ለኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች አገልግሎት እንዲውሉ የተገነቡ መስሪያ ቦታዎች ወደ ሕጋዊ አሰራር የሚመጡበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 141/2015

An Implementation Directive Issued to Determine the Conditions Under Which Workplaces Built for the Use of Enterprises and Manufacturing Industries Will Be Brought Into Legal Operation (Directive No. 141/2015)

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የስራ፣ ኢንተርፕራይዝ እና ኢንዱስትሪ ልማት ቢሮ
Addis Ababa City Administration, Employment, Enterprise and Industrial Development Bureau

መጋቢት 1፥ 2015

መግቢያ

የአዲስ አበባ ከተማ ስራ አጥ ነዋሪ ዜጎችን የስራ ዕድሎች በመፍጠር ወደ ስራ ለማሰማራት ትልቁ እና ዋነኛው ማነቆ በቂ የመስሪያ ቦታ አቅርቦት ችግር መሆኑን በመገንዘብ ይህንን ችግር በመፍታት በጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች ልማት ስትራቴጂን ተግባራዊ በማድረግ ድህነትና ስራ አጥነትን ለመቀነስ በስትራቴጂው ከተቀመጡት ለኢንተርፕራይዞች ከሚሰጡ የድጋፍ ማዕቀፎች ውስጥ አንዱ የመስሪያ ቦታ አቅርቦት በመሆኑ፣

በተለያየ መንገድ የተገነቡ እና ህጋዊ የአስተዳደር ስርዓት ያልተዘረጋላቸው ሼዶች፣ ተለጣፊ ሱቆች፣ መደብሮችና ሌሎች መስርያ ቦታዎች ቢኖሩም መመሪያ ተዘጋጅቶላቸው በሚፈለገው አግባብ የማይተዳደሩ ስለነበር ችግሩ ዓመታትን ያስቆጠረ የመልካም አስተዳደር ችግር በመሆኑ፣

ቀደም ሲል በጊዜያዊ የሊዝ ውል በተለያዩ ተቋማት በውል፣ በውሳኔና ያለምንም ማስረጃ ለኢንተርፕራይዝና አምራች ኢንዱስትሪዎች አገልግሎት እንዲውሉ ተላልፈው የውል ዘመናቸው የተጠናቀቀም ሆነ ያልተጠናቀቀ በግለሰብ፣ በመንግስትና በተለያዩ በጎ አድራጎት ድርጅቶች የተገነቡ ሼዶች፣ ተለጣፊ ሱቆች፣ መደብሮች፣ መሸጫና ማሳያ ኢምፖርየም እና ህንፃዎችን ግልፅ በሆነ መንገድ ርክክብ ለማድረግና ቀደም ሲል ስራ ላይ የነበረው መመሪያ ቁጥር 77/2014 ሲተገበር ያጋጠሙ ተግዳሮቶችን ከግምት ውስጥ በማስገባት ማሻሻያዎችን ያካተተ አዲስ መመሪያ ማውጣት አስፈላጊ ሁኖ በመገኘቱ፣

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የስራ፣ ኢንተርፕራይዝና ኢንዱስትሪ ልማት ቢሮ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈፃሚ አካላትን ስልጣንና ተግባር ለመወሰን በወጣው አዋጅ ቁጥር 74/2014 አንቀፅ 15 ንኡስ አንቀፅ 2 ተራ ፊደል (ሠ) መሰረት ይህን መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍልአንድ

ጠቅላላ ድንጋጌዎች

1. **አጭር ርዕስ**

ይህ መመሪያ ለኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች አገልግሎት እንዲውሉ የተገነቡ መሥሪያ ቦታዎች ወደ ህጋዊ አሠራር የሚመጡበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣ የአፈጻጸም መመሪያ ቁጥር 141 /2015" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

2. **ትርጓሜ**

የቃሉ አግባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አፈፃፀም መመሪያ ውስጥ

1. **"ከተማ"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ ነው፤
2. **"አስተዳደር"** ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ማለት ነው፤
3. **"ቢሮ"** ማለት የስራ፣ ኢንተርፕራይዝና ኢንዱስትሪ ልማት ቢሮ ማለት ነው፤
4. **"ፅህፈት ቤት"** ማለት በክፍለ ከተማ ወይም በወረዳ የሚገኝ የስራ፣ ኢንተርፕራይዝና ኢንዱስትሪ ልማት ፅህፈት ቤት ነው፡፡
5. **"መስርያ ቦታ"** ማለት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ውስጥ ማንኛውም ለኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች ለስራ እድል ፈጠራ ተግባር እንዲውሉ በሚል ውሳኔ በመንግስት ይዞታ ላይ በግለሰቦች፣ በመንግስትና በበጎ አድራጎት ድርጅቶችና በተለያዩ አካላት የተገነቡ ሼዶች፣ ተለጣፊ ሱቆች፣ መደብሮች፣ መሸጫና ማሳያ ኢምፖርየም እና ህንፃዎች የሚያጠቃልል የስራ ቦታ የጋራ መጠሪያ ስያሜ ነው፣
6. **"ተለጣፊ ሱቅ"** ማለት በጊዜያዊ ሊዝ ውል እና ከሊዝ ውል ውጭ በተለያዩ ቦታዎች በመንግስት ይዞታ ላይ በግለሰብ፣ በመንግስትና በበጎ አድራጎት ድርጅቶች በተለያየ የግንባታ ቁስ ተገንብተው በከተማዋ የህብረተሰብ ክፍሎች እንደ ገቢ ምንጭነት የሚጠቀሙበት ሱቅ ሲሆን ኮንቴነርን የሚጨምር ነው፤
7. **"ሼድ"** ማለት በጊዜያዊ ሊዝ ውል እና ከሊዝ ውል ውጭ በተሰጣቸው መሬት ላይ በግለሰብ፣ በመንግስትና በበጎ አድራጎት ድርጅቶች በተለያየ የግንባታ ቁስ ተገንብተው የተለያየ ስፋት ያላቸው ሆነው የተለያዩ የከተማዋ የህብረተሰብ

