c) For hotels of four star and above status; and
  - d) Huge real estates;
3. The places to be prepared for the special auction must be announced to the public at least one month before the auction, with their services and detailed information, on the Administration's Website and in the Addis Lissan Newspaper;
4. The bid document sale and bid document submission period for the auction to be aired shall not be less than 20 working days;
5. Even if there is only one bidder to participate in the auction, if the project is listed in Sub Article (2) of this Article, it will be processed as long as it meets all the other criteria set for the bid by confirming its development capacity in accordance with Sub Article (3) and (4) of Article 11 of this regulation;

፮. በዚህ አንቀጽ ስር ስለልዩ ጨረታ አፈጻጸም ከተደነገጉት ውጭ ያሉት ጉዳዮች በአዋጁ እና በዚህ ደንብ ለመደበኛ የሊዝ ጨረታ የተደነገጉት ሁሉ ተፈጻሚነት ይኖራቸዋል።

**ክፍል አራት**

**መሬትን በሊዝ ምደባ ስለመፍቀድ**

**፴፩. መሬት በምደባ የሚፈቀድበት አግባብ**

፩. በአዋጁ አንቀጽ ፲፪ መሠረት በካቢኔ እየተወሰነ ለሚከተሉት ተቋማት፣ የልማት ዘርፎችና አገልግሎቶች መሬት በምደባ ሊፈቀድ ይችላል፡-

- ሀ) ለባለቤቶች የመንግሥት መሥሪያ ቤቶች ለቢሮ አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤
- ለ) በመንግሥት ወይም በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ለሚካሄዱ ማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋማት የሚውሉ ቦታዎች፤
- ሐ) በመንግሥት ለሚካሄዱ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሞች እና በመንግሥት እየተወሰነ ለሚካሄዱ ለራስ አገዝ የጋራ መኖሪያ ቤት ግንባታዎች የሚውሉ ቦታዎች፤
- መ) ለእምነት ተቋማት አምልኮ ማካሄጃ የሚውሉ ቦታዎች፤
- ሠ) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪዎች ልማት የሚውሉ ቦታዎች፤
- ረ) ከመንግስት ጋር በተደረጉ ስምምነቶች ለኤንባሲዎችና ለአለም አቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤
- ሰ) በከተማው ከንቲባ እየታዩ ለካቢኔው ለሚመሩ ልዩ አገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የሚውሉ ቦታዎች፤

፪. በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ የሚሆን የነባር ይዞታ ባለመብት ምትክ ቦታ የማግኘት መብት ይኖረዋል፤

6. The matters other than those stipulated for the execution of special auctions under this Article shall apply to all the provisions of the proclamation and these regulations for regular lease auctions.

**PART FOUR**

**LEASEHOLD OF URBAN LAND AND ALLOTMENT**

**31. Allotment of Land Leasehold**

1. In accordance with Article 12 of the Proclamation, land may be allocated for the following institutions, development sectors and services as determined by the Cabinet:

- a) Spaces used for office use by budgeted government offices;
- b) Places used by institutions for social services conducted by the government or charitable organizations;
- c) Areas to be used for communal housing development programs conducted by the government and for self-help communal housing constructions conducted by the government;
- d) Places used for the worship of religious institutions;
- e) Areas for the development of manufacturing industries;
- f) Places used for embassies and international offices in agreements with the government;
- g) Places to be used for projects of special national interest directed to the cabinet by the mayor of the city;

2. The possessor of an old possession that will be removed as a result of the urban redevelopment program will be entitled to a place in lieu of it;



፫. የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተክራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ ተተኪ ቤት የሚያገኝበትን ሁኔታ ማመቻቸት ካልተቻለ የመኖሪያ ቤት መስሪያ የከተማ ቦታ በሊዝ መነሻ ዋጋ የማግኘት መብት ይኖረዋል፤ ሆኖም አግባብ ያለው አካል የሚወስነውን የአቅም ማሳያ ገንዘብ በዝግ የባንክ ሂሳብ ማስቀመጥ አለበት፤

፬. የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተክራይ የሆነ ሰው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤት በግዥ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችላታል፤

፭. የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተክራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሿ በሚሆንበት ጊዜ በሚመለከተው የከተማ አስተዳደሩ በሚወሰነው መሠረት ይስተናገዳል፤

፮. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ ከንቲባው ለቢሮው ውክልና ሊሰጥ ይችላል፤

፯. ቢሮው በዚህ አንቀጽ በምደባ ለሚተላለፉ ቦታዎች በከተማዋ መዋቅራዊ ፕላን መሰረት ቦታ ያዘጋጃል፤ የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት ለባለይዞታው ይሰጣል፡፡

**፴፪. መሬት በምደባ ስለመስጠት**

፩. መሬት በምደባ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ ፲፪ መሰረት ለተፈቀደላቸው ፕሮጀክቶች እና በቢሮ በኩል ለካቢኔው በየዓመቱ ዕቅድ ቀርቦ ከፀደቀ በኋላ በሚተገበረው መሰረት ነው፤

፪. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፴፩ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት ቦታ በምደባ እንዲሰጠው የሚጠይቅ አካል መስተንግዶ የሚሰጠው በአዋጁ አንቀጽ ፲፫ እና በዚህ ደንብ የተቀመጡትን መስፈርቶች አሟልቶ በቀጥታ ጥያቄውን ለከንቲባው ሲያቀርብ ይሆናል፤

3. Where a person who is a legal tenant of government or kebele housing is evicted due to the urban redevelopment program, where he can find a replacement house. If no arrangement can be made, the housing company will be entitled to the starting price of the urban space. However, the competent authority shall deposit the discretionary funds in a closed bank account;
4. When a person who is a legal tenant of a government or kebele housing becomes homeless due to the city's redevelopment program, he/she will be facilitated to purchase a shared housing;
5. When a person who is a legal tenant of a government or kebele business house is evicted due to urban redevelopment program, he/she will be dealt with according to the decision of the relevant City Administration;
6. Subject to the provisions of Sub Article (1) of this Article, the Mayor may delegate to the Bureau when deemed necessary;
7. The Bureau will prepare a place according to the structural plan of the city for the places transferred by allocation in this article; a leasehold certificate is issued to the tenant.

**32. Land Allotment**

1. Land will be allotted according to the approved projects according to Article 12 of the Proclamation and implemented after the plan is submitted to the Cabinet every year and approved by the Bureau;
2. According to Sub Article (1) of Article 31 of this regulation, accommodation will be granted to a party who requests to be given a place by allocation, meeting the requirements set forth in Article 13 of the proclamation and this regulation and submitting the request directly to the Mayor;

- ፫. ጥያቄው በከንቲባው ተቀባይነት ሲያገኝ ሊመደብ የሚችለውን የቦታ ስፋትና የአገልግሎቱ ዓይነት ተለይቶ ቦታ እንዲያዘጋጅ ለቢሮ ይላካል፤
- ፬. ቢሮውም በከተማው መዋቅራዊ ፕላን ለዘርፉ ወይም ለአገልግሎት የተቀመጠውን የቦታ ስፋት ስታንዳርድ መሠረት አድርጎ የውሳኔ ሃሳብ አዘጋጅቶ ለካቢኔው ያቀርባል፤
- ፭. ካቢኔው ሲወስን በውሳኔው መሠረት አስፈላጊው ቅድመ ሁኔታ እንደተሟላ ውል እንዲዋዋል ካርታም እንዲረከብ ለቢሮ ያስተላልፋል፤
- ፮. በምደባ ለሚተላለፉ ቦታዎች ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ በቢሮ በኩል ተሰልቶ ለካቢኔ ቀርቦ ይፀድቃል፤
- ፯. በካቢኔው በልዩ ሁኔታ እስካልተወሰነ ድረስ ከቦታው ላይ ለሚነሳው ሰው መሬት ለህዝብ ጥቅም ሲለቀቅ ካሳና ምትክ የሚሰጥበትና ተነሿዎች መልሰው የሚቋቋሙበት አግባብ ባለው ህግ መሠረት አልሟው አስፈላጊውን የካሳ እና የመቋቋሚያ ድጋፍ ወጪ ይሸፍናል፡፡

**፴፫. ለበጎ አድራጎት ድርጅት ለማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ቦታ ስለመፍቀድ**

- ፩. ጥያቄው በበጎ አድራጎት ድርጅት ለማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋም ለመገንባት የቀረበ ከሆነ የሚከተሉት ቅድመ ሁኔታዎች መሟላት አለባቸው፡-
  - ሀ) የዘመኑ የታደሰ የምዝገባ ፍቃድ፤
  - ለ) ሥራውን ለመሥራት ከከተማ አስተዳደሩ ጋር የተፈረመ የፕሮጀክት ስምምነት፤
  - ሐ) ለመሥራት የታሰበው ፕሮጀክት ተቀባይነት ከከተማ አስተዳደሩ ማረጋገጫ፤
- መ) ለፕሮጀክቱ የተያዘ በጀት ስለመኖሩ ማረጋገጫ፤
- ሠ) ከዚህ በፊት ከከተማ አስተዳደሩ የወሰደውን ቦታ ያለማ ወይም ግንባታ ያጠናቀቀ መሆን ይኖርበታል፤

- 3. When the request is accepted by the Mayor, the size of the space and the type of service that can be allocated will be sent. The Bureau prepares a proposal and submits it to the cabinet based on the standard of the space size set for the sector or service in the city's structural plan;
- 4. When the Cabinet makes a decision, it forwards the map to the Bureau to sign a contract as soon as the necessary conditions are met;
- 5. The current lease starting price for the places transferred by allocation is calculated by the Bureau and submitted to the Cabinet for approval;
- 6. Unless specifically determined by the Cabinet, the developer shall cover the necessary compensation and resettlement support costs in accordance with the relevant law in which compensation and replacement are given to the evictees when their land is released for public use and the evictees are rehabilitated. The Bureau to prepare a separate space.

**33. Land Permitted for a Charity Organization Provides Social Services**

- 1. If the request is made by a charitable organization to build a social service facility, the following conditions must be met:
  - a) A current renewed registration permit;
  - b) A project agreement signed with the City Administration to carry out the work,
  - c) Confirmation from the City Administration of the acceptance of the proposed project;
  - d) Confirmation of the existence of a budget for the project;
  - e) He must have planned or completed the construction of the land previously taken from the City Administration.

፪. የተዘረዘሩት መስፈርቶች መሟላታቸው ሲረጋገጥ እና ሲፈቀድ የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት የበጎ አድራጎት ድርጅቶችን እንዲመራ እና እንዲያስተባብር ስልጣን በተሰጠው የአስተዳደሩ ተቋም ስም ተዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

**፴፬. ለሀይማኖት ተቋማት ማምለኪያ ቦታ መስሪያ ቦታ ስለመፍቀድ**

፩. ከሀይማኖት ተቋሙ የቦታ ጥያቄ ጋር የሚከተሉት የጽሁፍ ማስረጃዎች ተያይዘው መቅረብ አለባቸው፡-

- ሀ) ከሚመለከተው የመንግስት መስሪያ ቤት ህጋዊ ሰውነት ያገኘበት የታደሰ የምዝገባ የምስክር ወረቀት ኮፒ፤
- ለ) የምዝገባ ምስክር ወረቀት ከሰጠው የመንግስት መስሪያ ቤት የድጋፍ ደብዳቤ፤
- ሐ) ለግንባታ ሥራው ማስፈጸሚያ የተመደበለት በጀት ማስረጃ በሀይማኖት ተቋሙ አመራሮች የተፈራረሙበት ቃለ ጉባኤ ወይም ደብዳቤ፤
- መ) የሀይማኖት ተቋሙ የአምልኮ ቦታ ሲጠይቅ የሚያቀርባቸው ፯ሺ ምዕመን አባላት ዝርዝር ተገቢነት፤ የአምልኮ ማካሄጃ ቦታ የተጠየቀበት አካባቢ ወረዳ የተመዘገቡ ምዕመን ነዋሪዎች ከወረዳው አስተዳደር ወይም ከአንድ ወረዳ በላይ ባለ ክልል ውስጥ የሚኖሩ ከሆነ ከክፍለ ከተማው አስተዳደር ወይም ከአንድ ክፍለ ከተማ በላይ ባለ ክልል ውስጥ የሚኖሩ ከሆነ ምዕመናኑ ነዋሪ ከሚኖርበት ክፍለ ከተማ አስተዳደር የተሰጠ ማረጋገጫ ደብዳቤ ከጥያቄው ጋር አያይዞ ማቅረብ ይኖርበታል፤
- ሠ) በክፍለ ከተማ እና በአጎራባች ክፍለ ከተማ የሚኖረው የአምልኮ ቦታ ጠያቂ የሀይማኖት ተቋም ምዕመን ብዛት ፬ሺ ቁጥር የማያሟላ ከሆነ ማዕከላዊ ይዞናል ተብሎ በሚታሰበው ቦታ የማምለኪያ ቦታ ለመጠየቅ ነዋሪ ከሆኑበት ክፍለ ከተማ አስተዳደር የተመዘገቡ የሀይማኖት ተቋሙ ምዕመን ነዋሪዎች ስለመሆናቸው ማረጋገጫ ደብዳቤ ማቅረብ ይጠበቅበታል፤

2. When the listed requirements are confirmed and approved, a certificate of leasehold will be prepared and issued in the name of the management institution authorized to manage and coordinate charitable organizations.

**34. Land Permitting for Worship Place of Religious Institutions**

1. The following written evidence must be submitted with the religious institution's land request:

- a) Copy of renewed registration certificate of legal entity from relevant government office;
- b) Letter of support from the government office that issued the certificate of registration;
- c) Minutes of the meeting or letter signed by the leaders of the religious institution as proof of the budget allocated for the implementation of the construction work;
- d) Appropriateness of the list of 7000 believers that the religious institution provides when requesting a place of worship; The area where the place of worship is requested, the registered parishioners residents of the Woreda Administration or if they live in a region with more than one Woreda, the Sub City Administration or if they live in a region with more than one Sub City, the Sub City where the pilgrims live. A letter of confirmation issued by the management must be submitted along with the request;
- e) If the applicant for a place of worship in a sub-city or neighbouring Sub City does not meet the number of 4,000 worshipers, he/she is required to submit a letter of confirmation from the Sub City Administration that the religious institution is a resident;

ረ) በአዋጁ አንቀፅ ፳ ንዑስ አንቀፅ (፯) በተደነገገው መሠረት የሀይማኖት ተቋማት ለሚመደብላቸው ቦታ የሚጠበቅባቸውን የካሳ ክፍያ ለመክፈል ዝግጁ ስለመሆናቸው በጽሁፍ ስምምነታቸውን ማቅረብ አለባቸው፤

፪. የአምልኮ ማካሄጃ ቦታ ለመመደብ የሚከተሉትን መስፈርቶች መሟላት አለባቸው፡-

ሀ) ለአምልኮ ማካሄጃ ሊመደብ የሚችለው ቦታ ቅይጥ የመኖሪያ መሬት አጠቃቀም ውስጥ ሆኖ የመዳረሻ መንገዱ ስፋት ቢያንስ ፲፮ ሜትር መሆን ይኖርበታል፤

ለ) በአካባቢው ከሚገኘው ከራሱ ነባር የአምልኮ ቦታ አዲስ ከተጠየቀው የአምልኮ ቦታ ቢያንስ በሁሉም አቅጣጫ ፫ ኪሎ ሜትር ፊደያስ የሚርቅ መሆን አለበት፤

ሐ) በተለያዩ የሀይማኖት ተቋማት መካከል ሊኖር የሚገባው ርቀት ፩ሺ ሜትር ፊደያስ ይሆናል፤

መ) አምልኮ ማካሄጃ አገልግሎት ቦታ የሚጠይቅ የሀይማኖት ተቋም በሚጠይቅበት አካባቢ በወረዳ ውስጥ የተመዘገበ ቢያንስ ፯ሺ ምዕመን ነዋሪ መኖር አለበት፤ በተጨማሪም በአካባቢው ተመሳሳይ የሀይማኖት ተቋም ካለ በሁሉም አቅጣጫ እስከ ፩ ነጥብ ፭ ኪሎ ሜትር ፊደያስ ባለው ክልል ውስጥ ያሉት ምእመናን በአዲሱ የሀይማኖት ተቋም ሊመዘገቡ አይችሉም፤

ሠ) የአምልኮ ማካሄጃ ከዋና ንግድ ቦታዎች፣ ከቆሻሻ መጣያ ቦታዎች፣ ከደህንነት ተቋማት እና ከሌሎች አገልግሎት ጋር አብረው የማይሄዱ፣ ከአህጉር አቀፍና አለም አቀፍ ተቋማት፣ ከጦር ካምፖች፣ ከዋና መንገዶች እና የአምልኮ ሁኔታ ሊያውኩ ከሚችሉ የመሬት አጠቃቀም ቦታዎች ያለው ርቀት ቢያንስ ከ፮፻ ሜትር በላይ መሆን አለበት፡፡ ሆኖም በሥራ ላይ የዋሉ ሌሎች ሕጎች ካሉ በሕጎቹ ላይ የሰፈረው ርቀት ገዢ ይሆናል፤

f) According to the Provision of Article 20 Sub Article (7) of the Proclamation, the religious institutions must submit their written agreement that they are ready to pay the compensation required for the place assign.

2. The following requirements must be met to allocate a place of worship:

a) The area that can be allocated for a place of worship is mixed residential land use. The width of the access road should be at least 15 meters;

b) It should be at least 3 km radius away from the proposed new place of worship from the existing place of worship in the area;

c) The distance between different religious institutions will be 1000 meters radius;

d) There must be at least 7000 religious residents registered in the district where a religious institution is requesting a place for worship services; In addition, if there is a similar religious institution in the area, the believers within a radius of 1.5 kilometres in all directions cannot be registered in the new religious institution;

e) Conduct of worship from major business locations; From landfills; Not compatible with security facilities and other services; From continental and international institutions, military camps; The distance from main roads and land use areas that may disturb the worship should be at least 500 meters. However, if there are other laws in force, the distance based on those laws shall prevail.

- ፫. በየትኛውም የከተማው ክልል ውስጥ ለሚገኝ ማንኛውም የሀይማኖት ተቋም አዲስ የሚመደበው የአምልኮ ማካሄጃ ቦታ ስፋት ከ፩ሺ እስከ ፬ሺ ካሬ ሜትር ይሆናል፤ ሆኖም የከተማው አስተዳደር በዚህ አንቀጽ የተደነገጉት መስፈርቶች ሳይሟላ ወይም የቦታ ስፋቱን መጠበቅ ሳይቻል ሲቀር በከተማው ካቢኔ እየታየ ሊወሰን ይችላል፤
- ፬. ለአምልኮ ማካሄጃ አገልግሎት የተመደበ ቦታ አጠቃቀም እንደሚከተለው ይሆናል፡-
  - ሀ) የሀይማኖት ተቋሙ የሚፈቀድለት ቦታ ከመንገድ ፲ ሜትር ርቆ ይሰጠዋል፤
  - ለ) ለአምልኮ ማካሄጃ አገልግሎት ቦታ በምደባ የተፈቀደለት የሀይማኖት ተቋም ቦታውን መጠቀም የሚችለው ለአምልኮ ማካሄጃ አገልግሎት ብቻ ይሆናል፤
  - ሐ) የሀይማኖት ተቋሙ ቦታውን ከተፈቀደለት ከአምልኮ ማካሄጃ አገልግሎት ውጪ ለሌላ አገልግሎት ካዋለው በሊዝ ውሉ ወደ ተፈቀደለት አገልግሎት እንዲያስተካክል ይደረጋል፤ ይህን ለማድረግ ፈቃደኛ ሆኖ ካልተገኘ ቦታውን ይመልሳል፤ በቦታው ላይ የሰፈረውን ንብረት ካላነሳ አስተዳደሩ ለንብረቱ ተጠያቂ አይሆንም፤
- ፭. የአምልኮ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት የሀይማኖት ተቋም የሊዝ ውል ከተዋዋለበት ቀን ጀምሮ ባስፈቀደው የግንባታ ዲዛይን እና በዚህ ደንብ ለግንባታ ደረጃው በተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ፍቃድ የማውጣት፣ ግንባታ የመጀመር እና የማጠናቀቅ ግዴታ ይኖርበታል፤
- ፮. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) ግንባታ ማካሄድ ያልቻለበት ሁኔታ ካለ ጥያቄው በቢሮ ስትራቴጅክ ካውንስል እየታየ ግንባታ መጀመሪያ ወይም ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊራዘምላቸው ይችላል፤

- 3. The size of the newly allocated worship place for any religious institution located in any region of the city will be between 1,000 and 4,000 square meters; However, when the City Administration does not meet the requirements stipulated in this article or it is not possible to maintain the space, it may be decided by the City Cabinet;
- 4. The use of the space allocated for the worship service will be as follows:
  - a) The place for which the religious institution is allowed will be given 10 meters away from the road;
  - b) A religious institution that is allowed to use the space for worship services will only be able to use the space;
  - c) If the religious institution has used the space for any other purpose other than the permitted worship service, it will be made to adjust it to the permitted use in the lease agreement; If he is not willing to do so, he will be reinstated. If the property is not removed from the site, the management will not be responsible for the property for worship services.
- 5. A place of worship shall be required to issue a construction permit, start construction and complete it within the time frame for the beginning and completion of the construction according to the approved construction design and the construction phase set by this regulation, from the date of signing the lease agreement of the religious institution;
- 6. If there is a situation where they are unable to carry out construction in Sub Article (5) of this Article, the question may be extended by the Bureau Strategic Council, which may extend the start or completion time of construction;

፯. ለተወሰኑ ቀናት ብቻ ለአምልኮ ወይም ለሀይማኖታዊ አገልግሎት የሚፈለጉ ቦታዎች በአስተዳደሩ የከተማ ውበትና አረንጓዴ ልማት ቢሮ ስም ሊፈቀድ ይችላል።

**፴፭. የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ መስሪያ ቦታ የሚስተናገዱበት መስፈርት**

፩. ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ የሚቀርብ ቦታ ጥያቄ ከ፭፻ ካሬ ሜትር ቦታ በላይ ከሆነ ቦታዎች የሚተላለፉት በኢንዱስትሪ ዞን ውስጥ ይሆናል፤

፪. እስከ ፭፻ ካሬ ሜትር የሆኑ የኢንዱስትሪ ቦታ ጥያቄ በቅይዋ አገልግሎት የመሬት አጠቃቀም ውስጥ ይስተናገዳል፤

፫. ሁሉም የማኑፋክቸሪንግ የኢንዱስትሪ ቦታ ጥያቄዎች የሚከተሉትን ዝርዝር መስፈርቶች ማሟላት ይገባቸዋል፡-

ሀ) በአነስተኛ መሬት ለበርካታ ኢትዮጵያውያን የሥራ ዕድል የሚፈጥር በ፲ ካሬ ሜትር ቦታ ላይ በዝቅተኛ አንድ ሰው የሚያሰማራ ወይም የሚቀጥር፤

ለ) ምርቱ የውጭ ምንዛሬ የሚያፈራ ወይም የሚያድን ሆኖ ከአገልግሎቱ ወይም ከምርቱ በዝቅተኛው ፶ ከመቶ በላይ የውጭ ምንዛሬ የሚያፈራ ወይም የሚያድን፤

ሐ) በከተማው ውስጥ መሆኑ የግድ የሚል፤ ማለትም፡-

i. በሀገሪቱ ላሉ ኢንዱስትሪዎች ግብአት አቅራቢና የተማከለ ቦታ የሚሻ፤

ii. ግብአት ከሀገሪቱ ሁሉም አቅጣጫ የሚቀርብለትና የተማከለ ቦታ የሚሻ፤

iii. አብዛኛውን ሥራውን ለማከናወን የሚያስፈልገው የሰው ሃይል መደበኛ ጉልበት ሳይሆን በከፍተኛ ደረጃ የሰለጠነ የሰው ሃይል ከሆነ፤

iv. ምርቱ እንደተመረተ ጥቅም ላይ ባይውል የሚበላሽና ገበያው በከተማውና ዙርያው ወይም አውሮፕላን ኤክስፖርት የሚደረግ ከሆነ፤

7.Places required for worship or religious services only for certain days may be approved by the Administration's Urban Beauty and Green Development Bureau.

