



# አዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አዲስ ነጋሪ ጋዜጣ

ADDIS NEGARI GAZETA  
OF THE CITY GOVERNMENT OF ADDIS ABABA

ሁለተኛ ዓመት ቁጥር ፳፱  
አዲስ አበባ የካቲት ፪ ቀን ፪ሺ፪ ዓ.ም

በአዲስ አበባ ከተማ  
ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

SECOND YEAR NO.29  
ADDIS ABABA FEBRUARY 9, 2010

## ማውጫ

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር  
የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ የወጣ  
ደንብ.....ገፅ ፫፻፮

## CONTENT

Urban Land Lease Holding Regulation of  
Addis Ababa City Government  
Regulation.....page 306

## ደንብ ቁጥር ፳፱/ ፪ሺ፪

### የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

### የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝን እንደገና

### ለመደንገግ የወጣ ደንብ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ መንግስት የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝን እንደገና ለመደንገግ ባወጣው አዋጅ ቁጥር ፪፻፸፪/፩፻፺፬ ዓ.ም እንደተደነገገው የከተማው አስተዳደር የከተማ ቦታን በሊዝ ስለመያዝ ደንብ የማውጣት ሥልጣን የተሰጠው በመሆኑ፤

በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝን እንደገና ለመደንገግ የወጣው ደንብ ቁጥር ፳፱/፩፻፺፬ ዓ.ም (እንደተሻሻለው) በተግባር ሲወጥር በታዩት የአፈጻጸም ክፍተቶችና የከተማው አስተዳደር ተግባራዊ እያደረገው ካለው የመሰረታዊ የአሰራር ሂደት ለውጥ ምክንያት የአስፈጻሚ አካላት አደረጃጀት፣ አሰራር፣ ስልጣንና ተግባራት ላይ ከተደረገው ለውጥ ጋር የሊዝ ደንቡን ማጣጣም አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር ፫፳፩/፺፭ ዓ.ም አንቀጽ ፳፫/ (፩) (/ረ) መሠረት የከተማው አስተዳደር ካቢኔ ይህንን ደንብ አወጥቷል፡፡

ያንዱ ዋጋ  
Unit price

## REGULATION No. 29/2010

### A REGULATION TO RE-REGULATE URBAN LAND LEASE HOLDING IN ADDIS ABABA

WHEREAS, the City Government is authorised to issue regulation regarding urban land lease holding pursuant to Proclamation No 272/2002 of the Federal Democratic Republic of Ethiopia Government;

WHEREAS, it is found necessary to make compatible the previous regulation providing for urban land lease, Regulation No. 29/2002, with the executive organs' organizational structure, working procedure, and powers and functions, resulting from the currently implemented business process reengineering and further to alleviate the drawbacks of the regulation in the times it has been implemented;

NOW, THEREFORE, in accordance with Article 23(1)(f) of the Revised Charter of Addis Ababa City Government, Proclamation No. 361/2003, it is hereby proclaimed as follows.

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

**ክፍል አንድ**  
**አጠቃላይ**

**፩. አጭር ርዕስ**

ይህ ደንብ “በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ እንደገና ለመደንገግ የወጣ ደንብ ቁጥር ፳፱ /፪ሺ፪ዓ.ም ” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

**፪. ትርጓሜ**

በዚህ ደንብ ውስጥ የቃሉ አገባብ ልዩ እስካልሆነ ድረስ፡-

፩. “አዋጅ” ማለት የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ እንደገና ለመደንገግ በፌዴራል መንግሥት የወጣው አዋጅ ቁጥር ፪፻፸፪/፪ሺ፬ ዓ.ም ነው፡፡

፪. “ሊዝ” ማለት በአዋጁ አንቀጽ ፪ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተመለከተው ነው፡፡

፫. “አስተዳደር” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነው፡፡

፬. “የከተማ ቦታ” ማለት በአስተዳደሩ ክልል ውስጥ የሚገኝ መሬት ነው፡፡

፭. “የከተማ ቦርድ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር ፲፭/፪ሺ፩ ዓ.ም መሰረት የተቋቋመው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የመሬት ልማትና አስተዳደር ቦርድ ነው፡፡

፮. “የክፍለ ከተማ ቦርድ” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር ፲፭/፪ሺ፩ ዓ.ም መሰረት የተቋቋመው የክፍለ ከተማ የመሬት ልማትና አስተዳደር ቦርድ ነው፡፡

፯. “ነባር ይዞታ” ማለት የከተማ ቦታ በኪራይ ስለመያዝ የወጣው የፌዴራል መንግሥት አዋጅ ቁጥር ፹/፲፱፻፮ ዓ.ም ከመውጣቱ በፊት ይሠራባቸው በነበሩ ሕጎች በሕጋዊ መንገድ የተያዘ የከተማ ቦታ ነው፡፡

፰. “የሕዝብ ጥቅም” ማለት በቀጥታ ወይም በተዘዋዋሪ መንገድ ሕዝቦች በመሬት ላይ ያላቸውን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ልማትን በቀጣይነት ለማጎልበት አግባብ ያለው አካል በከተማዉ መዋቅራዊ ፕላን ወይም በልማት ዕቅድ መሠረት የህዝብ ጥቅም ብሎ የሚወሰነው ነው፡፡

**PART ONE**  
**GENERAL**

**1. Short Title**

This regulation may be cited as “The Addis Ababa City Government Urban Land Lease Holding Regulation No 29/2010”.

**2. Definitions**

Unless the context demands otherwise, in this regulation:

1. “**Proclamation**” means Proclamation No 272/2002 of the Federal Government providing for the urban land lease holding.
2. “**Lease**” means as provided by Article 2(1) of the Proclamation.
3. “**Government**” means the Addis Ababa City Government.
4. “**Urban land**” means land situated within the boundary of the City Government.
5. “**City Board**” means the Addis Ababa City Government Land Development and Administration Board established pursuant to the Addis Ababa City Government Executive and Municipal Service Organs’ Re-establishment Proclamation No. 15/2009.
6. “**Sub-City Board**” means the Sub-City Land Development and Administration Board established pursuant to the Addis Ababa City Government Executive and Municipal Service Organs’ Re-establishment Proclamation No. 15/2009.
7. “**Existing Possession**” means urban land legally held in conformity with laws applicable prior to the promulgation of the Urban Land Lease Holding Proclamation No. 80/1993.
8. “**Interest**” means the use of land defined as such by the decision of the appropriate body in conformity with urban structure plan or development 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.

- ፱. “ሰው” ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፡፡
- ፲. “ባለሥልጣን” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር ፲፭/፪ሺ፩ ሥልጣንና ተግባሩ የተደነገገው የመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ባለስልጣን ነው፡፡
- ፲፩. “ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት” ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር ፲፭/፪ሺ፩ ሥልጣንና ተግባሩ የተደነገገው የመሬት ልማት፣ ባንክና ከተማ ማደስ ፕሮጀክት ጽህፈት ቤት ነው፡፡
- ፲፪. “የከተማዉ ሥራ አስኪያጅ” ማለት በተሻሻለው የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቻርተር አዋጅ ቁጥር ፫፻፷፩/፲፭ዓ.ም ሥልጣንና ተግባሩ የተደነገገው የማዘጋጃ ቤት አገልግሎቶች አስፈጻሚ ነው፡፡
- ፲፫. “ድርድር” ማለት በአስተዳደሩ የልማት ዕቅድ መነሻነት የሚዘጋጁ ቦታዎች ወይም በግለሰብ ወይም በድርጅት ጠቋሚነት በሊዝ እንዲፈቀድለት የሚቀርብ የቦታ ጥያቄ ለዚህ በሚዘጋጀው መስፈርት እና አስተዳደሩና አልሚዉ በቦታዉ ላይ በዋናነት ስለሚሰራው የልማት ዓይነት፣ መጠንና ጊዜን በሚመለከት በሚደርሱት ስምምነት መሰረት ቦታዉ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፡፡
- ፲፬. “ምደባ” ማለት የአስተዳደሩን የልማት ዕቅድ ለማሳካት ወይም ከተለያዩ ሰዎች የሚቀርቡ የልማት ወይም የአገልግሎት መስጫ ተቋም መገንቢያ የቦታ ጥያቄዎች ለዚህ በሚዘጋጀው መስፈርት መሰረት ያለተጨማሪ ስለልማቱ ሁኔታ ድርድር ሳይደረግ ለዚህ አገልግሎት የሚዉል ቦታ ተዘጋጅቶ በሊዝ የሚፈቀድበት ስልት ነው፡፡
- ፲፭. “የድርድር አስፈጻሚ ቡድን” ማለት በባለስልጣኑ መስሪያ ቤት በመሰረታዊ የስራ ሂደት ለዉጥ ጥናት መሰረት ከተደራጀው የመሬት አሰጣጥ ንዑስ የስራ ሂደት ዉስጥ ከተመደቡት ኦፊሰሮች መካከል የተለያዩ ሙያ ካላቸው ባለሙያዎች የመሬት የሊዝ ድርድር ሁኔታዎችን የማመቻቸት ተግባራትን እንዲከዉን የሚሰየም ቡድን ነው፡፡

9. “**Person**” means any natural person or anybody designated as person by law.
10. “**Authority**” means the Land Administration and Construction Licensing Authority, established pursuant to the Addis Ababa City Government Executive and Municipal Service Organs’ Re-establishment Proclamation No. 15/2009 and the power and functions of which are provided therein.
11. “**Project Office**” means the Land Development, Bank and City Renewal Project Office established pursuant to the Addis Ababa City Government Executive and Municipal Service Organs’ Re-establishment Proclamation No. 15/2009 and the power and functions of which are provided therein.
12. “**City Manager**” means the Chief Executive of municipal services of the City, whose powers and functions are provided by the Revised Charter of Addis Ababa City Government, Proclamation No 361/2003.
13. “**Negotiation**” means the system by which a request to hold urban land prepared based on the Government’s development plan or nomination of individual or organization is allotted to a person based on requirements set and agreement reached between the Government and the developer as regards the type, extent, and time of development activity to be carried out on the land.
14. “**Allocation**” means the system by which urban land is prepared and allowed on lease basis with the view to achieve the development plan of the Government or request submitted from different persons to hold urban land for the construction of developmental or service rendering institution, based on requirements set for this purpose, without additional negotiation about the condition of development.
15. “**Negotiation executing team**” means a team to be nominated from among officers, with varied professional background, of the land allocation sub-process organized in accordance with the business process reengineering within the Authority to perform facilitative functions on urban land lease negotiation.