ክፍሎች የሚጠቀሙበት ለማምረቻ አገልግሎት የሚውሉ መስሪያ ቦታዎች ናቸው፤

8. **"መደብር"** ማለት በጊዜያዊ ሊዝ ውል እና ከሊዝ ውል ውጭ በተሰጣቸው መሬት ላይ በመንግስትና በበጎ አድራጎት ድርጅቶች ሰብሰብ ባለ መልኩ ሁለት እና ከዛ በላይ በተለያየ ቁስ ተገንብተው እና ለተለያዩ የህብረተሰብ ክፍሎች ተላልፊው ምርትና አገልግሎታቸውን የሚሸጡበት የገበያ ቦታ ነው፡፡
9. **"መሸጫ ማሳያና ኢምፖርየም"** ማለት ደረጃው በጠበቀ የግንባታ ቁስ የተገነቡና ለኢንተርፕራይዝ አምራች ኢንደስትሪዎች ምርት ወይም ምርት ግብአት መሸጫ የሚውሉ መስሪያ ቦታዎች ናቸው፡፡
10. **"ህንፃ"** ማለት ደረጃው በጠበቀ ማቴሪያል ከG+0 ጀምሮ የተገነቡ እና ለኢንተርፕራይዝ አምራች ኢንደስትሪ ምርት ማምረቻ የሚውሉ ህንፃዎች ናቸው፤
11. **አምራች ኢንዱስትሪ** ማለት ማሽን፣ ቴክኖሎጂና የሰው ሃይል ግብዓት በመጠቀም የሚያመርት ህጋዊ ሰውነት ያላቸው አካላት ናቸው፡፡
12. **ማህበር ወይም ህብረት ሽርክና ማህበር** ማለት በተሻሻለው የንግድ ህግ አዋጅ ቁጥር 1243 አንቀፅ 495 የተሰጠው ትርጉም የኖረዋል፡፡
13. **"ሊዝ"** ማለት የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት በጊዜ በተገደበ ውል የሚተላለፍበት ወይም የሚያዝበት የመሬት መጠቀምያ ስሪት ነው፤
14. **"ይዞታ"** ማለት ለኢንተርፕራይዝና አምራች ኢንዱስትሪ አገልግሎት እንዲውሉ የተለዩ ሼዶች፣ ተለጣፊ ሱቆች፣ መደብሮች፣ መሸጫና ማሳያዎች፣ ኢምፖርየም እና ህንፃዎች የተገነቡበት የመስሪያ ቦታ ነው፤
15. **"ከሊዝ ውል ውጪ የተሰጡ መስርያ ቦታዎች"** ማለት ለጥቃቅን፣ አነስተኛና መካከለኛ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች አገልግሎት እንዲውሉ ከሊዝ ውል ውጪ በኪራይ ውል የተሰጡ መስር ቦታዎች ናቸው፡፡
16. **"ሰው"** ማለት ማንኛውም ለሰዋዊ ተፈጥሮ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡
17. በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ፆታ የተገለፀው የሴትንም ፆታ ያካትታል፡፡

3. <u>የተፈጻሚነት ወሰን</u>

1. ይህ መመሪያ በአ/አበባ ከተማ አስተዳደር ክልል ውስጥ ለጥቃቅን፣ አነስተኛና መካከለኛ ኢንተፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች መስርያ ቦታ እንዲውሉ በጊዜያዊ ሊዝ ውል፤ ከሊዝ ውል ውጪ እና ምንም ውል ሳይኖራቸው በግለሰብም ሆነ በተለያዩ አካላት በመንግስት ይዞታ ላይ የተገነቡ የመስሪያ ቦታዎች አሰጣጥ፣ አጠቃቀምና አስተዳደር መመሪያ ቁጥር<u>109</u>/2014 ዓ/ም መሰረት በማይተዳደሩት ተለጣፊ ሱቆች፣ ሼዶች፣ ማምረቻ፣ መሸጫና ማሳያ ኢምፖርየም፣ ህንፃዎች እንዲሁም በመንግስትና በበጎ አድራጎት ድርጅቶች የተገነቡ ላይ ብቻ ተፈጻሚ የሆናል፡፡