**35. Land Permitted for Manufacturing Industry**

1. If the place request for manufacturing industry is more than 500 square meters, the place will be transferred in the industrial zone;

2. Request for industrial land up to 500 square meters will be accommodated in mixed use land use;

3. All requests for manufacturing industrial place must meet the following detailed requirements:

a) Who employs or hires less than one person on 10 square meters of land, which creates employment opportunities for many Ethiopians;

b) The product earns or saves foreign currency and earns or saves more than 50 percent of the service or product in foreign currency;

c) Must be in the City; That is:

i. Looking for a central location and resource provider for industries in the country;

ii. Resources are provided from all sides of the country and require a centralized location;

iii. If the manpower required to perform most of the work is not regular labour but highly skilled manpower;

iv. If the product is perishable if it is not used as soon as it is produced and the market is to be exported in the city and the surrounding area or by plane;

v. ጥሬ እቃው ከውጭ በአውሮፕላን የሚገባና ብዙ መጓጓዣ ሳይደረግ ወደ ምርት ካልተቀየረ ጉዳት የሚደርስበት፤

vi. ቆሻሻን ወደ አገልግሎት የሚቀይር፤

vii. ሌሎች መሰል አሳማኝ ምክንያቶች ያሉት፤

፬. ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ የሚቀርቡ የቦታ ጥያቄዎች የሚከተሉት ቅድመ ሁኔታዎች ማሟላት አለባቸው፡-

ሀ) የፕሮጀክት ፕሮፖዛል፣ የፕሮጀክቱ መነሻ ሁኔታ፣ የገበያ አዋቂነት፣ ፕሮጀክቱ ለሀገሪቱና ለከተማዋ የሚኖረው ፋይዳ፣ የሚጠቀመው ግብአት ዓይነትና ምንጭ፣ የሚመድበው ካፒታል መጠንና ምንጭ፣ በቋሚነትና በጊዜያዊነት የሚፈጥረው የሥራ ዕድል፣ የፕሮጀቱ የትግበራ መርገግብር፣ የያዘ የተሟላ ፕሮጀክት ጥናት ሀሳብ፤

ለ) ኢንቨስቲሩ አሁን ያቀረበውን ፕሮጀክት ለመተግበር ችሎታውና ልምዱ እንዳለው ለማሳየት ከዚህ በፊት ኢንቨስት ለማድረግ ማስረጃ፤

ሐ) የፕሮጀክቱን ፱ በመቶና ከዚያ በላይ ገንዘብ በባንክ ያለው ስለመሆኑ ቋሚ ሀብት ለመኖሩ ማስረጃ፤

መ) ከሚመለከተው ኢንቨስትመንት ኮሚሽን ለፕሮጀክቱ የተሰጠ ወቅታዊ ኢንቨስትመንት ፈቃድ፤

ሠ) ከዚህ በፊት ለሚያካሄደው ፕሮጀክት ቢዝነስ ከግብር እዳ ነጻ ስለመሆኑ ከሚመለከተው የገቢዎች መሥሪያ ቤት የሚሰጥ ማስረጃ፤

ረ) ኢንቨስት ስለሚያደርገው ፕሮጀክት የአካባቢ ተፅዕኖ ግምገማና ተቀባይነት ማረጋገጫ ከሚመለከተው አካባቢ ጥበቃ መስሪያ ቤት ሊያቀርብ ይገባል፤

፭. የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ቦታ አፈጻጸምና ክትትል እንደሚከተለው ይሆናል፡-

ሀ) ኢንቨስተሩ ፕሮጀክቱን ሳይተገብር ከውርስ በስተቀር ለሦስተኛ ወገን ማስተላለፍ አይችልም፤

ለ) በኢንዱስትሪ ዞን የተፈቀደ የማንፈክቸሪንግ ኢንዱስትሪ የአገልግሎት ለውጥ ማድረግ አይችልም፤

v. If the raw material is imported by plane and is not converted into a product without much transportation, it will be damaged;

vi. That turns waste into service;

vii. There are other such compelling reasons.

4. Requests for place for manufacturing industries must meet the following conditions:-

a) A complete project study proposal containing the project proposal, the initial situation of the project, the market feasibility, the benefits of the project to the country and the city, the type and source of the resources to be used, the amount and source of the capital to be allocated, the job opportunities that will be created permanently and temporarily, the implementation schedule of the project;

b) Evidence of previous investments to show that the investor has the skills and experience to implement the proposed project;

c) Proof of having fixed assets that 30 percent or more of the project's funds are in the bank;

d) Timely investment license issued for the project from the relevant Investment Commission;

e) Proof from the relevant Revenue Office that the business is exempt from tax debt for the project that was carried out in the past;

f) He must submit an environmental impact assessment and approval certificate from the relevant environmental protection office for the project he invests in.

5. The performance and monitoring of the manufacturing industry site will be as follows:

a) The investor cannot transfer the project to a third party except by inheritance without implementing it;

b) The manufacturing industry authorized by the industrial zone cannot change the service;

- ሐ) ኢንቨስተሩ ፕሮጀክቱን ባቀረበበትና በተፈቀደበት መልኩ ያልተገበረ ወይም በህጉ በተቀመጠው ጊዜ ግንባታ ካልጀመረ ወይም ከተፈቀደለት ውጪ ከሰራ ለቦታው የተከፈለውን ቅድመ ክፍያ ተመላሽ ሳይደረግ የሊዝ ውል ተቋርጦ ካርታው እንዲመክን ተደርጎ ቦታውን አስተዳደሩ ይረከባል፤ ይህም የሊዝ ውሉ አካል ይደረጋል፤
- መ) ኢንቨስተሩ ያቀረበውን ፕሮጀክት በአግባቡና በወቅቱ ስለመተግበሩ የሚከታተል አካል በየሦስት ወሩ በመስክ ያሉበትን የግንባታ ደረጃ በመገምገም በአዋጁ መሠረት እርምጃ ይወስዳል፤ ሪፖርት ለሚመለከተው አካል ያቀርባል፡፡

**፴፮. ልዩ አገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች የሚስተናገዱበት መስፈርት**

- ፩. ልዩ አገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች ቦታ በምደባ ለመስጠት የሚታዩ መስፈርቶች፡-
- ሀ) በአነስተኛ መሬት በርካታ የሥራ ዕድል የሚፈጥር ማለትም በ፲ ካሬ ሜትር ቦታ ላይ በአነስተኛ አንድ ሰው የሚያሰማራ ወይም የሚቀጥር፤ ወይም
  - ለ) ከአገልግሎቱ ወይም ከምርቱ በዝቅተኛው ፸፮ ከመቶ በላይ የውጭ ምንዛሬ የሚያፈራ ወይም የሚያድን፤
  - ሐ) ፕሮጀክቱ ሌላ የኢንቨስትመንት ካፒታል የመሳብ አቅም ያለው ማለትም ከአንድ አገር በላይ የሚሰራ አለም አቀፍ ኩባንያ ወይም ማንኛውም የውጪ ኢንቨስተር ከፍተኛ ካፒታል ከ፶ ሚሊዮን ዶላር በላይ መጠን ያለውን ይዞ የሚመጣ መሆን አለበት፤
  - መ) የሀገር ውስጥ ባለሀብት ከሆነ የሚሰማራው ካፒታል ከ፩ ነጥብ ፮ ቢሊዮን ብር በላይ ኢንቨስት ለማድረግ የቀረበ ፕሮጀክት፤
  - ሠ) ፕሮጀክቱ በመንግስትም ሆነ በግል ባለሀብቱ ባልተሸፈነና ከፍተኛ የሆነ ኢኮኖሚያዊ እና ማህበራዊ ፋይዳ ያለው የከተማውን ሀገራዊ፣ አህጉራዊና ዓለም አቀፍ ሚና እንደሚያጎላ የሚታመንበት፤ መሆን አለበት

- c) If the investor does not implement the project in the approved manner or if he does not start construction within the time stipulated by the law or if he works outside of his permission, the lease contract will be terminated and the management will take over the site without refund of the advance payment paid for the site; This will be made part of the lease;
- d) The body that monitors the proper and timely implementation of the project proposed by the investor will evaluate the construction level in the field every three months and take action according to the decree; Submits report to concerned authority.

**36. Land Permitted for Projects having Special National Significance**

1. Criteria for allocation of space for projects of special national significance:
  - a) Creates many employment opportunities on a small land, i.e. employs or employs at least one person on an area of 10 square meters; or
  - b) Which earns or saves more than 75 percent of the minimum foreign currency from the service or product;
  - c) The project has the capacity to attract other investment capital, i.e. an international company operating in more than one country, any foreign or investor should come with a capital of more than 50 million dollars;
  - d) A project proposed to invest more than 1.5 billion birr if it is a local investor;
  - e) The project is not financed by the government or the private investor and is believed to emphasize the national, continental and international role of the city with high economic and social benefits.



፪. አገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች የሚከተሉትን ማካተት አለባቸው፡-

ሀ) ስለ ፕሮጀክቱ መነሻ ሁኔታ፣ የገበያ አዋቂነት፣ የሚጠቀመው ግብአት ዓይነትና ምንጭ፣ የካፒታል መጠንና ምንጭ፣ በቋሚነትና በጊዜያዊነት የሚፈጥረው የሥራ ዕድል፣ የሚያስገኘው የውጪ ምንዛሪ፣ በአጠቃላይ ፕሮጀክቱ ለሀገሪቱና ለከተማዋ የሚኖረው ፋይዳ፣ የአካባቢ ተጽኖ ግምገማ፣ የፕሮጀቱ የትግበራ መርሃ ግብር እና የተሟላ ፕሮጀክት ፖሮግራም ማሳየት አለበት፤

ለ) ለግንባታው የሚጠይቀው መሬት መጠን ከመሬቱ ህንጻው የሚያርፈበት ስፋት፣ ህንጻው የሚያርፈው የሥራና መኖሪያ ስፋት የህንጻ ከፍታ በሜትር፣ ህንጻው ሲጠናቀቅ ምን መልክ እንደሚኖረው የሚያሳይ ፎርማትና አድራሻ መግለጫ፤

፫. ኢንቨስተሩ ያቀረበውን ፕሮጀክት ለመተግበር ችሎታውና ልምዱ እንዳለው ለማሳየት ከዚህ በፊት ኢንቨስት ስለማድረግ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፤ እነዚህም፡-

ሀ) ከአንድ አገር በላይ የሚሰራ አለም አቀፍ ኩባንያ ለመሆኑና ከዚህ ቀደም ከጅሚሊዮን ዶላር በላይ ካፒታል ኢንቨስትመንት ስለማድረግ ማስረጃ፣ ወይም

ለ) ማንኛውም የውጭ ሀገር ኢንቨስተር ከዚህ ቀደም ከ፱ ሚሊዮን ዶላርና በላይ ካፒታል ኢንቨስት ስለማድረግ ማስረጃ፣ ወይም

ሐ) ዲያስፖራ ኢንቨስተር ከሆነ ፲ ሚሊዮንና ዶላር በላይ ካፒታል ኢንቨስት ለማድረግ ማስረጃ ወይም

መ) የሀገር ውስጥ ባለሀብት ሲሆን ፪፻፶ ሚሊዮን ብር እና በላይ ኢንቨስት ለማድረግ ማስረጃ ማቅረብ፤

2. Projects of national significance should include:

a) It must show the basic conditions of the project, market feasibility, the type and source of resources used, the amount and source of capital, the permanent and temporary employment opportunities, the foreign currency earned, the benefits of the project to the country and the city in general, the environmental impact assessment, the project implementation schedule and a complete project proposal;

b) The size of the land required for the construction, the size of the land where the building rests, the work and living space the building rests on, the height of the building in meters, the format and address description of what the building will look like when it is completed;

3. The investor must provide evidence that he has invested before to show that he has the skills and experience to implement the proposed project; These are:

a) Evidence of being an international company operating in more than one country and having previously invested more than 20 million dollars in capital, or

b) Evidence that any foreign investor has previously invested more than 30 million dollars in capital; or

c) If the diaspora is an investor, proof of capital investment of more than 10 million dollars; or

d) If he is a local investor, he must provide proof of his investment of 250 million Birr or more;

- ሠ) ከዚህ በፊት ያለው የቢዝነስ እንቅስቃሴ ኢንቨስት ለማድረግ ያቀረበውን ካፒታል ግማሽ ያክልና በላይ ለመሆኑ በውጪ ኦዲተር የተረጋገጠ የኦዲት ሪፖርት ማቅረብ፤
- ረ) ያቀረበውን ፕሮጀክት ለመጀመር የሚያስችል ቢያንስ የፕሮጀክቱ ኢንቨስትመንት መጠን ፱ በመቶ እና በላይ ገንዘብ በባንክ ያለው ስለመሆኑ የተረጋገጠ ማስረጃ ማቅረብ አለበት፤
- ሰ. ከሚመለከተው የአገር ውስጥ ተቋም ለፕሮጀክቱ የተሰጠ ወቅታዊ የኢንቨስትመንት ፈቃድ ማቅረብ ይኖርበታል፤
- ፩. ከዚህ በፊት ለተሰማራበት የሥራ መስክ ከግብር እዳ ነጻ ስለመሆኑ ከሚመለከተው አካል ማስረጃ ማቅረብ አለበት፤
- ፪. ኢንቨስት ስለሚደረገው ፕሮጀክት ከሚመለከተው የሴክተር መስሪያ ቤት የድጋፍ ደብዳቤ ማቅረብ አለበት፤
- ፫. በዚህ አንቀፅ መሠረት የሚቀርብ ጥያቄ እና የቦታ ዝግጅት እንደሚከተለው ይሆናል፤
  - ሀ) የቦታ ጥያቄው ለከተማው ከንቲባ ወይም ከንቲባው ለሚወክለው አካል ይቀርባል፤
  - ለ) ኢንቨስተሩ ያቀረበው ፕሮጀክት ፕሮፖዛል አዋቂነት ከአስተዳደሩ ኢንቨስትመንት ኮሚሽን እና ከቢሮ በተውጣጣ ኮሚቴ ይገመገማል፤
  - ሐ) የተገመገመው ፕሮጀክት ለከንቲባው ይቀርባል፤
  - መ) በከንቲባው ሲወሰን ቢሮው በመዋቅራዊ ፕላን ስታንዳርድ እና ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበት፤ ካሳ የሚከፈልበትና ተነሿዎች መልሰው የሚቋቋሙበት ሁኔታ ለመወሰን በዋጣው አዋጅ መሰረት መሬት ያዘጋጃል፤

- e) Submitting an audit report certified by an external auditor that the previous business activity is more than half of the capital proposed to invest;
  - f) He must provide evidence that at least 30 percent of the project's investment amount or more is available in the bank to start the proposed project.
4. He must submit a current investment permit issued for the project by the relevant local institution;
  5. He must provide proof from the relevant body that he is free from tax debt for the field of work he was engaged in before;
  6. He must submit a letter of support from the relevant sector office about the project to be invested;
  7. According to this Article, the request and location preparation will be as follows:
    - a) The location request will be submitted to the mayor of the city or the mayor's representative;
    - b) The feasibility of the investor's project proposal from the administration. It will be evaluated by the Investment Commission and a committee made up of the office;
    - c) The evaluated project will be presented to the Mayor.
    - d) When decided by the mayor, the office prepares land in accordance with the structural plan standard and the decree issued to determine the conditions under which land ownership will be released, compensation will be paid and tenants will be reinstated for public benefit.

ረ) የተዘጋጀውን ቦታ መነሻ በማድረግ በአዋጁ እና በዚህ ደንብ መሰረት የውሳኔ ሀሳብ ለካቢኔው ይቀርባል፤ ሲፈቀድ ተግባራዊ ይደረጋል፤

፳. በዚህ ደንብ ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የተደነገገው የቦታ ስፋት ስታንዳርድ ቢኖርም ካቢኔው የቦታውን ስፋት ስታንዳርድ ከፍ ወይም ዝቅ ሊያደርግ ይችላል፡፡

**፴፯. ከመንግስት ጋር በተደረጉ ስምምነቶች ለኤንባሲዎችና ለአለም አቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች**

፩. የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሊዝ ቦታ አገልግሎት በተመለከተ ከከንቲባ ጽህፈት ቤት በሚቀርብ መረጃ መሰረት መስተንግዶ የሚሰጥ ሆኖ የሚከተሉት መስፈርቶች እና አሰራሮች የሚያሟላ መሆን ይኖርበታል፡-

- ሀ) የቦታ ጥያቄው በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር በኩል ለከንቲባ ጽህፈት ቤት ይቀርባል፤
- ለ) የከንቲባ ጽህፈት ቤት ጥያቄውን መነሻ በማድረግ ለዲፕሎማቲክ ተቋማት በተቀመጠው በከተማው የቦታ ስፋት ስታንዳርድ ወይም ካቢኔው በሚወስነው የቦታ ስፋት መሰረት ቦታው እንዲዘጋጅ ለቢሮ ይልካል፤
- ሐ) ቦታው ከተዘጋጀ በኋላ ቢሮው የውሳኔ ሀሳብ ለካቢኔ ይቀርባል፤
- መ) ቢሮው የካቢኔ ውሳኔን መነሻ በማድረግ ከሚመለከተው የዲፕሎማቲክ ተቋም ጋር የሊዝ ውል ይዋዋላል፤

፪. የዲፕሎማቲክ ተቋሙ በልዩ ሁኔታ ከሊዝ ክፍያ ነጻ ካልተደረገ በስተቀር መክፈል የሚጠበቅበት የሊዝ ክፍያ በአሜሪካን ዶላር ፻% ቅድሚያ በአንድ ጊዜ ይከፍላል፤

፫. የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያን በተመለከተ ከዲፕሎማቲክ ተቋማት እና አገራት ጋር የተፈጸመ ስምምነት ካለ በስምምነቱ መሰረት የሚፈጸም ሆኖ በአዋጁ እና በዚህ ደንብ መሰረት ቢሮው ክትትል በማድረግ ወደ ልማት መግባት እንዲችሉ ይሰራል፤

e) Based on the prepared position, a decision proposal will be submitted to the cabinet in accordance with the decree and this regulation; it will be implemented when approved.

8. In spite of the land size standard stipulated in this regulation for projects of special national significance, the Cabinet may raise or lower the land size standard.

**37. Land Permitted For Embassies and International Organizations in Agreements with the Government**

1. From the Mayor's Office regarding the service of the leased space of diplomatic institutions. Accommodation should be provided according to the information provided and should meet the following requirements and procedures;

- a) The space request shall be submitted to the Mayor's Office through the Ministry of Foreign Affairs;
- b) Based on the request, the Mayor's Office will send the space to the Bureau to be prepared according to the City's space standard set for Diplomatic Institutions or the space determined by the Cabinet;
- c) After the site is prepared, the Bureau will submit a proposal to the Cabinet;
- d) The Bureau will enter into a lease agreement with the relevant Diplomatic Institution based on the decision of the Cabinet;

2. The Diplomatic Institution shall pay 100% of the lease payments due in US dollars in one lump sum unless exempted from the lease payments under special circumstances;

3. Regarding the beginning and completion of construction, if there is an agreement with Diplomatic Institutions and Countries, it will be carried out according to the agreement and according to the proclamation and this regulation, the Bureau will monitor and work so that they can enter into development;

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የዲፕሎማቲክ ተቋሙ በገባው ግዴታ መሠረት ባይፈጽም ቢሮው ሁኔታውን ለከንቲባ ሳያሳውቅ እርምጃ አይወሰድም፡፡

**፴፰. ለነባር ፕሮጀክቶች ማስፋፊያ ቦታ ስለመፍቀድ**

የነባር ፕሮጀክቶች ማስፋፊያ ለመፍቀድ የሚከተሉት መስፈርቶች መሟላት ይኖርባቸዋል፡-

- ፩. የፕሮጀክቱ ግንባታው ፶ በመቶ የደረሰ ወይም የተጠናቀቀና አገልግሎት መስጠት የጀመረ ሆኖ የማስፋፊያ ጥያቄው በአሳማኝ ምክንያትና በመረጃ የተደገፈ መሆን አለበት፤
- ፪. ፕሮጀክቱ የሊዝ ይዞታ ከሆነ ባለቤቱ አስፈላጊውን የዘመኑ የሊዝ ክፍያ እና ግብር በአግባቡ የከፈለ መሆኑን ማረጋገጫ ሲያቀርብ፤
- ፫. የነባር ይዞታ ከሆነ የፕሮጀክቱ ባለቤት አስፈላጊውን የዘመኑ ግብር በአግባቡ የከፈለ መሆኑን ማረጋገጫ ሲያቀርብ፤
- ፬. ለማስፋፊያ የሚጠየቀው የቦታ ስፋት ከነባሩ ፕሮጀክት የቦታ ስፋት ጋር ሲነጻጸር ከ፶ በመቶ ያልበለጠ ሲሆን፤
- ፭. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) ድንጋጌ ቢኖርም ካቢኔው የቦታ ስፋቱን ከ፶ መቶ በላይ ሊወስን ይችላል፤
- ፮. የፕሮጀክቱ ባለቤት በተፈቀደ ቦታ ለማልማት የሚያቀርበው የፕሮጀክት ዲዛይን ከነባሩ ፕሮጀክት ጋር ትስስር ያለው መሆኑ፤
- ፯. ኢንቨስትመንቱ ከሚያስፈልገው ጠቅላላ የካፒታል መጠን ውስጥ ፴ መቶ ስለመኖሩ የሚያሳይ የባንክ ስቴትመንት ወይም አካውንት ማቅረብ፡፡

**፴፱. በህብረት ሥራ ማህበራት ለሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች ቦታ ስለመፍቀድ**

በህብረት ሥራ ማህበራት መኖሪያ ለመገንባት ቦታ የሚፈቀደው፡-

4. According to Sub Article (3) of this Article, if the Diplomatic Institution does not fulfil its obligations, no action will be taken without the Bureau notifying the Mayor of the situation.

**38. Land Permitted for Expansion of Old Projects**

To allow expansion of old projects, the following criteria must be met:

- 1. The request for expansion must be supported by convincing reasons and data as the construction of the project has reached 50 percent or has been completed and services have started;
- 2. If the project is leasehold, when the owner submits proof that he has properly paid the relevant lease payments and taxes;
- 3. If it is an old possession, when the owner of the project submits proof that he has paid the required up-to-date taxes properly;
- 4. The size of the area requested for expansion is not more than 50 percent compared to the size of the old project;
- 5. Notwithstanding the provisions of Sub Article (4) of this Article, the Cabinet may determine the area to be more than 50 hundred;
- 6. The fact that the project design proposed by the project owner to be developed in an approved area is related to the old project;
- 7. Submitting a bank statement or account showing that there is 30 percent of the total amount of capital required for the investment.

**39. Land Permitted for Houses to be built by Cooperative Societies**

The Land permitted for build houses by cooperative societies:

፩. በመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበራት ለሚገነቡ ቤቶች በተመለከተ በሚመለከተው የከተማ አስተዳደሩ የቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ እና የህብረት ሥራ ኮሚሽን መስፈርቱ ታይቶ የቦታ ጥያቄ ሲቀርብ፤ እና

፪. በፕላን ስታንዳርድ መሰረት ተዘጋጅቶ ለካቢኔው የውሳኔ ሃሳብ ቀርቦ ውሳኔ ሲያገኝ ይሆናል፡፡

**፶. በግል ወይም በጋራ የእርሻ ወይም የግጦሽ**

**መጠቀሚያ ይዞታን ለማልማት ቦታ ስለመኖቀድ**

፩. አርሶ አደር ለእርሻ ወይም ለግጦሽ የሚጠቀመውን ይዞታ ለሌላ ልማት ጥያቄ ሲያቀርብ በሌሎች ህጎች የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የሚከተሉት ማስረጃዎች ማቅረብ ይኖርበታል፡-

ሀ) የከተማ ግብርና መጠቀሚያ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት፤

ለ) አርሶ አደሩ ከሌሎች አርሶ አደሮች ጋር በጋራ ለማልማት በህጋዊ አግባብ የተደራጀ ስለመሆኑ ማስረጃ፤

ሐ) ያቀረበው የተለያየ የልማት አማራጭ በፕላኑ መሰረት ተቀባይነት ያለው ስለመሆኑ ማስረጃ፤

መ) በፕላን የተጠና መንገድ ስለመኖሩ ማረጋገጫ፤

ሠ) በይዞታው ወይም በቦታው ላይ ለሚከናወን የልማት ሥራ የሚሆን የተለየ የልማት ሀሳብ፤ የማልማት አቅም ማሳያ እና ኢንቨስትመንት ፈቃድ ሲያቀርብ፤

ረ) አርሶ አደሩ ከሌሎች አርሶ አደሮች በጋራ ለማልማት የሚቀርብ ጥያቄ ከሆነ ተጠቃሚ ስለመሆኑ በአርሶ አደርና ከተማ ግብርና ልማት ኮሚሽን የተረጋገጠ ድጋፍ ደብዳቤ፤

፪. ለልማት የሚፈቀደው የቦታ ስፋት በፕላን በተቀመጠው ስታንዳርድ መሠረት መሆን ይኖርበታል፤

የክፍያና የቦታ ስሪት ሁኔታን በተመለከተ፡-

1. Regarding houses built by housing cooperatives, the Housing Development and Management Bureau of the relevant City Administration and the Cooperative Work Commission have reviewed the requirements and submitted;

2. It will be prepared according to the plan standard and will be submitted to the Cabinet for a decision.

**40. The Land Permitted for develop a Private or Joint Farm or Grazing Possession**

1. Request for other development of the possession used by the farmer for farming or grazing when submitting, he must submit the following evidence, subject to the provisions of other laws:

a) Urban Agriculture Utilization Certificate;

b) Evidence that the farmer is legally organized to cultivate together with other farmers;

c) Evidence that the proposed different development options are acceptable according to the plan site request; and

d) Confirmation of the existence of a planned road;

e) When he submits a specific development proposal, demonstration of development potential and investment permit for development work to be carried out on the property or the site;

f) If the farmer is applying for joint cultivation with other farmers, a letter of support certified by the Farmers and Urban Agriculture Development Commission.