፲፮. “የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን” ማለት በክፍለ ከተማ የመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ጽህፈት ቤት በመሰረታዊ የስራ ሂደት ለዉጥ ጥናት መሰረት ከተደራጀዉ የመሬት አሰጣጥ ንዑስ የስራ ሂደት ዉስጥ ከተመደቡት አፈሰሮች መካከል የተለያየ ሙያ ካላቸዉ ባለሙያዎች የመሬት የሊዝ ጨረታ ሁኔታዎችን የማመቻቸት ተግባራትን እንዲከዉን የሚሰየም ቡድን ነዉ፡፡

፲፯. “የችሮታ ጊዜ” ማለት መሬት በሊዝ የተፈቀደለት ሰዉ ከጠቅላላ የመሬቱ የሊዝ ዋጋ ዉስጥ በየአመቱ መክፈል ያለበትን መክፈል ከመጀመሩ በፊት ከአመታዊ ክፍያ ነጻ ሆኖ እንዲቆይ የሚፈቀድለት ጊዜ ነዉ፡፡

፲፰. “ግንባታ መጀመር” ማለት ቢያንስ በቦታዉ ላይ ለመስራት ከተፈቀደዉ ግንባታ ወይም ሕንፃ የመሠረት ሥራ ማጠናቀቅ ወይም በቦታዉ ላይ ለመስራት ከተፈቀዱት ጠቅላላ ግንባታዎች ወይም ህንጻዎች ፴(ሰላሳ) ከመቶዉን ማጠናቀቅ ነዉ፡፡

፲፱. “ግንባታ ማጠናቀቅ” ማለት በሊዝ የተፈቀደ ቦታ ላይ እንዲገነባ የተፈቀደ ግንባታ ወይም ህንጻ በተሰጠዉ የግንባታ ፈቃድ መሰረት ሙሉ በሙሉ ተጠናቆ ከሚመለከተዉ አካል የመጠቀሚያ ፈቃድ ሲያገኝና ለአገልግሎት ዝግጁ ሲሆን ነዉ፡፡

## ፫. የተፈጻሚነት ወሰን

፩. ይህ ደንብ፡-

- ሀ. ደንቡ በሚወጣበት ጊዜ በማንም ሰዉ ባልተያዘ የከተማ ቦታ ላይ፤
- ለ. በከተማዉ መሪ ኘላን ወይም በአስተዳድሩ የልማት ዕቅድ መሠረት በሚለማ ነባር ይዞታ ላይ፤
- ሐ. በሊዝ ለመያዝ በተጠየቀ ማንኛውም ነባር ይዞታ ላይ፤
- መ. ተጨማሪ የማስፋፊያ የቦታ ጥያቄ ሲቀርብ እንደጠያቂው ፍላጎት በተጠየቀው ቦታ ላይ ብቻ ወይም በጠቅላላው ይዞታ ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

16. “**Auction executing team**” means a team nominated to perform facilitative functions on land lease auction from among officers, with varied professional background, deployed in the Land Allocation sub-process organized in accordance with the business process re-engineering study within the Office of Land Administration and Construction Licensing at Sub-City.

17. “**Grace period**” means the time in which a person allowed to hold urban land on lease basis is made free before he starts to pay annual lease payment out of the total land lease payment.

18. “**Commencing construction**” means accomplishing at least the foundation of the construction or the building permitted to be built on the specific land or accomplishing 30% of the total construction permitted on the specific land.

19. “**Accomplishing construction**” means when the whole construction or building permitted to be built on the specific land is built in accordance with the construction license issued and use permit is secured from the authorized organ and when it is ready for use.

## 3. Scope of Application

1. This Regulation shall be applicable on:

- a. Urban land occupied by no person at the time of issue of this Regulation;
- b. Existing possession to be developed based on the master plan or development plan of the Government;
- c. Any existing possession requested to be held on lease basis;
- d. The whole holding or on the land requested, based on the interest of the person who requested, where a request for additional extension is presented.

፪. በሌሎች ነባር ይዞታዎች ላይ ደንቡ ተፈጻሚ የሚሆነው አስተዳድሩ በሚወስነው ጊዜና ሁኔታ ወይም በህጋዊ ይዞታ ባለቤት ጠያቂነት ይሆናል፡፡

**ክፍል ሁለት**  
**ሥልጣንና ተግባራት**

**፩. የፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ሥልጣንና ተግባር**

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር ፲፭/ ፪ሺ፩ የተደነገገው ሥልጣንና ተግባር እንደተጠበቀ ሆኖ ጽ/ቤቱ፡-

- ፩. አጠቃላይ የከተማዉ የልማት ፍላጎትና አቅጣጫን መሰረት በማድረግ ለተለያዩ አገልግሎቶች ሊጠቀሙ የሚችሉ ቦታዎችን ለልማት ማዋል እንዲቻል ከማስፋፊያና ከነባር የከተማዉ አካባቢዎች በጥናት በመለየት ቦታዎቹ የሚለሙበትን ስልትና ዕቅድ አዘጋጅቶ ለከተማዉ ቦርድ ያቀርባል፤ ሲፈቀድም ተግባራዊ ያደርጋል፤
- ፪. በአዋጁ አንቀጽ ፲፮ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) መሠረት እንደቅደም ተከተሉ እና ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የመሬት ይዞታ የሚለቀቅበትና ለንብረት ካሳ የሚከፈልበትን ሁኔታ ለመወሰን የወጣ አዋጅ ቁጥር ፬፻፶፭/፲፯ዓ.ም አንቀጽ ፬ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት ለሚመለከተው ሰው መሬቱ የሚለቀቅበትን ጊዜ በመጥቀስና የካሳዉን ግምት በመግለጽ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም የማስጠንቀቂያ ጽሑፍ በመስጠት የሚፈለገውን የከተማ ቦታ ያስለቅቃል፤ ይረከባል፤
- ፫. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፳፭ እና ፳፰ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ፤ አስፈላጊ ሆኖ ሲያገኘው በአዋጁ አንቀጽ ፳ ንዑስ አንቀጽ (፫) በተመለከተው መሠረት የፖሊስን ኃይል በማዘዝ ወይም በመጠቀም የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም የማስጠንቀቂያ ጽሑፍ የተሰጠበትን ቦታ አስለቅቆ መረከብ ይችላል፤
- ፬. ከሚሰጠው ማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም የማስጠንቀቂያ ጽሑፍ ጋር በተያያዘ የሚቀርብለትን አቤቱታ መርምሮ ተገቢውን ውሳኔ ይሰጣል፤
- ፭. የመሬት ልማት፣ የካሳ ግምት ፖሊሲና ስትራቴጂ እየነደፈ ለከተማዉ ቦርድ ያቀርባል፤ ሲጸድቅም ተግባራዊ ያደርጋል፤
- ፮. ለጨረታ፣ ለድርድር፣ ለምደባ፣ ለሽልማት ወይም ለዕጣ የሚቀርቡ ቦታዎችን በማዘጋጀት፣ በፕላን ፎርማት በማስደገፍ ለመሬት ዝግጅቱ የወጣዉን የወጪ መጠን፣ የቦታዎቹ አገልግሎት፣ በቀጣይ ቦታዎቹ በሚገኙበት አካባቢ በአስተዳደሩ ለመተግበር የታቀዱ የልማት ዕቅዶች መረጃ እና ሌሎች የቦታዎቹ ዝርዝር መረጃን በማካተት እያንዳንዱን ቦታ ለባለሥልጣኑ አረጋግጦ ያስተላልፋል፡፡

2. The Regulation shall be applicable on other existing possessions in accordance with the time and condition determined by the Government or based on the request of the legal holder.

**PART TWO**  
**POWERS AND FUNCTIONS**

**4. Powers and Functions of the Project Office**

Without prejudice to the powers and functions provided by the Addis Ababa City Government Executive and Municipal Services Organs Re-establishment Proclamation No 15/2009, the Office shall:

1. Prepare and submit to the City Board strategy and plan to develop land, by identifying through study from the expansion and existing areas of the City, with the view to use for development land that can be used for different services based on generally the development demand and direction of the City; and implement same upon approval;
2. Clear and take over the required urban land by issuing clearance order or written notice to the concerned person specifying the time of clearance and amount of compensation in accordance with Article 16(1) and (2) respectively of the proclamation and Article 4(1) of Proclamation No. 455/2005, a proclamation to provide for urban land clearance and payment of compensation for property for public purpose;
3. Without prejudice to the provisions of Article 25 and 28 of this Regulation, it may clear and take over the specific land upon which written clearance order or notice is issued by ordering or using the police force in accordance with the provisions of Article 20(3) of the proclamation;
4. Evaluate and pass proper decision up on complaints related to the clearance order or written notice issued by itself;
5. Formulate and submit to the City Board policy and strategy on land development and estimate of compensation; implement the same up on approval;
6. Ensure and transfer to the authority the specific land to be ready for auction, negotiation, allocation, reward or lot by supporting with plan format, including the expense for preparation of the land, the specific use of the land, information about the future development plan to be implemented in the area where the land is situated and other detailed information about the land.

## ፩. የባለስልጣኑ ሥልጣንና ተግባር

የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት እንደገና ማቋቋሚያ አዋጅ ቁጥር ፲፭/፪ሺ፩ የተደነገገው ሥልጣንና ተግባር እንደተጠበቀ ሆኖ ባለሥልጣኑ፡-

፩. የመሬት የሊዝ ዋጋ መነሻ ተመን በማጥናት ወይም በማስጠናት አዘጋጅቶ ለከተማው ቦርድ ያቀርባል፤ ሲፀድቅ ተግባራዊ ያደርጋል፤

፪. ከፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ተዘጋጅቶ የቀረበለት ቦታ ለተጠቃሚዎች የሚተላለፍበትን ዘዴ/ስልት/ የአስተዳደሩ ካቢኔ በሚያወጣው መመሪያ መሠረት ለተጠቃሚዎች ይፋ ያደርጋል፤

፫. በአስተዳደሩ ካቢኔ በሚወጣ መመሪያ መሠረት በማእከል የድርድር አስፈጻሚ ቡድንን ይሰይማል፤ በክፍለ ከተማ የጨረታ አስፈጻሚ ቡድን መሰየሙን ያረጋግጣል፤ አሠራሩን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤

፬. በክፍለ ከተማ በየጊዜው የመሬት የሊዝ ጨረታ እንዲካሄድ ያደርጋል፤ የጨረታው ውጤት በክፍለ ከተማው የመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ጽህፈት ቤት ኃላፊ አማካኝነት ለክፍለ ከተማው ቦርድ ቀርቦ መጽደቁን ይከታተላል፤ የቦርዱ ውሳኔ በተፋጠነ ሁኔታ ለተጠቃሚዎች ይፋ መደረጉን ያረጋግጣል፤