4. <u>የመመሪያው ዓላማ</u>

ለኢንተርፕራይዝና አምራች ኢንዱስትሪ አገልግሎት እንዲውሉ በጊዜያዊ ሊዝ ውል፣ ከሊዝ ውል ውጪና ምንም ውል ሳይኖራቸው በመንግስት ይዞታ ላይ በግለሰብ፣ በመንግስትና በበጎ አድራጎት ድርጅቶች የተገነቡ መስሪያ ቦታዎችን ለታለመላቸው ዓላማ እንዲውሉ ወደ ህጋዊ አሰራር በማምጣት በስርዓት ማስተዳደርና የሚነሱ የመልካም አስተዳደርና ብልሹ አሰራር ችግሮችን በዘላቂነት በመቅረፍ ፍትሃዊ የሃብት ክፍፍል እንዲኖር ማስቻል ነው፡፡

5. <u>የመመሪያው መርሆዎች</u>

1. ተለጣፊ ሱቆች፣ ሼዶች፣ መደብሮች፣ ማምረቻ፣ መሸጫና ማሳያ ኢምፖርየም እና ህንፃዎችን ግልጽነትን፣ አሳታፊነትና ተጠያቂነትን ባረጋገጠ መልኩ ርክክብ ማከናወን፡፡
2. የህዝብና የመንግስት ሃብት ከብልሹ አሰራር በማላቀቅ ወጥ የሆነ የአሰራር ስርዐት ተዘርግቶለት ማስተዳደር፡፡
3. የመስርያ ቦታዎቹን የመረጃ አያያዝ ስርዓትን ዘመናዊ ማድረግ፡
4. መስርያ ቦታዎቹን ለተጠቃሚዎች በፍትሃዊነት ማስተላለፍ፡፡

ክፍል ሁለት

በጊዜያዊ ሊዝ ውል፣ ከሊዝ ውል ውጪ እና ውል ሳይኖራቸው በተለያዩ አካላት በመንግስት ይዞታ ላይ የተገነቡ መስሪያ ቦታዎችን የርክክብ ሂደት

6. በጊዜያዊ ሊዝ ውል በተሰጡ ቦታዎች ላይ የተገነቡ መስሪያ ቦታዎችን በተመለከተ

1. ለጥቃቅን፣ አነስተኛ፣ መካከለኛ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች አገልግሎት እንዲውሉ በመንግስት፣ በግለሰብ፣ በማህበርና መንግስታዊ ባልሆኑ ተቋሚት በመንግስት ይዞታ ላይ የተገነቡ መስሪያ ቦታዎች በመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ በኩል በመለየት፣ የተሰጠው የሊዝ ውል እንዲቋርጥ በማድረግ፣ ይዞታዎቹን ለቢሮው በማስረከብ እንዲተዳደሩ ይደረጋል፣
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) ላይ የተገለፀው ጊዚያዊ ሊዝ ውል ጊዜ ገደብ ላለፈባቸው ላይ ተፈፃሚ ይሆናል፣

7. ከሊዝ ውል ውጪ በተሰጡ ቦታዎች ላይ የተገነቡ መስሪያ ቦታዎች በተመለከተ

1. ለጥቃቅን፣ አነስተኛ፣ መካከለኛ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች አገልግሎት እንዲውሉ ከሊዝ ውል ውጪ በኪራይ ውል በመንግስት፣ በግለሰብ፣ በማህበርና መንግስታዊ ባልሆኑ ተቋማት በመንግስት ይዞታ ላይ የተገነቡ መስርያ ቦታዎች በመሬት ልማትና አስተዳደር ቢሮ በኩል በመለየትና የተሰጠው የኪራይ ውል እንዲቋርጥ በማድረግ፣ ይዞታዎቹን ለቢሮው በማስረከብ እንዲተዳደሩ ይደረጋል፡፡
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ (1) ላይ የተገለፀው የኪራይ ውል ጊዜ ገደብ ላለፈባቸው ተፈፃሚ ይሆናል፡፡

8. <u>ውል ሳይኖራቸው የተገነቡ መስሪያ ቦታዎችን በተመለከተ፡-</u>

1. ለጥቃቅን፣ አነስተኛ፣ መካከለኛ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች አገልግሎት እንዲውሉ ምንም ውል ሳይኖራቸው በመንግስት፣ በግለሰብ፣ በማህበርና መንግስታዊ ባልሆኑ ተቋማት በመንግስት ይዞታ ላይ የተገነቡ መስርያ ቦታዎች ለቢሮው እንዲዘዋወሩና እንዲተዳደሩ ይደረጋል፡፡

ክፍል ሦስት

በጊዜያዊ ሊዝ ውል፣ ከሊዝ ውል ውጪ እና ምንም ውል ሳይኖራቸው ለጥቃቅን፣ አነስተኛና መካከለኛ ኢንተርፕራይዞች አገልግሎት እንዲውሉ የተገነቡ መስሪያ ቦታዎች ውስጥ እየሰሩ ያሉ ነዋሪዎችን በተመለከተ

9. <u>በጊዜያዊ ሊዝ ውል ወይም ከሊዝ ውል ውጪ በተሰጡ መስሪያ ቦታዎች ውስጥ እየሰሩ ያሉ ነዋሪዎችን በተመለከተ</u>

1. በአምራች ኢንዱስትሪ ዘርፍ፣ በከተማ ግብርናና ኮንስትራክሽን የተሰማሩ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች ከሆኑ በተለይም ከውጭ የሚገባ ምርትን ለመተካት የሚያመርቱ እና የውጭ ምንዛሬ ለማስገኘት ምርታቸውን ወደ ውጪ ለሚልኩ እንዲሁም በቴክኖሎጂ ስራዎች ላይ የተሰማሩ ከሆኑ መረጃቸው በጽ/ቤቱ ተደራጅቶ፣ በየደረጃው ባሉ ሃላፊዎች ተረጋግጦና ተፈርሞ በቢሮው አደረጃጀት መሰረት በአዲስ መልክ ውል እንዲዋዋሉ በማድረግ እንዲቀጥሉ ይደረጋል፡፡