2. The size of the area allowed for development should be according to the standard set by the plan;

3. Regarding payment and location version status:

ሀ) አርሶ አደር በራሱ እና ከሌሎች አርሶ አደሮች ጋር ተደራጅቶ የሚያለማ ከሆነ በስታንዳርድ መሰረት የልማት አማራጮች በሚጠይቀው የቦታ ስፋት ላይ ከሊዝ ክፍያ ነጻ ወደ ሊዝ ስሪት ይገባል፤ የሊዝ ዘመኑም እንደ አገልግሎቱ ዓይነት ይወሰናል፤

ለ) አርሶ አደር ከሌሎች አልሚዎች ጋር በጋራ ለማልማት የቀረበ ጥያቄ የሚፈቀደው የቦታ ስፋት በስታንዳርድ መሰረት በሊዝ መነሻ ዋጋ ሆኖ የሊዝ ዘመን እንደ አገልግሎት ዓይነት ይወሰናል፤

፫. የማልማት ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን ሂደት እንደሚከተለው ይሆናል፡-

ሀ) አርሶ አደሩ የማልማት ጥያቄውን ለቢሮው ያቀርባል፤

ለ) በግሉ የሚያለማ ከሆነ የልማት ፕሮጀክት ግምት ፲ ከመቶ፣ ከሌሎች አርሶ አደሮች ጋር ተደራጅቶ የሚያለማ ከሆነ ፳ ከመቶ አቅም ማሳያ በባንክ የተረጋገጠ ሰነድ ያቀርባል፤

ሐ) ቢሮው የጥያቄውን አግባብነት አይቶ ለከተማው ኢንቨስትመንት ኮሚሽን ይልካል፤

መ) ኢንቨስትመንት ኮሚሽኑ የተላከለትን የማልማት ጥያቄ ባለው ህግና አሰራር መሰረት ገምግሞ ተቀባይነት ካገኘ የሰነዶቹን ኮፒ ለቢሮ ይልካል፤

ሠ) ቢሮ ከኮሚሽኑ የተላከለትን ስም ዝርዝር ሰነድ ኮፒ ለሚመለከተው ክፍለ ከተማ ጽህፈት ቤት ይልካል፤

ረ) በስታንዳርዱ መሰረት ለአርሶ አደሩ ወይም ለአርሶ አደሩ ልጅ ከተሰጠው የግብርና መጠቀሚያ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ላይ በመቀነስ ለልማቱ የሚሆን ቦታ በፕላን ፎርማት አዘጋጅቶ ለቢሮ ስትራቴጂክ ካውንስል ቀርቦ ይወሰናል፤

ሰ) በቢሮ ውሳኔ ያገኘ አርሶ አደር ወይም በጋራ እንዲያለማ የተፈቀደለት አልሚ ቢሮው አስፈላጊውን ቅድመ ሁኔታ አሟልቶ የሊዝ ውል እንዲገባ ያደርጋል፤ ካርታ አዘጋጅቶ ይሰጣል፡፡

a) If a farmer develops by himself and organized with other farmers, he will enter into a lease version free of lease payment on the size of the area required by the development options according to the standard; the lease term also depends on the type of service;

b) The size of the area allowed for joint development by farmers with other developers is based on the standard lease base price and the lease period is determined by the type of service.

4. The development request presentation and decision process will be as follows:

a) The farmer submits the development request to the Bureau;

b) 10 percent of the development project estimate if it is developed privately, 20 percent if it is developed in collaboration with other farmers, and provides a document certified by a bank;

c) The Bureau will see the relevance of the request and send it to the City Investment Commission;

d) The investment commission will evaluate the development request sent to it according to the existing laws and procedures and if it is approved, it will send a copy of the documents to the Bureau;

e) The Bureau sends a copy of the list of names sent to it by the commission to the relevant Sub City Office;

f) According to the standard, the area for the development will be prepared by deducting from the agricultural use verification certificate given to the farmer or the farmer's son in a plan format and submitted to the Bureau Strategic Council and decided;

g) A farmer who has received a decision from the Bureau or a developer who is allowed to develop jointly, the Bureau will fulfil the necessary conditions and enter into a lease contract; Prepares and provides a map.

**፵፩. ለባለ በጀት የመንግስት መስሪያ ቤት ግንባታ መስሪያ ቦታ ስለመፍቀድ**

በዚህ ደንብ አንቀጽ ፵፪ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ቦታ በምደባ እንዲሰጠው የሚጠይቅ የባለ በጀት መስሪያ ቤት ቀጥሎ የተቀመጡትን ቅድመ ሁኔታዎች ማሟላት አለበት፡-

- ፩. በመስሪያ ቤቱ የበላይ ኃላፊ የተፈረመ የድጋፍ ደብዳቤ፤
- ፪. ቦታው የሚጠየቀው በበጀት ዓመቱ ሊከናወኑ ለታቀዱት ሥራዎች መሆኑን ማረጋገጫ፤
- ፫. ለፕሮጀክቱ የተፈቀደ በጀት ስለመኖሩ ማረጋገጫ፤
- ፬. ከዚህ በፊት ቦታ ወስዶ ከሆነ ግንባታ ያከናወነ መሆኑን የሚገልፅ ማስረጃ ማቅረብ ይኖርበታል፡፡

**፵፪. ለአዎር ጊዜ ቦታን በሊዝ ስለመፍቀድ**

፩. በአዎጁ አንቀጽ ፲፰ ንዑስ አንቀጽ (፪) ተራ ፊደል (ለ) በተደነገገው መሠረት ለአዎር ጊዜ ቦታ የሚፈቀድላቸው ዘርፎች የሚከተሉትን ያጠቃልላል፡-

- ሀ) ለአነስተኛና ጥቃቅን የንግድ ሥራዎች፣ ማምረቻ፣ ለከተማ ግብርና እና አገልግሎት፣
- ለ) በግንባታ ወቅት ለማሸነፊያ የግንባታ ቁሳቁስ ማስቀመጫ፣
- ሐ) የማዕድን ማውጣት ለተፈቀደላቸው ማሸነፊያ መትከያ፣
- መ) በሽንሻኖ ወቅት የተረፉ ቦታዎች በነዋሪዎቹ እና የከተማው ፕላንና ውበት ችግር ለማይፈጥሩ ቢዝነስ ሥራዎች፣
- ሠ) ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ የሚውሉ ቦታዎች፣
- ረ) በከተማ ውበት እና አረንጓዴ ልማት ተቋም የሚተዳደሩ አረንጓዴ ቦታዎች፣

**41. The Land Permitted for the Construction of a Government Office with a Budget**

According to Sub Article (1) of article 32 of this regulation, a budget office that requests to be allocated a place must meet the following conditions:

- 1. Letter of support signed by the head of the office;
- 2. Confirmation that the position is requested for the activities planned to be carried out in the fiscal year;
- 3. Confirmation of approved budget for the project;
- 4. If he has taken a place before, he should provide proof that he has done construction.

**42. Short term Leasehold Permits of Land**

1. According to the provisions of Sub Article (2) ordinary letter (b) of Article 18 of the Proclamation, the sectors that are allowed for short-term accommodation include the following:

- a) For small and micro businesses, manufacturing, urban agriculture and services;
- b) Storage for machinery and building materials during construction;
- c) Docking for machinery authorized for mining;
- d) Spaces left over during construction for business activities that do not cause problems for the residents and the city's planning and aesthetics;
- e) Spaces for billboards;
- f) Green spaces managed by Urban Beauty and Green Development Institute;

፪. የሚከተሉት ቦታዎች ለአጭር ጊዜ የመሬት አገልግሎት አይፈቀዱም፡-

- ሀ) የአካባቢ ልማት ፕላን ተጠንቶላቸው ወይም ባይጠናቀቁም በቀጣዩ አምስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ለልማት የተያዙ ከሆኑ፤
- ለ) ለማህበራዊ ተቋማት መገንቢያ የተያዙ ከሆኑ፤
- ሐ) በክፍትነት በስፖርት ማዘውተሪያነት የተያዙ ከሆኑ፤
- መ) መውጫ መግቢያ የሚዘገጉ የትራፊክ እንቅስቃሴ እንቅፋት የሚፈጥሩ ከሆኑ፤
- ሠ) በመንገድ ዳር ሆኖ ለአነስተኛ ተቋማት ሊውል የሚችል ነገር ግን አነስተኛው የቦታ ስፋት ከአካባቢ ልማት ፕላን እና ሽንሻኖ በላይ ከሆኑ፤

፫. ለአጭር ጊዜ የሚሰጡ ቦታዎች የመሬት አጠቃቀምና የግንባታ ክፍታን በተመለከተ፡-

- ሀ) የሚፈቀደው የንግድ ዓይነት ከመዋቅራዊ ፕላኑ የመሬት አጠቃቀም ጋር የማይቃረን፤
- ለ) የህንፃ ክፍታን በተመለከተ ጂ+ዜሮ፤ ክፍታው ፫ ሜትር የማይበልጥ ሆኖ የሚገነባበት ቁሳቁስ ተነቃቅሎ የሚወሰድ ጊዜያዊ መሆን አለበት፤
- ሐ) ግንባታው የአካባቢውን እይታ የሚያበላሽ መሆን የለበትም፤

፬. ለአጭር ጊዜ የቦታ ጥያቄ አቀራረብና ውሳኔ አሰጣጥ፡-

- ሀ) አልሚው ጥያቄውን በማመልከቻ ለቢሮው ያቀርባል፤
- ለ) ቢሮው የቀረበለትን ማመልከቻ እና አስፈላጊ መረጃዎች በማሟላትና በማስተር ፕላን ወይም በአካባቢ ልማት ፕላን መሠረት ቦታውን አዘጋጅቶ ለስንቲባ ያቀርባል፤
- ሐ) በውሳኔው መሰረት የሊዝ ውል ተዋውሎ የሊዝ ውል፣ ካርታ እና የቦታውን ፕላን ፎርማት አይይዙ ለክፍለ ከተማው ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት እና ለሚመለከታቸው የሥራ ክፍሎች በግልባጭ ያሳውቃል፤

2. The following locations are not permitted for short-term land use:

- a) If they are earmarked for development in the next five years, regardless of whether the local development plan has been studied or not;
- b) If they are reserved for the construction of social institutions;
- c) If they are held in the open for sports activities;
- d) If they block the entrance and exit and create obstacles for traffic,;
- e) It can be used for small establishments on the side of the road, but the smallest. If the size of the area exceeds the area development plan and plan.

3. The land use and construction height of the short-term sites:

- a) The type of business allowed with the land use of the structural plan is incontrovertible;
- b) Regarding the height of the building, G+0, the height of which does not exceed 3 meters, the building material must be temporary;
- c) The construction should not spoil the view of the area.

4. Presentation and decision-making of short-term space requests:

- a) The developer submits the request to the Bureau in an application;
- b) The Bureau prepares the site according to the master plan or local development plan and submits it to the mayor after completing the application and necessary information;
- c) In accordance with the decision, a lease agreement is signed and the lease agreement, map and the format of the site plan are attached and notified to the Branch Office of the Woreda and the relevant Departments;



መ) በአነስተኛና ጥቃቅን ለተደራጁ ማህበራት ለሚተላለፍ ቦታ በከተማ የመስሪያ ቦታዎችን እንዲያስተዳድር ኃላፊነት የተሰጠው ተቋም ከቢሮው ጋር የሊዝ ውል ይገባል፤

፩. በግንባታ ወቅት ለማሽነሪና የግንባታ ቁሳቁስ ማስቀመጫ ወይም የማዕድን ማውጣት ማሽነሪ መትከያ ወይም ማዕድን ማውጫ ለሚፈቀድ ቦታ በአካባቢው ወቅታዊ አማካይ የሊዝ የጨረታ ዋጋ መሠረት ተሰልቶ ይከፈልበታል፤

፪. በሚከተለው ሁኔታ ለአጭር ጊዜ ቦታ ከሊዝ ክፍያ ነጻ ሊፈቀድ ይችላል፡-

ሀ) ለአነስተኛና ጥቃቅን ሥራዎች እና ለሥራ ዕድል ፈጠራ ቦታ በመንግስት ተቋም ጥያቄ ሲቀርብ፤

ለ) የሃይማኖት ተቋማት፣ የፖለቲካ ድርጅቶች፣ ለትርፍ ያልተቋቋሙ መንግስታዊ ያልሆኑ ድርጅቶች፣ የዲፕሎማቲክ መስሪያ ቤቶች፣ ዓለም አቀፍ ድርጅቶች፣ ወይም የበጎ አድራጎት ድርጅቶችና የመሳሰሉት የእምነት ወይም የአላማ ማስፈጸሚያ እንዲውሉ በተፈቀደላቸው ቦታዎች ወይም ንብረቶች ላይ ወይም ከዚህ ውጭ ለማስታወቂያ ሥራ የሚፈቀደላቸው ቦታ፤

ሐ) ለትርፍ ያልተቋቋመ ማንኛውም የመንግስት ተቋም ለህብረተሰቡ በማንኛውም ቦታ ለሚያስተላልፈው መልዕክት አዘል ማስታወቂያ ለሚያስፈልገው ቦታ፤

መ) በበጎ ፈቃደኝነት አካባቢውን ያለማ ድርጅት ወይም ግለሰብ ባለማው አካባቢ ሲሆን ድርጅቱን ወይም ሥራውን የሚያስተዋውቅ ማስተዋወቂያ ደረጃውን የጠበቀና በስታንዳርድ መሰረት ቢተክል እስከ አምስት አመት ድረስ ከሊዝ ክፍያ ነጻ ይሆናል፡፡

d) For space transferred to small and micro-organized associations, the institution responsible for managing office spaces in the city shall enter into a lease agreement with the Bureau.

5. During construction, for the storage of machinery and construction materials or for the installation of mining machinery or mining, it will be calculated and paid according to the current average lease price in the area;

6. Short-term space may be allowed free of lease in the following circumstances:

a) When the request is submitted by the government institution for small and micro-scale works and job creation space;

b) Religious institutions, political organizations, non-profit non-governmental organizations, diplomatic offices, international organizations, or charitable organizations, etc., on the places or properties that are allowed to be used for the implementation of faith or purpose, or where they are allowed for advertising work;

c) Any non-profit government institution for the message it transmits to the public in any place where notice is required;

d) If it is an organization or an individual who has volunteered in the area and it is in a non-residential area and the advertisement promoting the organization or work is up to standard and planted according to the standard, it will be free from lease payment for up to five years.

**፵፫. ለአዎቅ ጊዜ የተፈቀደ ቦታ የሊዝ ዘመን አስተዳደርና እና ውል ዕድሳት**

- ፩. የአዎቅ ጊዜ ይዞታ የሚፈቀደው እስከ ፭ ዓመት ጊዜ ብቻ ይሆናል፤
- ፪. የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም ለማዕድን ማውጫ እና ለከተማ ግብርና ለአዎቅ ጊዜ የተፈቀዱ ቦታዎች ቦታው ለሌላ ልማት የማይፈለግ መሆኑ ሲረጋገጥ ለአንድ ጊዜ ብቻ እስከ ሶስት ዓመት ሊታደስ ይችላል፤
- ፫. ለማስታወቂያ ሰሌዳ መትከያ፣ ለኤምባሲዎችና ለሌሎች በልዩ ሁኔታ መታየት ላለባቸው ተቋማት ለአንድ ጊዜ ብቻ እስከ አምስት ዓመት ሊታደስላቸው ይችላል፤
- ፬. የተቀሩት አገልግሎቶች ለአዎቅ ጊዜ የሚፈቀዱ ቦታዎች የሥራው ሁኔታ ካላስገደደ በስተቀር ዕድሳት አይደረግም፤
- ፭. ለጥቃቅንና አነስተኛ አገልግሎት የሚውለው ቦታ የሊዝ ውል የገባው የመንግስት ተቋም እድሳት በጽሁፍ ሲጠይቅና ቦታው ለሌላ ልማት የማይፈለግ መሆኑ ሲረጋገጥ በየአምስት ዓመቱ ሊታደስ ይችላል፤
- ፮. ለአዎቅ ጊዜ የተፈቀደ ይዞታን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ እና ከተፈቀደለት አገልግሎት ውጭ ማዋል አይቻልም፤
- ፯. የሊዝ ዘመናቸው ሲያበቃ የክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት የሊዝ ውሉን በማቋረጥና እና ካርታውን በማምከን ቤዝ ማፕ ላይ በመሰረዝ ወደ መሬት ባንክ ገቢ የሚደረግ ይሆናል፡፡

**፵፬. ከተቋማት ስምምነት ስለማግኘት**

- ፩. ለአዎቅ ጊዜ አገልግሎት የተጠየቀው ቦታ የመንገድ ክልል ከሆነ ጥያቄው በቀረበለት አካል አማካይነት ውጣኔ ከመስጠቱ በፊት ለከተማው አስተዳደር የመንገዶች ባለሥልጣን በመላክ የአገንባብና የአጠቃቀም የስምምነት ቅጽ መሞላት ይኖርበታል፤ ባለስልጣኑ ጥያቄው በተላከለት በሰባት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቅፁን ሞልቶ መላክ አለበት፤

**43. Short term Leasehold Management and renewal of contract**

1. Short-term possession is only allowed for up to 5 years
2. Despite the provisions of Sub Article (1) of this Article, short-term permitted areas for mining and urban agriculture may be renewed only once up to three years when it is confirmed that the area is not required for other development;
3. It can be renewed only once for up to five years for billboard installation, embassies and other institutions that need to be seen in a special way;
4. The rest of the services that are allowed for a short period of time will not be renewed unless the conditions of the work force it;
5. The space used for small and medium-sized services can be renewed every five years when the government institution that entered into the lease requests renewal in writing and it is confirmed that the space is not needed for other development;
6. Short-term authorized possession cannot be transferred to a third party and used outside of the authorized service;
7. At the end of the lease term, the sub-city branch office will terminate the lease contract and delete the map from the base map and transfer it to the land bank.

**44. Consent from Institutions**

1. If the area requested for short-term service is a road area, before making a decision through the party to whom the request was made, a construction and use agreement form should be filled out by sending it to the City Administration's Road Authority; The official must fill out and send the form within seven consecutive working days of the request being sent to him;

፪. ቦታው የውሃ የፍሳሽ መስመሮች ያሉበት ከሆነ ውሳኔ ከመሰጠቱ በፊት ለአዲስ አበባ የውሃና ፍሳሽ ባለስልጣን በመላክ የአገነባብና የአጠቃቀም ስምምነት ቅፅ መሞላት ይኖርበታል፤ ባለስልጣኑ ጥያቄው በተላከለት በሰባት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ ቅፁን ሞልቶ መላክ አለበት፡፡

**፵፮. መሬት በምደባ የተላለፈለት ሰው መብትና ግዴታ**

፩. በምደባ የተፈቀደለት ቦታ ለጠየቀው አገልግሎት የማዋል መብት ይኖረዋል፤

፪. በምደባ የተሠጠውን መሬት መጠቀም የሚችለው ለተፈቀደለት አገልግሎት ብቻ ነው፡፡ አገልግሎቱን መቀየር ከፈለገ ጥያቄውን ለቢሮው አቅርቦ በካቢኔው መወሰን አለበት፤

፫. ከተፈቀደለት አገልግሎት ውጪ ለትርፍ አገልግሎት ሲጠቀምበት የተገኘ ከሆነ በፕላን ወደ ተፈቀደለት አገልግሎት እንዲያስተካክል ይደረጋል፤ ይህ ካልተቻለ ቦታውን ያስረክባል፤ ለንብረቱም ካሳ አይከፈለውም፤

፬. ከተፈቀደለት አገልግሎት ውጪ ለመጠቀም ከፈለገ ከተፈቀደለት ለቀረው ዘመን ሊያውለው ለፈለገው አገልግሎት መክፈል የሚገባውን የወቅቱን የሊዝ ክፍያ ክፍሎ የተሻሻለ ውል መፈራረም ይኖርበታል፤ ይህም ከአካባቢው የልማት ፕላን ጋር መጣጣሙ ተረጋግጦ ይፈቀዳል፤

፭. ቦታው በምደባ የተሰጣቸው በጎ አድራጎት ድርጅቶች የልማትና ፅርዳታ ውል ጊዜያቸውን ሲያጠናቅቁ ስለይዘታቸውና ንብረታቸው በተመለከተ አግባብ ያለው ሕግ ተፈጻሚ ይደረጋል፤

፮. ባለበጀት የመንግሥታዊ መስሪያ ቤቶች፣ ባይላተራልና መልቲላተራል ተቋማት መሬት ለሦስተኛው ወገን የሚተላለፈው በካቢኔ ተቀባይነት ካገኘ ብቻ ነው፤

፯. ቦታ የተመደበለት አልሚ በዚህ ደንብ በተደነገገው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት፤ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረ ተቋም ወይም ግለሰብ ቦታውን እንዳልፈለገው ተቆጥሮ ቢሮው ውሉን አቋርጦ ቦታውን መልሶ ይረከባል፤

2. If the site has water drainage lines, before making a decision, a construction and use agreement form must be sent to the Addis Ababa Water and Sewerage Authority; The official must complete and send the form within seven consecutive working days of the request being sent to him.

**45. Rights and Duties of the Person the Land has been Allotted**

1. He shall have the right to use the space authorized by the assignment for the requested service;

2. He can use the allotted land only for the authorized use. If he wants to change his service, he must submit the request to the Bureau and have it decided by the cabinet;

3. If it is found using it for profit other than the authorized service, it will be adjusted to the approved service by the plan; If this is not possible, he will surrender the position; He will not be compensated for his property;

4. If he wants to use other than the authorized service, he must pay the current lease fee for the service he wants to use for the remaining period and sign an amended contract; This is allowed if it is compatible with the local development plan;

5. When the development and aid contracts of the charitable organizations that have been assigned the site expire, the appropriate law will be enforced regarding their possession and property;

6. The land of government offices, bilateral and multilateral institutions with a budget will be transferred to the third party only if approved by the Cabinet;

7. The developer who has been assigned a site must start construction within the time limit set by this regulation; an institution or an individual who does not start construction within the set time limit will be considered as not wanting the site and the Bureau will terminate the contract and take the site back;

፳. ለባለቤቻት የመንግስት መሥሪያ ቤት ወይም ለሀይማኖታዊ ተቋም በምደባ በሚሰጥ የከተማ ቦታ ላይ በአዋጁ አንቀጽ ፳ ከንዑስ (፩) እስከ (፮) የተደነገገው ተፈጻሚ አይሆንባቸውም፤ ሆኖም በምደባ ያገኙትን መሬት ለማስለቀቅ የተከፈለውን ካሳ የሚተካ ክፍያ ይከፍላሉ።

፱. ከመንግስትና ሃይማኖት ተቋማት ውጪ በምደባ የተላለፈለት አልሚ ለቦታው ካሳና የማስነሻ ክፍያ የሚከፍል ከሆነ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ ታሳቢ የማይሆን ፩% (አንድ በመቶ) በልማቱ ምክንያት ተነሺ ለሆኑ ለመልሶ ማቋቋም የሚውል አስተዳደሩ በከፈተው የፈንድ ባንክ አካውንት ገቢ ያደርጋል።

፲. ከመንግስትና ሃይማኖት ተቋማት ውጪ በምደባ የተላለፈለት አልሚ ለቦታው ካሳና የማስነሻ ክፍያ የማይከፍል ወይም የፀዳ ቦታ የሚረከብ ከሆነ ከጠቅላላው የሊዝ ዋጋ ታሳቢ የማይሆን ፫% (ሶስት በመቶ) በልማቱ ምክንያት ተነሺ ለሆኑ ለመልሶ ማቋቋሚያ የሚውል ገንዘብ አስተዳደሩ በከፈተው የፈንድ ባንክ አካውንት ገቢ ያደርጋል።

**፵፮. ቦታ በማስረከብ ሂደት የስፋት ልዩነት ሲያጋጥም ስለሚወሰንበት አግባብ**

፩. በምደባ ወይም በጨረታ የተፈቀዱ ቦታዎችን በማስረከብ ሂደት የቦታ ስፋት ልዩነት በሚኖርበት ጊዜ እንደሚከተለው መስተንግዶ ይሰጣል፡-

- ሀ) እስከ ፪፻፶ ካ.ሜ ስፋት ያለው ፲፬% ወይም እስከ ፴፭ ካ.ሜ፤
- ለ) ከ፪፻፶፩ እስከ ፭፻ ካ.ሜ ስፋት ያለው ፲% ወይም ከ፳፭ ነጥብ ፩ እስከ ፶ ካ.ሜ፤
- ሐ) ከ፭፻፩ እስከ ፩ሺ ካ.ሜ ስፋት ያለው ፯% ወይም ከ፴፭ ነጥብ ዜሮ ፯ እስከ ፸ ካ.ሜ፤
- መ) ከ፩ ሺ ፩ እስከ ፭ሺ ካ.ሜ ስፋት ያለው ፬% ወይም ከ ፵ ነጥብ ዜሮ ፬ እስከ ፪፻ ካ.ሜ፤
- ሠ) ከ፭ሺ፩ ካ.ሜ እስከ ፲ሺ ካ.ሜ ስፋት ያለው ፫% ወይም ከ፪፻ ነጥብ ዜሮ ፫ እስከ ፫፻ ካ.ሜ) ሆኖ

- 8. The provisions of Sub Article (1) to (5) of Article 20 of the proclamation shall not be applicable to the urban space allotted to a private government office or a religious institution. They shall, however, pay compensation in lieu of the compensation paid to vacate the land acquired by the allotment;
- 9. If the developer who has been assigned by allocation other than government and religious institutions pays compensation and start-up fee for the place, he will deposit a not inconsiderable 1% (one percent) of the total lease price in the fund bank account opened by the administration to be used for the rehabilitation of those who are displaced due to the development;
- 10. If the developer assigned by allocation outside of the government and religious institutions does not pay compensation and start-up fee for the site or takes over a cleared site, 3% (three percent) of the total lease price, which is not considered, will be deposited into the fund bank account opened by the administration for the rehabilitation of those who are displaced due to the development.

