አዋጅ ቁጥር.... /2016

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር አዋጅ

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ዋጋ ከጊዜ ወደጊዜ እየናረ እና በዜጎች ኑሮ ላይ ከፍተኛ ጫና እየፈጠረ በመሆኑ፤

የመኖሪያ ቤት አቅርቦት አንገብጋቢ እና መሠረታዊ የመብት ጉዳይ እንደመሆኑ መንግስት የመኖሪያ ቤት አቅርቦትን ለማሟላት እያደረገ ካለው ጥረት ጎን ለጎን እየናረ ያለውን የቤት ኪራይ ዋጋ የማህበረሰቡን አቅም ያገናዘበ እና ተመጣጣኝ እንዲሆን በከተሞች ያለውን የመኖሪያ ቤት ኪራይ ንረት በአግባቡ መቆጣጠር እና ማስተዳደር በማስፈለጉ፤

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር ግልጽነት፣ ተጠያቂነት ያለው እና የአከራዮችን እና ተከራዮችን ጥቅም እና መሰረታዊ መብቶች ሚዛን በጠበቀ መልኩ ለማስተናገድ የሚያስችል የሕግ ማዕቀፍ አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ-መንግሥት አንቀጽ 55(1) መሠረት የሚከተለው ታውጇል፡፡ 14

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. **አጭር ርዕስ**

    ይህ አዋጅ "የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር አዋጅ ቁጥር.../2016" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. **ትርጓሜ**

    የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፦

    1/ **"የመኖሪያ ቤት ኪራይ"** ማለት ለመኖሪያነት የሚያገለግል አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎችን የያዘ ቤትን ተከራይ በመጠቀም ለሚያገኘው አገልግሎት ለአከራይ ክፍያ እየፈፀመ የሚኖርበት የውል ግንኙነት ነው፡፡

    2/ **"አዲስ የተገነባ የመኖሪያ ቤት"** ማለት ከሚመለከተው አካል የግንባታ ፈቃድ በማውጣት አዲስ የተገነባና ለመጀመሪያ ጊዜ ለኪራይ የቀረበ ቤት ነው፡፡

CamScanner

3/ **"ነባር ተከራይቶ የማያውቅ የመኖሪያ ቤት"** ማለት የቤቱ ግንባታ ተከናውኖ ከኪራይ ውጭ ለሆነ አገልግሎት ሲውል ቆይቶ ለመጀመሪያ ጊዜ ለኪራይ የቀረበ ቤት ነው፤፣

4/ **"ያለአገልግሎት የተቀመጠ መኖሪያ ቤት"** ማለት ግንባታው ሙሉ ለሙሉ የተጠናቀቀና ወደ አገልግሎት ያልተሸጋገረ ቤት ወይም ቀደም ሲል ሲከራይ ቆይቶ የቤቱ ባለቤት ለራሱም ሆነ ለሌላ ሰው ጥቅም ላይ ሳያውል ያለአገልግሎት እንዲቀመጥ የተደረገ መኖሪያ ቤት ነው፡፡

5/ **"ከተማ"** ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም በህግ ሥልጣን በተሰጠው አካል ከተማ ተብሎ የተሰየመ ስፍራ ነው።

6/ **"ክልል"** ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ-መንግሥት አንቀጽ 47 የተመለከተው ማንኛውም ክልል ሲሆን የአዲስ አበባ እና የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደሮችንም ይጨምራል፡፡

7/ **"ሚኒስቴር"** ማለት የከተማና መሠረተ ልማት ሚኒስቴር ነው፡፡

8/ **"ተቆጣጣሪ አካል"** ማለት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን እና ዋጋን እንዲቆጣጠር በክልል የሚሰየም አካል ነው፡፡

9/ ማንኛውም በወንድ ጾታ የተገለጸው የሴትንም ጾታ ያካትታል፡፡

3. <u>የተፈጻሚነት ወሰን</u>

1/ ይህ አዋጅ ተጠሪነታቸው ለክልል በሆኑ ከተሞች፣ በአዲስ አበባ እና በድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ላይ በሚፈጸም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ይህ አዋጅ በሌሎች ከተሞች ላይ ተፈጻሚ ስለሚሆንበት ሁኔታ ክልሎች ነባራዊ ሁኔታውን እያዩ ይወስናሉ።