2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1 የተገለፀው እንደተጠበቀ ሁኖ በአምራች ኢንዱስትሪ ዘርፍ፣ በከተማ ግብርናና ኮንስትራክሽን የተሰማሩ ቢሆኑም ሰፊ የስራ ዕድል ያልፈጠሩ፣ በምርታቸው ወይም በስራቸው ውጤታማ ያልሆኑ ኢንተርፕራይዞች፣ አምራች ኢንዱስትሪዎች፣ ግለሰቦች ከሆኑ ግን የሁለት (2) ዓመት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቁ ይደረጋል፡፡
3. በአገልግሎት ወይም በንግድ ዘርፍ የተሰማራ የሊዝ ውሉ የተጠናቀቀ ኢንተርፕራይዝ ከሆነና በመስርያ ቦታው ከ10 ዓመት በላይ ከቆየ፣ የአንድ (1) ዓመት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቅ ይደረጋል፡፡
4. በአገልግሎት ወይም በንግድ ዘርፍ የተሰማራ የሊዝ ውሉ የተጠናቀቀ ኢንተርፕራይዝ ከሆነና በመስርያ ቦታው ከ5-10 ዓመት ከቆየ፣ የአስራ

ስምንት (18) ወራት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቅ ይደረጋል፡፡

5. በአገልግሎት ወይም በንግድ ዘርፍ የተሰማራ የሊዝ ውሉ የተጠናቀቀ ኢንተርፕራይዝ ከሆነና በመስርያ ቦታው ከ5 ዓመት በታች የቆየ ከሆነ የሁለት ዓመት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቅ ይደረጋል፡፡
6. በአገልግሎት ወይም በንግድ ዘርፍ የተሰማራ የሊዝ ውሉ ያልተጠናቀቀ ኢንተርፕራይዝ ከሆነ የቀረው የሊዝ ውል ተይዞለት፣ የሊዝ ውል ጊዜው ሲጠናቀቅ በመስርያ ቦታ አሰጣጥ፣ አጠቃቀምና አስተዳደር መምርያ ቁጥር 109/2014 መሰረት ይስተናገዳል፡፡
7. በጊዜያዊ ሊዝ ውል እና ከሊዝ ውል ውጭ በተሰጣቸው የመስሪያ ቦታ በራሳቸው የማይሰሩበት ያከራዩ፣ የሸጡና በተለያየ መንገድ ለሌላ አካል ያስተላለፉ ዜጎችን በተመለከተ የተላለፈለትና በተጨባጭ መስሪያ ቦታው ላይ እየሰራ የሚገኝ ግለሰብ የፅሁፍም ሆነ የሰው ምስክርነት መረጃ ማቅረብ የሚችል ከሆነ የመስሪያ ቦታ ድጋፍ የሚያስፈልገው መሆኑ በወረዳው ጽህፈት ቤት ሃላፊ ተረጋግጦ እየሰራበት በሚገኘው ቦታ ላይ በመመሪያው መሰረት ከቢሮው ጋር አዲስ ውል በመግባት፣

   ሀ/ በአምራች ኢንዱስትሪ ዘርፍ፣ በከተማ ግብርናና ኮንስትራክሽን የተሰማሩ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች ከሆነ ይህንን ለሁለት (2) ዓመት ብቻ ተጠቅሞ የሚለቅ መሆኑን የግዴታ ውል በመግባት እንዲጠቀም ይደረጋል፡፡

   ለ/ በአገልግሎትና በንግድ ዘርፍ የተሰማራ ከሆነ ለአንድ ዓመት ብቻ ተጠቅሞ የሚለቅ መሆኑን የግዴታ ውል በመግባት እንዲጠቀም ይደረጋል፡፡
8. በመስርያ ቦታው ያለው ኢንተርፕራይዝ የሊዝ ውሉ ያልተጠናቀቀ ከሆነና በተለያየ ምክንያት ከፈረሰበት ለኢንተርፕራይዙ ወይም ለግለሰቡ ተመጣጣኝ ምትክ መስርያ ቦታ ይሰጠዋል፡፡

10. <u>ውል ሳይኖራቸው ነገር ግን በተለያየ መንገድ መስሪያ ቦታውን ይዘው እየሰሩ ያሉ ሰዎችን በተመለከተ</u>

1. በአምራች ኢንዱስትሪ ዘርፍ፣ በከተማ ግብርናና ኮንስትራክሽን የተሰማሩ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች፣ በተለይም ከውጭ የሚገባ ምርትን ለመተካት የሚያመርቱ እና የውጭ ምንዛሬ ለማስገኘት ምርታቸውን ወደ ውጪ ለሚልኩ እንዲሁም በቴክኖሎጂ