**46. The Procedure to be Determined a Difference in Size and Delivery Process**

- 1. When there is a difference in area during the process of handing over the areas approved by allocation or auction, accommodation will be provided as follows:
  - a) 14% or up to 35 meter square with a width of up to 250 meter square;
  - b) 251 to 500 meter square wide 10% or 25.1 to 50 meter square;
  - c) 501 to 1000 meter square wide 7% or 35.07 to 70 meter square;
  - d) 4% from 1001 to 5000 meter square or from 40.04 to 200 meter square);
  - e) 3% from 5001 meter square to 10,000 meter square or 150.03 to 300 meter square);

ረ) ከአንድ ሂክታር በላይ የሆነ ይዞታ የቦታ-ስፋት ልዩነት ከ ፩% (አንድ በመቶ) በላይ ተቀባይነት አይኖረውም፤

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንጻር (፩) ተራ ፊደል (ሀ) እስከ (ረ) በተቀመጠው የቦታ ስፋት በመቶኛ የሚጨምር ወይም የሚቀንስ ሆኖ በዚህ ልዩነት ውስጥ የሚያርፍ ከሆነ አልሚው በተገኘው የቦታ ስፋት ልዩነት መሰረት መረከብ አለበት፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ከፊደል ተራ (ሀ) እስከ (ረ) በተቀመጠው የቦታ ስፋት በመቶኛ ከተጠቀሰው ልዩነት በላይ ሆኖ ከተገኘ በልዩነት የተገኘው የቦታ ስፋት ቦታው በጨረታ እንዲወጣ ወይም በምደባ እንዲሰጥ ለወሰነው አካል ለውሳኔ መልሶ ይቀርባል፤

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ከፊደል ተራ (ሀ) እስከ (ረ) በተቀመጠው የቦታ ስፋት በመቶኛ ከተጠቀሰው ልዩነት በታች ሆኖ ከተገኘ አልሚው ፈቃደኛ ከሆነ እንዲረከብ ይደረጋል፤ ፈቃደኛ ሆኖ ካልተገኘ ምትክ ቦታ ተፈልጎ እንዲሰጠው ይደረጋል፤

፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ከፊደል ተራ (ሀ) እስከ (ረ) በተቀመጠው የቦታ ስፋት በመቶኛ ከተጠቀሰው ልዩነት በመብለጥ ከሆነ የሊዝ ዋጋው ተስተካክሎ አልሚው እንዲከፍል ይደረጋል፡፡ ሆኖም በማነስ ከሆነ ውሉ ላይ የሊዙ ዋጋ ይስተካከላል፡፡

**ክፍል አምስት**

**የግንባታ ደረጃዎች፣ ቦታ አጠቃቀም፣ የግንባታ መጀመር እና ማጠናቀቅ**

**፵፯. የግንባታ ደረጃዎች**

፩. አነስተኛ ደረጃ ተብለው የሚጠቀሱ ግንባታዎች፡-

- ሀ) እስከ ፫ ወለል ለሆኑ ግንባታዎች፤
- ለ) እስከ ፫ ወለል ያላቸው የሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ሌሎች ግንባታዎች፤ ወይም

f) The difference in the size of a holding of more than one hectare will not be accepted by more than 1% (one present).

2. If the percentage of the area is increased or decreased by the letter (a) to (f) of this Article Sub Article (1) and rests within the difference, the developer must take over according to the difference in the area;

3. If it is found to be more than the difference in the percentage of the area specified in Sub Article (1) of this Article from letters (a) to (f), the area obtained by the difference will be returned to the party that decided to auction or allocate the area for a decision;

4. If it is found that the percentage of the area is less than the difference mentioned in Sub Article (1) of letter order (a) to (f) of this Article, it will be taken over if the developer is willing; If he is not willing, a replacement place will be found for him;

5. In case of exceeding the difference mentioned in the percentage of the area of the space set in the letter row (a) to (f) of this Article, the lease price will be adjusted and the developer will be paid. However, if it is less, the lease price will be fixed in the contract.

**PART FIVE**

**USE OF PLOT OF LAND COMMENCING AND COMPLETING CONSTRUCTION**

**47. Level of Construction**

- 1. Small level of Constructions Include:
  - a) Separate residential house having up to 3 floors; or
  - b) Other Construction that are not used for public having 3 floors; or

ሐ) የይዞታ ስፋቱ እስከ ፪፻፶ ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች፤ ናቸው፡፡

፪. መካከለኛ ደረጃ ተብለው የሚጠቀሱ ግንባታዎች፡-

ሀ) ከ ፬ እስከ ፭ ወለል የሆኑ መኖሪያና እና ለሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ግንባታዎች፤

ለ) የይዞታ ስፋቱ ከ፪፻፩ እስከ ፭ሺ ካ.ሜ ይዞታ ላይ የሚገነባ ግንባታ፤

ሐ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ ፹ ነጠላ ቤቶች የያዙ፤

መ) ለትምህርት ተቋማት እስከ ፪ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤

ሠ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ክሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፤

ረ) ለቤተ መጻሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ ፭፻ ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤

ሰ) ለስፖርት ሜዳዎችና ለስፖርት ማዘውተሪያ ማዕከላት እስከ ፭፻ ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፤ ወይም

ሸ) ፭ ወለልና ከዚያ በታች ለሆኑ የሕዝብ መጠቀሚያ ህንጻዎች፤

ቀ) አጠቃላይ የወጪ ግምታቸው እስከ ብር ፭ ሚሊዮን (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ የማምረቻ እና ማከማቻ ተቋማቶችን፤ ያጠቃልላል፤

፫. ከፍተኛ ደረጃ ተብለው የሚጠቀሱ ግንባታዎች

ሀ) ፮ ወለልና ከዚያ በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፤ ወይም

ለ) ስፋቱ ከ፭ሺ ካሬ ሜትር ቦታ በላይ በሆነ ይዞታ ላይ ለሚገነቡ፤ ወይም

ሐ) በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስፖርት የመናሃሪያ ተቋማቶች፤ ወይም

ሀ) Construction built on an area of up to 250 square meters; they are.

2. Medium Level of Constructions Includes:

a) Building that are used for Residential and non-public buildings of 4 to 5 floors;

b) Construction built on area from 251 to 5000 square meters;

c) Residential buildings having up to 80 separated houses simultaneously;

d) For Educational Sector up to secondary high level constructions;

e) For Health Sector up to higher special clinic constructions;

f) Buildings for libraries and multi-purpose halls with a capacity of up to 500 people;

g) Sports fields and sports exercise construction that hosts up to 500 people;

h) Building that are used for public utility with 5 floors and below;

i) Generally it includes medium and small production and store institution which cost up to Birr 5,000,000 (five million);

3. Large Level Constructions:

a) Any construction having 6 floors and above; or

b) Construction built above 5000 meter squares; or

c) Transport station built on basis of international, national as well as the city's standard; or

- መ) የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነባቸው ግንባታዎች
- ሠ) ከላይ በአነስተኛና በመካከለኛ ግንባታ ደረጃ ከተጠቀሱት ውጭ ያሉትን ግንባታዎች ያጠቃልላል፡፡

**፵፰. ግንባታን ስለመጀመር**

- ፩. ማንኛውም ቦታ የተፈቀደለት ሰው በሊዝ ውሉ በሰፈረው መሰረት የግንባታ ፈቃድ ከወሰደበት ቀን ጀምሮ ለግንባታ ደረጃው በተቀመጠው የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት፤
- ፪. የግንባታ ፈቃድ የሚሰጠበት ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመ ቀን ጀምሮ ለአነስተኛ ግንባታ ፬ ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች ፱ ወርና ለከፍተኛ ግንባታ ፲፪ ወር መብለጥ የለበትም፤
- ፫. የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ጣሪያ ለአነስተኛ ግንባታዎች እስከ ፱ ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች እስከ ፲፪ ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች እስከ ፳፬ ወር ይሆናል፤
- ፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) በተገለጸው ግንባታ ፈቃድ ማውጫ ጊዜ ውስጥ ፈቃድ ያላወጣ አልሚ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ እስካልተጠናቀቀ ድረስ የሊዝ ውል ማሻሻያ ሳያስፈልግ ፈቃዱን ሊያወጣ ይችላል፤ ሆኖም የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ የሚቆጠረው ሊዝ ውሉ ላይ በተቀመጠው ቀን ይሆናል፤
- ፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) የተመለከተው ጣሪያ ቢኖርም በዚህ የጊዜ ጣሪያ ውስጥ አልሚው ከአቅም በላይ ባልሆነ ምክንያት ግንባታ ሳይጀምር ቢቀር በቅጣት ከማስጠንቀቂያ ጋር ለአነስተኛ ግንባታዎች ፮ ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች ፱ ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች ፩ ዓመት ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል፤

- d) Construction built by diplomatic institutions;
- e) Other constructions which are not listed under small and medium level construction sited above.

**48. Commencement of Construction**

1. Any person who has been granted a site must start construction within the time limit for the beginning of construction set for the construction phase from the date of obtaining a construction permit as stipulated in the lease agreement;
2. The period for granting a construction permit shall not exceed 4 months for small construction, 9 months for medium construction and 12 months for high construction from the date of signing the lease contract;
3. Construction start time ceiling will be up to 9 months for small constructions, up to 12 months for medium construction and 24 months for high constructions;
4. A developer who has not issued a permit within the construction permit issuance period described in Sub Article (2) of this Article may issue the permit without the need for a lease contract amendment until the initial period of construction is completed; However, the commencement date of construction shall be the date specified in the lease agreement;
5. Despite the ceiling mentioned in Sub Article (3) of this Article, if the developer does not start construction within this time ceiling due to force majeure, he may be given an additional construction start time of 6 months for low constructions, 9 months for medium constructions and 1 year for high constructions with a warning;

፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) የተመለከተው ጣሪያ ቢኖርም በዚህ የጊዜ ጣሪያ ውስጥ አልሚው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት ግንባታ ሳይጀምር ቢቀር ለአነስተኛ ግንባታዎች ፮ ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች ፱ ወር እና ለከፍተኛ ግንባታዎች ፩ ዓመት ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ሊሰጣቸው ይችላል፤

፮. ከአቅም በላይ ተብለው የሚወሰዱ ችግሮች፡-

ሀ) የሊዝ ውል ተቀባይ አካላዊና አእምሮአዊ ጉዳት ሲያጋጥመው ይህም ዕውቅና ካለው የጤና ተቋም በሐኪም ማስረጃ ሲረጋገጥ፤

ለ) የሊዝ ውል ተዋዋይ በሕግ ጥላ ስር ሲውል፤

ሐ) የሊዝ ውል ተዋዋዩ በሞት ሲለይና ወራሾች በማሳወጅ ሂደት ጊዜ ሲወስድባቸው፤ እና

መ) በፍትሐብሔር ሕጉ ከአቅም በላይ ተብሎ የተደነገገውን ያካትታል፤

፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) የተመለከተው ጣሪያ ቢኖርም በዚህ የጊዜ ጣሪያ ውስጥ አልሚው በመንግስት ወይም በአስተዳደሩ ከታች በተጠቀሱት ምክንያት ግንባታ ሳይጀምር ቢቀር አዲስ የሊዝ ውል ይፈጽማል፡-

ሀ) በሕግ ስልጣን ባለው አካል የተሰጠ እግድ ካለ፤

ለ) ሊዝ ሰጭው አካል ቦታውን ነፃ አድርጎ ማስረከብ ካልቻለ፤

፪. በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ (፭) እና (፮) የተደነገገው ቢኖርም በማንኛውም ሁኔታ የሚፈቀደው ጠቅላላ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ዕርዝማኔ ለአነስተኛ ግንባታዎች ፲፭ ወር፣ ለመካከለኛ ግንባታዎች ከ፳፩ ወራት እና ለከፍተኛ ግንባታዎች ፵፮ ወራት መብለጥ የለበትም፤

6. Despite the ceiling mentioned in Sub Article (3) of this Article, if the developer does not start construction within this time ceiling due to force majeure, they may be given an additional construction start time of 6 months for low constructions, 9 months for medium constructions, and 1 year for high constructions;

7. Problems that are considered overwhelming:

a) When the lessee suffers a physical or mental injury and this is confirmed by a doctor's certificate from a recognized health institution;

b) When the party to the lease is under the shadow of the law;

c) When the party to the lease contract dies and the heirs take time in the declaration process; and

d) includes what is stipulated by the Civil Code as being beyond the scope;

8. Despite the ceiling mentioned in Sub Article (3) of this Article, if the developer does not start construction within this time ceiling due to the reasons mentioned below, a new lease contract will be executed:

a) If there is a prohibition issued by a body authorized by law;

b) If the lessee fails to hand over the premises free of charge.

9. Notwithstanding the provisions of Sub Articles (5) and (6) of this Article, in no case shall the total duration of the initial period of construction permitted exceed 15 months for small constructions, 21 months for medium constructions and 36 months for high-rise constructions;



፲. በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ (፭) እና (፮) የሚፈቀዱት የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ዕርዝማኔ በማንኛውም ሁኔታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ዕርዝማኔን ለመጠየቅ ወይም ለመፍቀድ በምክንያትነት ሊቀርቡ አይችሉም፤

፲፩. ከነባር ይዞታ ወደ ሊዝ ስሪት የገቡ ይዞታዎች የግንባታ ፍቃድ ማውጫ ወይም ግንባታ መጀመሪያ ድንጋጌ አይመለከታቸውም፡፡

**፵፱. ግንባታን ስለማጠናቀቅ**

፩. ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ መሰረት ግንባታውን ማጠናቀቅ አለበት፤

፪. የግንባታ ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ እንደሚከተለው ይሆናል፡-

- ሀ) አነስተኛ ደረጃ ግንባታዎች ፳፬ ወራት፤
  - ለ) መካከለኛ ደረጃ ግንባታዎች ፵፮ ወራት፤
  - ሐ) ከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች ፵፰ ወራት፤
- የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይኖራቸዋል፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ የጊዜ ጣሪያ ውስጥ ከአቅም በላይ በሆኑና በከተማው አስተዳደር ምክንያት ግንባታ ሳይጠናቅቅ ቢቀር ለአንድ ጊዜ ከማስጠንቀቂያ ጋር ለአነስተኛ የግንባታ ደረጃ ፮ ወራት፤ ለመካከለኛ እና ለከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች ፩ ዓመት ተጨማሪ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው ይችላል፤

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) ከአቅም በላይ ተብለው የሚወሰዱ ሁኔታዎች የሚከተሉት ናቸው፡-

- ሀ) ስልጣን ባለው አካል የተሰጠ እግድ ካለ፤
- ለ) የሊዝ ውል ተቀባይ አካላዊና አእምሮአዊ ጉዳት ሲያጋጥመው ይህም ዕውቅና ካለው የጤና ተቋም በሐኪም ማስረጃ ሲረጋገጥ፤

10. The length of time allowed for the commencement of construction in Sub Articles (5) and (6) 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;

11. Possessions transferred from existing possession to lease version are not subject to the building permit index or construction start provision.

**49. Completion of Construction**

1. The person who is allowed to lease the space must complete the construction according to the time limit mentioned in the lease agreement;

2. Construction completion time limit will be as follows:

- a) Small scale constructions 24 months;
- b) Medium level constructions 36 months;
- c) High level constructions 48 months, they will have a construction completion time.

3. Subject to the provisions of Sub Article (1) of this Article, if construction is not completed within this time limit and due to the city administration, 6 months for a minimum construction level with a one-time warning; 1 year additional construction completion time may be allowed for medium and high-rise buildings;

4. The conditions considered as force majeure in Sub Article (2) of this Article are as follows:

- a) If there is a ban issued by an authorized body;
- b) When the lessee has a physical or mental injury and this is confirmed by a doctor's certificate from a recognized health institution;

- ሐ) የሊዝ ውል ተዋዋይ በህግ ጥላ ስር ሲውል፤
  - መ) የሊዝ ውል ተዋዋዩ በሞት ሲለይና ወራሾች በማሳወጅ ሂደት ጊዜ ሲወስድባቸው እና
  - ሠ) በፍትሐ ብሔር ህጉ ከአቅም በላይ ተብሎ የተደነገገውን ያካትታል፤
- ፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) የተደነገገው ቢኖርም በማንኛውም ሁኔታ የአነስተኛ፣ የመካከለኛና የከፍተኛ ደረጃ ግንባታዎች እንደቅደም ተከተላቸው ከ፪ ዓመት ተኩል፣ ከ፬ ዓመትና ከ፭ ዓመት በላይ በድምሩ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ሊፈቀድላቸው አይችልም፤
- ፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) የተደነገገው ቢኖርም ግንባታው ግዙፍና የተቀናጀ ልማትን የሚጠይቁ እና ልዩ አገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች እንደ ፕሮጀክቶቹ ግዙፍነት እና ውስብስብነት እየታየ ግንባታው ያልተጠናቀቀው ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑ ሲረጋገጥ እና ግንባታው ቢጠናቀቅ ለከተማው ነዋሪ ከፍተኛ ፋይዳ ያለው መሆኑ ሲታመንበት በካቢኔ ሊወሰን ይችላል፤
- ፫. ከነባር ይዞታ ወደ ሊዝ ስሪት የገቡ ይዞታዎች የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ድንጋጌ አይመለከታቸውም፡፡

**፶. ይህ ደንብ ከመጽደቁ በፊት በሊዝ ተይዘው ግንባታ ያላጠናቀቁትን በተመለከተ**

- ፩. ይህ ደንብ ከመጽደቁ በፊት ቦታ ወስደው ግንባታ ጀምረው የግንባታውን ፶ ከመቶ ያጠናቀቁ ባለይዞታዎች እንደ ግንባታቸው ደረጃ ለአነስተኛ እስከ ስድስት ወር፣ ለመካከለኛ እና ለከፍተኛ እስከ አንድ ዓመት የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ በቅጣት ማራዘም ይቻላል፤
- ፪. ይህ ደንብ ከጸደቀ በኋላ በማስታወቂያ ጥሪ ተደርጎ ባለው ስድስት ወር ጊዜ ውስጥ ቀርበው በቢሮ ደረጃ በቅጣት ይሰጣል፡፡

- c) When the lessee is under the shadow of the law;
  - d) When the party to the lease contract dies and the heirs take time in the declaration process; and
  - e) It includes what is stipulated by the Civil Code as being beyond the power;
5. Notwithstanding the provisions of Sub Article (3) of this Article, in any case, total time for completion of construction cannot be allowed more than 2 and a half years,4 years and 5 years for small, medium and high level constructions respectively;
6. Notwithstanding the provisions of Sub Article (4) of this Article, projects that require massive and integrated development and are of special national importance, may be decided by the cabinet when it is confirmed that the construction was not completed due to force majeure and it is believed that the completion of the construction would be of great benefit to the residents of the city;
7. Possessions transferred from an old possession to a lease version are not subject to the provision of construction commencement and completion.

**50. Incomplete Construction Before the Issuance of this Regulation**

- 1. Before the issuance of this regulation, the owners who have started construction and have completed 50 percent of the construction can be extended for minimum to six months, medium and maximum construction completion time of one year, depending on their level of construction;
- 2. After the issuance of this regulation, it will be presented within the period of six months after the notice is called and it will be issued at the Bureau level.

**፶፩. የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ማራዘሚያ ጊዜ ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን**

- ፩. ለአነስተኛና መካከለኛ ግንባታ የሊዝ ባለሙብቱ ማልማት ያልቻለበትን ምክንያት ማስረጃውን አያይዞ ጥያቄውን ቦታው ለሚገኝበት ክፍለ ከተማ መሬት ልማትና አስተዳደር ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ያቀርባል፤
- ፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት ጥያቄው የቀረበለት ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት የጥያቄውን ተገቢነት አይቶ ውሳኔ ይሰጣል፤
- ፫. የከፍተኛ የግንባታ ደረጃዎች ጥያቄ የሊዝ ባለሙብቱ ማልማት ያልቻለበትን ምክንያት ማስረጃውን አያይዞ ጥያቄውን ለቢሮው ያቀርባል፤
- ፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሰረት ቢሮው ውሳኔ ይሰጣል፤
- ፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሰረት በውሳኔው ቅር የተሰኘ አካል ቅሬታውን ለቢሮው ማቅረብ ይችላል፤ እንዲሁም በዚህ አንቀጽ ንዑስ (፬) ውሳኔ ቅር የተሰኘ አካል ቅሬታውን በጽህፈት ለከንቲባ ጽህፈት ቤት ሊያቀርብ ይችላል፤
- ፮. የጊዜ ማራዘሚያ ውሳኔው የውሉ አካል ተደርጎ መያያዝ ይኖርበታል፤ ለግንባታ ፈቃድ ሰጭ አካልም እንዲደርሰው መደረግ አለበት፤
- ፯. ከአነስተኛ እስከ ከፍተኛ ግንባታ ያሉ የአምልኮ ቦታ የግንባታ ማራዘሚያ ጥያቄ በቀጥታ ለቢሮ ቀርቦ ያለቅጣት የግንባታ መጀመሪያ ወይም ማጠናቀቂያ ጊዜ ይራዘማል፤
- ፰. የኤንባሲ፣ ዲፕሎማቲክ እና ዓለም አቀፍ ተቋማት የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ የግንባታ ጊዜ ማራዘሚያ በተመለከተ ከአነስተኛ እስከ ከፍተኛ ግንባታ ለቢሮ በቀጥታ እየቀረበ ያለቅጣት የሊዝ ውል ማሻሻያ ይሰጣል፡፡

**51. Presentation and determination of Commencement and completion of the construction**

1. For small and medium-sized construction, the leaseholder shall attach the evidence of the reason why he was unable to develop and submit the request to the land development and management Branch Office of the Sub City where the site is located;
2. According to Sub Article (1) of this Article, the Branch Office to which the request has been submitted will consider the appropriateness of the request and make a decision;
3. Request for high construction standards and submit the request to the Bureau, attaching the evidence of the reason why it could not be developed due to the lease right;
4. In accordance Sub Article (3) of this Article, the Bureau will issue a decision;
5. According to Sub Article (2) of this Article, a party who is dissatisfied with the decision can submit the complaint to the Bureau; Also, a party aggrieved by the decision of Sub Article (4) of this Article, may submit a written complaint to the Mayor's Office;
6. The time extension decision should be attached as a part of the contract and should be made available to the construction licensing body;
7. The request for extension of the construction of the place of worship from small to large construction is submitted directly to the Bureau and the start or completion time of construction will be extended without penalty;
8. Regarding the extension of the construction period for the beginning and completion of the construction of the Embassy, Diplomatic and International Institutions, from small to large construction, it will be directly submitted to the Bureau and the lease contract will be amended without penalty.

**፶፪. ስለ ክትትል እና ቅጣት አወሳሰን**

፩. የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ስላለፈባቸው፡-

- ሀ) የክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት በሥራ ክልሉ ውስጥ በሊዝ መሬት የተፈቀደላቸው ሰዎችን መረጃ በመያዝ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ከማለቁ ቢያንስ ከሁለት ወር ቀደም ብሎ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት፤
- ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ሀ) መሠረት የሚሰጠው ማስጠንቀቂያ በደብዳቤ እና በይዘታ ላይ ማስታወቂያ በመለጠፍ ይሆናል፤ የማስጠንቀቂያ ቅጂ በክፍለ ከተማው ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት በሚገኝ የይዘታ ማህደር ላይ መያያዝ አለበት፤
- ሐ) የግንባታ መጀመሪያ የጊዜ ገደብ ያለፈበት ሰው ይዘታው በሚገኝበት ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ቀርቦ ግንባታ ያልጀመረበትን ምክንያትና በቀጣይ ግንባታውን ለመጀመር ያለውን ዝግጁነትና አቅም በጽሁፍ ካቀረበና ችግሩ ከአቅም በላይ ከሆነ ያለቅጣት የግንባታ መጀመሪያ ይራዘምለታል፤
- መ) የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ ጊዜ አልፎበት ምክንያቱን አስቀድሞ ላላሳወቀ ሰው እንደአመቺነቱ በይዘታው በአጥር ላይ ወይም በቴሌቪዥን እና በሬዲዮ በማስታወቂያ ግንባታ ያልጀመረበትን ተጨባጭ ምክንያት እንዲያቀርብ ጥሪ ይደረጋል፤
- ሠ) በጥሪው መሠረት በአንድ ወር ውስጥ ከአቅም በላይ የሆነ ምክንያት መሆኑን በመረጃ አስደግፎ ካቀረበና ተቀባይነት ካገኘ ብቻ ተጨማሪ ጊዜ ሊራዘምለት ይችላል፤
- ረ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (መ) መሰረት ጥሪ ተደርጎለት ካልቀረበ ወይም ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ተፈቅዶለት በተጨማሪው ጊዜ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረበትን ከአቅም በላይ ምክንያት ማቅረብ ያልቻለ በዚህ ደንብ መሠረት ቢሮው የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን ይረከባል፤

**52. Determination of Penalty and Monitoring**

- 1. Since the start of construction has expired:
  - a) Sub City Branch Office must keep the information of the persons authorized to lease land in the working area and give a warning at least two months before the end of the construction period;
  - b) The notice given under Sub Article (a) of this Article (1) shall be by letter and by posting a notice on the possession; A copy of the notice shall be attached to the title file at the Sub City Branch Office;
  - c) If the person who has passed the deadline for the start of construction, he will be extended to the Branch Office of the Sub City where the possession is located and if he presents in writing the reason for not starting the construction and his readiness and capacity to start the next construction, and if the problem is beyond his ability, the start of construction will be extended without penalty;
  - d) The person who did not notify the reason for the delay in the start and completion of the construction will be called upon to submit the actual reason why the construction did not start on the fence of the possession or by advertising on television and radio;
  - e) According to the summons, it can be extended for a further period only if it is submitted within one month;
  - f) If he is called according to Sub Article (1) of this Article, ordinary letter (d), or if he is given an additional construction start time and fails to provide a force majeure reason for not starting construction within the additional period, the Bureau will terminate the lease contract and take over the place according to this rule;

ሰ) የሊዝ ውል የተቋረጠበት ሰው በአዋጁ አንቀጽ ፳፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት ቦታውን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን የሊዝ ክፍያ እና የጠቅላላ የሊዝ ዋጋ ሰባት በመቶ መቀጮ በማስላት አልሚው ካስያዘው ቅድሚያ ክፍያ ይሰበስባል፤ ቀሪውን ቅድሚያ ክፍያ ተመላሽ ያደርጋል፤ ውዝፍ ሊዝ ክፍያ ሲሰበሰብ ለእፎይታ የተሰጠውን ጊዜ ጨምሮ የሊዝ ክፍያ እንዲከፍል ተደርጎ ቦታውን ያስረክባል፤

ሸ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ሰ) የተጠቀሰው ዓመታዊ ሊዝ ክፍያና ቅጣት ተደምሮ አልሚው ካስያዘው ቅድመ ክፍያ መጠን በላይ ከሆነ ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ቀሪ ዕዳውን በሚመለከተው ፍትህ ተቋም በኩል ክስ ተመስርቶ እንዲመልስ ክትትል ይደረጋል፤

