http://chilot.me

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

# ፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ

# FEDERAL NEGARIT GAZETA

## OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

አሥራ ስምንተኛ ዓመት ቁጥር ፬
አዲስ አበባ ኅዳር ፲፰ ቀን ፪ሺ፬ ዓ.ም

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

18th Year No. 4
ADDIS ABABA 28th November, 2011

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፯፻፳፩/፪ሺ፬ ዓ.ም

የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ....ገጽ ፮ሺ፪፻፳

CONTENTS

Proclamation No. 721/2011

Urban Lands Lease Holding Proclamation.... Page 6220

## አዋጅ ቁጥር ፯፻፳፩/፪ሺ፬

## የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ

መሬት የመንግስትና የሕዝብ ንብረት ሆኖ የመሬት አጠቃቀም በሕግ እንደሚወሰን በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ ፵ የተደነገገ በመሆኑ፤

በመላ ሀገሪቱ በሁሉም ክፍላተ-ኢኮኖሚዎችና ክልሎች በመመዝገብ ላይ ያለው ቀጣይነት የተላበሰ ፈጣን የኢኮኖሚ እድገት የከተማ መሬት ፍላጎትን በዘላቂነትና በከፍተኛ ደረጃ እየጨመረ እንዲመጣ በማድረጉና ይህም ሁኔታ ብቃት በተላበሰና ለፍላጎቱ ተገቢ የመሬት ሀብት አቅርቦት ምላሽ ሊሰጥ በሚችል አስተዳደር በአግባቡ መመራት ያለበት በመሆኑ፤

ለተሳለጠ፣ ለውጤታማ፣ ለፍትሐዊና ለጤናማ የመሬትና መሬት ነክ ንብረት ገበያ ልማት፤ ቀጣይነት ለተላበሰ የነፃ ገበያ ሥርዓት መስፋፋት፣ ግልጽና ተጠያቂነት ለሰፈነበት እንዲሁም የመሬት ባለቤቱንና የመሬት ተጠቃሚውን መብቶችና ግዴታዎችን ለማረጋገጥ የሚያስችል የመሬት አስተዳደር ሥርዓት ለመገንባት የመልካም አስተዳደር መኖር እጅግ መሠረታዊ ተቋማዊ ፍላጎት በመሆኑ፤

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ ፶፭ ንዑስ አንቀጽ /፪/(ሀ) መሠረት የሚከተለው ታውጇል።

## PROCLAMATION No. 721/2011.

## A PROCLAMATION TO PROVIDE FOR LEASE HOLDING OF URBAN LANDS

WHEREAS, it is provided by Article 40 of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia that land is the property of the State and the peoples of Ethiopia and that its use shall be subject to specific regulation by law;

WHEREAS, the sustainable rapid economic growth registered across all economic sectors and regions in the country has necessitated continuously and increasingly the demand for urban land which requires such an appropriate administration that it is efficient and responsive to land resources demand;

WHEREAS, the prevalence of good governance is a foundational institutional requisite for the development of an efficient, effective, equitable and well functioning land and landed property market, the sustenance of a robust free market economy and for building transparent and accountable land administration system that ensures the rights and obligations of the lessor and the lessee;

NOW, THEREFORE, in accordance with sub-article (2)(a) of Article 55 of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia, it is herby proclaimed as follows:

ያንዱ ዋጋ Unit Price 7·00

ነጋሪት ጋዜጣ ፖ.ሣ.ቁ. ፹ሺ፩
Negarit G. P.O.Box 80001

http://chilot.me



## ክፍል አንድ
## ጠቅላላ

### ፩. አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ "የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ የወጣ አዋጅ ቁጥር ፯፻፳፩/፪ሺ፬" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

### ፪. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፦

፩/ "ሊዝ" ማለት በጊዜ በተገደበ ውል መሠረት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት የሚገኝበት የመሬት ይዞታ ስሪት ነው፤

፪/ "የከተማ ቦታ" ማለት በከተማ አስተዳደራዊ ወሰን ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፤

፫/ "ከተማ" ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም ፪ሺ ወይም ከዚያ በላይ የህዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ ሃምሳ በመቶ የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ላይ የተሰማራ ሆኖ የሚገኝበት አካባቢ ነው፤

፬/ "ክልል" ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ ፵፯(፩) የተመለከተው ማንኛውም ክልል ነው፤

፭/ "የከተማ አስተዳደር" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ወይም የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ነው፤

፮/ "አግባብ ያለው አካል" ማለት የከተማ ቦታን ለማስተዳደርና ለማልማት ሥልጣን የተሰጠው የክልል ወይም የከተማ አስተዳደር አካል ነው፤

፯/ "የሕዝብ ጥቅም" ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና ማኅበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማው ፕላን መሠረት የሕዝብ ጥቅም ብሎ የሚወስነው የመሬት አጠቃቀም ነው፤

፰/ "የከተማ ፕላን" ማለት ሥልጣን ባለው አካል የፀደቀና ህጋዊ ተፈፃሚነት ያለው የከተማ መዋቅራዊ ፕላን፣ የአካባቢ ልማት ፕላን ወይም መሠረታዊ ፕላን ሲሆን አባሪ የፅሁፍ ማብራሪያዎችን ይጨምራል፤

## PART ONE
## GENERAL

### 1. Short Title

This Proclamation may be cited as the "Urban Lands Lease Holding Proclamation No. 721/2011.

### 2. Definitions

In this Proclamation unless the context otherwise requires:

1/ "lease" means a system of land tenure by which the right of use of urban land is acquired under a contract of a definite period;

2/ "urban land" means land located within an administrative boundary of an urban center;

3/ "urban center" means any locality having a municipal administration or a population size of 2000 or more inhabitants of which at least 50% of its labor force is engaged in non-agricultural activities;

4/ "region" means any state referred to under Article 47(1) of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia;

5/ "city administration" means the Addis Ababa City Administration or the Dire Dawa City Administration;

6/ "appropriate body" means a body of a region or a city administration vested with the power to administer and develop urban land;

7/ "public interest" means the use of land defined as such by the decision of the appropriate body in conformity with urban plan in order to ensure the interest of the people to acquire direct or indirect benefits from the use of the land and to consolidate sustainable socio-economic development;

8/ "urban plan" means structural plan, local development plan or basic plan of an urban center including annexed descriptive documents which are legally endorsed by the authorized body and have legally binding effect;

http://chilot.me



፱/ "ጨረታ" ማለት የከተማ የመሬት ይዞታ በገበያ የውድድር ሥርዓት በሚወጡ የውድድር መስፈርቶች መሰረት አሸናፊ ለሚሆነው ተጫራች የከተማ መሬት በሊዝ የሚተላለፍበት ስልት ነው፤

፲/ "ምደባ" ማለት በጨረታ ሊስተናገዱ ለማይችሉ ተቋማት የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፤

፲፩/ "የሊዝ መነሻ ዋጋ" ማለት ዋና ዋና የመሰረተ ልማት አውታሮች የመዘርጊያ ወጪን፣ ነባር ግንባታዎች ባሉበት አካባቢ የሚነሱ ግንባታዎችና ንብረቶችን ለማንሳት የሚያስፈልገውን ወጪና ለተነሺዎች የሚከፈል ካሣን እና ሌሎች አግባብ ያላቸው መሥፈርቶችን ታሳቢ ያደረገ የመሬት የሊዝ ዋጋ ነው፤

፲፪/ "የችሮታ ጊዜ" ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የመሬቱን የሊዝ ቅድመ ክፍያ ከከፈለ በኋላ በየአመቱ መክፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከክፍያ ነጻ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት የእፎይታ ጊዜ ነው፤

፲፫/ "ስታንዳርድ" ማለት የሽንሻኖ ስታንዳርድ ወይም የመሬትና መሬት ነክ መረጃ ስታንዳርድ ወይም ሌላ ማንኛውም ስታንዳርድ ነው፤

፲፬/ "ግንባታ መጀመር" ማለት በቦታው ላይ ለመስራት ከተፈቀደው ግንባታ ወይም ሕንፃ ቢያንስ የመሠረት ሥራ መሥራትና የኮለን ግንባታ ለማከናወን የሚያስችሉ የኮለን ብረቶች የማቆም ሥራ ማጠናቀቅ ነው፤

፲፭/ "የመሠረት ግንባታ ማጠናቀቅ" ማለት በፕላኑ መሰረት የዋናው ግንባታ መሬት ተቆፍሮ ሙሉ በሙሉ አርማታ የተሞላ፣ የወለል ሥራው የተጠናቀቀና የመጀመርያው ወለል ግድግዳ ግንባታው የተጀመረበት ነው፤

፲፮/ "ግንባታን በግማሽ ማጠናቀቅ" ማለት፡-

ሀ) ቪላ ሲሆን የመሠረቱን፣ የኮለኖችና ለማሪያ ውቅር የሚያስፈልጉ ቢሞችን ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም

ለ) ፎቅ ሲሆን የመሠረቱንና ከጠቅላላው ወለሎች ውስጥ ሃምሳ በመቶ የሚሆኑትን የሶሌታ ሥራ ማጠናቀቅ፣ ወይም

ሐ) ሪል ስቴት ሲሆን የሁሉንም ብሎኮች ግንባታ እንደአግባቡ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ተራ ፊደል (ሀ) ወይም (ለ) በተመለከተው ደረጃ ማጠናቀቅ፣

ነው፤

9/ "tender" means 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 land tenure;

10/ "allotment" means a modality applied for providing urban lands by lease to institutions that could not be accommodated by way of tender;

11/ "lease benchmark price" means the threshold price determined by taking into account the cost of infrastructural development, demolition cost as well as compensation to be paid to displaced persons in case of built up areas, and other relevant factors;

12/ "grace period" means a time frame that a lessee is relieved from payment after effecting the advance lease payment and before the commencement of the annual lease payment;

13/ "standard" means parceling standard or standard of real property data base or any other standard;

14/ "construction start-up" means the construction of at least the foundation and erection of re-enforcement bars to cast columns of the permitted construction or building on the place;

15/ "completion of foundation" means the construction phase based on the plan whereby the building site is dug, reinforcement concrete is filled in and its floor is completed and erection of its first wall is started;

16/ "half-completion of construction" means:

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% of the total number of floor slabs; or

c) in the case of a 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 blocks.

http://chilot.me



፲፯/ "ግንባታ ማጠናቀቅ" ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደን ግንባታ በተሰጠው የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ መሥራትና ዋና ዋና አገልግሎቶች ተሟልተውለት ለአገልግሎት ዝግጁ ማድረግ ነው፤

፲፰/ "ነባር ይዞታ" ማለት የከተማ ቦታ በሊዝ ስርዓት መተዳደር ከመጀመሩ በፊት በሕጋዊ መንገድ የተያዘ ወይም ሊዝ ተግባራዊ ከሆነ በኋላ ለነባር ይዞታ ተነሺ በምትክ የተሰጠ ቦታ ነው፤

፲፱/ "የማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ ቦታ" ማለት በመሬት አጠቃቀም ፕላን መሰረት ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪ አገልግሎት የተከለለ ወይም የተዘጋጀ ወይም የተሰጠ ቦታ ነው፤

፳/ "ግዙፍ ሪል ስቴት" ማለት በከተሞች ውስጥ የሚታየውን የመኖሪያ ቤት ችግር ለመቅረፍ ለሽያጭ ወይም ለኪራይ አገልግሎት የሚውሉ ቢያንስ ከ፩ሺ ያላነሱ ቤቶችን የሚገነባ የቤቶች ልማት ነው፤

፳፩/ "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፤

፳፪/ "ሚኒስቴር" ማለት የከተማ ልማትና የኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ነው፤

፳፫/ "ሰው" ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፤

፳፬/ ማንኛውም በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ይጨምራል።

፫. <u>የተፈጻሚነት ወሰን</u>

ይህ አዋጅ የከተማ ቦታን በሚመለከት በኢትዮጵያ ውስጥ ባሉ ማናቸውም ከተሞች ተፈፃሚነት ይኖረዋል።

17/ "completion of construction" means the full completion of a building and make it ready for use by installing basic utilities in accordance with the issued construction permit on a land permitted by lease;

18/ "old possession" means a plot of land legally acquired before the urban center entered into the leasehold system or a land provided as compensation in kind to persons evicted from old possession;

19/ "manufacturing industry premise" means plots of land reserved, developed or allotted, in accordance with the land use plan, for use of manufacturing industry;

20/ "mega real estate" means a housing development involving the construction of at least 1,000 residential units with a view to alleviating the shortage of housing in urban centers by way of sell or rent;

21/ "projects having special national significance" means 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 cooperative relations with other countries, are intended to lay strong foundation for the relations between the countries;

22/ "Ministry" means the Ministry of Urban Development and Construction;

23/ "person" means any natural or juridical person;

24/ any expression in the masculine gender includes the feminine.