ስራዎች ላይ የተሰማሩ ከሆኑ መረጃቸው በጽ/ቤቱ ተደራጅቶ፣ በየደረጃው ባሉ ሃላፊዎች ተረጋግጦና ተፈርሞ ከቀረበ በአዲስ መልክ በመመሪያ ቁጥር 109/2014 መሰረት ውል እንዲዋዋሉ በማድረግ እንዲቀጥሉ ይደረጋል፡፡

2. በንኡስ አንቀፅ (1) የተገለፀው እንዳለ ሁኖ በአምራች ኢንዱስትሪ ዘርፍ፣ በከተማ ግብርናና ኮንስትራክሽን የተሰማሩ ቢሆኑም ሰፊ የስራ ዕድል ያልፈጠሩ፣ በምርታቸው (በስራቸው) ውጤታማ ያልሆኑ ኢንተርፕራይዞች፣ አምራች ኢንዱስትሪዎች፣ ግለሰቦች ከሆኑ ግን የሁለት (2) ዓመት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

3. በተለያየ መንገድ የመስሪያ ቦታውን ወስደው ከህጋዊ አካል ጋር ውል ሳይኖራቸው እየሰሩ ያሉ ኢንተርፕራይዞች/ግለሰቦች በወረዳው ጽህፈት ቤት ተረጋግጦ ተጠቃሚ እንዲሆኑ የሚወሰንላቸው ዜጎች ህጋዊ ውል ከስራ፣ ኢንተርፕራይዝና ኢንዱስትሪ ልማት ቢሮ ጋር በመግባት፤

   ሀ/ በአገልግሎትና በንግድ ዘርፍ ተሰማርተው ከህጋዊ የመንግስት አካል ውል ሳይኖራቸው እየሰሩ ያሉ ኢንተርፕራይዞች/ግለሰቦች በመስርያ ቦታው ከ10 ዓመት በላይ የቆዩ ከሆነ የስድስት (6) ወር ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

   ለ/ በአገልግሎትና በንግድ ዘርፍ ተሰማርተው ከህጋዊ የመንግስት አካል ውል ሳይኖራቸው በመስርያ ቦታው ከ5-10 ዓመት የቆዩ ከሆነ የአንድ (1) ዓመት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

   ሐ/ በአገልግሎትና በንግድ ዘርፍ ተሰማርተው ከህጋዊ የመንግስት አካል ውል ሳይኖራቸው በመስርያ ቦታው ከ5 ዓመት በታች የቆዩ ከሆነ የአስራ ስምንት (18) ወራት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

4. ውል ሳይኖራቸው የመስሪያ ቦታ ይዘው ነገር ግን በራሳቸው የማይሰሩበት ያከራዩ፣ የሸጡና በተለያየ መንገድ ለሌላ አካል ያስተላለፉ ሰዎችን በተመለከተ የተላለፈለትና በተጨባጭ መስሪያ ቦታው ላይ እየሰራ የሚገኝ ግለሰብ የፅሁፍና የሰው ምስክርነት መረጃ ማቅረብ የሚችል ከሆነ የመስሪያ ቦታ ድጋፍ የሚያስፈልገው መሆኑ በወረዳው ጽህፈት ቤት ተረጋግጦ፣ እየሰራበት በሚገኘው ቦታ ከቢሮው ጋር አዲስ ውል በመግባት፤

ሀ/ በአምራች ኢንዱስትሪ ዘርፍ፣ በከተማ ግብርናና ኮንስትራክሽን የተሰማሩ ኢንተርፕራይዞችና አምራች ኢንዱስትሪዎች ከሆኑ ይህንን መመሪያ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የሁለት (2) ዓመት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስሪያ ቦታው እንዲለቅ ይደረጋል፡፡
ለ/ በአገልግሎትና በንግድ ዘርፍ የተሰማሩ ከሆነ ይህን መመርያ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የአንድ (1) ዓመት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ከመስርያ ቦታው እንዲለቁ ይደረጋል፡፡

11. <u>ተጋላጭ የሆኑ የማህበረሰብ ክፍሎችን በተመለከተ</u>

የአካል ጉዳተኛ፣ የኤች. አይ. ቪ. ኤድስ በደማቸው ውስጥ የሚገኝ እና ከ65 ዓመት በላይ ዕድሜ መሆናቸው በፅ/ቤቱ ባሉ አመራሮች ተረጋግጦና ተፈርሞ ወደ ቢሮው የሚቀርቡ ነዋሪዎችን ቢሮው አጣርቶ ዕንደ ነባራዊ ሁኔታው በማየት የውል ጊዜውን ሊያራዝም ይችላል፡፡

<u>ክፍል አራት</u>

<u>የቢሮ እና የጽህፈት ቤቶች ተግባር ሃላፊነት</u>

12. *<u>የቢሮ ተግባር ሃላፊነት</u>*

ለዚህ መመሪያ አፈፃፀም ይረዳ ዘንድ የሚከተሉት ተግባርና ሃላፊነቶች ይኖሩታል፡፡

1. መስሪያ ቦታዎችን ለማስተላለፍና ለማስተዳደር አስፈላጊ የሆኑ መመሪያዎችን ያወጣል፤ ያስተባብራል፤ ተግባራዊ እንዲሆን ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፡፡