፪. የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ስላለፈባቸው ይዘታዎች

ሀ) እንደግንባታው ደረጃ በዚህ ደንብ የተደነገገው የጊዜ ጣሪያ ካለፈ አንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ የክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት የጥሪ ማስታወቂያውን በይዘታው አጥር ላይ፤ በቴሌቪዥን እና በሬዲዮ ግንባታው ያልተጠናቀቀበትን ተጨባጭ ምክንያት እንዲያቀርቡ ጥሪ ያደርጋል፤

ለ) ጥሪው ከተላለፈበት ቀን ጀምሮ በአንድ ወር ውስጥ ቀርቦ ካላስረዳ ወይም አላማኝ ምክንያት ማቅረብ ካልቻለ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤቱ ውሉን የሚሰርዝ መሆኑን ማስጠንቀቂያ ይሰጣል፤ እንዲያስረዳ በተሰጠው ጊዜ ውስጥ ቀርቦ ካመለከተ በቅጣት ተጨማሪው ጊዜ ሊፈቀድለት ይችላል፤ ሆኖም ከአቅም በላይ የሆነ ምክንያት ካቀረበ ያለቅጣት ሊፈቀድለት ይችላል፤

g) The person whose lease contract has been terminated shall collect the advance payment from the developer by calculating the lease payment and seven percent of the total lease price from the time he took over the place according to Article 22 Sub Article (3) of the Proclamation; will refund the remaining advance payment; When arrears of rent are collected, he surrenders the premises for payment of the lease, including the grace period; and is supported by information and is accepted;

h) If the sum of the annual lease payment and penalty referred to in Sub Article (1) of this Article is greater than the advance payment amount, the Sub City Branch Office will be followed up to recover the remaining debt through the relevant judicial institution;

2. Possessions whose construction completion period has passed:

a) According to the level of construction, within one month after the time limit prescribed by this regulation has passed, the sub-city branch office will issue a summons notice on the fence of the possession, on television and radio calling for the actual reason why the construction has not been completed;

b) If he does not submit an explanation within one month from the date of the call, or fails to provide a convincing reason, the branch office will issue a warning that the contract will be cancelled; If he appears within the time given to explain, he may be granted additional time

ሐ) በተጨማሪ የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረ ከሆነ የክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽፈት ቤት ያለምንም ቅድመ ሁኔታ የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን ይረከባል፤

መ) በቅጣት የግንባታ መጀመሪያ ወይም ማጠናቀቂያ የሚራዘምላቸው ይዘታዎች የቅጣት ስሌት ግንባታ መጀመሪያ ወይም ማጠናቀቂያ ጊዜ ካለፈበት ጊዜ ጀምሮ ለሚፈቀድለት ተጨማሪ ጊዜ ከጠቅላላው የመሬቱ የሊዝ ዋጋ የሚታሰብ ለእያንዳንዱ ወር የ፩% ቅጣት በአንድ ጊዜ ከፍሎ ይስተናገዳል።

፶፫. የግንባታ መጀመሪያ እና ማጠናቀቂያ የጊዜ ጣሪያ በግንባታ ደረጃ  
 ፳ በግንባታ ደረጃዎች የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ የጊዜ ሰሌዳ

???? ? ? ? ? ? ? ? ማጠናቀቂያ ጊዜ						
???	?? ? ?	???? ? ? ? ? ? ? ?	???? ? ? ? ? ? ? ?	???? ? ? ? ? ? ? ?		???? ? ? ? ?
				???? ? ? ? ?	???? ? ? ? ?	???? ? ? ? ?
አነስተኛ	ሀ) እስከ 3 ወለል ለሆኑ ማንኛውም ግንባታዎች	፫ ? ?	፭ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶ ? ?
	ለ) እስከ ሰባት ወለል ያላቸው የሕዝብ መጠቀሚያ ያልሆኑ ሌሎች	፫ ? ?	፭ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶ ? ?
	ከ) የይዘታ ሰፋቴ እስከ ፪፻፶ ካሬ ሜትር ቦታ ላይ የሚገነቡ ግንባታዎች	፫ ? ?	፭ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶ ? ?
? ? ? ? ?	ሀ) ከ4 እስከ 5 ወለል የሆኑ ግንባታዎች	፶ ? ?	፫ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶፮ ? ?
	ለ) የይዘታ ሰፋቴ ከ251 እስከ ፪፻፶ ካ.ሜ ይዘታ ላይ የሚገነባ ግንባታዎች፣ ወይም	፶ ? ?	፫ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶፮ ? ?
	ሐ) የመኖሪያ ቤት በአንድ ጊዜ እስከ ፹ ነጠላ ቤቶች የያዙ ወይም	፶ ? ?	፫ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶፮ ? ?
	መ) ለትምህርት ተቋማት እስከ ፪ኛ ከፍተኛ ደረጃ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፣ ወይም	፶ ? ?	፫ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶፮ ? ?
	ሠ) ለጤና ማዕከል እስከ ከፍተኛ ልዩ ከሊኒክ የሚያጠቃልሉ ግንባታዎች፣ ወይም	፶ ? ?	፫ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶፮ ? ?
	ረ) ለቤተ መጻሕፍትና ለሁለገብ አዳራሾች እስከ ፪ኛ ሰው የሚይዙ ግንባታዎች፣ ወይም	፶ ? ?	፫ ? ?	፬ ? ?	፯ ? ?	፶፮ ? ?

c) In addition, if construction is not started within the time limit, the sub-city branch office will unconditionally terminate the lease and take over the site;

d) Penalty calculation for the possessions that are extended at the beginning or completion of construction will be treated as a penalty of 1% of the total lease value of the land for each additional period allowed from the time the construction start or completion period has not expired.

**53. Commencement and Completion of Construction in Construction stages**

1. Construction start and completion schedule by construction stages:

Construction phase start and completion time							
Kind	Design time (a)	License period (b)	Construction permit	Construction start time ceiling		Construction completion time ceiling	
				regular	When extended	regular	When finalized
Small	a) For up to 3 floors Any constructions	3months	1months	4months	9months	15months	24months
	b) up to three floors People who have Other non-utility						
	c) The extent of possession up to On an area of 250 square meters Buildings to be built	1months	4months	9months	15months	24months	30months
Medium	a) 4 to 7 floors constructions	6 months	3 months	9 months	12 months	21 months	36 months
	b) The land area is 251 Possession of up to 5000 square meters Buildings to be built on; Or						
	c) Housing in one Time up to 80 single houses containing; or						
	d) for educational institutions Up to 2nd level Constructions that include; Or						
	e) For health center up to High specialty clinic Constructions that include; Or						
	f) For libraries For multi-purpose halls up to Holding 500 people constructions; or						
	g) For sports fields For sports equipment						

????? ???? ???? ???? ???? ???? ??							
????	????	???? ? ???? ? ? ?	???? ? ? ? ? ?	???? ? ? ? ? ?		???? ? ? ? ? ?	
				???? ? ? ? ? ?	???? ? ? ? ? ?	???? ? ? ? ? ?	???? ? ? ? ? ?
	ረ) አጠቃላይ የወጪ ግምታቸው እስከ ብር 5,000,000 (አምስት ሚሊዮን) የሆኑ መካከለኛና አነስተኛ የማምረቻ እና ማከማቻ ተቋማቶችን ያጠቃልላል፡፡						
?????	ሀ) 6 ወለል በላይ ለሆነ ማንኛውም ግንባታ፣ ወይም	፱ወር	፫ወር	፲፪ወር	፳፱ወር	፴፯ ወር	፵፰ወር
	ለ) ስፋቱ ከ5000 ካሬ ሜትር በታ በላይ በሆነ ይዘታ ላይ ለሚገነቡ ወይም						
	ሐ) በዓለም፣ በአገር እንዲሁም በከተማ አቀፍ ደረጃ ለሚገነቡ የትራንስፖርት የመኅበሪያ ተቋማቶች ወይም						
	መ) የዲፕሎማቲክ ተቋማት የሚገነቡ ግንባታዎች						
	ሠ) ከላይ በአነስተኛና በመካከለኛ ግንባታ ደረጃ ከተጠቀሱት ውጭ ያሉትን ግንባታዎች ያጠቃልላል፡፡						

Construction phase start and completion time							
Kind	Design time (a)	License period (b)	Construction permit	Construction start time ceiling		Construction completion time ceiling	
				regular	When extended	regular	When finalized
Small	f) includes whose estimate total cost is up to 5,000,000 (Five million) of medium and Small manufacturing and storage facilities includes						
Medium	A) For above 7 floors Any construction; Or	9 months	3 months	12 months	24 months	36 months	48 months
	b) The area is more than 5000 sq More than meters For those who build on property, or						
	c) In the world, in the country as well as city-wide For those who build a level Transportation system Institutions; or						
	d) Diplomatic institutions Buildings to build						
	e) Above in small and At the intermediate level of construction Those other than those mentioned Includes constructions.						

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በቀረበው ሠንጠረዥ ላይ የተቀመጠው የጊዜ ሰሌዳ ማለትም የዲዛይን ማስገቢያ ጊዜ፣ ግንባታ ፈቃድ ማውጫ፣ ግንባታ መጀመሪያ እና ግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ በግልጽ በሊዝ ውል ላይ መቀመጥ አለበት፡፡

**ክፍል ስድስት**

**የቦታ አገልግሎትና ፕሮግራም ለውጥ**

**፶፬. በሊዝ የሚተዳደሩ ቦታዎችን አገልግሎት ስለመለወጥ**

፩. በከተማው መዋቅራዊ ፕላን መሰረት አንድ የአገልግሎት ለውጥ ሲፈቀድ የቀድሞው ውል እንዲሻሻል ይደረጋል፤ ቀደም ሲል የተፈረመው ውል የአገልግሎት ለውጥ እንዲደረግ ከተጠየቀበት የሊዝ ዘመን ጣርያ ከበለጠና የዋጋ ለውጥ ካለ ለአገልግሎቱ በተሰጠው የሊዝ ዘመን ጣርያና በአዲሱ ዋጋ ይሆናል፤

2. The schedule set in the table provided in Sub Article (1) of this Article, i.e. design entry time, construction permit index, construction start and construction completion time must be clearly stated in the lease contract.

**PART SIX  
CHANGE OF PLACE SERVICE AND PROGRAM**

**54. Changing the Administration Service of Leased Places**

1. When a service change is approved according to the city's structural plan, the previous contract will be modified; If there is a price change beyond the lease term of the previously signed contract for which the change of service was requested, it will be at the lease term granted for the service and at the new price;

- ፪. የቀረበው የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ የፕላን ምደባ ለውጥ ወይም የዞኒንግ ለውጥ የሚያስፈልገው ከሆነ በቅድሚያ የፕላን ለውጥ ጥያቄውን ለፕላን አፈጻጸም ክትትል አግባብነት ላለው አካል ቀርቦ ምላሽ ማግኘት ይኖርበታል፤
- ፫. ቀደም ሲል የነበረው የቦታው አገልግሎት በሊዝ ማበረታቻ የተፈቀደ ወይም ከሊዝ ጨረታ ውጭ የተፈቀደ ከሆነ እና አሁን የተፈቀደው አገልግሎት በሊዝ ማበረታቻ የማይፈቀድ ከሆነ ለቀሪው የሊዝ ዘመን በአካባቢው ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ መሰረት የሊዝ ዋጋው ይለወጣል፤
- ፬. ቢሮው ሳያውቀው ወይም ሳያፀድቀው የተፈፀመ የአገልግሎት ለውጥ ፕላኑ የሚቀበለው ከሆነ ብቻ የግንባታውን ዝርዝር ዋጋ ፩% (አንድ በመቶ) በቅጣት በማስከፈል ለውጡ በዚህ ደንብ ድንጋጌ መሰረት እንዲፈቀድ ይደረጋል፤
- ፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሠረት የግንባታ ዝርዝር ዋጋ የማገይኝ ከሆነ የይዞታ ጠቅላላ ስፋት በወቅታዊ የሊዝ አማካኝ የጨረታ ዋጋ ተባዝቶ የሚገኝ ጠቅላላ ዋጋ ፩% (አንድ በመቶ) በቅጣት በማስከፈል ለውጡ በዚህ ደንብ ድንጋጌ መሰረት እንዲፈቀድ ይደረጋል፤
- ፮. በሊዝ ዕጣ፣ በሽልማት እና በምደባ የተሰጡ የማህበር ቤቶች አነስተኛ ቦታዎች ወደ ቅይዣ የአገልግሎት ለውጥ ሲጠይቁ የከተማ መዋቅራዊ ነፃነት የሚፈቅድ ከሆነ እንዲሁም የፕላን ዞኒንግ ለውጥ የማይጠይቅ ከሆነ ቢሮው በወቅታዊ የሊዝ አማካይ ዋጋ ለጠቅላላው የቦታ ስፋት በማስከፈል የአገልግሎት ለውጥ ያደረጋል፤
- ፯. ለልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የተፈቀዱ ቦታዎች አልሚው ፕሮጀክቶቹን ለመገንባት የማይችሉበት አሳማኝና በቂ ምክንያት ጠቅሶ የዘርፍ ለውጥ እንዲደረግለት ጥያቄ ካቀረበ ይህም በሚመለከተው አካል ተረጋግጦ ጥያቄው ለካቢኔ ቀርቦ ሊፈቀድ ይችላል፤

- 2. If the proposed service change request requires a plan classification change or a zoning change, the plan change request should first be submitted to the appropriate body for monitoring the implementation of the plan and get a response;
- 3. If the previous service of the location is permitted by lease incentive or is permitted outside of the lease auction, and if the currently permitted service is not permitted by lease incentive, the lease price will be changed according to the current lease auction price of the location for the remainder of the lease term;
- 4. Service changes made without the knowledge or approval of the Bureau will only be approved by charging 1% (one percent) of the detailed price of the building if the plan is accepted, and the change will be approved according to the provisions of this regulation;
- 5. According to Sub Article (4) of this Article, if I get the list price of the building, the total area of the property multiplied by the average auction price of the current lease will be charged a fine of 1% (one percent);
- 6. When small areas of association houses given by lease lots, awards and allocations request change to mixed services, if the structural plan of the city allows it and if the plan zoning does not require a change, the Bureau will change the service by charging the current average lease price for the entire area;
- 7. If the developer of the areas approved for projects of special national importance cites a convincing and sufficient reason for not being able to build the projects and submits a request for a change of sector, this will be confirmed by the relevant body and the request may be submitted to the Cabinet and approved;



- ፳. የዚህ አንቀፅ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ለአገልግሎት ለውጡ የተጠየቀው ዘርፍ የሚከፈለው የሊዝ ዋጋ ቀድሞ ከነበረው አገልግሎት ዓይነት የሚበልጥ ሆኖ ከተገኘ አዲሱን የሊዝ ዋጋ እንዲከፍል ይደረጋል፤
- ፳፱. ለቅይዩ አገልግሎት ዘርፍ የተፈቀደ ይዞታ የሊዝ ዘመን የሚሆነው በይዞታው ከተገነቡ አገልግሎቶች ውስጥ ከፍተኛውን የሊዝ ዘመን የሚይዘው ይሆናል፤
- ፳፻. በጨረታ የተላለፈ ይዞታ ወይም ከነባር ወደ ሊዝ ስሪት የተቀየረ ይዞታ የዋጋ ለውጥ የሌለው ስለሆነ የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ለክፍለ ከተማው ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ቀርቦ አገልግሎት ይሰጣል፤
- ፴፩. በምደባ፣ በድርድር፣ በሽልማት እና በእጣ የተፈቀዱ ይዞታዎች የዋጋ ለውጥ ያላቸው ስለሆነ የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ በቢሮው በኩል እየቀረበ በካቢኔ ውሳኔ ሲያገኝ አገልግሎት ለውጥ ሊፈቀድ ይችላል፡፡
- ፴፪. በሊዝ የተፈቀደ ቦታ የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ አቀራረብ**
- ፩. የቦታ አገልግሎት ለውጥ ጠያቂው ማቅረብ የሚገባው ሰነዶች፡-
  - ሀ) ቦታውን ለማልማት የተፈቀደለት ካርታ፤
  - ለ) የሊዝ ውል፤
  - ሐ) የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ማመልከቻ፤
  - መ) የዘመኑ ሊዝ ከፍያ የከፈለበት ደረሰኝ፤
  - ሠ) ይዞታው ዕዳ እገዳ የሌለው ስለመሆኑ ማስረጃ፤
  - ረ) ለልማት በተላለፈው ቦታ ላይ ግንባታ ስለመካሄዱ ወይም ስለመጀመሩ የሚያረጋግጥ የፎቶ ግራፍ ማስረጃ በባለሙያ ሲቀርብ፤
- ፪. የዋጋ ለውጥ ለሚኖራቸው ይዞታዎች የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ በተመለከተ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እንደተጠበቀ ሆኖ በተጨማሪ፡-

- 8. Subject to the provisions of this Article, if the lease price paid by the sector requested for the service change is found to be higher than the previous type of service, it will be made to pay the new lease price; and the change will be allowed according to the provisions of this regulation;
- 9. The lease term of an approved possession for a mixed service sector shall be the longest lease term of the services developed in the possession;
- 10. Since there is no change in the price of a possession transferred by auction or a possession changed from an existing to a lease version, a service change request will be submitted to the Sub City Branch Office and service will be provided;
- 11. Since the possessions permitted by allocation, negotiation, prize and lottery have a change in price, service change can be permitted when a request for change of service is submitted through the Bureau and gets a decision by the Cabinet.

**55. Service change to the land acquired on Lease**

- 1. Documents to be submitted by the requester for the change of location services:
  - a) Map of the area authorized to be developed;
  - b) Lease agreement;
  - c) Service change request application;
  - d) Current lease payment receipt;
  - e) Evidence that the possession is free of debt restrictions;
  - f) When photographic evidence is provided by an expert confirming that construction has been carried out or started on the site transferred for development;
- 2. Subject to Sub Article (1) of this Article regarding the request for service change for possessions whose prices have changed, in addition:

ሀ) በምደባ የተሰጡ ቦታዎች የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ ሲቀርብ ከሚመለከታቸው የሴክተር መስሪያ ቤቶች የአገልግሎት ለውጡ እንዲፈቀድ የድጋፍ ደብዳቤ፤

ለ) ለሀገራዊ ፋይዳ አገልግሎት ይሰጣል ተብሎ ቦታ የተፈቀደለት ፕሮጀክቶች ከቀረጥ ነፃ ተጠቃሚ የነበረ ከሆነ ቀረጡ ስለመክፈል የሚያስረዳ ሰነድ፤

፫. አገልግሎት ለውጡ ተቀባይነት የሚኖረው ግንባታ ያልተጀመረ ከሆነ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ከመጠናቀቁ በፊት ይሆናል፤

፬. የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄው ለቢሮ የማይቀርብ ከሆነ እና የዋጋ ለውጥ ከሌለው የክፍለ ከተማው ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት የአገልግሎት ጥያቄውን ተቀብሎ በሦስት የሥራ ቀናት ውስጥ አገልግሎት መፍቀድ ይኖርበታል፤

፭. የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ የዋጋ ለውጥ ካለው ጥያቄው በቀረበ በአስር የሥራ ቀናት ውስጥ ቢሮው ውሳኔ መስጠት አለበት፡፡

**፶፮. የአገልግሎት ለውጥ የማይፈቀድባቸው ዘርፎች**

ከዚህ በታች ለተዘረዘሩት ዘርፎች አገልግሎት የተለዩ ይዘታዎች በህግ ሥልጣን የተሰጠው አካል የመሬት አጠቃቀሙን ካልቀየረ በስተቀር ለውጥ ማድረግ አይፈቀድላቸውም፡-

፩. የአምልኮ ስፍራዎች፣ ሲኒማ ቤት፣ የባህል ማዕከል፣ የስፖርት ማዘውተሪያ እና የመሳሰሉት የማህበራዊ አገልግሎት ዘርፎች፤

፪. ከፍተኛ የትምህርት ተቋማት፤

፫. የጤና ምርምር ተቋማትና ሆስፒታሎች፤ እና

፬. ለኢንዱስትሪ፡፡

**፶፯. ስለ ሪል ስቴት ፕሮግራም ለውጥ**

፩. የሪልስቴት አልሚ የፕሮግራም ለውጥ ጥያቄ ሲያቀርብ የሚከተሉትን ማስረጃዎች ማሟላት ይኖርበታል፡-

ሀ) የግንባታ ፕሮግራሙን ለመቀየር የቀረበ ማመልከቻ፤

a) A letter of support from the concerned sector offices to allow the change of service when a request for service change is made in the assigned areas,

b) A document explaining the payment of the tax if he was a tax-free beneficiary of the projects that were approved for providing services of national significance;

3. The change of service shall be accepted before the completion of the construction commencement period if construction has not commenced;

4. If the service change request is not submitted to the Bureau and there is no price change, the Sub City Branch Office must accept the service request and allow service within three working days;

5. If the service change request has a price change, the Bureau must make a decision within ten working days after the request is submitted.

**56. Sectors where service change is not allowed**

The possessions set aside for the use of the sectors listed below are not allowed to be changed unless the body authorized by law changes the land use:

1. Places of worship, cinema, cultural center, sports hall and other social service sectors;
2. Higher education institutions;
3. Health research institutes and hospitals; and
4. For industry.

**57. Changing the Real estate Program**

1. When a real estate developer submits a program change request, he must provide the following evidence:

a) Application to change the construction programme;

ለ) በፊት የተደረገ የቤቶች ፕሮግራም ለውጥ ካለ ዋናው እና ኮፒ፤

ሐ) የሊዝ ውል፤

መ) የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ ዋና እና ኮፒ፤

ሠ) የዘመኑ የሊዝ ክፍያ የተከፈለበት ደረሰኝ ዋና እና ኮፒ፤

ረ) የግንባታ ፈቃድ ምስክር ወረቀት ዋና እና ኮፒ፤

ሰ) በፊት የጸደቀ ብሉ ፕሪግንት ዋና እና ኮፒ፤

ሸ) መጀመሪያ የተፈቀደው ሽንሻኖ ዋና እና ኮፒ፤

ቀ) ለመሻሻል የቀረበው የሽንሻኖ ዝርዝር ፕሮግራም፤

፪. የሪልስቴት አልሚው የግንባታ ፕሮግራም ለውጥ ጥያቄ በሚከተለው ሁኔታ ይፈጸማል፡-

ሀ) የሪልስቴት አልሚው የግንባታ ፕሮግራም ለውጥ ጥያቄ ለቢሮው ያቀርባል፤ የክፍያ ለውጥ መኖሩን አረጋግጦ ስሌቱን ከሰራ በኋላ የልዩነቱን ክፍያ እንዲከፍል ለአልሚው በጽሁፍ ያሳውቃል፤

ለ) አልሚው ክፍያ ከፈጸመ በኋላ የሊዝ ውል ማሻሻያ ውል እንዲዋዋል በማድረግ ለሚመለከተው ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ይልካል፤ ለሚመለከታቸው ተቋማትም በግልባጭ ያሳውቃል፡፡

፫. የሪል ስቴት የግንባታ ፕሮግራም ለውጥ ማድረግ የሚቻለው፡-

ሀ) የቤት ልማት ፕሮግራሙ ሙሉ ለሙሉ ለሺላ ቤቶች የተፈቀደለት ከሆነ፤

ለ) ለኮንዶሚኒየም ፸% እና ለሺላ ቤቶች ፴% ስፋት የተፈቀደለት አልሚ ሆኖ ለሺላ ከተፈቀደለት የ፴% የቦታ ድርሻ ላይ ለሚቀርብ የግንባታ ፕሮግራም ለውጥ፤

b) The original and copy if there is a change in the previous housing program;

c) Lease contract;

d) Original and copy of Certificate of Tenure Map;

e) Original and copy of current lease payment receipt,

f) Original and copy of construction permit certificate;

g) Original and copy of pre-approved blueprint;

h) The original and copy of the approved plan;

i) The detailed program of plan proposed for improvement.

2. The real estate developer's request for change in the construction program shall be made under the following conditions:

a) The real estate developer submits a request for a change in the construction program to the Bureau confirms the existence of a payment change and after making the calculation, notifies the developer in writing to pay the difference;

b) After making the payment, the developer will send the lease renewal contract to the relevant sub-district branch office; He will also inform the relevant institutions in reverse.