3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም ይህ አዋጅ በሆቴል፣ሪዞርት፣ የእንግዳ ማረፊያ እና ሌሎች በንግድ ፈቃድ መሰረት በሚከራዩ ቤቶች ላይ ተፈጻሚነት የለውም።

CS CamScanner

ክፍል ሁለት

ስለመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እና ዋጋ

4. **የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እና ምዝገባ**

1/ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በጽሁፍ የሚደረግ ሆኖ በተቆጣጣሪው አካል መረጋገጥ እና መመዝገብ አለበት።

2/ ተቆጣጣሪው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን የማረጋገጥና የመመዝገብ ስራ በክልሉ ሰነድን የማረጋገጥ ስልጣን ካለው አካል ጋር በትብብር ይሰራል።

3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ በአከራይና በተከራይ መካከል በሚደረግ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እድሳት ላይ ተፈጻሚ ነው፡፡ 16

4/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውሉ ከተፈረመበት ዕለት ጀምሮ በ30 ቀናት ውስጥ አከራይ እና ተከራይ ወይም ወኪሎቻቸው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ውሉን አቅርበው እንዲረጋገጥ እና እንዲመዘገብ የማድረግ ግዴታ አለባቸው።

5/ በዚህ አንቀጽ መሠረት ያልተረጋገጠ እና ያልተመዘገበ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እንዳልተደረገ ይቆጠራል።

6/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ማረጋገጥ ምዝገባ ግዴታውን ያልተወጣ አከራይ ወይም ተከራይ ላይ የሚጣል የገንዘብ ቅጣት በተቆጣጣሪው አካል በሚወጣ መመሪያ የሚወሰን ሆኖ የገንዘብ ቅጣቱ በማንኛውም ሁኔታ ባልተመዘገበው ውል ላይ ካለው የሶስት ወር ኪራይ ሊበልጥ አይችልም።

5. **የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ሞዴል ስለማዘጋጀት**

1/ ተቆጣጣሪው አካል የቤት ኪራይ ውል ሞዴል ማዘጋጀት እና የተቋሙን ድረ-ገፅ ጨምሮ በሌላ ማናቸውም መንገድ ለህዝቡ ተደራሽ እንዲሆን ማድረግ አለበት።

2/ ተቆጣጣሪው አካል በዚህ አዋጅ መሰረት የሚደረግ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ሞዴል የቤት ኪራይ ውሉን የተከተለ ካልሆነ ሊያሟላ የሚገባቸውን መስፈርቶች እና ይዘቶች በመመሪያ ሊወሰን ይችላል፡፡

CamScanner

6. <u>የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ዘመን</u>

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 15 እና 16 ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆኖ የመኖሪያ ቤት ኪራይ የውል ዘመን ከሁለት ዓመት ሊያንስ አይችልም፡፡

2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በጽሁፍ የተደረገ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ዘመን በውሉ ላይ የተቀመጠው የውል ዘመን ይሆናል።

3/ የአንድ ቤት ባለቤትነት በውርስ፣ በሽያጭ፣ በዕዳ ወይም በሌላ ማናቸውም ህጋዊ ምክንያት ለሌላ ወገን ከተላለፈ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውሉ ሊቋረጥ የሚችለው ቤቱ ከተላለፈበት ጊዜ ጀምሮ የ6 ወር ማስጠንቀቂያ ለተከራዩ በመስጠት ነው።

4/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) ድንጋጌ ቢኖርም ቤቱ ለሌላ ወገን የተላለፈው በስጦታ ከሆነ ተከራይ የውል ዘመኑ እስኪያቅ ድረስ በተከራየው ቤት የመቆየት መብት ይኖረዋል። የቤቱ ባለቤትነት በስጦታ የተላለፈለት ሰው የቀድሞውን አከራይ ተክቶ በኪራይ ውሉ መሰረት የአከራይን መብቶች እና ግዴታዎች ይሸከማል።