3. <u>Scope of Application</u>

This Proclamation shall be applicable to all urban centers with in Ethiopia with regard to urban land.

http://chilot.me



## ክፍል ሁለት
## መሠረታዊ የሊዝ ድንጋጌዎች

### ፬. ጠቅላላ

፩/ የከተማ ቦታን የመጠቀም መብት በሊዝ የሚፈቀደው ለህዝቡ የጋራ ጥቅምና ዕድገት እንዲውል ለማድረግ ይሆናል።

፪/ የሊዝ ጨረታ አቅርቦትና የመሬት አሰጣጥ ስርዓቱ ግልጽነትና ተጠያቂነትን የተከተለ በማድረግ ሙስናንና ብልሹ አሰራርን በመከላከል ከአድሎ የጸዳ እንዲሆን መደረግ አለበት።

፫/ ጨረታ የመሬትን የወቅቱን የልውውጥ ዋጋ የሚያስገኝ መሆን አለበት።

፬/ የከተማ ቦታ አሰጣጥ ስርዓቱ የህዝቡንና የከተሞችን ጥቅም በቀዳሚነት በማስከበር የከተማ ልማትን በማፋጠንና ፍትሃዊ በሆነ መንገድ የዜጎችን ተጠቃሚነት በማረጋገጥ የሀገሪቱን ልማት ቀጣይነት የሚያረጋግጥ መሆን አለበት።

### ፭. ከሊዝ ሥሪት ውጪ ቦታ መያዝና መፍቀድ ስለመከልከሉ

፩/ የዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆኖ ማንኛውም ሰው የከተማ መሬትን በዚህ አዋጅ ከተደነገገው የሊዝ ሥርዓት ውጪ መያዝ አይችልም።

፪/ ማንኛውም ሰው አግባብ ካለው አካል ፈቃድ ሳያገኝ በህጋዊነት ከያዘው ይዞታ ጎን ያለን የከተማ ቦታ አስፋፍቶ መከለልና መጠቀም አይችልም።

፫/ ማንኛውም ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ የከተማ መሬትን መፍቀድ ወይም ማስተላለፍ አይችልም።

፬/ የክልሎች ካቢኔዎች ይህ አዋጅ ለተወሰነ ጊዜ ተፈጻሚ ሳይሆን እንዲቆይ የሚደረግባቸውን ከተሞች ሊወስኑ ይችላሉ። ሆኖም አዋጁ ከጸናበት ቀን ጀምሮ በማንኛውም ከተማ ላይ ተፈጻሚ ሳይደረግ ሊቆይ የሚችልበት የመሸጋገሪያ ጊዜ ከአምስት ዓመት ሊበልጥ አይችልም።

## PART TWO
## FUNDAMENTAL PRINCIPLES OF LEASE

### 4. General

1/ The right to use of urban land by lease shall be permitted in order to realize the common interest and development of the people.

2/ The offer of lease tender and land delivery system shall adhere to the principles of transparency and accountability and thereby preventing corrupt practices and abuses to ensure impartiality in the process.

3/ Tender shall reflect the prevailing transaction value of land.

4/ The urban land delivery system shall give priority to the interests of the public and urban centers to ensure rapid urban development and equitable benefits of citizens and thereby ensure the sustainability of the country's development.

### 5. Prohibition of Land Possession and Permission other than Lease Holding

1/ Without prejudice to the provisions of Article 6 of this Proclamation, no person may acquire urban land other than the lease holding system provided under this Proclamation.

2/ No person may enclose and use any plot of land adjacent to his lawful possession without the permission of the appropriate body.

3/ No region or city administration may permit or transfer urban land in a manner contrary to the provisions of this Proclamation.

4/ Regional cabinets may specify urban centers to which this Proclamation remain inapplicable for a certain period; provided, however, that such transitional period, with in which the Proclamation remain inapplicable in any urban center, may not be more than five years starting from the date of the coming into force of this Proclamation.

http://chilot.me



፭/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፬/ የተመለከቱት ከተሞች በመሸጋገሪያ ጊዜው ውስጥ የከተማ ቦታን ሊሰጡ የሚችሉት በጨረታ ይሆናል። የጨረታው መነሻ ዋጋም የአካባቢው አመታዊ የቦታ ኪራይ ተመን ይሆናል።

፮. <u>ነባር ይዞታዎች ወደ ሊዝ ሥሪት ስለሚቀየሩበት ሁኔታ</u>

፩/ ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ ሥሪት የሚቀየሩበት ሁኔታ ሚኒስቴሩ በሚያቀርበው ዝርዝር ጥናት ላይ ተመሥርቶ በሚኒስትሮች ምክር ቤት ይወሰናል። ሆኖም የጥናቱ ሂደት የነባር ኪራይ ተመን መከለስን አይከለክልም።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ በሚቀየሩበት ወቅት በአገር አቀፍ ደረጃ ተፈጻሚ እንዲሆን በሚጸድቀው ስታንዳርድና በከተማው ፕላን መሠረት በሚደረግ ሽንሻኖ የሚቀነስ ወይም የሚጨመር የከተማ ቦታ ይዞታ ሲኖር፦

ሀ) ከሚቀነሰው ይዞታ ላይ ለሚነሳ ንብረት አግባብ ባለው ሕግ መሠረት ካሣ ይከፈላል፤ ወይም

ለ) ለሚጨመረው ይዞታ የሚፈጸመው ክፍያ በሊዝ አግባብ ይስተናገዳል።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም በነባር ይዞታ ላይ የሰፈረ ንብረት ባለቤትነት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ለሌላ ሰው ከተላለፈ ንብረቱ የተላለፈለት ሰው የቦታው ባለይዞታ ሊሆን የሚችለው በሊዝ ሥሪት መሰረት ይሆናል።

፬/ አግባብ ባለው አካል ሳይፈቀድ የተያዙ ይዞታዎችን ሥርዓት ለማስያዝ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች የሚያወጧቸውን ደንቦች ተከትሎ ከከተሞች ፕላንና ከሽንሻኖ ስታንዳርድ አንፃር ተቀባይነት የሚያገኙ ይዞታዎች በሊዝ ሥሪት ይተዳደራሉ።

5/ Urban centers referred to in sub-article (4) of this Article may, within the transitional period, permit urban land holding through tender. The bid bench mark shall be the annual land use rent of the locality.

6. <u>Conversion of Old Possessions to Lease Holding</u>

1/ The modality of converting old possessions into lease hold shall be determined by the Council of Ministers on the basis of a detailed study to be submitted by the Ministry; provided however, that the process of such study may not preclude a revision of the existing rental rate applicable to old possessions.

2/ Where parceling of plots of urban land in accordance with the approved national standard and the urban plan, in the course of converting old possessions into lease hold pursuant to sub-article (1) of this Article, results in the reduction or increase of the size of a plot:

a) compensation shall be paid in accordance with the appropriate law for any property to be removed from the land so reduced; or

b) the payment to be made for the additional land obtained shall be treated in conformity with the relevant lease principles.

3/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, where a property attached on an old possession is transferred to a third party through any modality other than inheritance, the person to whome the property is transferred becomes the possessor through lease holding.

4/ In order to regularize possessions held without the authorization of the appropriate body, the possessions which have found to be acceptable in accordance with urban plans and parceling standard following the regulations to be issued by regions and city administrations shall be administered by lease holding.

http://chilot.me



፭/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሰረት በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች የማስተካከሉ ሂደት ተፈፃሚ የሚሆነው ይህ አዋጅ ከሚጸናበት ቀን ጀምሮ ባለው የአራት ዓመት ጊዜ ውስጥ ብቻ ይሆናል።

፮/ ነባር ይዞታና የሊዝ ይዞታ እንዲቀላቀል ጥያቄ ቀርቦ ይዞታው እንዲቀላቀል ከተፈቀደ ጠቅላላ ይዞታው በሊዝ ሥሪት ይተዳደራል።

፯/ በዚህ አንቀጽ መሰረት ወደ ሊዝ ሥሪት የሚገቡ ይዞታዎችን በተመለከተ ተፈጻሚ የሚሆነው የሊዝ ክፍያ መጠን በአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ መሠረት ይሆናል።

፯. የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመፍቀድ

የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲያዝ የሚፈቀደው፦

፩/ ከተማው ፕላን ያለው ሲሆን የፕላኑን የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌ ወይም ከተማው ፕላን የሌለው ሲሆን ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ የሚያወጣውን ደንብ በመከተል፤ እና

፪/ በጨረታ ወይም በምደባ ስልት፤

ይሆናል።

፰. ለጨረታ ስለሚዘጋጁ የከተማ ቦታዎች

አግባብ ያለው አካል፦

፩/ ለጨረታ የተዘጋጁ የከተማ ቦታዎች ለሕዝብ ይፋ ከመደረጋቸው በፊት፦

ሀ) ከማንኛውም የይገባኛል ጥያቄ ነጻ መሆናቸውን፤

ለ) የከተማውን ፕላን ተከትለው የተዘጋጁ መሆናቸውን፤

ሐ) መሠረታዊ የመሠረተ ልማት አውታሮች አቅርቦት ያላቸው መሆኑን፤

መ) ተሸንሽነው የወሰን ድንጋይ የተተከለላቸውና ልዩ የሽንሻኖ መለያ ቁጥር የተሰጣቸው መሆናቸውን፤

ሠ) ሳይት ፕላንና ሌሎች አስፈላጊ ቅድመ ሁኔታዎች የተዘጋጁላቸው መሆናቸውን፤ እና

5/ The regularization process to be undertaken by regions and city administration in accordance with sub-article (4) of this Article shall only be effective with in four years of the coming into force of this Proclamation.

6/ Where an application to merge an old possession with a lease hold is permitted, the entire possession shall be administered as lease hold tenure.

7/ The lease rates applicable to possessions converted into lease hold tenures pursuant to the provisions of this Article shall be the lease bench mark price of the locality.

7. Leasehold Permit of Urban Land

An urban land shall be permitted to be held by leasehold:

1/ if its use is in conformity with the urban plan guidelines or, if the urban center does not have such guidelines, as per the regulations issued by the region or the city administration; and

2/ through the modality of tender or allotment.