3. The real estate construction program can be changed:

a) If the housing development program is fully approved for villas;

b) As an approved developer, 70% for condominiums and 30% for villas, for a change in the construction program from the 30% area allowed for villas;

- ሐ) ለኮንዶሚኒየም ግንባታ የተፈቀደለት ሆኖ የኮንዶሚኒየም ሽንሻኖ ፕሮግራም ለሚጠይቅ፤
- ቫ) የግንባታው ዓይነት ሙሉ በሙሉ ሺላ ሆኖ የተፈቀደላቸው አልሚዎች ከፕላን መስፈርት ጋር የማይጋጭ ከሆነ ወደ ኮንዶሚኒየም ግንባታ ሊቀይሩ ይችላሉ፤ ሆኖም ማበረታቻ አይደረግላቸውም፤
- ፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሰረት የፕሮግራም ለውጥ ሲደረግ ሺላ ቤቶቹን ለመገንባት ከፕሮግራሙ ለውጥ በፊት በገቡት የክፍያ ውል መሰረት ይቀጥላል፤
- ፪. የሚቀየረው ፕሮግራም ከፊል ኮንዶሚኒየም ከፊል ሺላ ቤት ከሆነ የሺላ ቤቶች የፕሎት ስፋት በአልሚው ፍላጎት መሰረት የሚወሰን ሆኖ ቀደም ሲል ከከፊሉት ጋር የዋጋ ልዩነት ካለው እንዲከፍሉ ይደረጋል፤
- ፫. ለኮንዶሚኒየም ግንባታ ፕሮግራም የተፈቀደ ወደ ሺላ ቤቶች የግንባታ ፕሮግራም መቀየር አይቻልም፤
- ፬. በዚህ ንዑስ አንቀጽ (፭) የተደነገገው ቢኖርም ለኮንዶሚኒየም ግንባታ በተፈቀደ ቦታ ላይ ሺላ ቤት ገንብቶ የተገኘ አልሚ በአካባቢው ወቅታዊ ከፍተኛ የጨረታ ዋጋ በካሬ ሜትር እንዲከፍል ተደርጎ የፕሮግራም ለውጥ ይፈቀድለታል፤
- ፭. የሪልስቴት አልሚዎች በጸደቀላቸው ሽንሻኖ መሠረት ለአረንጓዴ ስፍራ፣ ለመንገድ ወይም ለማህበራዊ አገልግሎት የተጠበቁ ቦታዎች ላይ ግንባታ ማከናወን እንዲሁም በሽያጭ ወደ ሌላ ግለሰብ ሊያዛውሩ አይችሉም፤
- ፮. ለሪልስቴት መኖሪያ ቤት ልማት የተፈቀደ ቦታ ወደ ንግድ ወይም ሌላ አገልግሎት ለመቀየር ጥያቄ ሲቀርብ በዚህ ደንብ የአገልግሎት ለውጥ ጥያቄ መስተንግዶ በተደነገገው መሰረት ተፈጻሚነት ይኖረዋል፤

- c) For those who have been approved for condominium construction and are requesting a condominium renovation program.
- 4. Developers whose building type has been approved as a full villa may change it to condominium construction if it does not conflict with the planning requirements; However, they are not encouraged;
- 5. When there is a program change according to Sub Article (4) of this Article, the construction of the villas will continue according to the payment contract entered into before the program change;
- 6. If the program to be changed is part condominium and part villa, the plot size of the villas will be determined according to the developer's needs and if there is a price difference with what they paid before, they will be charged;
- 7. Approved for condominium construction program cannot be changed to villa construction program;
- 8. Notwithstanding the provisions of this Sub Article (7), a developer who has built a villa in an approved area for condominium construction will be allowed to pay the current highest auction price per square meter and be allowed to change the program;
- 9. Real estate developers cannot carry out construction on areas reserved for warehouses, roads or social services according to their approved plan, nor can they sell them to another individual;
- 10. When a request is made to change an area approved for real estate residential development to a business or other service, the service change request accommodation in this regulation will be applicable according to the provisions;

፲፩. ለመንገድ፣ ለአረንጓዴ ስፍራ እና ለማህበራዊ አገልግሎት የሚጠበቀው ፕሮፖዥን፣

- ሀ) ከ፩ሺህ እስከ ፲ሺህ ካ.ሜትር ስፋት ፮%፣
- ለ) ከ ፲ሺህ፩ እስከ ፲፮ ሺህ ካሬ ሜትር ስፋት ፯.፮%፣
- ሐ) ከ ፲፮ሺህ፩ እስከ ፳፮ ሺህ ካሬ ሜትር ስፋት ፲%፣
- መ) ከ ፳፮ሺህ፩ እስከ ፴፮ ሺህ ካሬ ሜትር ስፋት ፲፮%፣
- ሠ) ከ ፴፮ ሺህ ፩ እስከ ፶ ሺህ ካ.ሜትር ስፋት ፳%፣
- ረ) ከ፶ሺህ ካ.ሜ በላይ ፳፮% እንዲሆን ይደረጋል፣
- ሰ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ ከተራ ፊደል (ሀ) እስከ (ረ) በተዘረዘረው መሰረት መወሰን አስቸጋሪ ሆኖ ከተገኘ በዝርዝር ተጠንቶ በፕላንንግ ስታንዳርድ መሰረት ይወሰናል፤

፲፪. የፕሮግራም ለውጥ አሰራር እና የክፍያ ስሌትን በተመለከተ፡-

- ሀ) እስከ ፪፻፶ካሬ ሜትር ለአልሚው በተፈቀደለት የአካባቢው መደራደሪያ ዋጋ ይሆናል፣
- ለ) ከ፪፻፶፩ እስከ ፮፻ካሬ ሜትር በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) ከተደነገገው ዋጋ በተጨማሪ ለልዩነቱ የስፋት መጠን የሊዝ መደራደሪያ ዋጋ በ፩.፮ ተባዝቶ የሚደመር ይሆናል፣
- ሐ) ከ፮፻፩ እስከ ፩ሺህ ካ.ሜትር በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ለ) ከተደነገገው ዋጋ በተጨማሪ ለልዩነቱ የስፋት መጠን የሊዝ መደራደሪያ ዋጋ በ፫ ተባዝቶ የሚደመር ይሆናል፣
- መ) ከ፩ሺህ ፩ እስከ ፩ሺ፮፻ ካ.ሜትር በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሐ) ከተደነገገው ዋጋ በተጨማሪ የልዩነቱ የስፋት መጠን የሊዝ መደራደሪያ ዋጋ በ፬ ተባዝቶ የሚደመር ይሆናል፣

11. The expected proportion for roads, green spaces and social services:

- a) 5% of the area of 5,000 thousand to 10,000 thousand square meters;
- b) From 10,001 thousand to 15,000 thousand square meters area 7.5%;
- c) From 15,001 thousand to 25,000 thousand square meters area 10%;
- d) From 25,001 thousand to 35,000 thousand square meters area 15%;
- e) From 35,001 thousand square meters 20% up to 50,000 square meters;
- f) 25% above 50,000 square meters;
- g) If it is difficult to determine according to the list of letters (a) to (f) of this Sub Article, it will be studied in detail and determined according to the planning standard;

12. Regarding program change procedure and fee calculation:

- a) Up to 250 square meters will be approved by the developer at the negotiated price of the area;
- b) From 251 to 500 square meters, in addition to the price stipulated in this Sub Article simple letter (a), the lease negotiation price for the difference will be multiplied by 1.5;
- c) From 501 to 1000 square meters, in addition to the price stipulated in this Sub Article simple letter (b), the lease negotiation price for the difference will be multiplied by 3;
- d) From 1001 to 1500 square meters, in addition to the price stipulated in this Sub Article simple letter (c), the lease negotiation price of the difference will be multiplied by 4;

ሠ) ከ፩ሺህ፭፻፩ እስከ ፪ሺ ካ.ሜትር በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (መ) ከተደነገገው በተጨማሪ ለልዩነቱ የስፋት መጠን የሊዝ መደራደሪያ ዋጋ በ፭ ተባዝቶ የሚደመር ይሆናል፤

፲፫. በዚህ አንቀጽ የሚፈቀደው የፕግራም ለውጥ አዋጁ ጸድቆ ሥራ ላይ ከመዋሉ በፊት በምደባ ወይም በድርድር ለተፈቀዱ የሪልስቴት ቦታዎች ብቻ የሚያገለግል ይሆናል፡፡

**ክፍል ሰባት**

**የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍ**

**፶፰. ግንባታ ያልተጀመረበትን ቦታ የሊዝ መብት**

**ስለማስተላለፍ**

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

፩. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ ግንባታ ለመጀመር በዚህ ደንብ አንቀጽ ፵፰ የተቀመጠው ጊዜ ከማለፉ በፊት የሊዝ መብቱን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ይችላል፤

፪. ማንኛውም የሊዝ ባለመብት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት የሊዝ መብቱን ሲያስተላልፍ ከውርስ በስተቀር በአዋጁ አንቀጽ ፳፬ ንዑስ አንቀጽ (፫) ተራ ፊደል (ሐ) የተመለከተው የሚፈጸመው ቢሮ በሚወሰነው ወቅታዊ የመሬት ሊዝ መብት ማስተላለፊያ ዋጋ መሰረት ይሆናል፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) በተመለከተው መብቱን በማስተላለፍ ቅሬታ ያለው አካል ቅሬታውን ለቢሮ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፤

፬. ቢሮው በአሥራ አምስት ተከታታይ የሥራ ቀናት ጊዜ ውስጥ መሬቱን ለጨረታ በማቅረብ በአዋጁ አንቀጽ ፳፬ ንዑስ አንቀጽ (፫) ተራ ፊደል (ሀ) እና (ሐ) በተመለከተው መሰረት መብቱን የሚያስጠብቅለት ይሆናል፤

e) From 1501 to 2000 square meters, in addition to what is stipulated in letter (d) of this subsection, the lease negotiation price for the difference will be multiplied by 5;

13. The program change permitted by this Article shall only be used for real estate areas approved by allocation or negotiation before the proclamation is approved and put into effect.

**PART SEVEN**

**TRANSFER OF LEASE RIGHT**

**57. Transfer of Lease Right that Construction not yet commenced**

The execution of the transfer of the lease right 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 set in Article 48 of this regulation has expired;

2. When any lease holder transfers the lease right according to Sub Article (1) of this Article, except for inheritance, it will be based on the current land lease right transfer price determined by the executing bureau as referred to in Sub Article (3) ordinary letter (c) of Article 24 of the Proclamation;

3. The party who has a complaint regarding the transfer of the right referred to in Sub Article (2) of this Article can submit the complaint to the bureau in writing;

4. The bureau will put the land up for auction within a period of fifteen consecutive working days and protect its rights in accordance with Article 24 Sub Article (3) ordinary letter (a) and (c) of the Proclamation;

- ፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ባለመብቱ በመሸጫ ዋጋው ካልተሰማማ እና መሬቱም ለጨረታ እንዲወጣ ፈቃደኛ ካልሆነ አግባብ ያለው አካል በአዋጁ አንቀጽ ፳፬ ንዑስ አንቀጽ (፫) ተራ ፊደል (ሀ) የተመለከተውን ክፍያ በመፈጸም ቦታውን መልሶ ይረከበዋል፤
- ፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሰረት ቢሮ ቦታውን በህጉ የተቀመጠው ገደብ ከመድረሱ በፊት መልሶ ለመረከብ የሚችለው ባለመብቱ በጽሁፍ ስምምነቱን ሲያቀርብ ብቻ ይሆናል፤
- ፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) መሰረት ወደ ሶስተኛ ወገን በሽያጭ የተላለፈ የሊዝ መብት የሽያጭ ውል እና የስም ዝውውሩ የሚፈጸመው ገዥው ከቢሮው ጋር በአዋጁ አንቀጽ (፳፬) ንዑስ አንቀጽ (፫) መሰረት ተገቢውን የሊዝ ክፍያ ለመፈጸም ውል ከተዋዋለ በኋላ ይሆናል፤
- ፬. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፮) ገቢ ከተደረገለት ገንዘብ ላይ በአዋጁ አንቀጽ ፳፬ ንዑስ አንቀጽ (፫) (ሀ) እና (ሐ) የተመለከተውን ክፍያ ገንዘቡ ገቢ በተደረገ በሶስት የሥራ ቀናት ውስጥ ለሻጭ የሚከፍለው ይሆናል፡፡

**፶፱. ግንባታ ከግማሽ በታች የተጠናቀቀበትን ቦታ የሊዝ መብት ማስተላለፍ**

- ፩. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ ከማለፉ በፊት ግንባታ ከግማሽ በታች የተጠናቀቀበትን ቦታ የሊዝ መብት ለሶስተኛ አካል ማስተላለፍ ይችላል፤
- ፪. የሪል ስቴት ልማትን በተመለከተ በተናጠል በተጠናቀቀ ግንባታ ላይ የሪል ስቴት ባለሀብቱ በገባው ውል መሰረት ለተጠቃሚው ማስተላለፍ የሚችል መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ሙሉ በሙሉ ሪል ስቴቱን ወደ ሶስተኛ አካል ከውርስ በስተቀር ለማስተላለፍ ሲፈልግ በሁሉም ብሎኮች ላይ በዚህ በደንብ አንቀጽ ፪ ንዑስ አንቀጽ (፲፱) መሰረት ግንባታውን ማከናወን ይኖርበታል፤
- ፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት የተላለፈ የሊዝ መብት ዋጋ ለቢሮ የሚቀርበው የመሬት ሊዝ መብት ዋጋ እና የግንባታ ዋጋ በሚል ተለይቶ ይሆናል፤

- 5. If the right holder does not agree with the sale price and the land is not allowed to be put up for auction, the appropriate party will take the place back by making the payment mentioned in the article 24 Sub Article (3) simple letter (a) of the Proclamation;
- 6. In accordance with Sub Article (4) of this Article, the Bureau shall retake the premises before the limit set by the law is reached;
- 7. According to Sub Article 1 of this Article, the contract of sale of the lease right transferred to a third party by sale and the name transfer will be done after the buyer has entered into a contract with the bureau to make the appropriate lease payment according to Sub Article (3) of article 24 of the Proclamation;
- 8. The bureau in accordance of the Sub Article 6 of this Article, on the money deposited in the Article 24 Sub Article 3 ordinary letters (a) and (c) shall be paid to the seller within three working days of receipt of the funds.

**59. Transfer of Lease Right on Half Completion of Construction**

- 1. Any lessee may transfer the lease right to a third party where construction is less than half completed before the construction completion period expires;
- 2. Provided that, where the real estate developer want to transfer ownership to the beneficiary, on separately completed construction other than inheritance as per their contract, he shall construct thereof, in accordance with Article 2 sub-article (19) of this Regulation.
- 3. According to Sub Article (1) of this Article, the value of the lease right that is submitted to the Bureau will be separated into the value of the land lease right and the value of construction;

- ፩. ከግማሽ በታች ግንባታ የተፈጸመበት ቦታ ዝውውር የሚፈጸመው ባለሙብቱ በቅድሚያ በቢሮ በቀረበው የመሬት ሊዝ ሙብት መሸጫ ዋጋ ከተስማማ ብቻ ይሆናል፤
- ፪. በዚህ አንቀጽ መሰረት ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ አካል የተላለፈ የሊዝ ሙብት የስም ዝውውር የሚፈጸመው ሙብቱ የሚተላለፍለት ሰው ለቢሮ የመሬት ሊዝ ሙብት ዋጋውን ገቢ አድርጎ የሊዝ ውል ሲዋዋል ብቻ ነው፤
- ፫. ቢሮው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) መሰረት ገቢ ከተደረገለት ገንዘብ ላይ በአዋጁ አንቀጽ ፳፬ ንዑስ አንቀጽ (፫) ተራ ፊደል (ሀ) እና (ሐ) የተመለከተውን ክፍያ ገንዘቡ ገቢ በተደረገ በሶስት የሥራ ቀናት ውስጥ ለሻጭ የሚከፍለው ይሆናል፤
- ፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) በተመለከተው መሰረት የሊዝ ሙብቱን ለማስተላለፍ ቅሬታ ያለው ወገን ቅሬታውን ለቢሮ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፤ ቢሮውም በአሥራ አምስት ተከታታይ የሥራ ቀን ጊዜ ውስጥ ቦታውን ለጨረታ ያቀርባል፤
- ፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፮) መሰረት የጨረታ መነሻ ዋጋ የመሬት ሊዝ ሙብት መሸጫ ዋጋ ከግንባታው ዋጋ ጋር ተደምሮ ይሆናል፤
- ፯. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፰) የተመለከተውን የግንባታ ግምት ቢሮ ግልጽ በሆነ አግባብ የሚገምተው ይሆናል፤ ግንባታን ለመገመት የወጡ ወጪዎች ካሉ ከሻያጩ ላይ ተቀናሽ ይደረጋሉ፡፡

**፳. ግማሽ ግንባታ የተከናወነበትን ቦታ የሊዝ ሙብት ማስተላለፍ ላይ የተቀመጡ ክልከላዎች**

፩. በአዋጁ አንቀጽ ፳፰ ንዑስ አንቀጽ (፯) በተመለከተው መሰረት በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት ሲባል ግንባታ ከመጀመሩ ወይም በዚህ ደንብ አንቀጽ ፪ ንዑስ አንቀጽ (፲፱) መሰረት ግንባታውን ከግማሽ በላይ ከመገንባቱ በፊት በሦስት ዓመት ውስጥ ለሦስት ጊዜ የሊዝ ሙብቱን ያስተላለፈ ከሆነ ለሁለት ዓመት ከማንኛውም የመሬት ሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ይደረጋል፤

- 4. The transfer of less than half of the construction will be done only if the right holder agrees to the sale price of the land lease right presented by the Bureau;
- 5. According to this Article, the transfer of the lease right transferred to a third party except by inheritance is done only when the person to whom the right is transferred pays the price for the bureau land lease right and enters into a lease agreement;
- 6. The Bureau will pay the fee specified in Sub Article (3) of article 24 of the Proclamation to the seller within three working days after the money is deposited;
- 7. According to Sub Article (4) of this Article, the party who has a complaint to transfer the lease right can submit the complaint to the bureau in writing; The bureau shall bid the site within fifteen consecutive days;
- 8. According to Sub Article (7) of this Article, the starting price of the auction will be the sale price of the land lease right together with the construction price;
- 9. The construction estimation referred to in Sub Article (8) of this Article, the bureau shall estimate in a clear manner; estimated construction costs, if any, will be deducted from the sale.

**60. Prohibitions of Transfer Lease rights without commencing half the construction**

1. According to the Article 24 Sub Article (7) of the Proclamation, the season of the land, if he has transferred his lease right three times within three years before the commencement of construction or more than half of the construction in accordance with Article 2 Sub Article (19) of this regulation, he will be disqualified from participating in any land lease auction for two years;



፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተመለከተው መሰረት የተከለከለ ሰው በክልከላ ጊዜ ውስጥ በጨረታ ሂደት የተሳተፈ ከሆነ ከጨረታው ተሰርዞ ለጨረታ ማስከበሪያ ያስያዘው ገንዘብ ለመንግስት ገቢ የሚደረግ ሆኖ በሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ለተጨማሪ አንድ ዓመት እግዱ ይራዘማል፡፡

**፳፩. የሊዝ መብት መሸጫ ወይም ማስተላለፊያ ዋጋ**

፩. ማንኛውም የሊዝ ባለመብት ግንባታ ያልተከናወነበትን መሬት ወይም ከግማሽ በታች ግንባታ ያረፈበትን መሬት የሊዝ መብት ወደ ሶስተኛ ወገን ሲያስተላልፍ ቢሮው መብቱ የተላለፈበትን ዋጋ የሚወስነው በሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ መሰረት ይሆናል፤

፪. የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋ የሚወስነው ቦታው በተላለፈበት አካባቢ ያለው የወቅቱ የሊዝ ጨረታ ዋጋ እና መሬቱ ቀደም ሲል ለባለመብቱ የተላለፈበት ዋጋ ተደምሮ ለሁለት በማካፈል በሚኖረው አማካይ ውጤት ይሆናል፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሰረት የተገኘው ውጤት ገዥ ለመሬቱ ካቀረበው ዋጋ ጋር እኩል ወይም የሚያንስ ከሆነ ማስተላለፉ በቢሮ ተቀባይነት ይኖረዋል፤

፬. ገዥ ዋጋ ባልሰጠበት ሁኔታ የሊዝ መብት መሸጫ ዋጋው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) የተጠቀሰው ተቀባይነት ይኖረዋል፤

፭. በዚህ አንቀጽ መሰረት አማካይ ውጤቱ ለባለመብቱ መሬቱ ቀደም ሲል ከተላለፈበት ዋጋ በታች ከሆነ ቢሮ ከሁለቱ ተደማሪዎች በተሻለው የመሸጫ ዋጋውን ሊወስን ይችላል፤

፮. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ገዢው የሰጠው ዋጋ ከተገኘው አማካይ ውጤት በታች ከሆነ ቢሮው አማካይ ውጤቱን መነሻ በማድረግ ቦታውን ለጨረታ የሚያቀርበው ይሆናል፡፡

2. According to Sub Article (1) of this Article, if a prohibited person participates in the bidding process during the prohibition period, the bid will be cancelled and the money reserved for bid security will be used as revenue for the government, and the ban will be extended for one more year.

**61. Lease Right Price of Transfer or Sale**

1. When any lessee transfers the lease right to a third party of the land where no construction has been completed or less than half of the construction has been completed, the bureau will determine the price of the transfer based on the selling price of the lease right;

2. The selling price of the lease right will be determined by dividing the current lease auction price in the area where the land was transferred and the price of the land previously transferred to the right holder and dividing it by two;

3. If the result obtained according to Sub Article (2) of this Article is equal to or less than the price offered by the buyer for the land, the transfer will be accepted by the Bureau;

4. In the event that the buyer does not give a price, the selling price of the lease right mentioned in Sub Article (2) of this Article will be accepted;

5. According to this Article, if the average result is lower than the price for which the land was previously transferred to the right holder, the bureau can determine the selling price by the best of the two additions;

6. Subject to the provisions of Sub Article (3) of this Article, if the price given by the buyer is lower than the average result, the bureau will offer the place for auction based on the average result.

**ክፍል ስምንት**

**የሊዝ መብትን በዋስትና ስለማስያዝ እና በካፒታል አስተዋጽኦነት ስለመጠቀም**

**፳፪. ግንባታ ያልተከናወነበትን ቦታ በተመለከተ**

፩. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በአዋጁ አንቀጽ ፳፬ መሰረት ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም የከፈለውን ቅድመ ክፍያ በካፒታል አስተዋጽኦነት መጠቀም ይችላል፤

፪. ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ከቅድሚያ ክፍያው ተጨማሪ የከፈለም ከሆነ ከክፍያ መጠኑ ላይ በአዋጁ አንቀጽ ፳፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ላይ ብቻ ይሆናል፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዝ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በህጉ መሰረት የተመለከተው የሚፈጸም ይሆናል፡፡

**፳፫. ግንባታ ያረፈበትን ቦታ በተመለከተ**

፩. ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በማንኛውም ደረጃ ላይ ግንባታ ያረፈበትን ይዞታ የሊዝ መብቱን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋጽኦነት ለመጠቀም ይችላል፤

፪. ማንኛውም ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ወይም ሌላ በተጨማሪነት የተፈጸመ ክፍያ ካለም በተከፈለው መጠን ላይ በአዋጁ አንቀጽ ፳፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን እና የግንባታ ዋጋው ተሰልቶ ብቻ ይሆናል፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሰረት በመሬቱ ላይ ያለውን የሊዝ መብት መጠን መረጃ በቢሮ የሚሰጥ ሲሆን የግንባታ ዋጋ ግምቱ በዋስትና የሚይዘው አካል ኃላፊነት ይሆናል፤

**PART EGHIT**

**SECURITY RIGHTS OF LEASE FOR CAPITAL CONTRIBUTION**

**62. Construction not yet commenced**

1. According to Article 24 of the Proclamation, any lease holder can use the advance payment as a capital contribution to secure the lease right before construction begins;
2. Any owner who can guarantee according to Sub Article (1) of this Article, if he has paid more than the lease advance payment or the advance payment, the deductions that can be made according to Sub Article (3) of Article 22 of the Proclamation from the payment amount will be only on the remaining amount;
3. According to Sub Article (2) of this Article, if the person who guarantees the lease right does not fulfil the guarantee obligation, the provisions of the law will be implemented.

**63. The Place of Construction**

1. Any lease holder can use the lease hold right to secure or capitalize the construction on any level;
2. According to Sub Article (1) of this Article, any lease holder can make a guarantee from the lease advance payment or any other additional payment made on the amount paid, only the remaining amount of money and the construction cost will be calculated after taking into account the deductions that can be made according to Sub Article (3) of Article 22 of the Proclamation;
3. According to Sub Article (2) of this Article, information on the amount of the lease right on the land will be given by the Bureau, and the estimate of the construction cost will be the responsibility of the party holding it as a guarantee;

፩. ይዞታውን በዋስትና የሚይዘው አካል የንብረቱን ግምት እና ያበደረውን የገንዘብ መጠን ዕዳውን ለሚመዘግበው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል፤

፪. በመያዣነት የተያዘ የሊዝ ዕዳ ያለበት ይዞታ በተለይ ግንባታው በጅምር ወይም ከግማሽ በታች ሆኖ ዕዳው ሳይጠናቀቅ እና ተበዳሪ ግዴታውን ባለመወጣቱ የሚሸጥ ሆኖ ሲገኝ ቀሪ የሊዝ ዕዳው ቅድሚያ ከሽያጩ ላይ የሚከፈለው ይሆናል፤ መብትና ግዴታዎቹን በተመለከተ በአዋጁ መሠረት ተፈጻሚ ይደረጋል፤

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) መሰረት ቀሪ የሊዝ ዕዳ ያልተፈጸመ ሆኖ ሲገኝ የስም ዝውውሩ አይፈጽምም፡፡

**ከፍል ዘጠኝ**

**የሊዝ ዘመን አወሳሰን፤ ውል እድሳት እና**

**ማቋረጥ**

**፳፬. የሊዝ ዘመን አወሳሰን**

የከተማ ቦታ የሊዝ ዘመን በአዋጁ አንቀጽ ፲፰ የተመለከተው ይሆናል፤ ሆኖም በአዋጁ በግልጽ ባልተደነገጉ የልማት ሥራዎች ወይም አገልግሎቶች የሊዝ ዘመንን በተመለከተ በካቢኔ ይወሰናል፡፡

**፳፭. የሊዝ ውል እድሳት**

፩. የሊዝ ዘመን እድሳትና የእድሳት አፈፃፀም ሁኔታ በአዋጁ አንቀጽ ፲፱ በተመለከተው መሠረት ይሆናል፤

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) 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 የማይቻል ሲሆን የሊዝ ውሉ ዳግም ላይታደስ ይችላል፤

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;

5. When a possession with a lease debt held as a mortgage is found to be sold because the construction is at the beginning or less than half, and the debt is not completed and the borrower has not fulfilled his obligations, the remaining lease debt will be paid first on the sale; Regarding the rights and obligations, it will be enforced according to the Proclamation;

6. According to Sub Article (5) of this Article, when it is found that the remaining lease debt has not been fulfilled, the title transfer will not be carried out.

**PART NINE**

**DETERMINATION OF PERIOD, RENEWAL OF PERIOD AND TERMINATION OF LEASE**

**64. Determination of Period of Lease**

The term of lease of urban space shall be as indicated in article 18 of the Proclamation; however, the period of lease for development works or services not expressly stipulated in the proclamation shall be decided by the Cabinet.