5/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) ድንጋጌ ቢኖርም ቤቱ የተላለፈለት አዲሱ የቤቱ ባለቤት ፈቃደኛ ከሆነ ተከራይ ቤቱን እንደተከራየው ሊቀጥል ይችላል።

6/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት የኪራይ ውሉ የተቋረጠ የመኖሪያ ቤት ለሌላ ተከራይ የሚከራይ ከሆነ በዚህ አዋጅ መሰረት የሚደረግ የቤት ኪራይ ዋጋ ጭማሬ እንደተጠበቀ ሆኖ የቤቱ የኪራይ ዋጋ በተቋረጠው ውል ላይ የተቀመጠው የኪራይ ዋጋ ነው።

7/ የቤት ኪራይ ውል ዘመን ሳይጠናቀቅ ተከራይን ከቤት ማስወጣት ወይም በዚህ አዋጅ ከተፈቀደው ሁኔታ ውጭ የዋጋ ጭማሪ ማድረግ አይቻልም፡፡

7. <u>ነባር የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል</u>

1/ ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በጽሑፍ የተደረገ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በአከራይና ተከራይ ስምምነት እንዲቋረጥ ካልተደረገ በስተቀር በዚህ አዋጅ መሰረት ተቆጣጣሪ አካል በተሰየመ በ30 ቀናት ውስጥ በዚህ አዋጅ በተቀመጠው አግባብ መረጋገጥ እና መመዝገብ አለበት።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተመለከተው የማረጋገጫ እና የምዝገባ ጊዜ በተቆጣጣሪው አካል እንደ አስፈላጊነቱ እስከ ሶስት ወር ድረስ ሊራዘም ይችላል።

CamScanner

6. <u>የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ዘመን</u>

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 15 እና 16 ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆኖ የመኖሪያ ቤት ኪራይ የውል ዘመን ከሁለት ዓመት ሊያንስ አይችልም፡፡

2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ ቢኖርም ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በጽሁፍ የተደረገ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ዘመን በውሉ ላይ የተቀመጠው የውል ዘመን ይሆናል።

3/ የአንድ ቤት ባለቤትነት በውርስ፣ በሽያጭ፣ በዕዳ ወይም በሌላ ማናቸውም ህጋዊ ምክንያት ለሌላ ወገን ከተላለፈ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውሉ ሊቋረጥ የሚችለው ቤቱ ከተላለፈበት ጊዜ ጀምሮ የ6 ወር ማስጠንቀቂያ ለተከራዩ በመስጠት ነው።

4/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) ድንጋጌ ቢኖርም ቤቱ ለሌላ ወገን የተላለፈው በስጦታ ከሆነ ተከራይ የውል ዘመኑ እስኪያቅ ድረስ በተከራየው ቤት የመቆየት መብት ይኖረዋል። የቤቱ ባለቤትነት በስጦታ የተላለፈለት ሰው የቀድሞውን አከራይ ተክቶ በኪራይ ውሉ መሰረት የአከራይን መብቶች እና ግዴታዎች ይሸከማል። 17

5/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) ድንጋጌ ቢኖርም ቤቱ የተላለፈለት አዲሱ የቤቱ ባለቤት ፈቃደኛ ከሆነ ተከራይ ቤቱን እንደተከራየው ሊቀጥል ይችላል።

6/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3) መሰረት የኪራይ ውሉ የተቋረጠ የመኖሪያ ቤት ለሌላ ተከራይ የሚከራይ ከሆነ በዚህ አዋጅ መሰረት የሚደረግ የቤት ኪራይ ዋጋ ጭማሬ እንደተጠበቀ ሆኖ የቤቱ የኪራይ ዋጋ በተቋረጠው ውል ላይ የተቀመጠው የኪራይ ዋጋ ነው።

7/ የቤት ኪራይ ውል ዘመን ሳይጠናቀቅ ተከራይን ከቤት ማስወጣት ወይም በዚህ አዋጅ ከተፈቀደው ሁኔታ ውጭ የዋጋ ጭማሪ ማድረግ አይቻልም፡፡