፭. በድርድር ቦታ በሊዝ እንዲፈቀድለት የሚጠይቅ ሰው ወይም ለድርድር እንዲቀርብ በአስተዳደሩ የሚወሰን ቦታ ላይ የሚቀርበውን የድርድር ኃሳብ በድርድር አስፈጻሚ ቡድን አማካይነት በመገምገምና ድርድር በማካሄድ የውሳኔ ኃሳብ አዘጋጅቶ ለከተማው ቦርድ ያቀርባል፤ የከተማው ቦርድ በሚወስነውም መሠረት ይፈጽማል፤ ወይም ለሚመለከተው የክፍለ ከተማ የመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ጽህፈት ቤት እንዲያስፈጽም ያስተላልፋል፤

## 5. Powers and Functions of the Authority

Without prejudice to the powers and functions provided by the provisions of the Addis Ababa City Government Executive and Municipal Service Organs' Re-establishment Proclamation No. 15/2009, the Authority shall:

1. Prepare and submit to the City Board urban land lease initial price estimate by studying itself or letting others study; implement same upon approval;
2. Disclose to the beneficiaries, in accordance with directive issued by the Cabinet of the Government, the system or tactic by which the land prepared by the Project Office is to be transferred;
3. Nominate, in accordance with directive issued by Cabinet of the Government, negotiation executing team at City level; ensure that auction executing team is nominated at Sub-City level, follow up and control its work procedures;
4. Cause land lease auction timely takes place at Sub-City level; follow up that result of such auction is submitted, by head of the Land Administration and Construction Licensing Office of the Sub-City to the Board of the Sub-City; ensure that decision of such Board is disclosed to the beneficiaries in a fast manner;
5. prepare and submit proposal of ideas for decision to the City Board by evaluating and making negotiation on proposal of negotiation in relation to urban land requested by a person willing to hold on lease basis through negotiation or one decided by the Government to be offered for negotiation; execute in accordance with decision of the City Board or transfer to the concerned Sub-City Land Administration and Construction Licensing Office to execute;

- ፮. በጨረታ፣ በድርድር፣ በዕጣ ወይም በሌላ መንገድ ቦታ በከተማው ቦርድ ለተፈቀደለት ሰው ውሳኔውን በጽሑፍ ያሳውቃል፤
- ፯. ቦታ ከተፈቀደለት ሰው ጋር የሊዝ ውል ይዋዋላል፤ ክፍያዎችንም ያስፈጽማል፤
- ፰. በጨረታ፣ በድርድር፣ በምደባ፣ በሽልማትና በዕጣ ስለሚፈቀድ ቦታ ዝርዝር የአፈፃፀም መመሪያ በአዲስ መልክ ወይም የማሻሻያ ሀሳብ በማዘጋጀት ለከተማው ሥራ አስኪያጅ ያቀርባል፤ ለአስተዳድሩ ካቢኔ ቀርቦ ሲጸድቅ ተግባራዊ ያደርጋል፤
- ፱. ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው በአዋጁ፣ በዚህ ደንብና በሊዝ ውሉ ላይ የተቀመጡትን ግዴታዎች ሳይወጣ ሲቀር በአዋጁ፣ በዚህ ደንብ እና ደንቡን ለማስፈጸም በሚወጡ መመሪያዎች የተወሰኑት ቅጣቶች እና እርምጃዎች በክፍለ ከተማ ተፈጻሚ መደረጋቸውን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፡፡

**ክፍል ሦስት**

**ስለ ጨረታ፣ ድርድር እና ምደባ ሥርዓቶች**

**፮. ቦታ በሊዝ የሚፈቀድባቸው መንገዶች**

፩. የከተማ ቦታ በሊዝ የሚፈቀደው፡-

ሀ. በጨረታ

ለ. በድርድር

ሐ. በምደባ

መ. ለመኖሪያ ቤት መሥሪያ በዕጣ ወይም

ሠ. በሽልማት ይሆናል፡፡

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው ቢኖርም፣ የከተማው ቦርድ ሊያበረታታ ለሚፈልገው የልማት ሥራ ወይም ማኅበራዊ አገልግሎት ሰጭ ተቋም ቦታ ከሊዝ ክፍያ ነፃ ሊፈቅድ ይችላል፡፡

፫. በዚህ አንቀጽ መሠረት ቦታ በሊዝ ሲፈቀድ የከተማውን መሪ ነፃን በማይቃረን መንገድ መፈፀም አለበት፡፡

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተገለጹት መሬት በሊዝ ከሚፈቀድባቸው መንገዶች መካከል ጨረታ በክፍለ ከተማ ደረጃ የሚፈጸም ሲሆን የተቀሩት ስልቶች ግን በከተማ ደረጃ የሚፈጸሙ ይሆናሉ፡፡

- 6. Notify in writing to the person allowed urban land by the City Board through auction, negotiation, lot or another way;
- 7. Conclude lease contract with the person who is allowed land; and cause payments to be executed;
- 8. Submit to the City Manager, by preparing a new detailed execution directive or ideas of amendment as regards land to be allowed by auction, negotiation, allocation, reward and lot; implement same when submitted to and approved by the Cabinet of the Government;
- 9. Follow up and control the execution of measures and penalties provided by the Proclamation, this Regulation and directive issued accordingly where a person allowed land on lease basis fails to discharge the obligations provided by the proclamation, this regulation and the lease contract.

**PART THREE**

**PROCEDURES OF AUCTION, NEGOTIATION AND ALLOCATION**

**6. Ways in which Urban Land is allowed on Lease Basis**

- 1. Urban land shall be allowed on lease basis in one of the following ways:
  - a. by auction
  - b. by negotiation
  - c. by allocation
  - d. by drawing lot for building residential house, or
  - e. by reward
- 2. Notwithstanding to the provisions of sub-article (1) of this Article, the City Board may allow urban land lease free for development activity or social service rendering institution which it encourages.
- 3. The allotment of land on lease basis in accordance with this Article shall be executed without prejudice to the master plan of the City.
- 4. Of the ways of allowing urban land on lease basis specified under sub-article (1) of this Article, auction shall be executed at Sub-City level while the others shall be executed at City level.

**፯. የመሬት ጨረታ አፈፃፀምና አወሳሰን**

የከተማ ቦታ በጨረታ ለመፍቀድ፡-

- ፩. የጨረታ ማስታወቂያ ጨረታው ከሚካሄድበት ቀን ከ፲የሥራ ቀናት በፊት በአስተዳደሩና እንደአስፈላጊነቱ በሌሎችም የብዙሃን መገናኛ ዘዴዎች በባለስልጣኑ አማካይነት ለሕዝብ ይፋ ይደረጋል፤
- ፪. ለጨረታ የሚቀርበው ቦታ ቢያንስ አድራሻ፣ ስፋት፣ የመነሻ ዋጋ፣ የቅድሚያ ክፍያ መጠን፣ የሊዝ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ፣ የችሮታ ጊዜ፣ በቦታው ላይ የሚገነባውን የሕንፃ ክፍታና የቦታው አገልግሎት በጨረታ ሰነዱ ላይ ግልጽ መደረግ አለበት፤
- ፫. ማንኛውም ተጫራች የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ማስያዝ አለበት፤ የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትናው መጠን፣ ዓይነት፣ የሚያዝበት ሁኔታና ሌሎች ተጫራቹ ሊያሟላቸው የሚገቡት ቅድመ ሁኔታዎችን በሚመለከት የአስተዳደሩ ካቢኔ በሚያወጣው መመሪያ ይወሰናል፤
- ፬. ከዋጋ በተጨማሪ ሌሎች መስፈርቶች የጨረታውን አሸናፊ ለመለየት ተግባራዊ መደረግ አለባቸው፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፤
- ፭. ለተጫረተበት ቦታ በሁሉም መስፈርቶች በሚያገኘው ድምር ውጤት ከፍተኛውን ነጥብ ከመቶ ያገኘ ተጫራች የጨረታው አሸናፊ ይሆናል፤
- ፮. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) የተገለጸው ቢኖርም የጨረታው ውጤት በክፍለ ከተማው ቦርድ ሳይጸድቅ የህግ ውጤት አይኖረውም፤ ሆኖም የጨረታው ውጤት የማጽደቁ ሂደትና የጊዜ ገደቡ በመመሪያ ይወሰናል፤
- ፯. የጨረታ አሸናፊ አሸናፊነቱ በጽሑፍ ወይም በማስታወቂያ ከተገለጸለት ጀምሮ ባሉ ፲ የሰራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ ከባለሥልጣኑ ወይም በክፍለ ከተማ ደረጃ ከሚገኘው የመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ጽህፈት ቤት ጋር የሊዝ ውል መዋዋል አለበት፤
- ፰. የጨረታ አሸናፊ የሆነ ሰው አሸናፊነቱና የሚፈጽማቸው ቀጣይ ተግባራት በባለሥልጣኑ ወይም በክፍለ ከተማ ደረጃ በሚገኘው የመሬት አስተዳደርና ግንባታ ፈቃድ ጽህፈት ቤት በጽሑፍ ተገልጸለት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፯) በተጠቀሰው ቀን-ገደብ ውስጥ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለ አሸናፊነቱ ይሠረዛል፤ ያስያዘውም የጨረታ ማስከበሪያ ዋስትና ለአስተዳደሩ ገቢ ይደረጋል፤ በምትኩ በጨረታው ተጠባባቂ ካለ አሸናፊ እንዲሆን ይደረጋል፤ ዝርዝር አፈጻጸሙ በመመሪያ ይወሰናል፤

**7. Execution and Decision of Urban Land by Auction**

In order to allow urban land by auction:

1. Notice of auction shall be disclosed to the public before 10 working days using the City Government's and when necessary other mass media through the Authority;
2. The address, area, initial price, amount of down payment, time to accomplish lease payment, grace period, height of the building to be built on the land and use of the specific land ready for auction shall be clearly specified in the document of auction;
3. Each auctioneer shall deposit security bond for the auction; amount of the security bond, type, the manner of depositing and other preconditions to be fulfilled by the auctioneer shall be determined by directive to be issued by the Cabinet;
4. In order to identify winner of the auction, in addition to price, other requirements shall be implemented; the details shall be determined by directive;
5. Winner of the auction shall be the one who scores the highest sum out of hundred in all requirements for the specific plot of land;
6. Notwithstanding the provisions of sub-article (5) of this Article, result of the auction shall have no legal effect before it is approved by the Sub-City Board; the process and time of approving the auction result shall be determined by directive;
7. The winner shall conclude lease contract with the Authority or the Office of Land Administration and Construction Licensing at Sub-City level within 10 working days from the time he is notified in writing or notice;
8. Where the winner has not appeared within the time specified under sub-article (7) of this Article and concluded lease contract after being notified that he is the winner and what he is supposed to do by the Authority or Office of the Land Administration and Construction Licensing at Sub- City level, the fact that he is a winner shall be cancelled; in such case the money deposited as security bond for the auction shall not be returned and the reserve, if any, shall be the winner; the details of execution shall be determined by directive;