2. በየደረጃው ያሉ አመራሮችና ባለሙያዎች የመስርያ ቦታ አሰጣጥ፣ አስተዳደርና አጠቃቀም በሚመለከት የአቅም ግንባታ ስልጠና ይሰጣል፡፡
3. የተለጣፊ ሱቅ፣ ሼድ፣ መደብር፣ ማምረቻ፣ መሸጫና ማሳያ ኢምፖርየም በሚመለከት ከተለያዩ ተቋሟት ጋር ርክክብ ያደርጋል፡፡
4. የመስሪያ ቦታዎቹ ለታለመላቸው ዓላማ ስለመዋላቸውና የአሰራር ሥርዓቱን በተከተለ አግባብ ጥቅም ላይ መዋላቸውን ይከታተላል፣ ያስተባብራል፣ ይቆጣጠራል፡፡
5. የመስሪያ ቦታዎች መረጃ አያያዝ ዘመናዊ፣ ቀልጣፋና የተደራጀ እንዲሆን የሚያስችል ሥርዓት ይዘረጋል፣ ይደግፋል፣ ይከታተላል፡፡
6. በሥሩ ያሉ መዋቅሮች ከተሰጣቸው ስልጣንና ተግባር ውጪ የሚያጋጥማቸውን ጉዳዮች ቢሮ አጣርቶ ውሳኔ ይሰጣል፡፡
7. ከመስሪያ ቦታዎች አሰጣጥና አስተዳደር ጋር በተያያዘ ከማንኛውም ወገን ጥቆማ ሲደርሰው አጣርቶ ህጋዊ የሆነ መፍትሄ እንዲያገኝ ውሳኔ ይሰጣል፡፡
8. ከአ/አበባ ከተማ አስተዳደርና ከተለያዩ አካላት መስሪያ ቦታን በሚመለከት ለሚጠየቁ ማብራሪያዎች ተገቢና ወቅታዊ ምላሽ ይሰጣል፡፡
9. ከመስሪያ ቦታ አሰጣጥ እና አጠቃቀም ጋር ተያይዞ የአሰራር ስርዓት ክፍተት ከተፈጠረ ጥናት ተደርጎ የማስተካከያ እርምጃ እንዲወሰድ ያስተባብራል፡፡

13. ***<u>የክፍለ ከተማ ጽ/ቤት ተግባርና ሃላፊነት</u>***

1. የመስሪያ ቦታ ድጋፍ የሚገባቸውን ኢንተርፕራይዞች ወይም ግለሰብ መረጃ ትክክለኛ መሆኑን አረጋግጦ በተቀመጠው አሰራር ሥርዓት መሠረት ሲቀርብ የቢሮውን ውሳኔን ያስፈጽማል፣ ለወረዳ እንዲፈፀም አቅጣጫ ይሰጣል፡፡

2. በክፍትነት የተገኙ መስሪያ ቦታዎች አዲስ ተመልምሎ የሚመደቡ ኢንተርፕራይዞችን ወይም ግለሰቦች በተመለከተ በመመርያው መሰረት በወጣው መስፈርት መሰረት ተገምግሞ በክ/ከተማው ፕሮሰስ ካውንስል ውሳኔ ይሰጣል፡፡
3. የመስሪያ ቦታ ተጠቃሚ ኢንተርፕራይዞች ሙሉ መረጃ ቀልጣፋና ዘመናዊ በሆነ መንገድ ወደ መረጃ ቋት አስገብቶ ይይዛል፡፡
4. የመስሪያ ቦታ ተጠቃሚ እንዲሆኑ የተወሰነላቸውን ኢንተርፕራይዞች ወይም ግለሰቦች መለያ ቁጥር በመስጠት እንደ ቅደም ተከተላቸው ውል እንዲዋዋሉ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፡፡
5. በሕገ-ወጥ መንገድ የተያዘ የመስሪያ ቦታ በቀረበው መረጃ መሰረት እርምጃ ይወስዳል፣ የውሳኔ ሐሳብ ለሚመለከተው ያቀርባል ድጋፍ ያደርጋል፡፡
6. የመስሪያ ቦታዎች ለታለመላቸው ዓላማ ስለመዋላቸው ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፡፡
7. መስሪያ ቦታን በሚመለከት ለሚጠየቁ ማብራሪያዎች ተገቢና ወቅታዊ ምላሽ ይሰጣል፡፡
8. ከባለጉዳይ የሚቀርቡ ቅሬታዎችና አቤቱታዎችን በህጋዊ አሰራር መሰረት በጽሑፍ ተገቢውን ምላሽ ይሰጣል፡፡
9. በተለያዩ አካላት የመስሪያ ቦታዎችን በሚመለከት የሚቀርቡ ጥቆማዎችን ተገቢውን የማጥራት ስራ በማድረግ አስፈላጊውን የማስተካከያ እርምጃ ይወስዳል፣ ለቢሮው ያሳውቃል፡፡
10. በቢሮው ተወስነው የሚላኩ ጉዳዮችን በመመሪያው መሰረት ተግባራዊ ያደርጋል፡፡
11. በመስሪያ ቦታ የሚሰሩ እንቀሳቃሾችን ለማስተባበር የወጣ የግቢ ኮሚቴ ሞዴል መተዳደሪያ ደንብ ተግባራዊነቱን ክትትል ያደረጋል፡፡
12. ከመስሪያ ቦታ አሰጣጥ እና አጠቃቀም ጋር ተያይዞ የአሰራር ስርዓት ክፍተት ከተፈጠረ ከሚመለከተው አካላት ጋር ጥናት በማድረግ ማስተካከያ እርምጃ እንዲወሰድ ድጋፍ ያደርጋል፡፡