7. <u>ነባር የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል</u>

1/ ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በጽሑፍ የተደረገ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በአከራይና ተከራይ ስምምነት እንዲቋረጥ ካልተደረገ በስተቀር በዚህ አዋጅ መሰረት ተቆጣጣሪ አካል በተሰየመ በ30 ቀናት ውስጥ በዚህ አዋጅ በተቀመጠው አግባብ መረጋገጥ እና መመዝገብ አለበት።

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) የተመለከተው የማረጋገጫ እና የምዝገባ ጊዜ በተቆጣጣሪው አካል እንደ አስፈላጊነቱ እስከ ሶስት ወር ድረስ ሊራዘም ይችላል።

8. <u>የመኖሪያ ቤት ኪራይ ዋጋ</u>

1/ የተመዘገበ የኪራይ ውል ላይ ያለው የቤት ኪራይ ዋጋ የቤቱ የኪራይ ዋጋ እንደሆነ ተደርጎ ይወሰዳል፡፡

2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ተቆጣጣሪው አካል በዚህ አዋጅ መሰረት የወሰነውን የመኖሪያ ቤት ኪራይ ማሻሻያ መነሻ በማድረግ አከራይ የጨመረው የቤት ኪራይ ዋጋ የመኖሪያ ቤቱ ኪራይ ውል ላይ የተመለከተው የኪራይ ዋጋ አካል ተደርጎ ይወሰዳል።

3/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በሚታደስበትም ሆነ አዲስ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በሚፈረምበት ወቅት በነባር ተከራይም ሆነ በአዲስ ተከራይ ላይ የዋጋ ጭማሪ ለማድረግ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) እና (2) የተመለከተው የቤቱ ኪራይ ዋጋ መነሻ ዋጋ ተደርጎ ይወሰዳል፡፡

4/ አከራይ ለነባር ተከራይ ወይም ለአዲስ ተከራይ በሚያከራየው የመኖሪያ ቤት ላይ ቀድሞ በነበረው ኪራይ ላይ የኪራይ ዋጋ ጭማሬ ማድረግ የሚችለው ተቆጣጣሪው አካል በአመት አንድ ጊዜ ነባራዊ የኢኮኖሚውን ሁኔታ እና ሌሎች አግባብነት ያላቸውን ጉዳዮች ከግምት በማስገባት ሊወስን የሚችለውን የመኖሪያ ቤት ኪራይ ጭማሬ መሰረት በማድረግ ነው። 18

5/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 4 መሰረት የሚደረገው የዋጋ ጭማሬ በተቆጣጣሪው አካል በሰኔ አንድ ለህዝብ ይፋ ተደርጎ ከሰኔ 30 ጀምሮ ለአንድ አመት የፀና ይሆናል።

6/ አከራይ በዚህ አንቀጽ መሰረት በተቆጣጣሪው አካል የተደረገውን የቤት ኪራይ ዋጋ ማሻሻያ መሰረት በማድረግ የውል ዘመኑ ባላለቀ የቤት ኪራይ ላይ ጭማሬ ባደረገ ጊዜ ቀድሞ በነበረው ዋጋ ላይ የተደረገውን የኪራይ ዋጋ ማሻሻያ ለተከራይ እና ለተቆጣጣሪው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት።

7/ አከራይ በዚህ አዋጅ መሰረት የቤት ኪራይ ውሉ የተመዘገበን የመኖሪያ ቤት የውል ዘመኑ መጠናቀቅ በኋላ በተለያዩ ምክንያቶች ሳያከራየው ቆይቶ በኋላ ለኪራይ ሲያቀርበው የቤቱ የኪራይ ዋጋ የሚሆነው የቤቱ ኪራይ ሳይቋረጥ ቀጥሎ ቢሆን ኖሮ የሚኖረው የኪራይ ዋጋ ነው።

8/ ይህ አዋጅ ስራ ላይ ከዋለበት ጊዜ ጀምሮ ወደኋላ ሁለት ዓመት በፊት የኪራይ ውሉ የተቋረጠ የመኖሪያ ቤት አዋጁ ስራ ላይ ከዋለ በኋላ ለኪራይ ከቀረበ የቤቱ የኪራይ ዋጋ በአከራይና ተከራይ ስምምነት የሚወሰን ይሆናል።