፱. በዚህ አንቀጽና የአስተዳደሩ ካቢኔ በሚያወጣው መመሪያ የማይሸፈኑ ጉዳዮች የፍትሐብሔር ሕጉ የመንግስት መሥሪያ ቤቶች ስለሚከተሉት የጨረታ አፈፃፀም በሚደነግገው መሠረት ይመራሉ፡፡

#### ፳. የድርድር ጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን

፩. መሬት በድርድር የሚፈቀደው የልማት ዘርፎቹ ካላቸው ባህሪ ወይም ከቦታው አገልግሎት ወይም ከቦታው ቴክኒካዊ ሁኔታ ምክንያት በጨረታ ማስተናገድ የማይቻልበት ወይም በጨረታ ቢስተናገድ አሉታዊ ጎደት የሚያመጣበት ሁኔታ ሲኖር ነው፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፪. የከተማ ቦታ በድርድር እንዲፈቀድለት የሚፈልግ ሰው ቦታው የሚገኝበትን ትክክለኛ አድራሻ (የቀድሞ ወረዳና ቀበሌ)፣ የሚፈልገውን የቦታ ስፋትና ልዩ መግለጫ፣ በቦታው ላይ ለማካሄድ ያሰበውን የልማት ሥራ ወይም አገልግሎት የሚያሳይ የንግድጽነት ዕቅድና የመፈፀም ብቃት መግለጫ የሚያመለክት በጽሑፍ የተዘጋጀ የድርድር ኃሳብ ቦታው እንዲፈቀድለት ከሚጠይቅበት ማመልከቻ ጋር አያይዞ ለባለሥልጣኑ ሊያቀርብ ይገባል፡፡

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) የተመለከተው ቢኖርም ባለሥልጣኑ ተዘጋጅቶ ከቀረቡለት ቦታዎች መካከል ወይም የከተማውን የልማት ዕቅድ ለመተግበር ሲባል በአስተዳደሩ ለድርድር እንዲቀርቡ የሚወሰኑ ቦታዎች ለድርድር ሊቀርቡ ይችላሉ፡፡

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሰረት የሚቀርብ የድርድር ጥያቄ ተቀባይነት የሚያገኘው የልማት ዕቅዱ የከተማውን መሪ ፕላንና ሌሎችፕላኖችን የማይጻረርና ይህንን ደንብ ለማስፈጸም በሚወጣው መመሪያ የሚወሰነውን የድርድር መስፈርቶችንና መመዘኛዎችን የሚያሟላ ከሆነ ብቻ ነው፡፡

9. Matters not covered by this Article and directive issued by Cabinet of the Government shall be regulated by the provisions of the Civil Code governing the procedures of auction in public offices.

#### 8. Request and Decision of Negotiation

1. Urban land shall be allowed on lease basis through negotiation where allowing the specific land by auction is not possible or auction is found to be disadvantageous because of character of the development area or service of the land or technical condition of the land; details shall be determined by directive.
2. A person requesting land on negotiation shall submit to the Authority, along with the request letter, proposal of negotiation containing the correct address of the land (the previous Wereda and Kebele), total area and specific description of the land, a project plan and performance capacity indicating the development activity or service of the land.
3. Notwithstanding the provisions of sub-article (2) of this Article, land may be made ready for negotiation from among those prepared by the Authority or those decided to be offered for negotiation by the Government with the view to implement the development plan of the City.
4. A request submitted in accordance with sub-article (2) of this Article shall be accepted only if the plan is not contrary to the master plan and other plans of the City and it fulfils the standards and requirements of negotiation set in the directive issued to implement this regulation.

፩. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) እና (፫) መሰረት ለድርድር ለሚቀርብ አንድ ቦታ ላይ ከአንድ በላይ ተደራዳሪ ከቀረበ የድርድሩ አሸናፊ የሚለየው፡-

ሀ. ለድርድር የቀረበው የልማት ኃሳብ ሊያስገኝ ይችላል ተብሎ በሚታሰበው ልማታዊ ጠቀሜታ፤

ለ. ተደራዳሪው በሚያቀርባቸው ተጨባጭ የትግበራ ስልቶች፤ እና

ሐ. ተደራዳሪው ለሚደራደርበት ቦታ በሚሰጠው የሊዝ ዋጋ ከፍተኛነት ሆኖ ዝርዝር መስፈርቱ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፪. ለድርድር አስተዳደሩ ባቀረበው በአንድ ቦታ ላይ ከአንድ በላይ ተደራዳሪዎች ከቀረቡና በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) የተቀመጡትን መስፈርቶች ሁሉም ተደራዳሪዎች እኩል ነጥብ ካገኙ አሸናፊው በዕጣ ይለያል፡፡

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት ለአንድ ቦታ ከአንድ በላይ ተደራዳሪዎች ከቀረቡ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) በተመለከቱት መስፈርቶች እንዲወዳደሩ ተደርጎ በዉድድሩ ሁሉም እኩል ነጥብ ካገኙ፤ ቀድሞ ቦታውን በድርድር እንዲፈቀድለት ጥያቄ ያቀረበው ሰው አሸናፊ ይሆናል፤ በዚህም አሸናፊውን ለመለየት ችግር ካጋጠመ በዕጣ እንዲለዩ ይደረጋል፡፡

፬. የድርድር ጥያቄዉ የሚገመገመዉ በባለስልጣኑ የተለያየ የሙያ ስብጥር ካላቸዉ ሙያተኞች በሚደራጀዉ የድርድር አስፈጻሚ ቡድን አማካይነት ሆኖ በባለስልጣኑ የበላይ ሃላፊ ሂደቱን በቅርበት በመከታተል በቡድኑ የሚቀርብለትን የዉሳኔ ሀሳብ በመመርመር ለከተማዉ ቦርድ ያቀርባል፡፡

፭. የከተማዉ ቦርድ የቀረበለትን የድርድሩን የዉሳኔ ሀሳብ መርምሮ ዉሳኔ ይሰጣል፡፡

፮. በድርድር ቦታ በከተማዉ ቦርድ የተፈቀደለት ሰው ቦታው የተፈቀደለት መሆኑ በጽሑፍ ከተገለፀለት ቀን ጀምሮ ባሉ ፲ የስራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ የሚጠበቅበትን ግዴታ በመፈፀም ከባለሥልጣኑ ጋር የሊዝ ውል መፈራረም አለበት፤ በዚህ ጊዜ ውስጥ ቀርቦ ውል ካልተዋዋለ ቦታው ለሌላ ሰው ይሰጣል፤ ዝርዝር አፈፃፀሙ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

5. Where more than one person applies for negotiation in relation to a single plot of land in accordance with the provisions of sub-article (2) and (3) of this Article, the winner shall be identified based on the following and the detail shall be determined by directive:

- a. The developmental advantage of the proposed negotiation;
- b. Concrete implementation tactics the negotiator presents; and
- c. The lease price the negotiator offers for the specific plot of land.

6. Where for a plot of land, offered for negotiation by the Government, more than one negotiators request and all of them equally fulfil the requirements specified under sub-article (5) of this Article, the winner shall be identified by drawing lot.

7. Where more than one negotiators appear in accordance with sub-article (2) of this Article, they shall be made to compete in accordance with the requirements provided under sub-article (5) and if all of them score equal point, the person who applied first for negotiation shall be the winner; where there is difficulty in so identifying, the winner shall be identified by drawing lot.

8. The request for negotiation shall be evaluated by the negotiation executing team to be organized from among experts with varied professional background and Head of the Authority shall closely follow up the process and submit to the City Board a proposal for decision after evaluating what the team submits.

9. City Board shall pass decision after evaluating the proposed negotiation.

10. The person allowed land through negotiation by the City Board shall discharge duties required of him and conclude lease contract with the Authority within ten working days from the time he is notified in writing that the land is permitted; if he fails to appear and sign the contract within such period of time, the plot of land shall be given for another person; details of the execution shall be determined by directive.

**፱. በምደባ ስለሚሰጡ ቦታዎች የጥያቄ አቀራረብና አወሳሰን**

፩. በሌሎች የቦታ አሰጣጥ ስልቶች መስተናገድ ለማይችሉት ሰዎች ወይም የልማት ዘርፎች የከተማ መሬት በምደባ ሊሰጣቸው ይችላል፡፡

፪. መሬት በምደባ የሚሰጣቸው፡-

ሀ. ለባለበጀት የመንግስት መስሪያ ቤቶች ለቢሮና ለተሰማሩበት የህዝብ አገልግሎት መሰጫ ተቋማት ግንባታ የሚዉል፤

ለ. ለሀይማኖት ተቋማት የሚሰጥ ለማምለኪያ የሚዉል፤

ሐ. የመሰረተ ልማት አቅራቢ መንግስታዊ ተቋማት /ቴሌ ንግድ፣ መብራት ሀይል፣ውሃና ፍሳሽ፣ መንገድና ሌሎች ተመሳሳይ ተልዕኮ ላላቸው/ ለተቋቋሙለት የልማት አገልግሎትና ለቢሮ መስሪያ፤

መ. በከተማዉ ክልል ለመንቀሳቀስ ውል የገባ ወይም አገር አቀፍ ተልዕኮ ያለው መንግስታዊ ያልሆነ ድርጅት፤

ሠ. አስተዳደሩ በዕቅድ ለሚሰራቸው የማህበራዊ አገልግሎት መስጫ ተቋማትና የጋራ መኖሪያ ቤቶች፤

ረ. የከተማ አስተዳደሩ በልዩ ሁኔታ ቦታ በምደባ እንዲሰጠው የወሰነለት ሰዉ፤

፫. በዚህ አንቀጽ መሠረት በምደባ ስለሚፈቀድ ቦታ የሚቀርብ ጥያቄ አስፈላጊዉን መስፈርት በማሟላት በባለስልጣኑ በኩል ለከተማዉ ቦርድ ቀርቦ ተቀባይነት ማግኘት አለበት፤ ዝርዝር አፈጻጸሙ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

**፲. በሽልማት ስለሚሰጡ ቦታዎች አወሳሰን**

በተሠማሩበት ዘርፍ ከፍተኛ አርአያነት ያለው አስተዋጽኦ ላበረከቱ ግለሰቦች ወይም ድርጅቶች የአስተዳደሩ ካቢኔ ሲወስን መሬት በሽልማት ሊሰጥ ይችላል፤ ዝርዝር አፈጻጸሙ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

**9. Request and Decision of plot of Land by Allocation**

1. Urban land may be given by allocation to those persons or development sectors that can not be catered by other ways of allowing urban land.

2. The following are persons to get urban land by allocation:

a. Government institutions, dependent on government budget, for the construction of office buildings and institutions for public service;

b. Religious institutions for worship purpose;

c. Infrastructure providing institutions (Telecommunication, Electric and power, Water and sewerage, Road and others with similar mission) for the development ;objective they are established for and construction of office building;

d. Non-Governmental Organization concluded contract to perform activities within boundary of the City or that has nation-wide mission;

e. Social service institutions or condominium built based on the plan of the City Government;

f. A person specially permitted land by allocation due to decision of the City Government.