**65. Renewal of Period of Lease**

- 1. Lease period renewal and renewal performance will be based on the Provisions of Article 19 of the proclamation;
- 2. Subject to the Provisions of Sub Article (1) of this Article, for the following basic reasons:
  - a) Change in structural plan;
  - b) When the place is required for public use;
  - c) It is impossible to change the existing development to the level of development required by the site and the lease may not be renewed;

- ፫. በምደባ የተላለፉ ቦታዎች ያልፀዱ ከሆነ ጊዜያዊ ውል የሚፈጸም ሲሆን ቦታው ከፀዳ በኋላ አዲስ የሊዝ ውል ይፈጸማል፡፡
- ፬. ቀደም ሲል ቦታን በሊዝ ወስዶ ግንባታ ያጠናቀቀ ባለይዘታ ግንባታውን ሙሉ በሙሉ በማፍረስ ወይም የህንፃ ክፍታ በመጨመር ግንባታ ለማከናወን ሲፈልግ ሌላ አዲስ የግንባታ ጊዜ ማራዘሚያ የሊዝ ውል ማሻሻያ ሳያስፈልገው በግንባታ ህግ መሠረት የግንባታ ፍቃድ አውጥቶ ግንባታውን ማከናወን ይችላል፡፡

**፳፮. የሊዝ ውል ስለማቋረጥ እና ካሳ አከፋፈል**

- ፩. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በአዋጁ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለሙብቱ ተመላሽ ይሆናል፤
- ፪. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በአዋጁ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዘታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈለዋል፤
- ፫. የከተማ ቦታ የሊዝ ይዘታ በአዋጁ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዘታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት በማንሳት ቦታውን ለቢሮ መልሶ ማስረከብ አለበት፤
- ፬. ባለይዘታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ እና በተሰጠው መብት ተጠቅሞ ንብረቱን ካላነሳ ቢሮ ለንብረቱ ክፍያ ሳይፈጽም ቦታውን ሊወስደው ይችላል፤ ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስን እገዛ ሊጠይቅ ይችላል፡፡

- 3. If the assigned areas are not cleared, a temporary contract will be executed and a new lease will be executed after the area is cleared;
- 4. When an possessor who has previously leased a place and completed construction wants to carry out construction by completely demolishing the building or increasing the height of the building, he can issue a building permit and carry out the construction in accordance with the construction law without the need for a new extension of the lease contract.

**66. Termination of Lease and Payment of Compensation**

- 1. When the leasehold of an urban space is terminated according to Article 25 Sub Article (1) ordinary letter (a) of the Proclamation, the appropriate cost and penalty will be deducted and the lease payment will be returned to the right holder;
- 2. When the leasehold of an urban space is terminated according to Article 25 Sub Article (1) ordinary letter (b) of the Proclamation, the possessor shall be paid a reasonable compensation according to the relevant law;
- 3. When the lease of an urban space is terminated according to Article 25 Sub Article (1) ordinary letter (c) of the Proclamation, the possessor must remove the property he has placed on the site within a period of up to one year and return the site to the Bureau;
- 4. If the possessor does not remove the property within the time limit referred to in Sub Article (3) of this Article and using the right, the Bureau may take the place without paying for the property; He may seek the help of the police when he deems it necessary for the execution.

**ክፍል አስር**

**የከተማ ቦታ ደረጃ፣ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና የክፍያ አፈጻጸም**

**፳፯. የመነሻ ዋጋ ትግበራ አፈፃፀም**

- ፩. የመነሻ ዋጋ የሚያገለግለው በጨረታና በምደባ ለሚቀርቡ ቦታዎች ማስተላለፍ ይሆናል፤
- ፪. ቦታዎች በጨረታና በምደባ ከመቅረባቸው በፊት የመነሻ ዋጋቸው ለአልሚዎች ግልፅ መደረግ አለበት፤
- ፫. የመነሻ ዋጋ በካርታ መልክ እና በገንዘብ መጠን በአሀዝና በፊደል መገለፅ ይኖርበታል፤
- ፬. የእያንዳንዱ የቦታ ደረጃና የመነሻ ዋጋ በክፍል ከተማ፣ በወረዳ፣ በብሎክ ተዘርዘሮና በካርታ ተደግፎ የሚመላከት ይሆናል፤ ሰነዶቹም የዚህ ደንብ አካል ይሆናሉ፤
- ፭. የትኛውንም ቦታ በአዋጁና በዚህ ደንብ መሰረት ከሊዝ ክፍያ ነጻ ቦታ ከሚፈቀድላቸው ውጪ የሆኑት ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች ማስተላለፍ አይችልም፤
- ፮. ማስተካከያ ስሌት የሚተገበርባቸው ከፍተኛ አደባባዮች፣ መለስተኛ አደባባዮች፣ መንገድ ዳርቻዎች ዝርዝር የዚህ ሰነድ አካል ይሆናል ወይም የመነሻ ዋጋ ጥናቱ በሚካሄድበት ወቅት የጥናቱ ስሌት አካል በማድረግ የተጠናቀቀ የቦታ መነሻ ዋጋ ለአደባባዮች ጭምር ይዘጋጃል፤
- ፯. የቦታ የመነሻ ዋጋ ቦታውን ለልማት ዝግጁ ለማድረግ የወጣውን ወጪና ሌሎች የአገልግሎት ነክ ክፍያዎች ጨምሮ ነው፡፡

**፳፰. የሊዝ መነሻ የቦታ ደረጃ አወሳሰን**

የሊዝ መነሻ ዋጋ ከመተመኑ በፊት የቦታ ደረጃ ቀድሞ መሰራት ያለበት ሆኖ ደረጃውም ሲሰራ መካተት ያለባቸው መስፈርቶች የሚከተሉት ናቸው፡-

- ፩. የቦታው ማዕከላዊነት፤
- ፪. የመሰረተ ልማት አቅርቦት ሁኔታ፤

**PART TEN**

**LEVEL OF URBAN LAND, LEASE BENCHMARK PRICE AND EXECUTION OF PAYMENT**

**67. Execution and the implementation of the Benchmark price**

- 1. The benchmark price will be used for transfers to places offered by auction and allocation;
- 2. The benchmark price of plots must be made clear to developers before they are offered for auction and allocation;
- 3. The benchmark price should be expressed in the form of a map and the amount of money in numbers and letters;
- 4. The level and benchmark price of each place will be listed and supported by map by sub city, woreda, block; the documents shall form part of this regulation;
- 5. It is not possible to transfer any space below the benchmark price set for the space, which is outside of the spaces that are allowed free of lease payment according to the Proclamation and this regulation;
- 6. The list of high squares, middle squares, roadsides where adjustment calculation will be applied will be a part of this document or the benchmark price will be prepared as part of the calculation of the study during the study;
- 7. The benchmark price of a site is inclusive of the cost of making the site ready for development and service charges.

**68. Determining the Benchmark Land Level of the Lease**

Before the benchmark price of the lease can be estimated, the site level should be done first, and the criteria that should be included when the level is done are as follows:

- 1. Centrality of location;
- 2. Status of infrastructure provision;

- ፫. የአካባቢው ፕላን፣ የሕንፃ ከፍታ ድንጋጌዎች፤
- ፬. ቦታውን ለማልማት የሚያስፈልገው ወጪ፤
- ፭. ቦታው በአልሚዎቹ ያለው ተመራጭነት፤
- ፮. በአካባቢው ያለው የተገነቡ ግንባታዎች ሁኔታ፤
- ፯. የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌዎች፤
- ፰. በአካባቢው ገዢ ሁኔታዎች እና መሰል ጉዳዮችን ያካትታል፡፡

**፷፱. የሊዝ መነሻ ዋጋ አተማመን**

- ፩. የሊዝ መነሻ ዋጋ ትመናው መሰረት የሚያደርገው ቢያንስ መንግስት የሚያወጣውን የመሰረተ ልማት እና የመልሶ ማልማት ማስነሻ ወጪን ማካተት ይኖርበታል፤
- ፪. የአካባቢ ቀጥተኛ አስተዋጽኦ ያላቸው ወጪዎች ለአካባቢ ዋጋ መተመኛ ሲያዙ ከተማ አቀፍ ወጪዎች ደግሞ እንደ ቦታው ደረጃ ምጣኔ ተሰጥቶ በማከፋፈል ይሰላል፤
- ፫. እንደየአገልግሎቶቹ ባህሪ ካቢኔው በሚወስነው መሠረት መነሻ ዋጋ አጠቃላይ ወጪ ወይም ከወጪ የተወሰነ የመጋራት መርህ መነሻ በማድረግ ሊወሰን ይችላል፡፡

**፷. የከተማ ቦታን በዋጋ ቀጠና ስለ መከፋፈል እና አተገባበሩ**

- ፩. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፷፱ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች ዝርዝር የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ ይዘጋጃል፤
- ፪. የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱ ተጠብቆ እንዲካሄድ በየሦስት ዓመቱ የሚካሄዱትን የመሬት ሊዝ ጨረታዎች ሁሉንም የቦታ ቀጠና እና የአገልግሎት ዓይነት ታሳቢ በማድረግ ይዘጋጃል፤
- ፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) የተዘጋጀ የዋጋ ቀጠና ካርታ በወቅቱ በከተማ ካቢኔው በማስጸደቅ በከተማው መሠረታዊ ካርታ እና በጽሑፍ ተዘጋጅቶ አመቺ በሆነው የመገናኛ ዘዴ ሁሉ ለሕዝብ ይፋ ይደረጋል፤

- 3. Local plan, building height regulations;
- 4. The cost of developing the site;
- 5. The preference of the site by the developers;
- 6. Condition of built structures in the area;
- 7. Space use provisions;
- 8. Includes local critical conditions and similar matters.

**69. Rating of Benchmark Price of Lease**

- 1. The benchmark price of the lease should include at least the government's infrastructure and redevelopment start-up costs;
- 2. Costs that have a direct contribution to the area are calculated based on the local price, while city-wide costs are calculated by apportioning them according to the location level;
- 3. Depending on the nature of the services, the benchmark price may be determined based on the total cost or a certain cost sharing principle as determined by the Cabinet.

**70. The Division of Urban Area by Price zone and its Implementation**

- 1. A price zone map will be prepared based on the basic lease price of the list of urban areas calculated according to Sub Article (1) of Article 69 of this regulation;
- 2. Land lease auctions held every three years will be prepared by taking into account all areas and types of services so that the starting price of the lease is kept up-to-date;
- 3. The price zone map prepared in Sub Article (2) of this Article will be prepared by the City cabinet at the time and will be prepared in writing and published to the public through all convenient means of communication;

፩. በዚህ አንቀፅ በተዘጋጀው መሠረት የተዘጋጀ የመነሻ ዋጋ በጨረታ ለሚቀርቡና በምደባ በሚሰጡ ቦታዎች ላይ ተግባራዊ ይሆናል፤

፪. ለጨረታ የቀረበ ማንኛውም ቦታ ለቦታው ደረጃ ከተቀመጠው የመነሻ ዋጋ በታች አይተላለፍም፤

፫. አነስተኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች ለመኖሪያ አገልግሎት፣ ለማኑፋክቸሪንግ፣ ለከተማ ግብርና እና ለቢዚነስ አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች እንደየአገልግሎቱ የተለየ መነሻ ዋጋ በማጥናት በካቢኔ ሲጸድቅ ተግባራዊ ሊደረግ ይችላል፡፡

**፸፩. የሊዝ መነሻ ዋጋ ስለመከለስ**

፩. የሊዝ መነሻ ዋጋ በየሦስት ዓመቱ የሚከለስ ይሆናል፤ ሆኖም የሚከተሉት ልዩ ሁኔታዎች ከተከሰቱ ከዚህ ጊዜ በፊት ሊሻሻል ይችላል፡-

ሀ) የመሬት ግብይቱ ወይም ማስተላለፉ የሚሰጣቸው ተደጋጋሚ የወቅቱ የዋጋ ምልክታዎች በዚህ ደንብ ከተመለከቱት የመነሻ ዋጋ ተመኖች ጋር የጎላ ልዩነት ሲያስመዘግቡና ይህ ሁኔታ በጥናት ሲረጋገጥ፤

ለ) ወደፊት በከተማው ልዩ ልዩ አካባቢዎች በሚደረጉት የልማት ጣልቃ ገብነቶች ሳቢያ የልማት ዞን ለውጥ በጥናት ከተጠቀመ እና ይህ ሁኔታ በካቢኔው ከታመነ፤

፪. ለክለሳ የሚያገለግሉ መሰረታዊ መረጃዎች ይህ ደንብ ከፀናበት ወቅት አንስቶ በየገዜው መሰብሰብና መጠናቀር አለባቸው፤

፫. በየወቅቱ በተሰበሰቡና በተጠናቀሩት መረጃዎች ላይ የሚቀመረው የተከለስ የመነሻ ዋጋ በሥራ ላይ ያለው የመነሻ ዋጋ የጊዜ ገደብ ከማለቁ ፩ ወር በፊት መፅደቅ ይኖርበታል፤

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተቀመጠው ጊዜ ገደብ የመነሻ ዋጋ ክለሳ ጥናት አዘጋጅቶ ማቅረብ የሚያስችግር ሁኔታ ከተፈጠረ ወይም የመነሻ ዋጋ ላይ የጎላ ልዩነት አይኖረውም ተብሎ ከታሰበ የነበረውን ዋጋ ጊዜው ከማብቃቱ ቢያንስ ከአንድ ወር በፊት ለካቢኔ ቀርቦ እንዲወሰን ማድረግ ይገባል፡፡

- 4. The starting price prepared in accordance with this Article will be applied to the places offered by auction and allocated;
- 5. Any space offered for auction will not be sold below the starting price set for the space level;
- 6. Lands allocated for housing services, manufacturing, urban agriculture and business services for low income members of the society can be implemented after studying and approving by the Cabinet.

**71. Revision of the Benchmark Price of the Lease**

1. The benchmark price of the lease will be reviewed every three years; However, it may be modified before this time if the following special circumstances occur:

- a) When repeated observations of the current price of the land transaction or transfer show a significant difference with the initial price rates specified in this regulation and this situation is confirmed by research;
- b) If a change in the development zone is suggested due to future development interventions in different areas of the City, if this situation is approved by the Cabinet,

2. The basic information used for revision must be collected and compiled from time to time since the effective date of this regulation;

3. The revised benchmark price calculated based on the data collected and compiled every season should be approved 1 month before the expiration of the working starting price period;

4. If there is a difficult situation to prepare and submit a revision study of the benchmark price within the time limit set in Sub Article (1) of this Article, or if it is thought that there will not be a significant difference in the benchmark price, the price should be submitted to the Cabinet for decision at least one month before the end of the period.

**፸፪. የመሬት የሊዝ ዋጋ**

- ፩. የከተማ መሬት የጨረታ ዋጋ ለእያንዳንዱ ቦታ ወይም የጨረታ ቁጥር አሸናፊ ተጫራች የሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ነው፤
- ፪. በምደባ የተላለፈ ቦታ የሊዝ ዋጋ በየአገልግሎቱ ዓይነት በተናጠል ተለያይቶ ሊተመን ይችላል፤
- ፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) የተመለከተው እንደተጠበቀ ሆኖ ለዲፕሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግስት ስምምነት የሚፈጸም ይሆናል፤ በመንግስት በኩል ግልጽ ስምምነት በማይኖርበት ጊዜ በአካባቢው ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ መሰረት ይሆናል፤
- ፬. ለሀይማኖት ተቋማት የአምልኮ ማከናወኛ እና ለባለበጀት የመንግስታዊ ተቋማት የመስሪያ ቦታ የሚመደበው በቦታው ላይ ለነበረው ንብረት እና ቦታው የአርሶ አደር ከሆነም ለዚህ አግባብ የተከፈለውን ካሳ ክፍያ የሚተካ ክፍያ በአንድ ጊዜ ሲፈጸም ይሆናል፤ መሬቱ ከሊዝ ክፍያ ነፃ ይሰጣል፡፡

**፸፫. ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ አተማመን**

- ፩. ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ የአንድ አካባቢ የጨረታ ዋጋ ነው የሚባለው በአካባቢው ወይም በከተማው ተመሳሳይ የቦታ ደረጃ እና አገልግሎት ያላቸው ቦታዎች ለጨረታ ቀርበው አሸናፊ ተጫራቾች ለቦታዎቹ የሰጡትና ቅድመ ክፍያ ፈጽመው ውል የገቡበት ዋጋ አማካይ ስሌት ይሆናል፤
- ፪. በተመሳሳይ የቦታ ደረጃ እና አገልግሎት ከአንድ ጨረታ በላይ ከተካሄደ የአማካይ ስሌቱ ሲሰራ እስከ ሶስት ጊዜ የጨረታ ዙሮችን ከቅርቡ በመጀመር ሊያካትት ይችላል፤
- ፫. ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ ሲሰላ የሚወሰዱት የጨረታ ዋጋዎች ጨረታዎቹ ሁለት ዓመት ያለፋቸው መሆን የለበትም፤
- ፬. በአካባቢው ለቦታው ደረጃና አገልግሎት ላለፉት ሁለት ዓመታት ጨረታ ያልወጣ ከሆነ በከተማ ደረጃ ባለፉት ሁለት ዓመታት ውስጥ ለተመሳሳይ የቦታ ደረጃና አገልግሎት የተገኘው የጨረታ ዋጋ እስከ ሶስት ዙር ጨረታ ወይም በታች ያሉት ተወስዶ ለአካባቢው ሲሰላ ይችላል፤

**72. Land Lease Price**

- 1. The bid price of urban land is the highest price given by the winning bidder for each lot or bid number;
- 2. Leasing price of assigned space can be calculated separately for each type of service;
- 3. Subject to the Provisions of Sub Article (2) of this Article, Diplomatic and International Institutions shall be subject to the agreement of the government; In the absence of an express agreement, it will be based on the current auction price of the area;
- 4. The property that was allocated to religious institutions and government institutions for the purpose of worshipping and the work space for the government institutions will be allocated at the same time for the property and if the land belongs to the farmer, the compensation payment will be made at the same time; the land is leased free.

**73. Rating of Current Lease Bid Price**

- 1. The current lease auction price is the auction price of an area, which is the average price of the places in the area or the City with the same level of space and services that were put up for auction and the winning bidders gave the places and entered into the contract with advance payment;
- 2. If more than one auction is held for the same location and service, the average calculation may include up to three auction rounds, starting from the latest;
- 3. The auction prices taken when calculating the current auction price, the auctions must not be more than two years;
- 4. If no bid has been issued for the location and service in the area for the past two years, the bid price obtained for the same location and service in the last two years at the city level can be taken up to three rounds of bidding or less and calculated for the area;



፩. በአካባቢው ወይም በከተማው ለቦታው ደረጃና አገልግሎት ጨረታ ያልወጣ ከሆነ በሁለት ዓመት ውስጥ ጨረታ በወጣባቸው አካባቢዎች ለተለያዩ የቦታ ደረጃዎችና አገልግሎቶች የተገኘው የጨረታ ዋጋ አማካይ በመውሰድ ከአጠቃላይ የሊዝ መነሻ ዋጋ አማካይ ጋር ያለውን ተዛምዶ በመውሰድ ጨረታ ላልወጣለት አካባቢ ወይም የቦታ ደረጃ ወይም አገልግሎት ወቅታዊ የጨረታ ዋጋ ነው ተብሎ ሊሰላ ይችላል።

**፪. ስለ ሊዝ ክፍያ አፈፃፀም ማበረታቻ**

መሬት በሊዝ ወስደው የሊዝ ክፍያውን በውሉ ከተቀመጠ ጊዜ ገደብ ቀድመው ለሚያጠናቅቁ የሊዝ ባለሙብቶች ቀጥሎ የተዘረዘሩት ማበረታቻዎች ይደረጉላቸዋል፡-

- ፩. በሊዝ ውሉ የሊዝ ክፍያ ለማጠናቀቅ ከተቀመጠ ጊዜ አስቀድሞ በተዋዋለ በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ክፍሎ ያጠናቀቀ ፫%፤
- ፪. በሊዝ ውሉ የሊዝ ክፍያ ለማጠናቀቅ ከተቀመጠ ጊዜ አስቀድሞ ሊዝ ውል በተዋዋለ በሁለት ዓመት ጊዜ ውስጥ ክፍሎ ያጠናቀቀ ፪%፤
- ፫. በሊዝ ውሉ የሊዝ ክፍያ ለማጠናቀቅ ከተቀመጠ ጊዜ አስቀድሞ በተዋዋለ በሶስት ዓመት ጊዜ ውስጥ ክፍሎ ያጠናቀቀ ፩%።

**፫. ስለ ችሪታ ጊዜ፣ የሊዝ ቅድመ ክፍያ መጠን እና የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ**

ተቁ	የልማት ዘርፍ	የችሪታ ጊዜ	ቅድመ ክፍያ መጠን %	የክፍያ ማጠናቀቂያ ደቂቅ
1	ኢንዱስትሪ	፪	፴	፳ አመት
2	ሆስፒታል	፪	፴	፳ አመት
3	ዩኒቨርሲቲ	፩	፴	፳ አመት
4	ባለአራት ኮብና ከዚያ በላይ ለሆኑት ሆቴሎች	፩	፵	፳ አመት
5	ለመኖሪያ ቤት	፪	በምደባ ፲ በጨረታ ፵	፴ ዓመት ፲ ዓመት
6	ለግዙፍ ሪል ስቴት	፪	፵	፳ዓመት
7	ሌሎች	፪	በምደባ ፴ በጨረታ ፵	፳ዓመት ፮ ዓመት

5. If no bid has been issued for the site level and service in the area or the city within two years, the average of the bid price obtained for different site levels and services in the areas where bids have been issued can be calculated as the current bid price for the area or site level or service that has not been old;

**74. Incentive for Performance of Lease Payment**

The incentives listed below will be given to the lessees who take land on lease and complete the lease payment before the time limit set by the contract:

- 1. 3% which is paid within one year from the time set to complete the lease payment in the lease contract;
- 2. 2% paid within two years of the lease contract before the time set for completion of the lease payment;
- 3. 1% paid within three years from the time set for completion of lease payment in the lease contract;

**75. Grace Period, Lease Advance Payment Amount and Payment Completion Period**

No	Development sector	Time Of grace	Prepayment Amount in %	Payment processing time
1	Industry	2	30	20 years
2	Hospital	2	30	20 years
3	University	1	30	20 years
4	Four star and above	1	40	20 years
5	For the hotels	2	in allotment 10 at auction 40	30 years 10 years
6	For housing	2	40	20 years
7	For huge real estate	2	allotment 30 auction 40	20 years 5 years

**፸፯. የሊዝ ውዝፍ ክፍያን ስለመሰብሰብ**

- ፩. መሬት በሊዝ አግባብ የተፈቀደለት ሰው በሊዝ ውሉ መሰረት ክፍያውን በወቅቱ መፈጸም አለበት፤
- ፪. በአዋጁ አንቀጽ ፳ ንዑስ አንቀጽ (፮) መሰረት የሊዝ ባለይዞታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለ በየአመቱ ክፍያውን ባለመክፈሉ የፅሁፍ ማስጠንቀቂያ በየደረጃው ይሰጠዋል፤ የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት ከአራተኛው ዓመት ጀምሮ ቢሮው ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ ያውላል፤
- ፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት የሚሸጠው ንብረት በጨረታ አግባብ ሆኖ በሊዝ የተያዘው መሬት እና በመሬቱ ላይ የሠፈረውን ንብረት ብቻ የሚመለከት ይሆናል፤
- ፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፰) መሰረት የሚመለከተው ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ውዝፍ ዕዳውን ለማስመለስ የሚያከናውነው ሽያጭ የንብረት አስተዳደሩን በህግ አግባብ የሚያውክ አለመሆኑ እስከተረጋገጠ ድረስ ያልተከፈለውን የሊዝ ዕዳ ለማስከፈል የሚበቃውን ንብረት ብቻ ይሆናል፤
- ፭. የሊዝ ባለይዞታ ሃብት መያዝ የሚቻለው የመያዙ ትዕዛዝ በተሰጠበት ጊዜ በይዞታ ሥር የሚገኝ ንብረት ብቻ ላይ ነው፤
- ፮. የሚመለከተው ክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ውዝፍ የሊዝ ክፍያ ሲሰበስብ የሊዝ ባለይዞታውን ሃብት በሚይዝበት ጊዜ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ሃይል እንዲገኝ ሊጠይቅ ይችላል፤
- ፯. ሃብቱን ከያዘበት ቀን አንስቶ ከሚቆጠር ከአሥር ተከታታይ የሥራ ቀናት በኋላ በሃራጅ ንብረቱን መሸጥ ይችላል፤
- ፰. የሊዝ ክፍያ ለመሰብሰብ ኃላፊነት የተሰጠው የክፍለ ከተማ ቅርንጫፍ ጽህፈት ቤት ሃብቱን በመያዝ ውዝፍ የሊዝ ክፍያ እንደሚሰበስብ አስቀድሞ ለሊዝ ባለይዞታው በፅሁፍ ካስታወቀ በኋላ ይሆናል፤ በዚህ ዓይነት የሚሰጠው ማስታወቂያ ሃብቱ ከመያዙ ሠላሳ (፴) ቀናት በፊት ለሊዝ ክፍያ ባለዕዳው ሊደርሰው ይገባል፤

**76. Collection of Lease Arrears**

- 1. The person to whom the land is leased must make the payment on time according to the lease contract;
- 2. According to Article 20 Sub Article (6) of the Proclamation, if the lessee does not pay the lease payment within the time limit, he will be given a written warning every year for non payment of the payment; If there is arrears of three years, starting from the fourth year, the Bureau will take possession of the property and sell it to pay off the arrears;
- 3. According to Sub Article (2) of this Article, the property to be sold by auction shall only refer to the leased land and the property situated on the land;
- 4. According to Sub Article (8) of this Article, the sale of the relevant Sub City Branch Office to recover the arrears will be only the property that is sufficient to pay off the unpaid lease debt until it is confirmed that it does not disturb the property management according to law;
- 5. The lessee's property can be seized only on property that is in possession at the time the seizure order is issued;
- 6. The relevant Sub City Branch Office may request the presence of police force when it deems it necessary to seize the property of the lessee while collecting arrears of lease;
- 7. He can sell the property at auction after ten consecutive working days from the date of possession of the property;
- 8. The Sub City Branch Office which is responsible for collecting the lease payment will hold the property and collect the arrears of the lease payment after notifying the lease holder in writing; Such notification must be delivered to the debtor for lease payment thirty (30) days prior to the possession of the property;

፱. 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 ሃብት የማስረከብ ወይም ያለበትን ግዴታ የመፈፀም ኃላፊነት አለበት፤

፲. ማንኛውም ሰው የውዝፍ ሊዝ ክፍያ የሚሰበስብ ተቋም ሲጠይቀው አንድን የተያዘ ንብረት ለማስረከብ ፈቃደኛ ካልሆነ በተያዘው ንብረት መጠን በግል ተጠያቂ ይሆናል፤ ሆኖም ተጠያቂነቱ ለንብረቱ መያዝ ምክንያት ከሆነው ውዝፍ የሊዝ ክፍያ መጠን በውዝፍ ሊዝ ክፍያ ላይ የሚታሰበውን ወጪ ጨምሮ ሊበልጥ አይችልም፤

፲፩. በዚህ አንቀጽ መሰረት ንብረቱ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የተያዘበት ሰው በአፈጻጸሙ ላይ ቅሬታ ካለው ጉዳዩን በየደረጃው ላለው ተቋም በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፤

፲፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፲፩) መሰረት አቤቱታው የቀረበለት አካል ጉዳዩን መርምሮ ከአንድ ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት፡፡

**ክፍል አሥራ አንድ**

**ስለቅሬታና አቤቱታ**

**፳፯. ስለ ቅሬታ አቀራረብ**

፩. በዚህ ደንብ ባለመፈፀሙ ምክንያት መጉላላት ደርሶብኛል የሚል ተገልጋይ ጉዳዩ እንዲታይለት ቅሬታ ማቅረብ ይችላል፤

፪. ቅሬታ ወይም አቤቱታ ማቅረብ የሚቻለው ቅሬታ ወይም አቤቱታ ያስነሳው ጉዳይ ውሳኔ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ በሚኖሩ በተከታታይ አስር የሥራ ቀናት ውስጥ ብቻ ነው፡፡

9. Any property seized due to arrears of lease, unless it is respected by a court order or is in execution or is held as a guarantee 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 an institution that collects arrears of lease payments;

10. If any person refuses to hand over a seized property when requested by an institution that collects arrears of lease payment, he shall be personally liable for the amount of the seized property. However, the liability may not exceed the amount of the arrears of lease due to the possession of the property, including the cost of the arrears of lease;

11. According to 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 institution at each level;

12. According to Sub Article (11) of this Article, the party to whom the petition is presented must investigate the matter and make a decision within one month.