8. Urban Lands Prepared for Tender

The appropriate body shall ascertain that:

1/ prior to advertizing urban lands prepared for tender, the lands:

a) are free from legal claims of any party;

b) are prepared in conformity with the urban plan;

c) have access to basic infrastructure;

d) are parceled, delineated, assigned with unique parcel identification numbers;

e) have site plans and fulfill other necessary preconditions; and

http://chilot.me



፪/ የጨረታው አፈጻጸም ግልጽነትና ተጠያቂነት ባለበት አሠራር የመሬቱን ትክክለኛ ዋጋ በሚያስገኝ መልኩ መከናወኑን

ማረጋገጥ አለበት።

**፱. ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታ መረጃዎች**

፩/ ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታን የሚመለከት መረጃ የቦታውን ደረጃ፣ የሊዝ መነሻ ዋጋና አግባብነት ያላቸው ሌሎች ዝርዝር መረጃዎችን መያዝ አለበት።

፪/ ለጨረታ የተዘጋጀ የከተማ ቦታ የተለየ የልማት መርሃ-ግብርና የአፈጻጸም ሰሌዳ የሚያስፈልገው ከሆነ የልማት መርሃ-ግብሩና የአፈጻጸም ሰሌዳው በመረጃው ውስጥ እንዲካተት ይደረጋል።

**፲. ለጨረታ የሚቀርቡ የከተማ ቦታዎች ዕቅድን ለህዝብ ይፋ ስለማድረግ**

፩/ አግባብ ያላቸው አካላት፦

ሀ) የመሬት አቅርቦት ፍላጎትንና ትኩረት የሚደረግባቸውን የልማት መስኮች መሰረት በማድረግ በየዓመቱ ለጨረታ የሚያወጡትን የከተማ ቦታ መጠን በመለየት ዕቅዳቸውን ለህዝብ ይፋ ማድረግ፣ እና

ለ) በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፱ የተመለከቱትን መረጃዎች ሕዝቡ በቀላሉ ሊያገኛቸው እንዲችል ማድረግ፣

አለባቸው።

፪/ አግባብ ያላቸው አካላት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ለህዝብ ይፋ ያደረጉትን እቅዳቸውን ተከትለው ወቅቱን የጠበቀ የመሬት አቅርቦት እንዲኖር የማድረግ ኃላፊነት አለባቸው።

**፲፩. የጨረታ ሂደት**

፩/ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ጨረታ ለማካሄድ የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣትና የጨረታ ሰነድ መሸጥ አለበት።

፪/ የጨረታ ሰነድ ሽያጭ በጨረታው ለመሳተፍ የሚፈልጉ ሁሉ በቀላሉ በሚያገኙበት አግባብ የሚፈፀም ይሆናል፣ ሆኖም አንድ ተጫራች ለአንድ ቦታ ከአንድ የጨረታ ሰነድ በላይ በመግዛት መወዳደር አይችልም።

2/ the tender process is implemented in a manner that secures the appropriate price of the land following the rules of transparency and accountability.

**9. Information Relating to Urban Lands Prepared for Tender**

1/ The information relating to urban land prepared for tender shall contain the land grade, the lease benchmark price and other detailed relevant datas.

2/ Where the urban land prepared for tender requires a special development program and implementation action plan, such development program and action plan shall be included in the information.

**10. Publicity of Urban Land Tender Plans**

1/ The appropriate bodies shall:

a) based on the demand for urban land and development priorities, publicize their annual plans indicating the quantity of urban land to be presented for tender; and

b) make the information referred to in Article 9 of this Proclamation easily accessible to the public.

2/ The appropriate bodies shall be responsible for ensuring the timely supply of urban land in accordance with the plans publicized pursuant to sub-article (1) of this Article.

**11. Tender Process**

1/ The appropriate body shall advertize lease tender and forthwith put bid documents on sale.

2/ The sale of bid documents shall be in a manner accessible to anyone willing to bid; provided, however, that no single bidder may be allowed to buy more than one bid document for the same plot.

http://chilot.me



፫/ የጨረታ ማስከበርያ መጠን በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች የሚወሰን ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ከመሬቱ የሊዝ መነሻ ዋጋ ከአምስት በመቶ በታች ሊሆን አይችልም።

፬/ ለመጀመርያ ጊዜ በወጣ የሊዝ ጨረታ ቢያንስ ሦስት ተወዳዳሪዎች ካልቀረቡ ጨረታው ይሰረዛል።

፭/ በአቀረበው የጨረታ ዋጋና የቅድሚያ ክፍያ መጠን ላይ ተመሥርቶ ከፍተኛውን ነጥብ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል።

፮/ የጨረታ አሸናፊዎች ዝርዝርና ያገኙት የውድድር ውጤት በማስታወቂያ ሰሌዳ ለህዝብ ይፋ መደረግ አለበት።

፯/ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች በግል ለሚካሄዱ የከፍተኛ ትምህርት ተቋማት፣ ሆስፒታሎች፣ የጤና ምርምር ተቋማት፣ ባለ አራት ኮከብና ከዚያ በላይ ደረጃ ላላቸው ሆቴሎች እና ግዙፍ ሪል ስቴቶች የሚሆኑ ቦታዎችን በቅድሚያ በማዘጋጀት ቦታዎቹ በጨረታ አግባብ የሚስተናገዱበትን ሁኔታ ያመቻቻሉ።

፰/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) የተደነገገው ቢኖርም በጨረታው ለመሳተፍ የቀረበው አንድ ተጫራች ብቻ ቢሆንም ፕሮጀክቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፯) ሥር የሚወድቅ ከሆነ የማልማት አቅሙ አግባብ ባለው አካል ተረጋግጦ ይስተናገዳል።

## ፲፪. በምደባ ስለሚሰጥ የከተማ ቦታ

፩/ በሚመለከተው ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር ካቢኔ እየተወሰኑ የሚከተሉት የከተማ ቦታዎች በምደባ እንዲያዙ ሊፈቀዱ ይችላሉ፦

ሀ) ለባለበጀት የመንግስት መሥሪያ ቤቶች ለቢሮ አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፣

ለ) በመንግሥት ወይም በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ለሚካሄዱ ማህበራዊ የአገልግሎት መስጫ ተቋማት የሚውሉ ቦታዎች፣

3/ The amount of bid bond shall be determined by regulations of regions and city administrations; provided, however, that it may not be less than five percent of the land lease benchmark price.

4/ A bid shall be cancelled if less than three bidders participate in the first round of tender.

5/ The highest bidder shall be declared a winner on the basis of his bid price and the amount of advance payment he offers.

6/ The list of winners with the details of their scores shall be made public on a notice board.

7/ Regions and city administrations shall prepare in advance plots of urban land, to be assigned through tender, for higher education institutions, hospitals, health research institutions, four star and above hotels and mega real estate developments, to be undertaken by the private sector.

8/ Notwithstanding the provisions of sub-article (4) of this Article, land may be assigned, through tender process, even to a sole bidder where his project falls under sub-article (7) of this Article and where his capability to implement the development project is verified by the relevant body.

## 12. Allotment of Urban Land

1/ Allotment of urban lands may, upon decisions of the cabinet of the concerned region or the city administration, be permitted for:

a) office premises of budgetary government entities;

b) social service institutions run by government or charitable organizations;

http://chilot.me



ሐ) በመንግስት ለሚካሄዱ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሞች እና በመንግስት እየተወሰነ ለሚካሄዱ ለራስ አገዝ የጋራ መኖሪያ ቤት ግንባታዎች የሚውሉ ቦታዎች፤

መ) ለእምነት ተቋማት አምልኮ ማካሄጃ የሚውሉ ቦታዎች፤

ሠ) ለማኑፋክቸሪንግ ኢንዱስትሪዎች ልማት የሚውሉ ቦታዎች፤

ረ) ከመንግሥት ጋር በተደረጉ ስምምነቶች ለኤምባሲዎችና ለአለምአቀፍ ድርጅቶች አገልግሎት የሚውሉ ቦታዎች፤

ሰ) በክልሉ ፕሬዚዳንት ወይም በከተማው አስተዳደር ከንቲባ እየታዩ ለካቢኔው ለሚመሩ ልዩ አገራዊ ፋይዳ ላላቸው ፕሮጀክቶች የሚውሉ ቦታዎች።

፪/ በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ የሚሆን የነባር ይዞታ ባለመብት ምትክ ቦታ የማግኘት መብት ይኖረዋል።

፫/ በክልል ወይም በድሬዳዋ ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ 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/ በአዲስ አበባ ከተማ የመንግስት ወይም የቀበሌ መኖሪያ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማው መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ የጋራ መኖሪያ ቤት በግዥ የሚያገኝበት ሁኔታ ይመቻችለታል።

፭/ የመንግስት ወይም የቀበሌ የንግድ ቤት ህጋዊ ተከራይ የሆነ ሰው በከተማ መልሶ ማልማት ፕሮግራም ምክንያት ተነሺ በሚሆንበት ጊዜ በሚመለከተው ክልል ወይም የከተማ አስተዳደር በሚወሰነው መሠረት ይስተናገዳል።

c) public residential housing construction programs and government approved self-help housing constructions;

d) places of worship of religious organizations ;

e) manufacturing industries;

f) use of embassies and international organizations as per agreements entered into with the government;

g) projects having special national significance and considered by the president of the region or the mayor of the city administration and referred to the cabinet.

2/ A person displaced due to urban renewal program shall be entitled to a substitute plot of land.

3/ A lawful tenant of government or kebele owned residential house in a region or Dire Dawa shall be entitled to allotment of residential plot of land at bench mark lease price if displaced due to urban renewal program and could not be provided with access to substitute housing; provided, however that he shall deposit money, as determined by the appropriate body, in a blocked bank account to show his financial position.

4/ A lawful tenant of government or kebele owned residential house in Addis Ababa shall be entitled for facilitated purchase of condominium housing unit if displaced due to urban renewal program.

5/ A lawful tenant of government or kebele owned business house shall be accommodated as per the decision of the concerned region or city administration if displaced due to urban renewal program.

http://chilot.me



## ፲፫. የከተማ ቦታ ምደባ ጥያቄ አቀራረብ

የከተማ ቦታ በምደባ አማካይነት በሊዝ ለመያዝ የሚቀርብ ጥያቄ ከሚከተሉት ጋር ተያይዞ መቅረብ አለበት፡-

፩/ ጥያቄ ያቀረበው ተቋም የበላይ ተቆጣጣሪ አካል ወይም የዘርፍ አካላት የድጋፍ ደብዳቤ፤

፪/ በቦታው ላይ የሚከናወነው ፕሮጀክት ዝርዝር ጥናት፤ እና

፫/ ለፕሮጀክቱ ማስፈጸሚያ የተመደበለት በጀት ማስረጃ።

## ፲፬. የከተማ ቦታ የሊዝ ዋጋ

፩/ ማንኛውም የከተማ ቦታ የሊዝ መነሻ ዋጋ ይኖረዋል። የመነሻ ዋጋ ትመና ዘዴው በሚመለከታቸው ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች መሠረት የየከተሞቹን ነባራዊ ሁኔታ መነሻ በማድረግ ይወሰናል።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት የተሰላውን የከተማ ቦታዎች የሊዝ መነሻ ዋጋ መሰረት በማድረግ የዋጋ ቀጠና ካርታ መዘጋጀት አለበት።

፫/ የሊዝ መነሻ ዋጋ ወቅታዊነቱን ጠብቆ እንዲሄድ ቢያንስ በየሁለት ዓመቱ መከለስ አለበት።

## ፲፭. የችሮታ ጊዜ

፩/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደ ልማቱ ወይም አገልግሎቱ ዓይነት የችሮታ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል። ዝርዝሩ በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናል።

፪/ የችሮታ ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ሆኖ በማንኛውም ሁኔታ ከግንባታ ማጠናቀቅያ ጊዜ መብለጥ የለበትም።

## 13. Request for Urban Land Allotment

Request for urban land lease holding through allotment shall be accompanied by:

1/ support letter from the supervising authority of the requesting institution or from pertinent sectoral bodies;

2/ detailed study of the project to be implemented at the requested site; and

3/ evidence showing the budget allocated for implementing the project.