14. ***የወረዳ ጽ/ቤት ተግባርና ሃላፊነት***

1. የመስሪያ ቦታ ይዘው የነበሩ ኢንተርፕራይዞች ሙሉ መረጃቸው ቀልጣፋና ዘመናዊ በሆነ መንገድ ወደ መረጃ ቋት ያስገባል፡፡
2. የመስሪያ ቦታ እንዲጠቀሙ ለተፈቀደላቸው ኢንተርፕራይዞችን ወይም ግለሰቦች አዲስ ውል ያዋውላል፡፡
3. ወደ መስሪያ ቦታ እንዲገቡ ተቀባይነት ያገኙትን ኢንተርፕራይዞችን ወይም ግለሰቦች መለያ ቁጥር ተሰጥቶ ሲመጣ በቅደም ተከተላቸው የቦታ ድልድል እንዲያገኙ ያደርጋል፡፡
4. በሕገ-ወጥ መንገድ የተያዘ የመስሪያ ቦታ ካለ መረጃ አጣርቶ እርምጃ ይወስዳል፡ ፡
5. የመስሪያ ቦታዎቹ ለታለመላቸው ዓላማ መዋላቸውን ክትትልና ቁጥጥር ያደርጋል፡
6. በመስሪያ ቦታዎች ያሉ ኢንተርፕራይዞች/ግለሰቦች በጋራ የተጠቀሙባቸውን የመብራት፣ ውሃና ሌሎች ክፍያዎች እንዲከፍሉ ያደርጋል፡፡
7. መስሪያ ቦታን በሚመለከት ለሚጠየቁ ማብራሪያዎች ተገቢና ወቅታዊ ምላሽ ይሰጣል፡፡
8. በግለሰብ፣ በመንግስታዊና በበጎ አድራጎት ድርጅቶች በመንግስት ይዞታ ላይ የተገነቡትን የመስሪያ ቦታዎች ቀላቅለው እና አስፋፍተው የያዙትን ዜጎችን ቀድሞ በተሰጣቸው ካሬ ሜትር ልክ ብቻ መያዛቸውን ያረጋግጣል፡፡
9. ከባለጉዳይ የሚቀርቡ ቅሬታና አቤቱታዎችን የቅሬታና አቤቱታ መመሪያን ተከትሎ እንደ አሳፈላጊነቱ ምላሽ ይሰጣል፤
10. ከተለያዩ አካላት ለሚቀርቡ ጥቆማዎች ተገቢውን የማጣራት ስራ በመስራት አስፈላጊውን የማስተካከያ እርምጃ እንዲወሰድ ለሚመለከተው አካል ያሳውቃል፤
11. ከክ/ከተማ የስራ፣ ኢንተርፕራይዝና ኢንዱስትሪ ልማት ጽ/ቤት ተወስነው የሚላኩ ጉዳዮችን በመመሪያው መሰረት ተግባራዊ ያደርጋል፤
12. የመስሪያ ቦታ አስተባባሪ እንደ አሰፈላጊነቱ ግቢ ኮሚቴዎችን አዲስና መልሶ በማደራጀት እና ተግባራዊ እንዲሆን ያደርጋል፤
13. ግዴታቸውን ሳይወጡ የቀሩ ኢንተርፕራይዞችን ወይም ግለሰቦች እየተከታተለ የእርምት እርምጃ ይወስዳል፡፡

ክፍል አምስት

ስለ መብትና ግዴታ

15. **የቢሮው መብት**

1. በአዋጅ በተሰጠው ስልጣን መሰረት መስሪያ ቦታዎቹን በመረከብ ማስተዳደር፤
2. ከመስሪያ ቦታዎች ጋር በተያያዘ ማንኛውንም መረጃ የማግኘት ህጋዊ መብት ይኖረዋል፡፡

16. **የቢሮው ግዴታ**

1. የሚቀርቡ ቅሬታና አቤቱታዎችን በወቅቱ እንዲፈቱ ማድረግ፤
2. ለተጠቃሚዎች ስለ መስሪያ ቦታ አሰጣጥ፣ አጠቃቀምና አስተዳደር መመሪያ አሰራር ግልጽነት መፍጠር ግዴታ፤ ይኖርበታል፡፡

17. **የመስሪያ ቦታ ተጠቃሚዎች መብት**

1. ከቢሮው መስሪያ ቦታውን ወደ ህጋዊነት ለማምጣት ስለሚሰራው ስራ የሚፈልጉትን መረጃ የማግኘት፤
2. የቅሬታና አቤቱታ የማቅረብና በአሰራሩ ሥርዓቱ መሰረት የመስተናገድ፤
3. በመስሪያ ቦታ እንዲለቁ ሲወሰን በውስጡ ያለውን የግል ንብረትና ሃብት የማውጣት፤
4. በራሳቸው ወጭ መስሪያ ቦታውን የገነቡበትን እንዲፈርስ ሲወሰን ንብረት በወቅቱ የማንሳት፤
5. በያዙት መስሪያ ቦታ እየሰሩበት ካሉ እንዲጠቀሙ ሲወሰን የመጠቀም መብት፤ ይኖራቸዋል፡፡