**PART ELEVEN**

**GRIEVANCE AND PETITION**

**77. Grievance Procedure**

1. A customer who claims to have been abused due to non-compliance with this regulation can file a complaint to have the matter addressed;

2. Complaints or petitions can be filed only within ten consecutive working days from the date of the decision of the case that gave rise to the complaint or petition.

**፳፰. አቤቱታ አቀራረብ እና ስለሚመረመርበት ሁኔታ**

፩. ማናቸውም ቅሬታና አቤቱታ አቅራቢ በመጀመሪያ ደረጃ አገልግሎቱን ለሰጠው ወይም ለሚሰጥ ሥራ ፈፃሚ ማቅረብ ይችላል፤ ምላሹም ወዲያውኑ መሰጠት አለበት፤

፪. ቅሬታው የቀረበበት ሥራ ፈፃሚ በሰጠው ምላሽ ቅር የተሰኘ አመልካች ቅሬታውን በየደረጃው ለሚገኘው ለቅሬታ ጉዳዮች ሥራ ፈፃሚ ማቅረብ ይችላል፤ በሁለት ተከታታይ የሥራ ቀናት ውስጥ የሚመለከተውን አካል አነጋግሮና ጉዳዩን አጣርቶ ለአቤቱታው ምላሽ መሰጠት ይኖርበታል፤ ውሳኔውም በፅሁፍ ለአቤቱታ አቅራቢው ይሰጣል፤

፫. የቅሬታ ጉዳዮች ሥራ ፈፃሚ በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ቅሬታ አቅራቢ አግባብ ላለው አካል የበላይ ኃላፊ አቤቱታውን ሊያቀርብ ይችላል፤

፬. በየዕርክኑ ባሉት ቅሬታ ሰሚዎች በሚወሰነው ውሳኔ ያልረካ ሰው ከቦታ ማስለቀቅ ጉዳዮች ውጪ ቅሬታውን እንደአግባቡ ለክፍለ ከተማ ወይም ለወረዳ የመልካም አስተዳደርና አቤቱታ ዘርፍ ወይም ለከንቲባ ጽህፈት ቤት ማቅረብ ይችላል፤

፭. በቅሬታ ጉዳዮች ሥራ ፈፃሚ የሚተላለፍ ማናቸውም ውሳኔ እንዲሁም ለውሳኔው መሰረት የሆኑ ምክንያቶች እና ሁኔታዎች የመሬት አሰጣጥ አፈፃፀም ሥርዓት የሚያሳዩ ሰነዶች አካል ሆኖ መመዝገብ አለባቸው፤

፮. ውሳኔ ሰጪ አካላት የሰጡትን ውሳኔ ግልባጭ አግባብ ላለው አካል እንዲያውቁት ማደረግ አለባቸው፡፡

**፳፱. ቅሬታ እና አቤቱታ የቀረበበት ቦታ ማስተላለፍ አፈጻጸምን ለጊዜው ስለማገድ**

የቦታ ማስተላለፍ አፈፃፀም ሥርዓት አለመታገድ በአመልካቹ ላይ ሊቀለበስ የማይችል ጉዳት የሚያስከትል መሆኑን ከታመነ እና የእገዳው ውሳኔ ሲተላለፍ የሌሎችም ተገቢና ህጋዊ ጥቅም የማይጎዳ መሆኑ ሲገመት ጉዳዩ ውሳኔ እስከሚያገኝ ድረስ ለጊዜው ታግዶ እንዲቆይ ሊደረግ ይችላል፡፡

**78. Petition Procedure and Investigation**

1. Any complaint or complaint can be submitted to the contractor who provided or will provide the service in the first instance; the response must be given immediately;
2. An applicant who is dissatisfied with the response of the executive to whom the complaint was submitted can submit the complaint to the executive for complaints matters at each level; within two consecutive working days, he should contact the relevant body, investigate the matter and respond to the complaint; the decision will be given in writing to the complainant;
3. A complainant who is dissatisfied with the decision given by the Grievance Executive may submit the complaint to the relevant authority;
4. A person who is not satisfied with the decision made by the complainants at each level can submit the complaint to the sub-city or district good administration and complaints department or to the mayor's office as appropriate;
5. Any decision passed by the Executive of Complaints, as well as the reasons and circumstances underlying the decision, must be recorded as part of the documents showing the implementation of the land allocation system;
6. The decision-making bodies must inform the appropriate body of the copy of their decision.

**79. Temporarily Suspending the Execution of the transfer of the place of the Grievance and petition**

If it is believed that the non-suspension of the transfer execution system will cause irreparable damage to the applicant and when the decision of the suspension is passed, other. If it is considered that it does not harm the appropriate and legal interests, the case may be temporarily suspended until a decision is made.

**፹. የቅሬታ ጉዳዮች ሥራ ፈፃሚ ተግባርና ኃላፊነቶች**

- ፩. ቅሬታ ወይም አቤቱታ መቀበል፤
- ፪. ቅሬታ የቀረበበትን ውሳኔ የሰጠውን ፈፃሚ ማነጋገር፤
- ፫. የቅሬታ ሀሳብና ግኝቱን በማደራጀት ለውሳኔ ሰጪ ቡድን ማቅረብ እና በቡድኑ የተደገፈ የውሳኔ ኃሳብ ለሥራ አመራር ኮሚቴው ማቅረብ፤
- ፬. በሥራ አመራር ኮሚቴው ተገቢ ውሳኔ እንዲሰጥ መከታተልና ውሳኔውን ለሚመለከተው ባለጉዳይ በጽሁፍ ማሳወቅ፤
- ፭. ሌሎች ተገቢነትና ተዛማጅነት ያላቸውን ተግባርት መፈጸም ናቸው፡፡

**ክፍል አሥራ ሁለት**

**ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች**

**፹፩. አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ ይዞታዎች በሊዝ ስለማስተዳደር**

- ፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) እና (፫) እስከ ሚያዘያ ፴ ቀን ፩፻፱፻፺፯ ድረስ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ መብት ያልተፈጠረላቸው ይዞታዎች አዋጁ ከወጣ በኋላ በከተማ አስተዳደሩ ጥሪ ተደርጎላቸው ቢሮው ቦታውን ስለመያዛቸው የሚያስረዳ ሰነድ አቅርበው ካርታ እንዲሰራላቸው ለሚጠበቁ ባለይዞታዎች ይህ ደንብ ጸድቆ ሥራ ላይ ከዋለበት ቀን ጀምሮ ለአንድ ዓመት ብቻ አገልግሎት እንዲያገኙ ይደረጋል፤
- ፪. አግባብ ያለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎች የአካባቢ ልማት ፕላንና ሽንሻኖ በሚፈቅደው መሰረት ህጋዊ ተደርገው ወደ ሊዝ ስሪት ሲቀየሩ የሊዝ ዋጋው ለመኖሪያ እስከ ፩፻፶ካ.ሜ በሊዝ መነሻ ዋጋ፣ ከ፩፻፶ካ.ሜ በላይ ለሆነው በተዘጋጀው አማካይ ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ከፍለው እንዲስተናገዱ፣ ከመኖሪያ አገልግሎት ውጪ እስከ ፩፻፶ሜ.ካ በሊዝ መነሻ ዋጋ፣ ከ፩፻፶በላይ በአማካኝ ወቅታዊ የሊዝ ጨረታ ዋጋ ይሆናል፤

**80. Duties and Responsibilities of Grievance Officer**

- 1. Receiving a Grievance or Petition;
- 2. Contact the executor who issued the decision grievance of;
- 3. Organizing the grievance proposal and the findings and presenting it to the decision-making group and presenting the decision proposal supported by the group to the Management Committee;
- 4. Follow up to make an appropriate decision by the management committee and notify the relevant customer in writing;
- 5. Perform other appropriate and relevant duties.

**PART TWELVE**

**MISELLANOUS PROVISIONS**

**81. Administration by Lease of Possessions held without the Permission of the Appropriate Body**

- 1. According to Sub Articles (2) and (3) of this Article, after the issuance of the proclamation, the possessors who have not been occupied without the permission of the relevant body until May 08, 2005, are called by the City Administration and expect the Bureau to submit a document explaining their occupation and prepare a map for them, it will be available for one year only from the effective date of this regulation is approved;
- 2. When possessions held without the permission of the relevant body are legalized and converted into a lease version as permitted by the Local Development Plan and partition, the lease price for housing up to 150 square meters at the benchmark price of the lease, and the average current lease auction price for the area larger than 150 square meters, to be handled, except for residential use. Up to 150 m.ca at the starting price of the lease, more than 150 at the average current lease auction price;

- ፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የሚተላለፍ ይዞታ፡-
  - ሀ) የሊዝ ዘመኑ በአዋጁ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ መሰረት ይሆናል፤
  - ለ) ተቀባይነት ላገኘው ይዞታ በአዋጁ አንቀጽ ፳ ንዑስ አንቀጽ (፪) ከተመለከተው ቅድመ ክፍያ ያላነሰ በቅድሚያ መክፈል ይኖርበታል፤
  - ሐ) በይዞታው ላይ የሚገኘው ግንባታ የአካባቢ ፕላን ከሚፈቅደው ደረጃ በታች ቢሆንም ህጋዊ እውቅና ሊሰጠው ይችላል፡፡

**፹፪. ተጠያቂነት**

በዚህ ደንብ ከተደነገጉት ድንጋጌዎች ውጪ የከተማን ቦታ በተመለከተ ማናቸውም ድርጊቶችን የሚፈጽም ማንኛውም ሰው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፡፡

**፹፫. የመተባበር ግዴታ**

ማንኛውም ሰው ይህን ደንብ በማስፈጸም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

**፹፬. የተሻሩና ተፈጻሚነት የማይኖራቸው ህጎች**

- ፩. የሚከተሉት ህጎች በዚህ ደንብ ተሸረዋል፡-
  - ሀ) የከተማ መሬት ሊዝ ደንብ ቁጥር ፵፱/፪ሺ፬፤
  - ለ) አግባብ ባለው አካል ሳይቅድ የተያዙ የከተማ ቦታዎችን ለማስተካከልና ለመከላከል የወጣ ደንብ ቁጥር ፳፭/፪ሺ፭፤
  - ሐ) በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ህገ ወጥ የይዞታ መስፋፋትንና ሕጋዊ ባልሆነ ይዞታ የሚደረግ ግንባታን ለመከላከል የወጣ ደንብ ቁጥር ፲፬/፩ሺ፱፻፺፮፤
  - መ) የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የሪል እስቴት ቦታ አሰጣጥ ለመደንገግ የወጣ ደንብ ቁጥር ፳/፩ሺ፱፻፺፰፤
  - ሠ) የከተማ ቦታ በሊዝ ለማስተላለፍ የወጣ መመሪያ ቁጥር ፲፩/፪ሺ፬፤
  - ረ) የሃይማኖት ተቋማት መመሪያ ቁጥር ፩/፪ሺ፲

- 3. Possession transferred under Sub Article (3) of this Article:
  - a) The term of the lease shall be in accordance with the time limit set by the Proclamation;
  - b) He must pay in advance no less than the advance payment specified in Sub Article (2) of Article 20 of the Proclamation;
  - c) The construction on the possession may be given legal recognition even if it is below the level permitted by the local plan.

**82. Liability**

Any person who commits any actions in relation to the City Area other than the provisions of this regulation shall be liable according to the relevant law.

**83. Duty to Cooperate**

Any Person shall have the duty to cooperate for the implementation of this regulation.

**84. Repealed and Inapplicable Laws**

- 1. The following laws are hereby repealed by this regulation:
  - a) Urban Land Lease Regulation No. 49/2012;
  - b) Regulation issued to regulate and Protect Urban Areas Occupied without Permission of the Appropriate Body Permission, Regulation No. 65/2013;
  - c) Regulation issued by Addis Ababa City Administration to prevent Illegal Expansion of Possessions and Illegal Construction, Regulation No. 14/2004;
  - d) Regulation of the Addis Ababa City Administration to regulate the Allocation of Real Estate, Regulation No. 20/2006;
  - e) Leasing Urban Land Directive No. 11/2012;
  - f) Religious Institutions Directive No. 1/2018;

- ሰ) አገራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች መስተንግዶ መመሪያ ቁጥር ፲፭/፪ሺ፭፣
- ሸ) የማፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ፕሮጀክቶች መስተንግዶ መመሪያ ቁጥር ፲፮/፪ሺ፭፣
- ቀ) ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ ማስታወቂያ ቁጥር ፲፩/፪ሺ፬፣
- በ) አግባብ ባለው አካል ሳይፈቅድ የተያዙ ይዞታዎች መስተንግዶ ለመስጠት የወጣ መመሪያ ቁጥር ፲፰/፪ሺ፭፣
- ተ) ከህዳር ፲፬ ቀን፳ሺ፱፻፺፯ዓ.ም. ጀምሮ የጸናው የሪል ኢስቴት አልሚዎች የቦታ ጥያቄ አቀራረብና የመስተንግዶ ሁኔታን ማስፈጸሚያ መመሪያ፡፡

፪. ማንኛውም የካቢኔ ደንብ፣ መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር ከዚህ ደንብ ጋር የሚቃረን ከሆነ በዚህ ደንብ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖራቸውም፡፡

**፫፩. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች**

ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት አግባብ ባላቸው ህጎች መሠረት የተፈረሙ ውሎች ወይም የተከናወኑ ሥራዎች ህጋዊነታቸው ተጠብቆ በዚህ ደንብ ተፈጻሚነታቸው ይቀጥላል፡፡

**፫፮. ደንቡ የሚጸናበት ጊዜ**

ይህ ደንብ ከ መጋቢት ፫ ቀን ፪ሺ፲፮ ዓ.ም ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

**አዲስ አበባ መጋቢት ፫ ቀን ፪ሺ፲፮ዓ.ም**

**አዳነች አቤቤ ደሳ**

**የአዲስ አበባ ከተማ ከንቲባ**

- g) Hosting Projects of National Significance Directive No. 15/2013;
- h) Manufacturing Industry Projects Accommodation Directive No. 16/2013,
- i) Current Lease Base Price Announcement No. 11/2012;
- j) Provide Accommodation for Possessions held without Permission by the Appropriate Body Directive No. 18/2014;
- k) Directives from November 24, 2005 for the submission of site inquiries and implementation of accommodation conditions for real estate developers.

2. Any Cabinet Regulation, Directive or Customary Practices inconsistent with this regulation shall have no effect as regards matters covered by this regulation.

**85. Transitional provisions**

Contracts signed or works performed according to relevant laws before the issuance of this regulation shall continue to be valid under this regulation.

**86. Effective Date**

This regulation shall enter into force as of the 12<sup>th</sup> day of April, 2024.

**Addis Ababa April, 2024**

**Adanech Abebe Desa**

**Mayor of Addis Ababa City**

**እዝል አንድ፡ በሊዝ ምደባ ለተለያዩ አገልግሎቶች የሚፈቀዱበት የቦታ ስፋት ስታንደርድ**

የፋይዳው ዓይነት	ተ.ቁ.	የፕሮጀክት ዓይነት	ስታንደርድ		ምርመራ
			በካሬ ሜትር	በሄክታር	
ማህበራዊ ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች	1	ትምህርት ቤት፣			
		ኮሌጅ ወይም ዩንቨርሲቲ	40,000	4	
		ሁለተኛ ደረጃ ትምህርት ቤት (9-12)	12,000-15000	1.2-1.5	
		አንደኛ ደረጃ ት/በት (1- 8)	12000-15000	1.2-1.5	
		መዋዕለ ህጻናት (kG)	1000-2000	0.1-0.2	
	2	ሆስፒታል እና የጤና ተቋማት ፣			
		ጠቅላላ ሆስፒታል	10000-11000	1-1.1	
		ልዩ ሆስፒታል	7000-8000	0.7-.08	
		ጤና ጣቢያ	4500-5000	0.45-0.5	
	3	ጤና ኬለ	1500-2000	0.15-0.2	
ቤተ እምነቶች፣		1000-4000	0.1-0.5		
የህዝብ አገልግሎቶች	4	የፓርኮች እና ሌሎች መዝናኛ ቦታዎች፣(አራንጓዴ ሥፍራ )			
		ከተማ አቀፍ ፓርክ	100000	ከ10 ሂ/ር በላይ	
		ክፍለ ከተማ አቀፍ ፓርክ	10000-100000	ከ1 እስከ 10 ሂ/ር	
		ወረዳ ፓርክ	3000-10000	0.3 -1 ሂ/ር	
		ሰፈር ፓርክ	3000	0.3 ሂ/ርበታች	
		ከተማ አቀፍ ስታዲየም	40000	4 ሂ/ር	
		ዞናል ስታዲየም	31000	3. 1ሂ/ር	
		ወረዳ ስታዲየም	29000	2.9 ሂ/ር	



የፋይዳው ዓይነት	ተ.ቁ.	የፕሮጀክት ዓይነት	ስታንደርድ		ምርመራ
			በካሬ ሜትር	በሄክታር	
	5	የቤተ መጻሕፍት፣	2500-5000	0.25-0.5	
ምጣኔ ሀብታዊ ፋይዳ ያላቸው	6	የኢንዱስትሪ፣	2000-20000	0.2-2	
	7	የሞል /የንግድ ማዕከላት፣	5000	0.5	
	8	የባለ ኮከብ ሆቴል፣	5000-10000	0.5-1 %/ር	
	9	የባንክ ፣ኢንሹራንሽና መሰል የፋይናንስ ተገባሪ	4000-6000	0.4-0.6 %/ር	
	10	ስማርት ፓርኪንግ	000	%/ር	
ለውጭ ግንኙነት ፋይዳ ያላቸው ፕሮጀክቶች፡-	11	ለኤምባሲዎች ቢሮና መሰብሰቢያ አዳራሽ ፣	2000-5000	2 -4 %/ር	አገራዊ ከሌሎች አገሮች የተለየ ስምምነት ከላት ከስታንደርዱ ባለይ ወይም በታች ሊሰጥ ይችላል
	12	ለዓለምቀፋዊና አህጉራዊ ተቋማት ቢሮና መሰብሰቢያ አዳራሽ፣	2000- 10000	.2 -1 %/ር	

በዚህ ደንብ እዝል አንድ፡ በሊዝ ምደባ ለተለያዩ አገልግሎቶች የሚፈቀዱበት የቦታ ስፋት ስታንደርድ ቢኖርም ልዩ ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች በተመለከተ ካቢኔው የቦታ ስፋቱን ስታንደርድ ከፍ ወይም ዝቅ ሊያደርግ ይችላል፡፡

**እዝል 2. የቦታ ደረጃ ላይ ተመስርቶ የተሰጠ ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ እና ወቅታዊ የሊዝ አማካይ የጨረታ ዋጋ**

ተ.ቁ	የቦታ ደረጃ	ወቅታዊ የሊዝ መነሻ ዋጋ	ወቅታዊ የሊዝ አማካኝ ጨረታ ዋጋ
1	1/1	2,213.25	39,073.31
2	1/2	2,165.47	36,825.73
3	1/3	1,900.19	34,578.15
4	1/4	1,552.93	31,119.21
5	1/5	1,531.91	29,096.46
6	2/1	1,327.39	27,073.71
7	2/2	1,221.18	25,050.96
8	2/3	1,191.17	23,028.21
9	2/4	1,074.39	21,005.46
10	2/5	1,027.84	18,982.71
11	3/1	994.71	16,959.96
12	3/2	960.21	14,937.21
13	3/3	927.84	12,914.46
14	3/4	904.77	10,891.71
15	3/5	873.74	8,868.96
16	4/1	814.06	6,846.21
17	4/2	786.45	4,823.46
18	4/3	748.8	2,800.71

ወቅታዊ ሊዝ መነሻ ዋጋ በዚህ ደንብ አንቀጽ 73 ንዑስ አንቀጽ (2) በተቀመጠው የጊዜ ሰሌዳ የሚሻሻል ይሆናል። ማሻሻያው ካቢኔው በሚያወጣው ማስታወቂያ ይገለጻል።

**Annex 1: The standard of location allowed for different services in the lease assignment**

Benefit Type	S.N	Project Type	Standard		Remark
Projects with Social Benefit	1	School			
		College or University	40,000	4	
		Secondary School(9-12)	12,000-15,000	1.2-1.5	
		Primary School(1-8)	12,000-15,000	1.2-1.5	
		Kinder Garten (KG)	1000-2000	0.1-0.2	
	2	Hospital and Health Institutions			
		General Hospital	10,000-11,000	1-1.1	
		Special Hospital	7000-8000	0.7-0.8	
		Health Center	4500-5000	0.45-0.5	
		Health Posts	1500-2000	0.15-0.2	
3	Religious Institutions	1000-4000	0.1-0.5		
Public Services	4	Parks and other Recreational Areas (Green Areas)			
		City Level Park	100,000	More than 10 Hec.	
		Sub-City Level Park	10,000-100,000	1-10Hec.	
		Woreda Park	3000-10,000	0.3-1Hec.	
		Village Park	3000-10,000	Less than 0.3 Hec.	
		City Level Stadium	40,000	4Hec	
		Zonal Stadium	31,000	3.9 Hec	
		Woreda Stadium	29,000	2.9Hec	
		5	For Library	2500-5000	0.25-0.5

Benefit Type	S.N	Project Type	Standard		Remark
Projects with Economic Benefit	6	For Industry	2000-20000	0.2-2	
	7	For Mall/Commercial Centres	5000	0.5	
	8	For Star Hotel	5000-10,000	0.5-1Hec	
	9	For Bank, Insurance and Similar Financial Institutions	4000-6000	0.4-0.6 Hec	
	10	For Smart Parking	000	0.2-2	
Projects with International Relation Benefit	11	For Bureau and Meeting Hall of Embassies	2000-5000	2-4Hec	If the country has a different agreement with other countries, it shall be given above or below the standard
	12	For Bureau and Meeting Hall of Continental and International Organizations	2000-10,000	0.2-1Hec	

Annex 1 of this regulation: Although there is a standard of location allowed for various services under lease, the Cabinet may increase or decrease the location standard for projects of special national importance.

**Annex 2. Benchmark price of current lease and average bid price of current lease based on location level**

S.N	Location Level	Current lease base price	Current lease average bid price
1	1/1	2,213.25	39,073.31
2	1/2	2,165.47	36,825.73
3	1/3	1,900.19	34,578.15
4	1/4	1,552.93	31,119.21
5	1/5	1,531.91	29,096.46
6	2/1	1,327.39	27,073.71
7	2/2	1,221.18	25,050.96
8	2/3	1,191.17	23,028.21
9	2/4	1,074.39	21,005.46
10	2/5	1,027.84	18,982.71
11	3/1	994.71	16,959.96
12	3/2	960.21	14,937.21
13	3/3	927.84	12,914.46
14	3/4	904.77	10,891.71
15	3/5	873.74	8,868.96
16	4/1	814.06	6,846.21
17	4/2	786.45	4,823.46
18	4/3	748.8	2,800.71

The benchmark price of the current lease shall be revised according to the schedule set by the sub-article (2) of Article 73 of this regulation. The amendment shall be announced by the Cabinet.