## 14. Urban Land Lease Price

1/ Every plot of urban land shall have a benchmark lease price. The valuation method shall be determined on the basis of the objective conditions of each urban center in accordance with regulations issued by the respective regions and city administrations.

2/ A price map shall be prepared based on the bench mark prices of different locations computed in accordance with sub-article (1) of this Article.

3/ The benchmark lease price shall be updated at least every two years to reflect current conditions.

## 15. Grace Period

1/ Any person permitted urban land lease holding may be allowed grace period depending on the type of the intended development or service. The details shall be determined by regulations to be issued by the regions and city administrations.

2/ The grace period shall commence from the date of the conclusion of the lease contract and may not last beyond the date of completion of construction.

http://chilot.me



## ክፍል ሦስት
## የከተማ ቦታ ሊዝ አስተዳደር

**፲፮. የሊዝ ውል**

፩/ በዚህ አዋጅ መሠረት የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው አግባብ ካለው አካል ጋር የሊዝ ውል መፈራረም ይኖርበታል።

፪/ የሊዝ ውሉ የግንባታ መጀመሪያ፣ የግንባታ ማጠናቀቂያ፣ የክፍያ አፈፃፀም ሁኔታ፣ የችሮታ ጊዜ፣ የውል ሰጪና የውል ተቀባይ መብትና ግዴታዎች እንዲሁም ሌሎች አግባብነት ያላቸውን ዝርዝር ሁኔታዎች ማካተት አለበት።

፫/ የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲይዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ውል ከመፈረሙ በፊት ስለውሉ ይዘት እንዲያውቅ ተደርጎ በቅድሚያ የሚከፈለውን የገንዘብ መጠን ገቢ የማድረግ ግዴታ አለበት።

፬/ የሊዝ ውል የፈረመ ሰው በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፯ በተገለፀው መሰረት በስሙ የተዘጋጀ የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀትና ቦታውን በመስክ ተገኝቶ የሚረከብ ይሆናል።

፭/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሰረት ርክክብ የተፈፀመበት የከተማ ቦታ በሊዝ ውሉ መሠረት እንዲለማ መደረጉንና በየዓመቱ የሚከፈለው የሊዝ ክፍያ ወቅቱን ጠብቆ እየተፈጸመ ስለመሆኑ ክትትል የማድረግና የማረጋገጥ ኃላፊነት ይኖርበታል።

**፲፯. የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት**

፩/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዞታ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።

፪/ የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት የሚከተሉትን መግለጫዎች አካቶ መያዝ አለበት፦

ሀ) ቦታ በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም ከእነአያቱ፤

ለ) የቦታውን ስፋትና አድራሻ፤

## PART THREE
## ADMINISTRATION OF URBAN LAND LEASEHOLDINGS

**16. Lease Contract**

1/ Any person permitted urban land lease holding in accordance with this Proclamation shall conclude a contract of lease with the appropriate body.

2/ The lease contract shall include the construction start-up time, completion time, payment schedule, grace period, rights and obligations of the parties as well as other appropriate details.

3/ A person permitted urban land lease holding shall be made aware of the contents of the lease contract and shall effect the down payment of the lease price prior to signing the contract.

4/ A person who has signed a lease contract shall be issued with a lease holding certificate prepared in accordance with Article 17 of this Proclamation and shall receive the plot of land by personally appearing on site.

5/ The appropriate body shall have the responsibility to follow up and ensure that the urban land handed over pursuant to sub-article (4) of this Article is developed in accordance with the lease contract and that the annual lease payment is effected timely.

**17. Lease Holding Certificate**

1/ Leasehold certificate shall be issued to a person to whom an urban land lease holding is permitted.

2/ The leasehold certificate shall include the following particulars:

a) full name of the lessee including grand father's name;

b) size and location of the plot;

http://chilot.me



ሐ) የቦታውን የአገልግሎት ዓይነትን ደረጃና የፕሎት ቁጥርን፤

መ) የቦታውን ጠቅላላ የሊዝ ዋጋና በቅድሚያ የተከፈለውን መጠን፤

ሠ) በየዓመቱ የሚፈጸመውን የሊዝ ክፍያ መጠንና ክፍያው የሚጠናቀቅበትን ጊዜ፤

ረ) የሊዝ ይዞታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን።

፲፰. <u>የሊዝ ዘመን</u>

፩/ የከተማ ቦታ ሊዝ ዘመን እንደየከተማው የዕድገት ደረጃና የልማት ሥራው ዘርፍ ወይም የአገልግሎቱ ዓይነት ሊለያይ የሚችል ሆኖ ጣሪያው እንደሚከተለው ይሆናል፡-

ሀ) በማናቸውም ከተማ፡-

(፩) ለመኖሪያ ቤት፣ ለሳይንስና ቴክኖሎጂ፣ ለምርምርና ጥናት፣ ለመንግስት መሥሪያ ቤት፣ ለበጎ አድራጎት ድርጅትና ለሃይማኖት ተቋም ፺፱ ዓመታት፤

(፪) ለከተማ ግብርና ፲፭ ዓመታት፤

(፫) ለዲፕሎማቲክና ለዓለም አቀፍ ተቋማት በመንግሥት ስምምነት መሠረት ለሚወሰን ዓመት፤

ለ) በአዲስ አበባ ከተማ፡-

(፩) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት ፺ ዓመታት፤

(፪) ለኢንዱስትሪ ፸ ዓመታት፤

(፫) ለንግድ ፷ ዓመታት፤

(፬) ለሌሎች ፷ ዓመታት፤

ሐ) በሌሎች ከተሞች፡-

(፩) ለትምህርት፣ ለጤና፣ ለባህልና ለስፖርት ፺፱ ዓመታት፤

(፪) ለኢንዱስትሪ ፹ ዓመታት፤

(፫) ለንግድ ፸ ዓመታት፤

(፬) ለሌሎች ፸ ዓመታት።

c) the type of service, land grade and plot number;

d) the total lease amount and down payment;

e) the amount of the annual lease payment and the time of the final lease payment to be effected;

f) the lease period.

18. <u>Period of Lease</u>

1/ The period of urban land lease shall vary depending on the level of urban development and sector of development activity or the type of service and shall have the ceiling of:

a) in any urban center:

(1) 99 years for residential housing, science and technology, research and study, government offices, charitable organizations, and religious institutions;

(2) 15 years for urban agriculture;

(3) as per agreement entered with the government for diplomatic missions and international organizations;

b) in Addis Ababa:

(1) 90 years for education, health, culture and sports;

(2) 70 years for industry;

(3) 60 years for commerce;

(4) 60 years for others;

c) in other urban centers:

(1) 99 years for education, health, culture and sports;

(2) 80 years for industry;

(3) 70 years for commerce;

(4) 70 years for others.

http://chilot.me



፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው ቢኖርም፡-

ሀ) በባሕሪው ረዘም ያለ የሊዝ ይዞታ ዘመን ለሚጠይቅ የልማት ሥራ ወይም አገልግሎት ከተወሰነው ዘመን ጣሪያ ከግማሽ ሳይበልጥ ሊጨመር ይችላል፤

ለ) ለጊዜው በልማት ሥራ ጥቅም ላይ በማይውሉ የከተማ ቦታዎች ላይ ለሚቀርቡ የአጭር ጊዜ የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ተቋማት የቦታ ጥያቄዎች ከአምስት ዓመት ለማይበልጥ ጊዜ በሊዝ ይስተናገዳሉ። እንደአስፈላጊነቱ ለተመሳሳይ ጊዜ ሊታደስላቸው ይችላል።

## ፲፱. የሊዝ ዘመን ዕድሳት

፩/ የሊዝ ዘመን ሲያበቃ በወቅቱ የሚኖሩትን የቦታውን የሊዝ መነሻ ዋጋና ሌሎች መስፈርቶችን መሠረት በማድረግ ሊታደስ ይችላል። ሆኖም የሊዝ ዘመኑ ሊታደስ በማይችልበት ሁኔታ ለሊዝ ባለይዞታው ካሣ አይከፈልም።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተመለከተው መሠረት ባለይዞታው የሊዝ ዘመኑ ሊታደስለት የሚችለው የሊዝ ዘመኑ ሊያበቃ ከ፲ እስከ ፪ ዓመት እስኪቀረው ድረስ ባለው ጊዜ ውስጥ እድሳት እንዲደረግለት መፈለጉን አግባብ ላለው አካል በጽሑፍ ካመለከተ ብቻ ይሆናል።

፫/ አግባብ ያለው አካል ማመልከቻው በቀረበለት በአንድ ዓመት ጊዜ ውስጥ ውሳኔውን ለአመልካቹ በጽሑፍ ማሳወቅ አለበት። በዚህ ጊዜ ውስጥ ውሳኔውን ሳያሳውቅ ቢቀር በእድሳት ጥያቄው እንደተስማማ ተቆጥሮ በወቅቱ በሚኖረው የሊዝ መነሻ ዋጋና ለአገልግሎቱ በሚሰጠው የሊዝ ዘመን መሰረት የሊዝ ውሉ ይታደሳል።

፬/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት መልስ መስጠት የነበረበት የሥራ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዕድሳቱ ምክንያት የደረሰ ጉዳት ካለ ተጠያቂ ይሆናል።

2/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article:

a) a lease period may be extended for period of time of not more than half of the specified ceiling for a development activity or service requiring an extended period of lease on account of its unique nature;

b) a ceiling of five years of lease period shall be applicable to short-term economic and social activities intended to be carried out on urban lands not designated for immediate development use. Such lease period may be renewed for the same period of time where it is necessary.

## 19. Renewal of Period of Lease

1/ The period of lease may be renewed upon its expiry on the basis of the prevailing bench mark lease price and other requirements; provided, however, that the lessee may not be entitled to compensation where the lease period could not be renewed.

2/ The period of lease shall be renewed pursuant to sub-article (1) of this Article, only if the lessee applies in writing to the appropriate body within 10 to 2 years before the expiry of the period of lease.

3/ The appropriate body shall notify to the applicant, in writing, its decision within one year from the date of submission of the application, and where it fails to communicate its decision with in such period, it shall be deemed as though it has agreed to the renewal request. In such case, the contract shall be renewed on the basis of the prevailing benchmark lease price and for the period pertinent to the type of the service.