3. Any request for urban land to be permitted by allocation in accordance with this Article shall be accepted by the City Board up on submission by the Authority on fulfilment of the necessary requirements; details of execution shall be determined by directive.

**10. Deciding Land given on Award**

Urban land may be given in the form of award, up on decision of Cabinet of the Government, to persons or organizations that have higher and exemplary contribution in their respective field; details of execution shall be determined by directive.

## ፲፩. ለጋራ መኖሪያ ቤት መስሪያ በዕጣ ስለሚሠጥ ቦታ

- ፩. በዚህ ደንብ በአንቀጽ (፮) ንዑስ አንቀጽ (፩)/(መ) መሠረት በመኖሪያ ቤት ህብረት ሥራ ማህበር ተደራጅተው የጋራ መኖሪያ ህንጻ ለመስራት ለሚፈልጉት ሰዎች መሬት በዕጣ ሊሰጣቸው ይችላል፤
- ፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሰረት የሚፈቀደው መሬት ለአንድ ማህበር ለማህበሩ ከሚመደበው ጠቅላላ የቦታ ስፋት እስከ ፵(አርባ) ከመቶ ድረስ ከሊዝ ክፍያ ነጻ ሊፈቀድ ይችላል፤
- ፫. ለጋራ መኖሪያ ቤት መሥሪያ ቦታ በዕጣ ለመያዝ የሚፈልግ የማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኅብረት ሥራ ማህበር አባል በአስተዳደሩ ካቢኔ በሚወሰነው መሠረት የመመዝገቢያ ክፍያ መክፈል አለበት፤
- ፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው ቢኖርም የግል መኖሪያ ቤት ለመሥራት ቦታ በሊዝ የሚፈልግ ሰው በጨረታ ሊያገኝ ይችላል፡፡

### ክፍል አራት ስለ ሊዝ ዋጋ

#### ፲፪. የመሬት የሊዝ ዋጋ

- ፩. የከተማ መሬት የጨረታ ዋጋ ለእያንዳንዱ ቦታ ወይም የጨረታ ቁጥር አሸናፊው ተጫራች የሰጠው ከፍተኛ ዋጋ ይሆናል፡፡
- ፪. በድርድር የሚፈቀድ ቦታ የሊዝ ዋጋ የቦታው የአካባቢ የሊዝ መነሻ ዋጋን መሠረት በማድረግ የከተማ ቦርዱ የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር አስፈጻሚና የማዘጋጃ ቤት አገልግሎት አካላት ማቋቋሚያ አዋጅ ማሻሻያ አዋጅ ቁጥር ፳/፲፯ (እንደተሻሻለው) አንቀጽ (፭) ንዑስ አንቀጽ (፭) መሠረት የሚወሰነው ሆኖ ዝርዝሩ የአስተዳደሩ ካቢኔ በሚያወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡
- ፫. በዕጣ ለጋራ መኖሪያ ህንጻ የሚሰጡ ቦታዎች በዚህ ደንብ ከሊዝ ነጻ ከተደረገው የቦታ ስፋት በላይ ላለው ቦታ የሊዝ ዋጋው የአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ ይሆናል፡፡
- ፬. በምደባ የሚሰጡ ቦታዎች የሊዝ ዋጋ እንደየአግባቡ እስከ ከሊዝ ክፍያ ነጻ ቦርዱ ሊወስን ይችላል፤ ሆኖም ቦታው ሲተላለፍ የቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ መገለጽ አለበት፡፡

## 11. Land to be given by drawing Lot for Condominium Buildings

1. Urban land may be given, in accordance with sub-article (1)(D) of Article 6 of this Regulation, by drawing lot to persons willing to build condominium being organized under residence house construction cooperative society;
2. Urban land permitted in accordance with sub-article (1) of this Article may be free from lease payment up to 40% of the total area allotted for a single cooperative society;
3. A member of any residence house construction cooperative willing to hold urban land for condominium building by drawing lot shall pay registration fee in accordance with decision of the Cabinet of the Government;
4. Notwithstanding the provisions of sub-article (1) of this Article a person interested to hold land for building private residence house may get it by auction.

### PART FOUR LEASE PRICE

#### 12. Lease price of Urban Land

1. Auction price of urban land shall be the highest price the winner offered for the specific plot of land or auction number.
2. Lease price of a plot of land to be permitted by negotiation shall be determined by the City Board, based on the initial auction price of the area, in accordance with Article 5(5) of the Addis Ababa City Government Executive and Municipal Service Organs Establishment Proclamation No 20/2005 (as amended); details shall be determined by directive of Cabinet of the Government.
3. The lease price for plot of land permitted by drawing lot for condominium, beyond the area made free from lease by this regulation, shall be the initial lease price of the surrounding area.
4. The lease price for land to be permitted by allocation may be decided by the Board up to lease free, as the case may be, however the initial lease price shall be specified at the time when the plot of land is transferred.

፭. ከሊዝ ክፍያ ነጻ እንዲሰጥ በከተማው ቦርድ የተወሰነ ወይም በዚህ ደንብ ከሊዝ ክፍያ ነጻ የተደረጉ ቦታዎች በከተማው ቦርድ በልዩ ሁኔታ ካልተወሰነ በስተቀር የቦታውን የዋጋ ደረጃ መሠረት ያደረገ ዓመታዊ የሊዝ ኪራይ እንዲከፍሉ ይደረጋል፤ ዓመታዊ የክፍያው መጠን በካሬ ሜትር ከ፫ ብር (ሶስት ብር) ያላነሰ ሆኖ የከተማው ካቢኔ በሚያወጣው መመሪያ ዝርዝሩ ይወሰናል፡፡

፮. ሆኖም በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፭ የተደነገገው የመነሻ ዋጋ ተመን በአስተዳደሩ ካቢኔ በየወቅቱ ሊሻሻል ይችላል፡፡

### ፲፫. የሊዝ ክፍያ አፈፃፀም

፩. በሊዝ ቦታ የተፈቀደለት ሰው፡-

ሀ. ከሊዝ ዋጋ የቅድሚያ ክፍያ መጠን በልማት ሥራው ወይም በአገልግሎቱ ዓይነት ተለይቶ የሚወሰን ሆኖ ከጠቅላላው ዋጋ ከ፭ (አምስት) በመቶ ያላነሰ ይከፍላል፤ ዝርዝሩ የአስተዳደሩ ካቢኔ በሚያወጣው መመሪያ ይወሰናል፡፡

ለ. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) (ሀ) የተመለከተው ቢኖርም፤ ጠቅላላ የቦታውን የሊዝ ዋጋ ክፍያ በአንድ ጊዜ የመክፈል መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡

ሐ. ቅድሚያ ክፍያ ከፈፀመ በኋላ እንደየልማት ሥራው ወይም እንደየአገልግሎቱ ዓይነት የሚለያይ እና እስከ ፱ (ሰላሳ) ዓመት የሚደርስ የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይሰጠዋል፤ ዝርዝሩ የአስተዳደሩ ካቢኔ በሚያወጣው መመሪያ ይወሰናል፡፡

መ. በየዓመቱ ዓመታዊ ክፍያ መፈጸም ያለበት ሆኖ ከጠቅላላ የቦታው የሊዝ ዋጋ የከፈለው ቅድሚያ ክፍያ ተቀንሶና ቀሪው ክፍያ ለተሰጠው የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ተካፍሎ የሚገኘውን አማካይ ዋጋ ዓመታዊ ክፍያ ይከፍላል፡፡

ሠ. በቅድሚያ የከፈለው ክፍያ ተቀንሶ በቀሪው ክፍያ ላይ በባንክ የማበደሪያ ተመን መሠረት ወለድ ይከፍላል፤ የወለድ መጣኔውም የባንክ የማበደሪያ ተመን ሲለወጥ አብሮ ይለወጣል፡፡

5. Unless it is especially decided b+y the City Board, a plot of land permitted free from lease payment by the City Board or this regulation shall be subject to payment of annual lease based on level of price of the specific plot of land; the annual lease payment shall be not less than three Birr per metre square and the details shall be determined by directive issued by the City Cabinet.
6. However, the initial price estimate provided under sub-article (5) of this Article may be timely revised by the Cabinet of the Government.

### 13. Execution of Lease Payment

1. A person permitted a plot of land on lease basis shall:
  - a. Pay down payment of not less than 5% of the total lease price which is to be determined based on the type of development activity or service of the land; details shall be determined by directive issued by Cabinet of the Government.
  - b. Notwithstanding the provisions of sub-article (1)(A) of this Article, have the right to effect payment of the whole lease price of the specific plot of land at once.
  - c. Be given, after effecting down payment, a period up to 30 years within which to accomplish lease payment and which varies depending upon the type of development activity or service of the land; details shall be determined by directive issued by Cabinet of the Government.
  - d. pay every year annual lease payment of the total lease price, after deduction of the down payment effected, being divided for the number of years within which the payment is to be accomplished.
  - e. Pay interest at bank loan rate upon the amount remaining after deduction of the already paid; the rate of interest shall be revised along with bank loan rate.

ረ. በጊዜው ለማይፈጸመው ዓመታዊ ክፍያና ወለድ በባንክ የብድር ማስመለሻ ምጣኔ መሰረት መቀጫ ይከፍላል፡፡

፪. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) (ሀ) እና (ረ) የተመለከተው ለግል መኖሪያ ቤት እና ጋራ መኖሪያ ህንጻ መስሪያ በሊዝ በሚፈቀድ ቦታ ላይ ተፈጻሚ አይሆንም፡፡

## ፲፬ የችሮታ ጊዜ

፩. የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው እንደየልማት ሥራው ወይም እንደየአገልግሎቱ ዓይነት የሚለያይና ከ፪ እስከ ፭ ዓመት የሚደርስ የችሮታ ጊዜ ይሰጠዋል፤ ሆኖም ለግል መኖሪያ ቤት ወይም ለጋራ መኖሪያ ህንጻ መሥሪያ በፅግ ቦታ ለወሰደ ሰው የችሮታ ጊዜ አይሰጥም፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፪. የሚሰጠው የችሮታ ጊዜ የሊዝ ውል ከተፈረመበት ቀን ጀምሮ የሚታሰብ ሆኖ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜንም ያጠቃልላል፤ ዝርዝሩ በአስተዳድሩ ካቢኔ በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

፫. ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት የከተማ ቦታ በሊዝ ተፈቅዶለት በቦታ አስረካቢው አካል ምክንያት ቦታ ያልተረከበ ወይም ቦታ ከተረከበበት ጀምሮ ደንቡ እስከፀናበት ቀን ድረስ ከ ፪ ዓመት በላይ ያልሆነው ወይም የቅድሚያ ክፍያ መጠን ይቀነስልኝ ወይም የክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ ይራዘምልኝ በሚል አቤቱታ አቅርቦ ጉዳዩ በእንጥልጥል ላይ የሚገኝ ማንኛውም ሰው በዚህ አንቀጽ የተመለከተው የችሮታ ጊዜ እንደአግባብነቱ ተጠቃሚ ይሆናል፡፡

f. Pay penalty at bank loan return rate upon the unpaid annual lease payment and the interest thereof.