18. **የመስሪያ ቦታ ተጠቃሚዎች ግዴታ**

1. በመስሪያ ቦታዎች ውስጥ እየሰሩ ያሉ ዜጎች መረጃ ሲጠየቁ በቂ እና ትክክለኛ የሰነድና የሰው ማስረጃ ማቅረብ፤
2. ንብረት እንዲያነሱ ሲወሰን በተሰጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ንብረታቸውን ማንሳት፤
3. በመስሪያ ቦታው ውስጥ ሲጠቀሙ የነበሩ ሰዎች የመስሪያ ቦታውን እንዲለቁ ሲደረግ የነበረባቸውን ውዝፍ የውሃ እና የኤሌክትሪክ አገልግሎት ክፍያና ሌሎች ያለባቸውን እዳዎች መክፈል፤

4. የመስሪያ ቦታ ተጠቃሚ እንዲሆኑ የሚወሰንላቸው ዜጎች የአሰራር ሥርዓቱን ማክበር፤ ግዴታ አለባቸው፡፡

ክፍል ስድስት
ልዩ ልዩ ጉዳዮች

19. የቅሬታ እና አቤቱታ አቀራረብና አፈታት ሥርዓት

1. ማንኛውም ሰው መስሪያ ቦታዎቹን ወደ ህጋዊነት በማምጣት የርክክብ ሂደት ለሚደርስበት የአሰራር በደል በቅሬታ እና አቤቱታ አፈታት ሥርዓት መሰረት ቅሬታውን ውሳኔውን ላስተላለፈው አካል ማቅረብ ይችላል፤
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ቅሬታው እና አቤቱታው በቢሮው ያልተፈታለት ከቢሮው በላይ ሥልጣን ላለው አካል ሊያቀርብ ይችላል፡፡

20. የመተባበር ግዴታ

1. ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ለማስፈጸም የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡
2. ሁሉም የባለድርሻ አካላት በተለይ የአዲስ አበባ መሬት ልማት አስተዳደር ቢሮ፣ የአ/አበባ ቤቶች ልማትና አስተዳደር ቢሮ፣ የአ/አበባ ንግድ ቢሮ፣ የአ/አበባ ውሃና ፍሳሽ ባለስልጣን በኢንተርፕራይዞቹ/ግለሰቦቹ ያልተከፈለ ውዝፍ ዕዳ ወይም ሌላ ከዚህ ጋር ተያያዥ ያላለቀ ነገር ካላቸው ጨርሰው ለቢሮው ማስረከብ አለባቸው፡፡

21. ስለ ተጠያቂነት

1. ማንኛውም ሰው የመስሪያ ቦታ ለማግኘት ሲባል ሃሰተኛ ሰነዶችን በመፍጠር ወይም ሰነዶችን በማስመሰል ያቀረበ ወይም ይህንን መመሪያ በማስፈጸም ሂደት አስፈላጊውን ማስረጃ ማጣራት ሳያደርግ ያለአግባብ የመስሪያ ቦታ ተጠቃሚ እንዲሆኑ እና ማግኘት የሚገባቸውን እንዲከለከሉ ያደረገ ማንኛውም አመራርና ፈፃሚ አግባብነት ባላቸዉ የሀገሪቱ ህጎች መሰረት ተጠያቂ ይሆናል፣
2. የመስሪያ ቦታውን ከታለመለት ዓላማ ውጪ የተጠቀመ ፣ የተሰጠውን ቦታ በማንኛውም መንገድ ለሌላ ሶስተኛ ወገን አሳልፎ የሰጠ እንደሆነ የመስሪያ ቦታ

ኪራይ፣ የውሃ፤ የመብራት ውዝፍ ክፍያ እዳ ካለበት በህግ አግባብ እንዲከፍል ይደረጋል፡፡

22. <u>ስለ ተሸሩ ህጎች</u>

ለጥቃቅንና አነስተኛ አገልግሎት እንዲውሉ የተገነቡ ሼዶች፣ ተለጣፊ ሱቆችና መደብሮች በመንግስትና በበጎ አድራጎት ድርጅቶች የተገነቡ መስርያ ቦታዎችን ወደ ህጋዊ አሰራር ለማምጣት የወጣ የአፈፃፀም መመሪ ቁጥር 77/2014 በዚህ መመሪያ ተሽሯል፡፡

23. <u>ተፈጻሚነት ስለሚኖራቸው አሰራሮች</u>

ይህን መመሪያ የሚቃረን ማንኛውም መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

24. <u>መመሪያውን ስለማሻሻል፡-</u>

ቢሮው ይህን የአፈጻፀም መመሪያ እንዳስፈላጊነቱ ሊያሻሽለው ይችላል፡፡

25. <u>መመሪያው ስለሚጸናበት ጊዜ</u>

ይህ መመሪያ ዛሬ በፍትጅ ሚኒስቴር ተመዝግቦ በድረ-ገጽ ላይ ከተጫነበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

<u>ሚያዝያ፣ 2015</u>

<u>አዲስ አበባ</u>

ጃንጥራር አባይ ይግዛው

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ም/ከንቲባና

የሥራ፣ ኢንተርፕራይዝና ኢንዱስትሪ ልማት ቢሮ ኃላፊ