4/ The officer or employee who has failed to respond in accordance with sub-article (3) of this Article shall be held accountable for the adverse consequences of the renewal, if any.

http://chilot.me



፳. <u>የመክፈያ ጊዜ</u>

፩/ የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ወጪውን ለመመለስ የሚያስፈልገውን ጊዜ ግምት ውስጥ በማስገባት የሚወሰን የመክፈያ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል።

፪/ የቅድሚያ ክፍያ እንደየክልሉና የከተማ አስተዳደሩ ሁኔታ የሚወሰን ሆኖ ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ክፍያ መጠን ፲በመቶ ማነስ የለበትም።

፫/ የቅድሚያ ክፍያው ከተከፈለ በኋላ የሚቀረው የሊዝ ዋጋ በመክፈያ ዘመኑ እኩል ዓመታዊ ክፍያ የሚፈጸም ይሆናል።

፬/ በቀሪው ክፍያ ላይ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የማበደሪያ የወለድ ተመን መሠረት ወለድ ይከፈላል። የሚመለከተው አካል የየወቅቱን የማበደርያ ወለድ ተመን ተከታትሎ ወቅታዊ የማድረግ ኃላፊነት አለበት።

፭/ ወቅቱን ጠብቆ በማይፈጸም ዓመታዊ ክፍያ ላይ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በዘገዩ የብድር ክፍያዎች ላይ በሚጥለው የቅጣት ተመን መሠረት መቀጫ ይከፈላል።

፮/ የሊዝ ባለይዞታው የሊዝ ክፍያውን ለመክፈል በሚገባው የጊዜ ገደብ ውስጥ ካልከፈለና የሦስት ዓመት ውዝፍ ካለበት አግባብ ያለው አካል ንብረቱን ይዞ በመሸጥ ለውዝፍ ዕዳው መክፈያ የማዋል ሥልጣን ይኖረዋል።

፯/ በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (፩) እስከ (፭) የተደነገገው በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፪ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ሀ) ወይም (መ) መሠረት ለባለበጀት የመንግሥት መሥሪያ ቤት ወይም ለሃይማኖታዊ ተቋም በምደባ በሚሰጥ የከተማ ቦታ ላይ ተፈጻሚ አይሆንም። ሆኖም ባለበጀት የመንግሥት መሥሪያ ቤቱ ወይም ሃይማኖታዊ ተቋሙ በምደባ ያገኘውን መሬት ለማስለቀቅ የተከፈለውን ካሣ የሚተካ ክፍያ ይከፍላል።

20. <u>Period of Payment</u>

1/ A person permitted urban land lease holding may be given a period of lease payment taking into account the payback period of the investment.

2/ The amount of down payment, to be determined in accordance with the prevailing factors of the region or the city administration, may not be less than 10% of the total lease amount of the urban land.

3/ The remaining balance of the lease amount shall be paid on the basis of equal annual installments during the payment term.

4/ Interest shall be paid on the remaining balance as per the prevailing interest rate on loans offered by the Commercial Bank of Ethiopia. The appropriate body shall have the responsibility to follow up the current loan interest rate and to update the applicable interest rate accordingly.

5/ Failure to pay the annual payment in time as originally scheduled shall result in penalty fee equivalent to the rate of penalty fee imposed by the Commercial Bank of Ethiopia on defaulting debtors.

6/ Where a lessee has failed to make payments within the specified time limit and accumulated arrears for three years, the appropriate body shall have the power to seize and sale the property of the lessee to collect the arrears.

7/ The provisions from sub-article (1) to (5) of this Article may not be applicable to urban land holding granted by allotment to a budgetary government entity or a religious institution pursuant to paragraph (a) or (d) of sub article (1) of Article 12 of this Proclamation; provided, however, that the budgetary government entity or the religious institution provided with urban land by allotment shall pay an amount equivalent to the compensation paid in the course of clearing the land.

http://chilot.me



**፳፩. <u>በሊዝ የተያዘ የከተማ ቦታ አጠቃቀም</u>**

፩/ የከተማ ቦታ ሊዝ ባለይዞታ በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ ቦታውን ለተፈቀደለት አገልግሎት ጥቅም ላይ ማዋል አለበት።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው ቢኖርም የሊዝ ባለይዞታው የቦታውን አጠቃቀም ለመለወጥ አግባብ ላለው አካል ሊያመለክት ይችላል።

፫/ አግባብ ያለው አካል የታቀደው የቦታ አጠቃቀም ከከተማው የመሬት አጠቃቀም ፕላን ጋር የማይጋጭ መሆኑን ሲያረጋግጥ ለውጡን ሊፈቅድ ይችላል።

**፳፪. <u>ግንባታ ስለመጀመር</u>**

፩/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በሊዝ ውሉ በተመለከተው የጊዜ ገደብ መሠረት ግንባታ መጀመር አለበት።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው ቢኖርም እንደ ግንባታው ውስብስብነት እየታየ ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ በሚያወጣው ደንብ መሠረት የግንባታ መጀመርያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን ካልጀመረ ቦታውን ከተረከበበት ጊዜ ጀምሮ ያለውን የሊዝ ክፍያና የጠቅላላውን የሊዝ ዋጋ ሰባት በመቶ መቀጮ እንዲከፍል ተደርጎ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።

፬/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የከተማ ቦታ ይዞታ የተፈቀደለት ሰው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ካልጀመረ ለአቅም ማሳያ በዝግ የባንክ ሂሳብ ከተያዘው ገንዘብ ላይ ሦስት በመቶ ተቀጥቶ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።

፭/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፪ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተራ ፊደል (ሀ)፣ (ለ)፣ (ሐ)፣ (መ) ወይም (ረ) መሠረት ቦታ የተፈቀደለት የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታ ካልጀመረ የሊዝ ውሉ ተቋርጦ ቦታውን አግባብ ያለው አካል መልሶ ይረከባል።

**21. <u>Utilization of Urban Land Leaseholding</u>**

1/ A lessee of urban land shall use the land for the prescribed purpose within the period of time stated in the lease contract.

2/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, the lessee may apply to the appropriate body to convert the use of the land.

3/ The appropriate body may authorize the proposed land use where it ascertains that it is in conformity with the land use plan of the urban center.

**22. <u>Commencement of Construction</u>**

1/ Any lessee shall commence construction within the period specified in the lease contract.

2/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, the period of commencement of construction may be extended depending on the complexity of the construction and in accordance with regulations to be issued by the concerned region or city administration.

3/ Without prejudice to the provision of sub-article (5) of this Article, where a lessee fails to commence construction within the period specified under sub-article (1) and (2) of this Article, he shall be liable to pay a penalty fee amounting to seven percent of the total lease price in addition to a lease amount that covers the period from the date he took possession of the land; and the appropriate body shall take back the land.

4/ Where a person permitted urban landholding in accordance with sub-article (3) of Article 12 of this Proclamation fails to commence construction within the period specified under sub-article (1) and (2) of this Article, he shall be liable to pay a penalty fee equivalent to three percent of the deposit in his blocked bank account; and the appropriate body shall take back the land.

5/ Where a lessee permitted urban land leasehold in accordance with paragraphs (a), (b), (c), (d) or (f) of sub-article (1) of Article 12 of this Proclamation fails to commence construction within the period specified under sub-article (1) and (2) of this Article, the leasehold contract shall be terminated; and the appropriate body shall take back the land.

http://chilot.me



## ፳፫. ግንባታ ስለማጠናቀቅ

፩/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የዚህን አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) እና (፫) ድንጋጌዎች ተከትሎ በሊዝ ውሉ ውስጥ በተመለከተው የጊዜ ገደብ መሠረት ግንባታውን ማጠናቀቅ አለበት።

፪/ የግንባታ ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ እንደ ሚከተለው ይሆናል፡-

ሀ) ለአነስተኛ ግንባታ ፳፬ ወራት፤

ለ) ለመካከለኛ ግንባታ ፴፮ ወራት፤

ሐ) ለከፍተኛ ግንባታ ፵፰ ወራት።

፫/ የግንባታ ደረጃዎች በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናሉ።

፬/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው ቢኖርም እንደ ግንባታው ውስብስብነት እየታየ ክልሉ ወይም የከተማ አስተዳደሩ በሚያወጣው ደንብ መሠረት የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜው ሊራዘም ይችላል። ሆኖም ለግንባታ ማጠናቀቂያ የሚሰጠው ጠቅላላ ጊዜ በማንኛውም ሁኔታ፡-

ሀ) ለአነስተኛ ግንባታ ከሁለት ዓመት ከስድስት ወር፤

ለ) ለመካከለኛ ግንባታ ከአራት ዓመት፤ እና

ሐ) ለከፍተኛ ግንባታ ከአምስት ዓመት፤ መብለጥ አይችልም።

፭/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት በተወሰነው የጊዜ ገደብ ግንባታውን ካላጠናቀቀ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታውን መልሶ መረከብ ይችላል።

፮/ የሊዝ ውል የተቋረጠበት ሰው በራሱ ወጪ ከስድስት ወር ባልበለጠ ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ የሠፈረ ንብረቱን ማንሳት አለበት። ለዚህም አግባብ ያለው አካል በፅሁፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት።

፯/ የሊዝ ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፮) መሠረት ንብረቱን ካላነሳ አግባብ ያለው አካል፡-

## 23. Completion of Construction

1/ Any lessee shall complete construction within the period specified in the lease contract following the provisions of sub-article (2) and (3) of this Article.

2/ The time limit for completion of construction shall be as follows:

a) up to 24 months for small construction projects;

b) up to 36 months for medium construction projects;

c) up to 48 months for large construction projects.

3/ The classification of construction projects shall be determined by regulations to be issued by regions and city administrations.

4/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, the period of completion of construction may be extended depending on the complexity of the construction and in accordance with regulations to be issued by regions or city administrations; provided, however, that the total completion period may not exceed:

a) two years and six months for small construction projects;

b) four years for medium construction projects;

c) five years for large construction projects.

5/ Where a lessee fails to complete construction within the time limit specified under sub-article (1) of this Article, the lease contract shall be terminated and the appropriate body shall take back the land.

6/ The person whose lease contract is terminated shall, at his own cost, remove his property from the land within six months. The appropriate body shall serve a written notice to such person to this effect.

7/ Where a person fails to remove his property in accordance with sub-article (6) of this Article, the appropriate body may:

http://chilot.me



ሀ) ጅምር ግንባታው በፕላኑ መሰረት የተገነባ መሆኑን አረጋግጦ ግንባታውን ማጠናቀቅና መጠቀም ለሚችል ሰው በግልፅ ጨረታ ንብረቱን በመሸጥ ማስተላለፍ፤ ወይም

ለ) ንብረቱን በራሱ ወጪ በማንሳት ከሊዝ ቅድሚያ ክፍያው ወይም በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት በምደባ የከተማ ቦታ ይዞታ የተፈቀደ ለትን ሰው የሚመለከት ሲሆን ለእቅም ማሳያ በዝግ የባንክ ሂሳብ ከተያዘው ገንዘብ ላይ ተሰልቶ ወጪውን ማስመለስ፤ ይችላል።

፰/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ በንዑስ አንቀጽ /፯/(ሀ) መሠረት ከሚፈጸም ሽያጭ ከሚገኝ ገቢ ላይ ሽያጩን ለማስፈጸም የወጡ ወጪዎችን ቀንሶ ተራፊ ገንዘብ ካለ ለባለመብቱ ተመላሽ ያደርጋል።

## ፳፬. የሊዝ መብትን ስለማስተላለፍና በዋስትና ስለማስያዝ

፩/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፰ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የተወሰነው የሊዝ ዘመንና በአንቀጽ ፳፩ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው ቦታውን ለተፈቀደለት አገልግሎት ጥቅም ላይ የማዋል ግዴታ እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ መብቱን ለማስተላለፍ ወይም በከፈለው የሊዝ ክፍያ መጠን በዋስትና ለማስያዝ ወይም በካፒታል አስተዋፅኦነት ለመጠቀም ይችላል።

፪/ ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ የሊዝ መብቱን ግንባታ ከመጀመሩ ወይም ግንባታውን በግማሽ ከማጠናቀቁ በፊት ከውርስ በስተቀር ማስተላለፍ የሚችለው አግባብ ባለው አካል ቁጥጥር የሚደረግበት ግልጽ የሽያጭ ሥርዓትን በመከተል ይሆናል።

፫/ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት ሲተላለፍ፦

ሀ) የተፈጸመው የሊዝ ክፍያና የሊዝ ክፍያው በባንክ ቢቀመጥ ያስገኝ የነበረው ወለድ፤

ለ) የተከናወነው ግንባታ ዋጋ፤ እና

ሐ) የሊዝ መብቱ በመተላለፉ የተገኘው የሊዝ ዋጋ ፭በመቶ፤

ለሊዝ ባለመብቱ እንዲቀርለት ተደርጎ ልዩነቱ አግባብ ላለው አካል ገቢ ይደረጋል።

a) upon ascertaining the conformity of the incomplete construction with the plan, transfer it, through open tender, to a person who can complete and use the building; or

b) clear the land at its own cost and recover such cost from the lease down payment or, in the case of a person permitted urban landholding in accordance with sub-article (3) of Article 12 of this Proclamation, from the deposit in his blocked bank account.