3. The provisions of sub-article (1) (A) and (F) of this Article shall not apply to plot of land allowed for the construction of private residence house and condominium.

## 14. Grace Period

1. A person to whom urban land is permitted shall be given a grace period ranging from 2 to five years depending on the type of development activity or service of the specific plot of land; however, no grace period shall be given to a person holding a plot of land by drawing lot for building private residence house or condominium building; details shall be determined by directive.
2. The grace period shall be calculated as of the date of signing contract of lease and shall include the time of commencement of construction; details shall be determined by directive issued by cabinet of the Government.
3. A person who, before issue of this regulation, is permitted urban land on lease basis but has not taken it due to reasons amenable to the lesser or has taken the plot of land within a period not exceeding two years until the issue of this regulation or has lodged complaint demanding reduction of the amount of down payment or extension of time of accomplishing lease payment shall avail of the grace period provided under this Article, where appropriate.

**ክፍል አምስት**

**ስለ ሊዝ ውልና የምስክር ወረቀት**

**፲፭. የሊዝ ውል የሚመራባቸው መርሆዎች**

የአዋጁና የዚህ ደንብ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው የሊዝ ውል በፍትሐብሔር ሕግ የአስተዳደር ክፍል መሥሪያ ቤቶች ስለሚያደርጓቸው ውሎች በተደነገገው መሠረት ይመራል፡፡

**፲፮. የሊዝ ውል መፈረምና የሊዝ ይዞታ የምስክር ወረቀት**

፩. የከተማ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው ስለቦታው መፈቀድ በጽሑፍ ከተገለፀለት ቀን ጀምሮ ባለ-፲(አስር) የሥራ ቀናት ውስጥ ቀርቦ የሊዝ ውል የመፈራረም ግዴታ አለበት፡፡ የሊዝ ውሉን እንደተፈራረመ የሊዝ ይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፡፡

፪. የሚሰጠው የሊዝ ይዞታ ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ቢያንስ፡-

- ሀ. ቦታ በሊዝ የተፈቀደለትን ሰው ሙሉ ስም፤
- ለ. የቦታውን ስፋትና አድራሻ፤
- ሐ. የቦታውን ጠቅላላ የሊዝ ዋጋ፤
- መ. ከቦታው ጠቅላላ የሊዝ ዋጋ ላይ በቅድሚያ የተከፈለውን መጠን፤
- ሠ. የቀሪ ክፍያ ማጠናቀቂያ ጊዜ እና፤
- ረ. የሊዝ ይዞታው ፀንቶ የሚቆይበትን ዘመን የሚገልጽ መሆን አለበት፡፡

**ክፍል ስድስት**

**ስለ ቦታ አጠቃቀም፣ ግንባታ መጀመርና**

**ማጠናቀቅ**

**፲፮. የከተማ ቦታ አጠቃቀም**

በሊዝ የተያዘ የከተማ ቦታ የአጠቃቀም ለውጥና ከአጠቃቀም ለውጡ ጋር ተያይዘው መከናወን ያለባቸው ገዳዮች በአዋጁ አንቀጽ ፲፪ መሠረት የሚፈጸም ሆኖ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

**፲፰. ስለግንባታ መጀመርና ቅጣት አወሳሰን**

፩. የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ በግንባታ ደረጃና በቦታው አገልግሎት ዓይነት የሚወሰን ይሆናል፡፡

፪. ማንኛውም ለግል መኖሪያ ቤት ወይም ለጋራ መኖሪያ ህንጻ መሥሪያ ቦታ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዞታ ውል በተዋዋለ በ፮ (ስድስት) ወራት ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት፡፡ ሆኖም በዚህ ጊዜ ውስጥ ካልጀመረ ከጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ጋር ለ፫ (ሶስት) ተጨማሪ ወራት ሊራዘምለት ይችላል፤ በተጨማሪም ጊዜም መጀመር ካልቻለ ለመጨረሻ ጊዜ ለሦስት ወር የጊዜ ርዝማኔ ከመጨረሻ የጽሁፍ ማስጠንቀቂያ ጋር ሊራዘምለት ይችላል፡፡

**PART FIVE**

**LEASE CONTRACT AND CERTIFICATE**

**15. Principles of Lease Contract**

Without prejudice to the provisions of the proclamation and this regulation, contract of lease shall be governed by the provisions of the Civil Code regulating administrative contracts.

**16. Signing Lease Contract and Certificate of Lease Holding**

1. A person permitted a plot of land on lease basis shall be duty bound to sign contract of lease within 10 working days from the date on which he is notified in writing about the permission; he shall be issued lease land holding certificate soon after such signing.
2. The lease land holding certificate shall specify at least:
  - a. full name of the person to whom the specific plot of land is permitted;
  - b. size and address of the specific plot of land;
  - c. the total lease price of the specific plot of land;
  - d. down payment effected out of the total lease price of the specific plot of land;
  - e. time of accomplishing the remaining payment, and ;
  - f. Period of lease for which the lease holding shall remain effective.

**PART SIX**

**USE OF PLOT OF LAND, COMMENCING AND ACCOMPLISHING CONSTRUCTION**

**17. Use of Urban Land**

Change of use of urban land held on lease basis and matters to be done in relation to the change of use shall be governed by the provisions of Article 12 of the proclamation; details shall be determined by directive.

**18. Commencement of Construction and Penalty**

- a. Time of commencing construction shall be determined based on level of construction and type and the purpose of the specific plot of land destined for.
- b. Any person to whom urban land is permitted on lease basis for the construction of private residence house or condominium shall commence construction within 6 months from the time of conclusion of the lease contract. If he fails to commence within such period of time, the time shall be extended for another 3 months along with a written notice; and if he again fails to commence within the additional period, the time shall be extended for another three months for the last time along with final written notice.

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) ከተመለከተው ውጭ ለማንኛውም ሥራ በሊዝ የተፈቀደለት ሰው የሊዝ ይዞታ ውል በተዋዋለ በ፱ (ዘጠኝ) ወራት ጊዜ ውስጥ ግንባታ መጀመር አለበት፤ ሆኖም እንደየልማት ሥራው ወይም እንደየአገልግሎቱ ዓይነት ውስብስብነት እየታየ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜው ከ፱ እስከ ፳፬ ወራት የሚደርስ ጊዜ ሊፈቀድ ይችላል፤ ዝርዝሩ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሰረት በተሰጠው ጊዜ ውስጥ ግንባታ ያልጀመረ ሰው አሳማኝ ምክንያት ካለው ለአንድ ጊዜ ብቻ ከ፭ (ስድስት) ወራት የማይበልጥ ተጨማሪ የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ሊሰጠው ይችላል፡፡

፭. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) ወይም (፬) መሠረት ግንባታ ያልጀመረ ሰው፡-

ሀ. ቦታውን በወቅቱ ጥቅም ላይ ባለማዋሉ ቦታው ከተፈቀደለት ጊዜ ጀምሮ ላለውና ቦታውን ለሌላ አካል ለማስተላለፍ የሚወስደው አንድ ዓመት ጊዜ ተጨማሪ የቦታው የሊዝ ሂሳብና ከቦታው ጠቅላላ የሊዝ ዋጋ ፭ (አምስት) በመቶ መቀጫ ተቀጥቶ ቦታውን አስተዳደሩ መልሶ ይረከባል፡፡

ለ. በቦታው ላይ ይከራይ የነበረ የመንግሥት ቤት ካለ ቤቱ እስከፈረሰበት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭)(ሀ) ከተደነገገው በተጨማሪ ወይም ግንባታ ባለመጀመሩ ቦታው የሚወሰድ ከሆነ ቦታና ቤቱ እስከተወሰደበት ጊዜ ድረስ ለተገለገለበት ጊዜ ቀደም ስል ይከፈልበት የነበረውን የኪራይ መጠን በሁለት ተባዝቶ ኪራይ መክፈል አለበት፡፡

ሐ. ለቦታው ከተፈጸመው የሊዝ ቅድመ ክፍያ ላይ ቅጣትና ክፍያው ተቀንሶ የሚመለስ ቀሪ ሂሳብ ቢኖር ወለድ አይከፈልበትም፡፡

፮. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፮ንዑስ አንቀጽ (፩) (መ) መሠረት ቦታ የተፈቀደለት ሰው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) በተመለከተው ጊዜ ውስጥ ግንባታ ካልጀመረ በዝግ ሂሳብ ካስያዘው ጠቅላላ ገንዘብ ፫ በመቶ ተቀጥቶ ቦታውን አስተዳደሩ ይረከባል፡፡

፯. በዚህ ደንብ በአንቀጽ ፮ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት ቦታ የተፈቀደለት ሰው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት ግንባታ ካልጀመረ የሊዝ ይዞታ ውሉ ተቋርጦ ቦታው ለአስተዳደሩ ተመላሽ ይደረጋል፡፡

3. A person to whom urban land is permitted for purposes other than those mentioned under sub-article (2) of this Article shall commence construction within 9 months period from the time of concluding contract of lease land holding; however, the time of commencing construction may be extended for a range of 9 to 24 months period depending on complexity of the development activity or type of service of the land; details shall be determined by directive.

4. A person who fails to commence construction within the period specified under sub-article (3) of this Article, may be given additional time not exceeding 6 months period only once where he has good reason.

5. A person who failed to commence construction in accordance with the provisions of sub-article (3) and (4) shall:

a. pay, for not using the land on time, penalty of 5% of the total lease price of the specific plot of land and the lease price for the period from the time it is permitted and the one year period within which the land is to be transferred to another person.

b. pay twice the rent previously paid for he used the house or plot of land, in addition to what is provided under sub-article (5)(A) of this Article, in case where there is a rental house of the government and for the time until the house is demolished or where the plot of land is taken over because construction is not commenced.

c. No interest shall run on the remaining amount to be returned to the lessee after deduction of penalties and other payments from the lease down payment.

6. A person, to whom a plot of land is permitted in accordance with Article 6(1)(D) of this regulation, shall be penalized 3% of the total amount deposited in block account and the Government shall take over the plot of land in case where he fails to commence construction within the period mentioned under sub-article (2) of this Article.

7. If a person, to whom a plot of land is permitted on lease basis in accordance with Article 6(2) of this regulation, fails to commence construction in accordance with sub-article (3) of this Article the contract of lease shall be terminated and the government shall take over the plot of land.