9/ ይህ አዋጅ ስራ ላይ ከዋለበት ጊዜ ጀምሮ ወደኋላ እስከ ሁለት ዓመት ድረስ የኪራይ ውሉ የተቋረጠ የመኖሪያ ቤት አዋጁ ስራ ላይ ከዋለ በኋላ ለኪራይ ከቀረበ በዚህ አዋጅ መሰረት ሊጨመር የሚችለው የኪራይ ዋጋ እንደተጠበቀ ሆኖ ለመጨረሻ ጊዜ ሲከራይ በነበረው ዋጋ የሚከራይ ይሆናል፡፡

10/ አከራይ ቀደም ሲል ሲከራይ የቆየ የመኖሪያ ቤት ወይም ግንባታው ሙሉ በሙሉ የተጠናቀቀ አዲስ ቤት ያለአገልግሎት ከስድስት ወር በላይ እንዲቀመጥ ካደረገ ቤቱ ቢከራይ ሊከፍል ይችል የነበረውን የመኖሪያ ቤት ኪራይ ገቢ ግብር ተሰልቶ እንዲከፍል ይደረጋል

9. <u>አዲስ የመኖሪያ ቤት ለማከራየት የተፈጸመ የቤት ኪራይ ውል</u> 19

1/ አዲስ የተገነባ ወይም ለመጀመሪያ ጊዜ ለኪራይ የቀረበ የመኖሪያ ቤት በሚከራይበት ጊዜ የቤቱ የኪራይ ዋጋ በአከራይና ተከራይ ስምምነት የሚወሰን ይሆናል፡፡

2/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ የሚፀናው የማይንቀሳቀስ ንብረትን በተመለከተ የዋጋ ግመታ ሥርዓት በሚኒስትሮች ምክር ቤት በሚወጣ ደንብ እስከሚወሰን ድረስ ነው።

10. <u>ለአከራይ ስለሚሰጥ ማበረታቻ</u>

1/ አዲስ የመኖሪያ ቤት ሰርቶ ለኪራይ ያቀረበ አከራይ በዚህ አዋጅ መሰረት ከሚወጡ የቤት ኪራይ ዋጋ ጣሪያ ግዴታዎች የመጀመሪያውን የቤት ኪራይ ውል ካስመዘገበበት ጊዜ ጀመሮ ለሚቆጠር አራት አመት ነጻ ይሆናል።

2/ አከራይ ነባር እና ተከራይቶ የማያውቅ የመኖሪያ ቤትን ለኪራይ ካቀረበ በዚህ አዋጅ መሰረት ከሚወጡ የቤት ኪራይ ዋጋ ጣሪያ ግዴታዎች የመጀመሪያውን የቤት ኪራይ ውል ካስመዘገበበት ጊዜ ጀምሮ ለሚቆጠር ሁለት አመት ነጻ ይሆናል።

CamScanner

3/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀስ (1) እና (2) ድንጋጌዎች እንደተጠቁቀ ሆኖ የኪራይ ምዝገባን የሚመለከቱ እና ሌሎች የዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች እና ግዴታዎች ተፈፃሚ ይሆናሉ።

4/ የመኖሪያ ቤትን ሳያከራዩ በባዶ ወይም በሌላ አግባብ ለንግድ ወይም ለመኖርያ ወይም መሰል ተመጣጣኝ ማህበራዊ ፋይዳ ያለው አግልግሎት ሳይሰጥ ከአንድ አመት በላይ የሚያቆዩ የቤት ባለቤቶች የቤቱ የንብረት ግብር ተመን 25% የሚያክል ተጨማሪ ክፍያ እንዲከፍሉ የሚያስገድድ አሰራር ከፍተኛ የቤት እጥረት ባለባቸው የከተማ አስተዳደሮች በመመሪያ ሊዘረጋ ይችላል።