8/ The appropriate body shall recover the costs of the sale undertaken pursuant to sub-article (7)(a) of this Article from the proceeds of the sale and return the balance, if any, to the owner.

## 24. Transferring and Pledging of Leasehold Right

1/ Without prejudice to the period of lease determined pursuant to sub-article (1) of Article 18 of this Proclamation and the obligation to use the land for the prescribed purpose in accordance with sub-article (1) of Article 21 of this Proclamation, a lessee may transfer his leasehold right or use it as collateral or capital contribution to the extent of the lease amount already paid.

2/ If a lessee, with the exception of inheritance, wishes to transfer his leasehold right prior to commencement or half-completion of construction, he shall be required to follow transparent procedures of sale to be supervised by the appropriate body.

3/ In the event of transfer of leasehold right in accordance with sub-article (2) of this Article:

a) the effected lease payment including interest thereon, calculated at bank deposit rate;

b) value of the already executed construction; and

c) 5% of the transfer lease value;

shall be retained by the lessee, and the remaining balance shall be paid to the appropriate body.

http://chilot.me



፬/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም ማንኛውም የሊዝ ባለይዞታ ግንባታ ከመጀመሩ በፊት የሊዝ መብቱን በዋስትና ማስያዝ የሚችለው ከሊዝ የቅድሚያ ክፍያው ላይ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት ሊደረጉ የሚችሉ ተቀናሾች ታስበው በሚቀረው የገንዘብ መጠን ይሆናል።

፭/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሠረት የሊዝ መብቱን በዋስትና ያስያዘ ሰው የዋስትና ግዴታውን ባለመወጣቱ በዋስትና መያዣው ላይ የፍርድ አፈጻጸም ትዕዛዝ የተላለፈበት የእዳ ጥያቄ ከቀረበ አግባብ ያለው አካል የሊዝ ውሉን አቋርጦ መሬቱን በመረከብ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፪ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የሚደረጉ ተቀናሾችን አስቀርቶ ቀሪውን ለዋስትና ባለመብቱ ይከፍላል። ተራፊ ገንዘብ ካለም ለሊዝ ባለመብቱ ይመልስለታል።

፮/ በሌላ አኳኋን ስምምነት ካልተደረገ በስተቀር በመሬት የመጠቀም መብት በዋስትና ሲያዝ ወይም ሲተላለፍ በመሬቱ ላይ የተገነባው ህንፃና ከህንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች መብት አብሮ ይያዛል ወይም ይተላለፋል፤ እንዲሁም ሕንፃና ከሕንፃው ጋር የተያያዙ መገልገያዎች በዋስትና ሲያዙ ወይም ሲተላለፉ በመሬት የመጠቀም መብቱም አብሮ ይያዛል ወይም ይተላለፋል።

፯/ ማንኛውም ሰው በመሬት የወቅት ጥበቃ የሚመጣን ጥቅም ለማግኘት በማሰብ በተደጋጋሚ ጊዜ ግንባታ ሳያጠናቅቅ የሊዝ መብቱን የሚያስተላልፍ ከሆነ የሚመለከተው አካል በማንኛውም የሊዝ ጨረታ እንዳይሳተፍ ሊከለክለው ይችላል።

፰/ በዚህ አንቀጽ መሠረት የሊዝ መብት በማናቸውም ሁኔታ ሲተላለፍ በሊዝ ውሉ የተመለከቱት የሊዝ ባለይዞታው ግዴታዎች በሙሉ ያለ ቅድመ ሁኔታ መብቱ ለተላለፈለት ሦስተኛ ወገን ይተላለፋሉ።

## ፳፭. የሊዝ ይዞታ መቋረጥና የካሳ አከፋፈል

፩/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ፦

ሀ) ባለይዞታው በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፩ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ቦታውን ጥቅም ላይ ካላዋለ፤

4/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, where a lessee uses his leasehold right as collateral prior to commencement of construction, the collateral value may not exceed the balance of the lease down payment after considering possible deductions to be made pursuant to sub-article (3) of Article 22 of this Proclamation.

5/ Where a lessee who has used his leasehold right as collateral in accordance with sub-article (4) of this Article is in default and a claim, supported by a court execution order, on the collateral is presented, the appropriate body shall, upon terminating the lease contract, take back the land and settle the claim to the extent of the balance of the lease down payment after retaining the deductions to be made pursuant to sub-article (3) of Article 22 of this Proclamation, and return the surplus, if any, to the lessee.

6/ Unless agreed otherwise, a building constructed on a leasehold and its accessories shall be subject to the collateral or transfer where the right to the use of land is made as collateral or transferred. Similarly, the right to the use of land shall be subject to the collateral or the transfer where a building on leasehold and its accessories are used as collateral or transferred.

7/ If any person repeatedly transfers leasehold right, without completion of construction, in anticipation of speculative market benefits, the appropriate body may bar him from participation in future bids.

8/ The transfer of the leasehold right in any circumstance pursuant to the provisions of this Article shall unconditionally transfer all contractual obligations assumed by the lessee to the third party to whom the leasehold right is transferred.

## 25. Termination of Leasehold and Payment of Compensation

1/ The leasehold of urban land shall be terminated where:

a) the lessee has failed to use the land in accordance with sub-article (1) of Article 21 of this Proclamation;

http://chilot.me



ለ) ቦታው ለሕዝብ ጥቅም ተብሎ ለሌላ አገልግሎት እንዲውል ሲወሰን፤ ወይም

ሐ) የሊዝ ይዞታ ዘመኑ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፱ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ካልታደሰ፤

ሊቋረጥ ይችላል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/(ሀ) ድንጋጌ ቢኖርም ቦታው ጥቅም ላይ ያልዋለው በፍትሐብሔር ሕጉ በተደነገገው መሠረት ከአቅም በላይ በሆነ ምክንያት መሆኑ ከተረጋገጠ አግባብ ያለው አካል ከአቅም በላይ በሆነው ምክንያት የባከነውን ጊዜ የሚያካክስ ተጨማሪ ጊዜ ሊፈቅድ ይችላል።

፫/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/(ሀ) መሠረት ሲቋረጥ ተገቢው ወጪና መቀጫ ተቀንሶ የሊዝ ክፍያው ለባለመብቱ ተመላሽ ይሆናል።

፬/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/(ለ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው አግባብ ባለው ሕግ መሰረት ተመጣጣኝ ካሣ ይከፈለዋል።

፭/ የከተማ ቦታ የሊዝ ይዞታ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/(ሐ) መሠረት ሲቋረጥ ባለይዞታው እስከ አንድ ዓመት ባለው ጊዜ ውስጥ በቦታው ላይ ያሰፈረውን ንብረት በማንሳት ቦታውን አግባብ ላለው አካል መልሶ ማስረከብ አለበት።

፮/ ባለይዞታው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) በተመለከተው የጊዜ ገደብ ውስጥ ንብረቱን ካላነሳ የሚመለከተው አካል ቦታውን ከንብረቱ ያለምንም ክፍያ ሊወስደው ይችላል። ለአፈፃፀሙም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው ፖሊስን ማዘዝ ይችላል።

፯/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/(ለ) መሠረት የሊዝ ውል ሲቋረጥ የቦታው ርክክብ የሚፈፀመው በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፩ በተደነገገው መሠረት ይሆናል።

b) it is decided to use the land for other purpose due to public interest; or

c) the lease period is not renewed in accordance with sub-article (1) of Article 19 of this Proclamation.

2/ Notwithstanding the provision of sub-article (1)(a) of this Article where it is ascertained that the land has not been used for the intended purpose as a result of force majeure as provided for under the civil code, the appropriate body may authorize time extension to compensate time lost due to the force majeure situation.

3/ The lease payment shall be returned subject to the deduction of costs incurred and penalty fee where the leasehold of urban land is terminated in accordance with sub-article (1)(a) of this Article.

4/ Where the leasehold of urban land is terminated in accordance with sub- article (1)(b) of this Article, the lessee shall be paid commensurate compensation in accordance with the relevant law.

5/ Where the leasehold of urban land is terminated in accordance with sub-article (1)(c) of this Article, the lessee shall hand over the land to the appropriate body by removing, within one year, the property situated on the land.

6/ The appropriate body may take over the land together with the property thereon without any payment where the lessee has failed to remove the property within the period of time set forth in sub-article (5) of this Article, and may order the police where it finds it necessary for the enforcement of the takeover.

7/ Where the leasehold of urban land is terminated pursuant to sub-article (1)(b) of this Article, the taking over of the land shall take place in accordance with the provisions of Article 31 of this Proclamation.

http://chilot.me



## ክፍል አራት
## የከተማ ቦታ ስለማስለቀቅ

### ፳፮. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ሥልጣን

፩/ አግባብ ያለው አካል ከቦታው ለሚነሳው ንብረት ተመጣጣኝ ካሣ በቅድሚያ እንዲከፈል በማድረግ የከተማ ቦታ ይዞታን ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የማስለቀቅና የመረከብ ሥልጣን ይኖረዋል።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት በሚወሰድ እርምጃ ምክንያት ተነሺ ለሚሆነው ሰው መጠኑ በክልሉ ወይም በከተማው አስተዳደር የሚወሰን ምትክ ቦታ በከተማው ውስጥ ይሰጠዋል።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም የከተማ ቦታ በሊዝ የያዘ ሰው የሊዝ ውሉን ባለማክበሩ፣ የቦታ አጠቃቀሙ ከከተማው ፕላን ጋር ሊጣጣም የሚችል ባለመሆኑ ወይም ቦታው መንግሥት ለሚያካሂደው የልማት ሥራ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ ምክንያት ካልሆነ በስተቀር የሊዝ ዘመኑ ከማለቁ በፊት ይዞታውን እንዲለቅ አይደረግም።

፬/ አግባብ ያለው አካል በሕገ ወጥ መንገድ የተያዘን የከተማ ቦታ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፯ መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ መስጠትና ካሣ መክፈል ሳያስፈልግ የሰባት የሥራ ቀናት የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ብቻ ለባለይዞታው በአካል በመስጠት ወይም በቦታው በሠፈረው ንብረት ላይ በመለጠፍ የማስለቀቅ ሥልጣን ይኖረዋል።

### ፳፯. የማስለቀቂያ ትዕዛዝ

፩/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የከተማ ቦታ ይዞታ እንዲለቀቅ ሲወሰን ይዞታው የሚለቀቅበት ጊዜ፣ ሊከፈል የሚገባው የካሣ መጠን እና ሊሰጥ የሚችለው የምትክ ቦታ ስፋትና አካባቢ ተጠቅሶ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ለባለይዞታው በጽሁፍ ይሰጣል።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የሚሰጠው የማስጠንቀቂያ ጊዜ በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች በሚወጡ ደንቦች ይወሰናል፤ ሆኖም በማንኛውም ሁኔታ ከ፺ ቀናት ያነሰ ሊሆን አይችልም።

## PART FOUR
## CLEARING URBAN LAND

### 26. Power to Clear Urban Land

1/ The appropriate body shall have the power, where it is in the public interest, to clear and take over urban land upon payment of commensurate compensation, in advance, for the properties to be removed from the land.