፳. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) ወይም (፫) በተመለከተው ጊዜ ውስጥ ተጨማሪ ጊዜም ተሰጥቶት ግንባታ መጀመር ካልቻለና ይህም በፍትሐ ብሔር ሕግ ቁጥር ፲፻፸፫ መሠረት ከአቅም በላይ በሆነ ችግር ምክንያት መሆኑ ከተረጋገጠ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) ወይም (፮) የተመለከተውን ቅጣት ሙሉ በሙሉ ተፈጻሚ ማድረግ ሳያስፈልግ ቦታውን ብቻ አስተዳደሩ መልሶ መረከብ ይችላል፡፡

፱. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) (ለ) ላይ የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ቦታ በሊዝ የወሰደ ሴው በቦታው ላይ የሚከራይ የመንግሥት ቤት ካለ ፈርሶ ግንባታ እስኪጀመር ላለው ጊዜ ቀደም ስል ይከፈልበት የነበረውን የኪራይ መጠን ለአስተዳደሩ መክፈል አለበት፡፡

#### ፲፱. ስለግንባታ ማጠናቀቅ

፩. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፲፰ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ግንባታ የጀመረ ሰው ለአስተዳደሩ አቅርቦ በአስፀደቀው የግንባታ ዕቅድና በዚህ ደንብ በተወሰነው የጊዜ ገደብ ውስጥ ግንባታውን አጠናቅቆ አገልግሎት ላይ ማዋል አለበት፡፡

፪. የግንባታ ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ በግንባታው ደረጃ ወይም ዓይነት የሚለያይ ሆኖ፡-

- ሀ. ለአነስተኛ ግንባታዎች እስከ ፳፬ ወራት፤
  - ለ. ለመካከለኛ ግንባታዎች እስከ ፴፮ ወራትና፤
  - ሐ. ለከፍተኛ ግንባታዎች እስከ ፵፰ ወራት ይሆናል፤
- መ. የግንባታ ደረጃዎች ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፡፡

፫. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፪/ ሥር የተገለፀው ቢኖርም ለግንባታ ማጠናቀቂያ የሚሰጠው የጊዜ ጣሪያ በማንኛውም ሁኔታ ለአነስተኛ ግንባታዎች ከሁለት ዓመት ተኩል፤ ለመካከለኛ ግንባታዎች ከአራት ዓመት እና ለከፍተኛ ግንባታዎች ከስድስት ዓመት በላይ መብለጥ የለበትም፡፡

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ግንባታው ያልተጠናቀቀ የሊዝ ይዞታ፡-

8. Where the person to whom a plot of land is permitted fails to commence construction even after extension of the period in accordance with sub-article (2) or (3) of this Article and if it is ascertained that the situation is a force majeure within the meaning of Article 1793 of the Civil Code, the government shall take back only the plot of land without fully executing the penalty mentioned under sub-article (5) or (6) of this Article.
9. Without prejudice to the provisions of sub-article (5)(b) of this Article, a person to whom a plot of land on which rental house of the government situate shall pay to the Government, until the house is demolished and construction commences, rent equal to the previous monthly rent.

#### 19. Accomplishing Construction

1. A person who has commenced construction in accordance with Article 18 (1) of this regulation shall accomplish the construction and make ready for use in compliance with the construction plan approved and within the period fixed in this regulation.
2. Limit of period to accomplish construction, subject to variation depending up on the level or type of construction, shall be:
  - a. up to 24 months for small constructions;
  - b. up to 36 months for medium constructions;
  - c. up to 48 months for higher constructions;
  - d. Details of levels of construction shall be determined by regulation.
3. Notwithstanding the provisions of sub-article (2) of this Article, the maximum period to accomplish construction shall by no means exceed two and half years for small construction, four years for medium construction, and six years for higher construction.
4. A lease holding up on which construction is not accomplished in accordance with sub-article (1) of this Article:

ሀ. በአዋጁ አንቀጽ ፭ንዑስ አንቀጽ (፪) በተመለከተው መሠረት የከተማዉ አስተዳደር የሊዝ ውሉን በማቋረጥ ቦታዉን መረከብ ይችላል፤

ለ. ይዞታዉ ለሶስተኛ ወገን ያለ ሊዝ ሰጪዉ ፈቃድ በሽያጭ ወይም በስጦታ ሊተላለፍ አይችልም፤

ሐ. በቦታዉ ላይ ለሰፈረዉ ግንባታ የከተማ አስተዳደሩ ካሳ መክፈል ሳያስፈልገዉ የሊዝ ዉሉ የተቋረጠበት ሰዉ በራሱ ወጭ ከሁለት ወር ባልበለጠ ጊዜ ዉስጥ እንዲያነሳ በጽሁፍ ማስጠንቀቂያ መስጠት ይችላል፤

መ. በተሰጠዉ የሁለት ወር ጊዜ ዉስጥ ግንባታዉን ካላነሳ አስተዳደሩ በራሱ ወጭ በማስነሳት ከሊዝ ቅድመ ክፍያ ወይም ለአቅም ማሳያ ከተያዘዉ ገንዘብ ላይ ተሰልቶ ወጭዉን ማስመለስ ወይም በህግ አግባብ በፍርድ ቤት መጠየቅ ይችላል፤

ሠ. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፲፰ንዑስ አንቀጽ (፭) እና (፮) የተደነገጉት የገንዘብ ቅጣቶች እንደአግባብነታቸዉ ተፈጻሚነት አላቸዉ፡፡

፮. የግንባታ ማጠናቀቂያ ጊዜ፣ የግንባታ ደረጃዎች እና የቅጣት አፈጻጸም ዝርዝር በመመሪያ ይወሰናል፡፡

## ፳. ቀድመዉ የነበሩ የሊዝ ዉሎች

ይህ ደንብ ከመውጣቱ በፊት በነበረዉ ህግና አሰራር መሰረት የሊዝ ውል ተዋውለው፣ ቦታ ተረክበው፣ በገቡት የሊዝ ዉል መሰረት የግንባታ መጀመሪያ ጊዜ ያላለፈባቸዉ እና ነገር ግን ግንባታ ያልጀመሩት ሰዎች ላይ የዚህ ደንብ አንቀጽ ፲፰ እና ፲፱ ተፈጻሚነት የሚኖረዉ በቅደም ተከተላቸዉ በገቡት ዉል መሰረት የግንባታ መጀመሪያና ማጠናቀቂያ የጊዜ ገደብ ሲያበቃ ነዉ፡፡

- a. the city Government may terminate the lease contract and take over the plot of land in accordance with Article 15(2) of the proclamation;
- b. the lease holding may not be transferred to a third party on sale or in the form of gift without consent of the lessor;
- c. the City Government may, without payment of compensation for the construction on the plot of land, issue written notice to the person whose lease contract is terminated to clear the plot at his own cost in a period not exceeding two months;
- d. If the person fails to clear the plot within the two months period, the Government may clear at its own cost and cover such cost from the lease down payment or the deposit in block account or bring court action;
- e. The penalties provided by Article 18(5) and (6) of this regulation shall apply as may be proper.

5. Details of accomplishing construction, levels of construction and execution of penalty shall be determined by directive.

## 20. Lease Contracts Prior to this Regulation

Application of the provisions of Article 18 and 19 of this regulation up on a person who has concluded lease contract, taken the plot of land, the period of commencing construction as per the lease contract has not lapsed, and who has not commence construction in accordance with the law and work procedure applicable before this regulation is issued shall be when the period of commencing and accomplishing construction comes to end.

**ክፍል ሰባት**

**ስለ መብት፣ የሊዝ ዘመንና የሊዝ መቋረጥ**

**፳፩. የሊዝ መብት ማስተላለፍና በዋስትና ማስያዝ**

የሊዝ መብትን የማስተላለፍና በዋስትና የማስያዝ አፈፃፀም በአዋጁ አንቀጽ ፲፫ መሠረት ተግባራዊ ይደረጋል፤ ዝርዝር አፈጻጸሙ በመመሪያ ይወሰናል፡፡

**፳፪. የሊዝ ዘመን**

የከተማ ቦታ የሊዝ ዘመን በአዋጁ አንቀጽ ፮ የተመለከተው ይሆናል፡፡ ሆኖም በአዋጁ በግልጽ ባልተደነገጉ የልማት ሥራዎች ወይም አገልግሎቶች የሊዝ ዘመኑ በከተማዉ ቦርድ ይወሰናል፡፡

**፳፫. የሊዝ ዘመን እድሳት**

የሊዝ ዘመን እድሳትና የእድሳት አፈፃፀም ሁኔታ በአዋጁ አንቀጽ ፯ በተመለከተው መሠረት ይሆናል፡፡

**፳፬. የሊዝ ይዞታ መቋረጥና የካሳ አከፋፈል**

የአዋጁ አንቀጽ ፲፭ እና የዚህ ደንብ አንቀጽ ፲፰ እና ፲፱ ስለሊዝ ይዞታ ዉል መቋረጥና የካሳ አከፋፈል ሁኔታዎች እንደአግባብነታቸው ተፈጻሚ ይሆናሉ፡፡

**፳፭. የከተማ ቦታ የማስለቀቅ ትዕዛዝ አሰጣጥ**

፩. ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ በዚህ ደንብ በአንቀጽ ፬ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም ማስጠንቀቂያ በጽሑፍ ለሚመለከተው ሰው ይሰጣል፡፡

፪. ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ በዚህ ደንብ በአንቀጽ ፬ ንዑስ አንቀጽ (፪) መሠረት የሚሰጠውን የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም የማስጠንቀቂያ ጽሁፍ እንደአመቺነቱ፡-

ሀ. ለሚመለከተው ሰው በአድራሻዉ ያደርሳል፤ ወይም

ለ. በሀገወጥ መንገድ በተያዘዉ ቦታ ላይ በሠፈረ ንብረት ላይ እና በቀበሌዉ አስተዳደር ጽህፈት ቤት ማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ ይለጠፋል፤ በዚህ መሰረት የተለጠፈ ማስጠንቀቂያ ለሚመለከተው ሰው እንደደረሰዉ ይቆጠራል፡፡

**PART SEVEN**

**RIGHT , PERIOD OF LEASE, TERMINATION  
OF LEASE**

**21. Transfer and Attachment of Lease Right**

The transfer to third party and attachment in security of lease right shall be implemented in accordance with the provisions of Article 13 of the proclamation. Details of execution shall be determined by regulation.

**22. Period of Lease**

The lease period of urban land shall be as mentioned under Article 6 of the proclamation. However, as regards development activities or services of land that are not specifically provided by the proclamation the lease period shall be determined by the City Board.

**23. Renewal of Lease period**

The renewal of lease period and the procedure thereof shall be in accordance with the provisions of Article 7 of the proclamation.