2/ A person displaced due to an action taken pursuant to sub-article (1) of this Article shall be provided with a substitute plot of land within the urban centre the size of which shall be determined by the region or the city administration.

3/ Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article, no land leasehold may be cleared, prior to the expiry of the lease period, unless the lessee has breached the contract of lease, the use of the land is not compatible with the urban plan or the land is required for development activity to be undertaken by government.

4/ The appropriate body shall have the power, without the need to issue a clearance order pursuant to Article 27 of this Proclamation and payment of compensation, to clear an illegally occupied urban land by merely serving a written notice of seven working days to the occupant in person or by affixing it to the property situated on the land.

### 27. Clearing Order

1/ Where urban landholding is decided to be cleared in accordance with sub-article (1) of Article 26 of this Proclamation, the possessor of the land shall be served with a written clearing order stating the time the land has to be vacated, the amount of compensation to be paid and the size and locality of the substitute plot of land to be availed.

2/ The period of notification to be given in accordance with sub-article (1) of this Article shall be determined by regulations to be issued by the regions and the city administrations; provided, however, that it may not, in any way, be less than 90 days.

http://chilot.me



፫/ የሚለቀቀው የከተማ ቦታ ይዞታ የመንግሥት ቤት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትዕዛዙ የሚደርሰው ቤቱን ለሚያስተዳድረው አካል ይሆናል።

፬/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የተላለፈበት ቤት ተከራይቶ ከነበረ ትዕዛዙ የደረሰው አካል የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማብቃቱ በፊት የኪራይ ውሉን ለማቋረጥ የሚያስችል እርምጃ መውሰድ አለበት።

**፳፰. የማስለቀቂያ ትዕዛዝን ወይም ማስጠንቀቂያን የሚመለከቱ አቤቱታዎች**

፩/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፯ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ወይም ትዕዛዝ በተሰጠበት ንብረት ላይ ያለ መብቴ ወይም ጥቅሜ ይነካብኛል የሚል ማንኛውም ሰው ትዕዛዙ በደረሰ በ፲፭ የሥራ ቀናት ውስጥ ያለውን አቤቱታ ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር አግባብ ላለው አካል ማቅረብ ይችላል።

፪/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሠረት ማስጠንቀቂያ የደረሰው ሰው ማስጠንቀቂያው በደረሰው በሰባት የሥራ ቀናት ውስጥ አቤቱታውን ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር አግባብ ላለው አካል ማቅረብ ይችላል።

፫/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ወይም (፪) መሠረት የቀረበለትን አቤቱታ በአግባቡ በማጣራት ውሳኔ መስጠትና ውሳኔውን ለአቤቱታ አቅራቢው በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት። የቀረበው አቤቱታ ተቀባይነት ያላገኘ ከሆነ ምክንያቱ በግልጽ በውሳኔው ውስጥ መገለጽ ይኖርበታል።

**፳፱. አግባብ ባለው አካል ውሳኔ ላይ ስለሚቀርብ ይግባኝ**

፩/ አግባብ ያለው አካል በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፰ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አቤቱታ አቅራቢ ውሳኔው በደረሰው በ፴ ቀናት ውስጥ ይግባኙን በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴ መሠረት ለተቋቋመው ይግባኝ ሰሚ ጉባዔ ማቅረብ ይችላል።

3/ Where the plot of land to be cleared has a government house on it, the clearing order shall be served to the body administering the house.

4/ If a house subject to a clearing order issued pursuant to sub-article (3) of this Article is rented, the body which received the order shall take the necessary action to terminate the contract of rent prior to the expiry of the notice period.

**28. Grievances Relating to Clearing Order or Notice**

1/ A person served with a clearing order pursuant to sub-article (1) of Article 27 of this Proclamation or any other person alleging infringement of his right or benefit as a result of the order may submit his grievance to the appropriate body, together with evidences substantiating his cause, within 15 working days after receipt of the order.

2/ Any person served with a notice pursuant to sub-article (4) of Article 26 of this Proclamation may submit his grievance to the appropriate body, together with evidences substantiating his cause, within seven working days after receipt of the notice.

3/ The appropriate body shall properly examine a grievance submitted to it in accordance with sub-article (1) or (2) of this Article and notify its decision to the applicant in writing. Where the complaint is found to be unacceptable, the decision shall state the reasons thereof.

**29. Appeals Against Decisions of the Appropriate Body**

1/ An applicant who is aggrieved by the decision of the appropriate body rendered in accordance with sub-article (3) of Article 28 of this Proclamation may appeal to the Appellate Tribunal established under Article 30 of this Proclamation within 30 days from receipt of the decision.

http://chilot.me



፪/ ጉባዔው የቀረበለትን ይግባኝ በ፴ የሥራ ቀናት ውስጥ መርምሮ ውሳኔ መስጠት አለበት። የሰጠውን ውሳኔም ለተከራካሪ ወገኖች በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት።

፫/ በካሣ ክርክር ላይ ካልሆነ በስተቀር ምትክ ቦታን ጨምሮ በሌሎች በሕግም ሆነ በፍሬ ነገር ክርክሮች ላይ ጉባዔው የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።

፬/ ጉባዔው ካሣን በሚመለከት በሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ተከራካሪ ወገን ውሳኔው በደረሰው በ፴ ቀናት ውስጥ ለሚመለከተው የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ወይም የከተማ ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት በሌለበት ለሚመለከተው መደበኛ ከፍተኛ ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል።

፭/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሠረት ይግባኝ መቅረብ የሚችለው ይግባኝ ባዩ እንዲለቀቅ ትዕዛዝ የተሰጠበትን የከተማ ቦታ አግባብ ላለው አካል ካስረከበና ያስረከበበትን ሰነድ ከይግባኝ አቤቱታው ጋር አያይዞ ካቀረበ ብቻ ይሆናል።

፮/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) መሠረት ይግባኝ የቀረበለት ፍርድ ቤት ይግባኙ በቀረበለት በ፴ የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት። የፍርድ ቤቱ ውሳኔም የመጨረሻ ይሆናል።

፴. <u>ስለይግባኝ ሰሚ ጉባዔ</u>

፩/ የከተማ ቦታ ማስለቀቅና የካሣ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ጉባዔዎች በክልሎችና በከተማ አስተዳደሮች ይቋቋማሉ።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የተቋቋመ ጉባዔ የቀረበለትን ይግባኝ መርምሮ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፰ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የተሰጠ ውሳኔን የማጽናት፣ የማሻሻል ወይም የመሻር እና የሰጠውን ውሳኔ የማስፈፀም ሥልጣን ይኖረዋል።

፫/ የጉባዔው ተጠሪነት እንደ አግባቡ ለክልሉ ወይም ለከተማው አስተዳደር ምክር ቤት ይሆናል።

፬/ ጉባዔው አግባብ ካላቸው አካላት የተውጣጡ ከ፭ የማያንሱ አባላት ይኖሩታል።

2/ The Tribunal shall examine the appeal and render its decision within 30 working days from submission of the appeal. It shall notify its decision in writing to the parties.

3/ Decisions of the Tribunal, except relating to compensation, on issues of law and facts including claims for substitute land shall be final.

4/ A person dissatisfied with the decision of the Tribunal on the issue of compensation may appeal, within 30 days from receipt of the decision, to the relevant municipal appellate court or, in the absence of municipal appellate court, to the regular high court.

5/ An appeal under sub-article (4) of this Article may be admitted only if the appellant has handed over the land subject to the clearance order to the appropriate body and attached evidence to this effect.

6/ The appellate court shall decide on an appeal submitted to it in accordance with sub-article (4) of this Article within 30 working days from its submission. The decision of the court shall be final.

**30. <u>Appellate Tribunal</u>**

1/ Urban land clearing and compensation cases appellate tribunals shall be established by regions and city administrations.

2/ A Tribunal established pursuant to sub-article (1) of this Article shall have the power, upon examining appeals submitted to it, to confirm, vary or reverse a decision rendered in accordance with sub-article (3) of Article 28 of this Proclamation and to enforce its decision.

3/ The Tribunal shall be accountable to the council of the region or the city administration, as the case may be.

4/ The Tribunal shall consist of not less than five members drawn from different relevant bodies.

http://chilot.me



፭/ ጉባዔው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው አግባብነት ያላቸውን አካላት በማዘዝሙያዊ አስተያየት መቀበል ወይም ማስረጃ እንዲቀርብለት ማድረግ ይችላል።

፮/ ጉባዔው አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ኃይል በማዘዝ የሚሰጣቸውን ውሳኔዎችና ትእዛዞች ማስፈፀም ይችላል።

፯/ ጉባዔው ከሕግ በቀር ከማናቸውም ተጽዕኖ ነፃ ይሆናል።

፰/ ጉባዔው ስራውን በሚያከናውንበት ጊዜ በመደበኛው የፍትሐብሔር ስነ-ሥርዓት ሕግ አይመራም። ሆኖም በክልሉ ወይም በከተማ አስተዳደሩ በሚወሰን የተቀላጠፈ ስነ ሥርዓት ይመራል።

፱/ የጉባዔው አባላት የስራ ዘመን በክልሉ ወይም በከተማ አስተዳደሩ ይወሰናል።

## ፴፩. ቦታ ስለመረከብ

፩/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፪/ ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ አግባብ ያለው አካል ማስለቀቂያ ትእዛዝ የተሰጠበትን ቦታ የሚረከበው የከተማ ቦታ ባለ ይዞታው ካሣ ከተከፈለው ቀን ወይም ካሣውን ለመቀበል ፈቃደኛ ካልሆነ ደግሞ ካሣው አግባብ ባለው አካል ስም በዝግ የባንክ ሂሣብ ከተቀመጠበት ቀን ጀምሮ በ፺ ቀናት ውስጥ ይሆናል። ሆኖም የተወሰነለትን ካሣ ያልተቀበለው ሰው ለመቀበል በፈለገ ጊዜ አግባብ ያለው አካል በባንክ የተቀመጠውን ገንዘብ መስጠት አለበት።

፪/ አግባብ ያለው አካል የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ የተሰጠበትን መሬት የሚረከበው፦

ሀ) ትዕዛዙ ወይም ማስጠንቀቂያው የደረሰው ሰው በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፰ ንዑስ አንቀጽ (፩) ወይም (፪) መሠረት አቤቱታ ሳያቀርብ ሲቀር፤

ለ) አቤቱታ ቀርቦ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፰ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት አቤቱታውን ውድቅ የሚያደርግ ውሳኔ ሲሰጥ እና በውሳኔው ላይ ይግባኝ ሳይቀርብ ሲቀር፤ ወይም

5/ The Tribunal may, where it finds it necessary, order the relevant bodies to provide expert opinion or to produce evidence pertinent to a case before it.

6/ The Tribunal may order and use police force where it finds it necessary to execute its decisions and orders.

7/ The Tribunal shall be free of any influence except the law.

8/ The Tribunal may not be governed by the provisions of the ordinary Civil Procedure Code while conducting its functions. It shall, however, be governed by expedient procedures to be issued by the region or city administration.

9/ The term of office of members of a Tribunal shall be determined by the region or city administration.

## 31. Takeover of Land

1/ Without prejudice to the provisions of sub-article (2) of this Article, the appropriate body shall take over urban land from any person who has been served with a clearing order within 90 days from the date of payment of compensation, or if the person refuses to take the payment, from the date of depositing the compensation in a blocked bank account in the name of the appropriate body; provided, however, that the appropriate body shall pay the deposited amount whenever the entitled person intends to take the payment.

2/ The appropriate body shall take over a land in respect of which a clearing order or notice has been served:

a) where the person served with the clearing order or notice has not lodged a grievance against the action in accordance with sub-article (1) or (2) of Article 28 of this Proclamation;

b) where the grievance is dismissed in accordance with sub-article (3) of Article 28 of this Proclamation and no further appeal is made against the decision; or

http://chilot.me



ሐ) በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፱ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ይግባኝ ቀርቦ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት ይግባኙን ውድቅ በማድረግ ውሳኔ ሲሰጥ፤

ይሆናል።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም በሚለቀቀው መሬት ላይ ሰብል፣ ቋሚ ተክል ወይም ሌላ ንብረት ከሌለ የከተማ ቦታ ባለይዞታው የማስለቀቅ ትዕዛዝ በደረሰው በ፴ ቀናት ውስጥ የከተማ ቦታ ይዞታውን አግባብ ላለው አካል ማስረከብ አለበት።

፬/ አግባብ ያለው አካል ቦታውን በሚረከብበት ጊዜ ኃይል መጠቀም አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው የፖሊስ ሃይል ማዘዝ ይችላል።

፭/ በሕገ ወጥ መንገድ የተያዘ የከተማ ቦታ እንዲለቀቅ በሚደረግበት ጊዜ በቦታው ላይ ላለ ንብረት አግባብ ያለው አካል ተጠያቂ አይሆንም።

## ክፍል አምስት
## ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

### ፴፪. የሚኒስቴሩ ሥልጣንና ተግባር

ሚኒስቴሩ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፡-

፩/ ይህ አዋጅ በሁሉም ክልሎች በሚገባ መፈጸሙን ይከታተላል፣ ያረጋግጣል፤

፪/ ለክልሎችና ለከተማ አስተዳደሮች የቴክኒክና የአቅም ግንባታ ድጋፍ ያደርጋል፤

፫/ በሀገር አቀፍ ደረጃ የመሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በቴክኖሎጂ የማዘመንና የማናበብ ሥራዎች ይሰራል፤

፬/ ሀገር አቀፍ የመሬትና መሬት ነክ መረጃዎችን በተመለከተ ስታንዳርዶች ያወጣል፣ ተፈፃሚነታቸውን ይከታተላል፤

፭/ የዚህን አዋጅ ማስፈጸሚያ ሞዴል ደንቦች፣ መመሪያዎችና ማንዋሎች ያዘጋጃል።

c) where an appeal submitted in accordance with sub-article (1) of Article 29 of this Proclamation is dismissed in accordance with sub-article (2) of Article 30 of this Proclamation.

3/ Notwithstanding the provision of sub-article (1) of this Article, where there is no crop, perennial crop or other property on a land in respect of which a clearing order has been served, the holder shall hand over the land to the appropriate body within 30 days from the date of receipt of the order.

4/ The appropriate body may order police force when it finds it necessary to use force to take over the land.

5/ The appropriate body may not be held responsible for any property situated on illegally held plot of urban land in the course of clearing the land.

## PART FIVE
## MISCELLANEOUS PROVISIONS

### 32. Powers and Duties of the Ministry

The Ministry shall have the powers and duties to:

1/ follow up and ensure the proper implementation of this Proclamation in all regions and city administrations;

2/ provide technical and capacity building support to regions and city administrations;

3/ create, with the assistance of technology, a modernized and harmonized real property information system at the national level;

4/ adopt and follow up the implementation of national standards of real properties data base;

5/ prepare model regulations, directives and manuals to be issued for the implementation of this Proclamation.

http://chilot.me



፴፫. <u>የክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች ሥልጣንና ተግባር</u>

ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች፡-

፩/ በሁሉም ከተሞች ውስጥ የሚገኘውን መሬት በዚህ አዋጅ መሠረት ያስተዳድራሉ፤

፪/ ይህን አዋጅ በሚገባ ለማስፈፀም የሚያስፈልጉ ደንቦችና መመሪያዎች ያወጣሉ።

፴፬. <u>የመተባበር ግዴታ</u>

ማንኛውም ሰው ይህንን አዋጅ በማስፈጸም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት።

፴፭. <u>ቅጣት</u>

፩/ የወንጀል ህጉ የበለጠ የሚያስቀጣ ካልሆነ በስተቀር፡-

ሀ) ማንኛውም ይህን አዋጅና በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችና መመሪያዎችን ለማስፈፀም የተመደበ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ ተገቢ ያልሆነ ጥቅም ለራሱ ወይም ለሌላ ሰው ለማስገኘት በማሰብ፦

(፩) በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ የከተማ ቦታን የፈቀደ እንደሆነ ከ፯ እስከ ፲፭ ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር ፵ሺ እስከ ብር ፪፻ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

(፪) የጨረታ መረጃዎችን ይፋ ባያደርግ፣ በጨረታ ሰነድ ሽያጭ ላይ ገደብ ቢጥል፣ የጨረታ ሂደቱን ቢያዛባ ወይም የጨረታ ውጤቱን ቢለውጥ ከ፭ እስከ ፲፪ ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር ፴ሺ እስከ ብር ፩፻፶ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

(፫) በዚህ አዋጅ ከተደነገገው ውጪ ፈፅሞ ከተገኘ ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት መውሰድ የሚገባውን እርምጃ ሳይወስድ ከቀረ ከ፭ እስከ ፲፪ ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር ፴ሺ እስከ ብር ፩፻፶ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

33. <u>Powers and Duties of Regions and City Administrations</u>

Regions and city administrations shall have the powers and duties to:

1/ administer land, in all urban centers, in accordance with this Proclamation;

2/ issue regulations and directives necessary for the implementation of this Proclamation.

34. <u>Duty to Cooperate</u>

Any person shall have the duty to cooperate for the implementation of this Proclamation.

35. <u>Penalty</u>

1/ Unless the offence is punishable with more severe penalty under the Criminal Code:

a) any officer or employee who is in charge of implementing this Proclamation and regulations and directives issued hereunder with intent to obtain for himself or to procure for another person undue advantage:

(1) grants an urban land in contravention of the provisions of this Proclamation is punishable with rigorous imprisonment from 7 to 15 years and with a fine from Birr 40,000 up to Birr 200,000;

(2) fails to disclose any information pertinent to a tender, restricts the sale of bid documents, distorts the process or reverses the outcome of a tender is punishable with rigorous imprisonment from 5 to 12 years and with a fine from Birr 30,000 up to Birr150,000;

(3) acts in violation of the provisions of this Proclamation or fails to take action required under this Proclamation is punishable with rigorous imprisonment from 5 to 12 years and with a fine from Birr 30,000 up to Birr 150,000;

http://chilot.me



ለ) ማንኛውም ሰው ይህን አዋጅ ወይም በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችን ወይም መመሪያዎችን በመተላለፍ የከተማ ቦታን አጥሮ ከያዘ፣ ግንባታ ካካሄደበት ወይም ከአዋሳኝ ይዞታው ጋር ከቀላቀለ ከ፯ እስከ ፲፭ ዓመት በሚደርስ ጽኑ እሥራት እና ከብር ፵ሺ እስከ ብር ፪፻ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል፤

b) whosoever in violation of the provisions of this Proclamation or regulations or directives issued hereunder, fences an urban land, undertakes construction on it or encloses it with his adjacent land is punishable with a rigorous imprisonment from 7 to 15 years and with a fine from Birr 40,000 up to Birr 200,000;

ሐ) ማንኛውም በከተማ ቦታ ሊዝ ጨረታ የሚወዳደር ሰው የሐሰት ማስረጃ ካቀረበ፣ መግለጽ የነበረበትን መረጃ ከደበቀ ወይም ከሌላ ተወዳዳሪ ጋር በመመሳጠር የሐሰት ውድድር ካደረገ ከ፭ እስከ ፲፪ ዓመት በሚደርስ ጽኑ እስራት እና ከብር ፴ሺ እስከ ብር ፻፶ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል።

c) any bidder of urban land lease tender who presents a falsified documentary evidence or conceals any evidence which he should have disclosed or connives at an act of fake competition is punishable with a rigorous imprisonment from 5 to 12 years and with a fine from Birr 30,000 up to Birr 150,000.

፪/ ማንኛውም ይህን አዋጅና በዚህ አዋጅ መሠረት የወጡ ደንቦችና መመሪያዎችን ለማስፈፀም የተመደበ ኃላፊ ወይም ሠራተኛ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተመለከቱትን ጥፋቶች በቸልተኝነት ከፈጸመ ከ፩ እስከ ፭ ዓመት በሚደርስ እሥራትና ከብር ፲ሺ እስከ ብር ፴ሺ በሚደርስ የገንዘብ መቀጮ ይቀጣል።

2/ Where any officer or employee who is in charge of implementing this Proclamation and regulations and directives issued hereunder negligently commits the offence specified under sub-article (1) of this Article, he shall be punishable with imprisonment from 1 to 5 years and with a fine from Birr 10,000 up to Birr 30,000.

፫/ ማንኛውም በዚህ አንቀጽ የተመለከተን የወንጀል ድርጊት በመፈጸም የተገኘ ሀብት በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ተወርሶ አግባብ ያለው አካል እንዲረከበው ይደረጋል።

3/ Any asset which is the proceed of a crime committed in violation of the provisions of this Article shall be confiscated by a court order and shall be surrendered to the appropriate body.

## ፴፮. የተሻሩና ተፈፃሚነት የማይኖራቸው ሕጎች

## 36. Repealed and Inapplicable Laws

፩/ የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝን እንደገና ለመደንገግ የወጣው አዋጅ ቁጥር ፪፻፸፪/፲፱፻፺፬ በዚህ አዋጅ ተሽሯል።

1/ The Re-enactment of Urban lands Lease Holding Proclamation No. 272/2002 is hereby repealed.

፪/ ከዚህ አዋጅ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ሕግ ወይም የአሠራር ልምድ በዚህ አዋጅ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም።

2/ No law or customary practice shall, in so far as it is inconsistent with this Proclamation, be applicable with respect to matters covered by this Proclamation.

## ፴፯. የመሸጋገሪያ ድንጋጌ

## 37. Transitory Provisions

፩/ ክልሎችና የከተማ አስተዳደሮች ቀደም ሲል ቀርበው በእንጥልጥል ላይ ያሉ የከተማ ቦታ ጥያቄዎችን በሚመለከት ይህ አዋጅ ከፀናበት ቀን ጀምሮ ባሉት ሦስት ወራት ጊዜ ውስጥ በቀድሞው ህግ መሠረት ውሳኔ መስጠት አለባቸው።

1/ Regions and city administrations shall render decisions, within three months after the coming into force of this Proclamation, on pending land holding requests in accordance with the former laws.

http://chilot.me



፪/ ይህ አዋጅ ከመጽናቱ በፊት አግባብ ባለው አካል የተፈረሙ የሊዝ ውሎችና በነዚሁ መሠረት የተከናወኑ ሥራዎች ህጋዊነታቸው ተጠብቆ ተፈፃሚነታቸው ይቀጥላል።

2/ All lease holding contracts which have been concluded with the appropriate body and all activities performed accordingly before the coming into force of this Proclamation shall be valid and remain intact.

## ፴፰. አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል።

## 38. Effective Date

This Proclamation shall come into force on the date of publication in the Federal Negarit Gazeta.

አዲስ አበባ ኅዳር ፲፰ ቀን ፪ሺ፬ ዓ.ም

ግርማ ወልደጊዮርጊስ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት

Done at Addis Ababa, this 28th day of November, 2011

GIRMA WOLDEGIORGIS

PRESIDENT OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

ብርሃንና ሰላም ማተሚያ ድርጅት