**24. Termination of Lease Holding and  
Payment of Compensation**

The provisions of Article 15 of the proclamation and Article 18 and 19 of this regulation shall, where appropriate, apply to termination of lease holding contract and payment of compensation thereof.

**25. Issue of Notice of Urban Land Clearing**

1. The project Office shall, in accordance with Article 4(2) of this regulation, issue order or notice of clearing land in writing to the concerned person.
2. The Project Office shall serve the order of clearance or written notice to be issued in accordance with Article 4(2) of this regulation in either of the following ways, which it finds convenient:
  - a. Drop to the concerned person in his address; or
  - b. Affix on a property situated on the plot of land held illegally and on the notice board of the Kebele Administration Office. A notice so affixed shall be deemed served to the concerned person.

፫. በትዕዛዝ የሚለቀቀው ቦታ የመንግስት ቤት የሰፈረበት ከሆነ የማስለቀቂያ ትዕዛዙ የሚደርሰውቤቶቹን ለሚያስተዳድረው ሰው ይሆናል፡፡

፬. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ሰው ከመንግስት ቤት ተከራይ ጋር በሚለቀቀው ቤት ላይ ያለውን የኪራይ ውል ግንኙነት ወዲያውኑ ያቋርጣል፡፡

## ፳፮. አቤቱታ ማቅረብና ውጤቱ

፩. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፳፭ መሠረት የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የደረሰው ሰው ወይም ትዕዛዝ በተሰጠበት ንብረት ላይ ጥቅም ወይም መብት አለኝ የሚል ማንኛውም ሰው፣ ያለውን ማንኛውንም አቤቱታ ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር ትዕዛዙ በደረሰው በ፲፭ የሥራ ቀናት ውስጥ ለፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ አቤቱታ ማቅረብ ይችላል፡፡ በዚህ ጊዜ ውስጥ ያልቀረበ አቤቱታና ማስረጃ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡

፪. በዚህ ደንብ አንቀጽ ፳፭ መሠረት የማስጠንቀቂያ ጽሁፍ የደረሰው ሰው ያለውን ማንኛውንም አቤቱታ ከዝርዝር ምክንያቱና ማስረጃው ጋር ትዕዛዙ በደረሰው በ፯ የሥራ ቀናት ውስጥ ለፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ማቅረብ ይችላል፡፡ በዚህ ጊዜ ውስጥ ያልቀረበ አቤቱታና ማስረጃ ተቀባይነት አይኖረውም፡፡

፫. ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ወይም (፪) መሠረት አቤቱታ ሲቀርብለት የአቤቱታው ምክንያት የሆነው ንብረት በሕጋዊ መንገድ የሰፈረ መሆኑን በቅድሚያ በማረጋገጥ፡-

ሀ. ካሣ መክፈል ያለበት መሆኑን ሲያምን ተመጣጣኝ ካሳ በመወሰን፤ ወይም

ለ. የቀረበለት ማንኛውንም አቤቱታ የማይቀበለው ከሆነ የማይቀበልበትን ምክንያት በመግለጽ፤ አቤቱታው በቀረበለት በ፲ የሥራ ቀናት ውስጥ ለአቤቱታ አቅራቢው በጽሑፍ ያሳውቀዋል፡፡

፬. ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት ውሳኔ ሲሰጥ፡-

ሀ. አቤቱታ የቀረበበትን ንብረት ግምት መጠን፤

ለ. የግምቱን ታሳቢዎችና የአገማመቱን ሂደት በዝርዝር መዝግቦ መያዝ አለበት፡፡

3. If there is government house on the plot of land to be cleared, the order of clearance shall be served up on the person administering such house.

4. The person up on whom the order of clearance is served in accordance with the provisions of sub-article (3) of this Article shall terminate soon the contract of house rent with the occupant.

## 26. Lodging Complaint and its Outcome

1. Any person to whom order of clearance is served in accordance with Article 25 of this regulation or a person who claims to have a right or interest up on the property ordered to be cleared may submit any complaint along with the reasons and evidence to the Project Office within 15 working days from the date the order is served. A complaint or evidence which is not submitted within this period of time shall not be accepted.

2. A person to whom written notice is served in accordance with Article 25 of this regulation may submit any complaint in that relation along with detailed reasons and evidence to the Project Office within 7 working days. A complaint or evidence not submitted within such period shall not be accepted.

3. Where complaint is submitted to the Project Office according to the provisions of sub-article (1) and (2) of this Article, by first ascertaining that the property which is the cause for the complaint is legally situated, it shall notify to the person who presented the complaint within 10 working days from the date the complaint is presented by:

a. deciding reasonable compensation where it believes that compensation should be paid; or

b. Stating the reason where it does not accept the complaint submitted.

4. The Project Office, when it passes decision in accordance with sub-article (3) of this Article, shall keep a record of :

a. estimated cost of the property which cause for the complaint;

b. Considerations for the estimate and the process of estimation.

## ፳፮. ይግባኝ ማቅረብ

ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ በሚሰጠው ውሳኔ የማይስማማ ማንኛውም አቤቱታ አቅራቢ በአዋጁ አንቀጽ ፲፰ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተጠቀሰው ጊዜ ውስጥ ለከተማዉ አስተዳደር የከተማ ቦታ ማስለቀቅ ጉዳዮች ይግባኝ ሰሚ ጉባኤ ይግባኝ ማቅረብ ይችላል፡፡

## ፳፯. ቦታ የመረከብ ሥነ ሥርዓት

፩. ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ የሰጠበትን ቦታ የሚረከበው፡-

ሀ. አቤቱታ አቅራቢው በፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ የተወሰነለትን ካሳ ሲቀበል፤

ለ. በዚህ ደንብ በአንቀጽ ፳፮ንዑስ አንቀጽ (፬) መሠረት በተሰጠ ውሳኔ ላይ ይግባኝ ሳይጠይቅ ሲቀር፤

ሐ. ጉባኤው ውሳኔ ሲሰጥ ፤ ወይም

መ. የማስለቀቅ ትዕዛዝ የደረሰው ሰው በዚህ ደንብ አንቀጽ ፳፮ ንዑስ አንቀጽ (፲በተወሰነው ጊዜ ውስጥ አቤቱታ ወይም የካሳ ጥያቄ ሳያቀርብ ሲቀር ይሆናል፡፡

፪. ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ የማስጠንቀቂያ ጽሁፍ የሰጠበትን ቦታ የሚረከበው በማስጠንቀቂያ ጽሁፍ ውስጥ የተጠቀሰው የሰባት (፯) ቀናት የጊዜ ገደብ ሲያበቃ ይሆናል፡፡ ከቦታው ላይ ለሚነሳው ንብረት ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ ተጠያቂ አይሆንም፡፡

## ክፍል ስምንት

## ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

## ፳፱ የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህንን ደንብ ለማስፈፀም በሚደረግ ማናቸውም እንቅስቃሴ አግባብነት ያለው ትብብር እንዲያደርግ ሲጠየቅ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

## 27. Lodging Appeal

Any complainant who is not satisfied with the decision of the Project Office may lodge appeal to the Clearance Order Appeal Commission of the City Government within the period specified under Article 18(1) of the Proclamation.

## 28. Procedure of Land recovery

1. The Project Office shall take over the plot of land up on which order of clearance has been issued where:
  - a. the complainant has already received the compensation fixed by the Project Office;
  - b. no appeal has been presented against a decision passed in accordance with the provisions of Article 25(4) of this regulation;
  - c. the Commission passes a decision to that effect; or
  - d. The person to whom order of clearance has been served fails to present complaint or claim for compensation within the period fixed under Article 25(10) of this regulation.
- e. The Project Office shall take over the plot of land up on which written notice has been issued after lapse of the 7 days period specified in written notice. The Project Office shall not be questionable for the property to be cleared from the plot of land.

## PART EIGHT

## MISCELLANEOUS PROVISIONS

## 29. Duty to Cooperate

Any person, where requested to cooperate in any endeavour in the process of executing this regulation, shall provide reasonable cooperation.

**፴. ቅጣት**

ፕሮጀክት ጽህፈት ቤቱ የማስለቀቂያ ትዕዛዝ ወይም የማስጠንቀቂያ ጽሑፍ የሰጠበትን ቦታ በአዋጁና በዚህ ደንብ መሠረት አስለቅቆ ለመረከብ የሚወስደውን እርምጃ ማሰናከል አግባብ ባለው የወንጀል ሕግ ድንጋጌ መሠረት ያስቀጣል፡፡

**፴፩. ተፈፃሚነት የማይኖራቸው ሕጎች**

፩. የአዲስ አበባ ከተማ መስተዳድር የከተማ ቦታ በሊዝ ስለመያዝ እንደገና ለመደንገግ የወጣው ደንብ ቁጥር ፳፱/፲፻፺፬ ይህንኑ ደንብ ለማሻሻል የወጣው ደንብ ቁጥር ፲/፲፻፺፮ እና ደንብ ቁጥር ፳፫/፲፻፺፯ንም ተሸረጠ በዚህ ደንብ ተተክተዋል፡፡

፪. ከዚህ ደንብ ጋር የሚቃረን ማንኛውም የአስተዳደሩ ደንብ፣ መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሠራር በዚህ ደንብ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈፃሚነት አይኖረውም፡፡

**፴፪. መመሪያ የማውጣት ሥልጣን**

ይህንን ደንብ ለመተግበር የአስተዳደሩ ካቢኔ ዝርዝር መመሪያ ሊያወጣ ይችላል፡፡

**፴፫. ደንቡ የሚፀናበት ጊዜ**

ይህ ደንብ ከየካቲት ፪ ቀን ፪ሺ፪ ዓመተ ምህረት ጀምሮ የፀና ይሆናል፡፡

**አዲስ አበባ  
የካቲት ፪ ቀን ፪ሺ፪ ዓ.ም**

**ኩማ ደመቅሳ  
የአዲስ አበባ ከተማ ከንቲባ**

**30. Penalty**

Any obstacle to the measures of the Project office to clear and take over the plot of land up on which order of clearance or written notice has been issued in accordance with the proclamation and this regulation shall be punishable according to appropriate provisions of crime law.

**31. Inapplicable Laws**

1. Addis Ababa City Government Regulation providing for Urban Land Lease Holding- Regulation No 29/2002, the Regulations to amend that Regulation- Regulation No 10/2004 and No 23/2007 are repealed and replaced by this regulation.

2. Any regulation, directive or customary practice inconsistent with this regulation shall have no effect as regards matters covered in this regulation.

**32. Power to Issue Directive**

Cabinet of the City Government may issue detailed directive to implement this regulation.

**33. Effective Date**

This Regulation shall enter into force as of 9<sup>th</sup> day of February 2010.

**Done at Addis Ababa  
On this Day of February 9, 2010**

**Kuma Demeksa  
Mayor of Addis Ababa City**