5/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (4) በአንድ ግቢ ውስጥ ወይም በአንድ የየዞታ የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ የተካተቱ ቤቶችን በመነጣጠል ተግባር ላይ ሊውል አይችልም።

11.የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ስለሚታደስበት ሁኔታ

1/ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል የኪራይ ውል ዘመኑ ሲያበቃ በአከራይና ተከራይ ስምምነት በጽሑፍ ሊታደስ ይችላል፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ መሠረት የቤት ኪራይ ውል ሲታደስ አከራዩ ሊያደርግ የሚችለው የቤት ኪራይ ዋጋ ጭማሪ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 8 (4) ከተመላከተው ጣርያ ሊያልፍ አይችልም፡፡ 20

12.ስለ ቅድመ ክፍያ

ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ሲገባ አከራይ ከተከራይ ላይ ሊጠይቅ የሚችለው ቅድመ ክፍያ ከ2 ወር የቤቱ ኪራይ ዋጋ ሊበልጥ አይችልም፡፡

13.የመኖሪያ ቤት ኪራይ ክፍያ ሥርዓት

1/ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ክፍያ በባንክ ወይም በሌላ ህጋዊ በሆነ የኤሌክትሮኒክ ዘዴ ብቻ የሚፈጸም ይሆናል፡፡

2/ አከራይና ተከራይ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 4 መሠረት ከተመዘገበው የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በተጨማሪ በዚህ አንቀጽ ላይ የተቀመጡትን የቤት ኪራይ ክፍያ ሰነዶችን አደራጅተው የመያዝ ግዴታ አለባቸው፡፡

CamScanner

14.<u>ተቀባይነት ያለው ማስረጃ</u>

ተቆጣጣሪው አካል ከሚያደርገው ማንኛውም የቁጥጥር ሥራ ጋር በተያያዘ በዚህ አዋጅ መሰረት ከተመዘገበው የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በተጨማሪ በዚህ አዋጅ መሰረት የሚፈፀሙ የመኖሪያ ቤት ኪራይ የክፍያ ሰነዶችንም ሊጠይቅ ይችላል፡፡

ክፍል ሶስት

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ስለማቋረጥ

15.<u>የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን በስምምነት፣ በማስታወቅ ወይም በማስጠንቀቂያ ስለማቋረጥ</u>

ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል የኪራይ ዘመኑ ሳይጠናቀቅ በአከራዩና ተከራዩ ስምምነት፣ ተከራይ ቤቱን መልቀቅ ሲፈልግ የሁለት ወር የቅድሚያ ማስታወቂያ በመስጠት ወይም በዚህ አዋጅ አንቀጽ 6 (3) አግባብ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ሊቋረጥ ይችላል፡፡

16.<u>የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ያለማስጠንቀቂያ የሚቋረጥበት ሁኔታ</u>

1/ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል የኪራይ ዘመኑ ሳይጠናቀቅ ያለማስጠንቀቂያ በአከራይ ሊቋረጥ የሚችለው ተከራዩ፡-

ሀ) የቤት ኪራዩን በውሉ በተመለከተው የመክፈያ ጊዜ ለመጀመሪያ ከሆነ ከአስራ አምስት ቀን ካሳለፈ፤

ለ/ በዚህ ንዑስ አንቀፅ ፊደል ተራ (ሀ) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ኪራዩን በውሉ ከተመለከተው ቀን ለሁለተኛ ጊዜ ከሆነ 7 ቀን ካሳለፈ፤

ሐ) ቤቱን ያለአከራዩ ፈቃድ ከመኖሪያነት ውጪ ወይም ለንግድ ስራ የሚጠቀምበት ከሆነ፤

መ) የአካባቢውን ሰላምና ጸጥታ በተደጋጋሚ የሚያውክ ከሆነ፤

ሠ) በቤቱ ውስጥ የወንጀል ተግባር የሚፈጽም ወይም ቤቱን ለወንጀል መፈጸሚያ የሚጠቀምበት ከሆነ፤

ረ) አስቦ ወይም በቸልተኛነት በቤቱ ላይ ጉልህ ጉዳት ያደረሰ እንደሆነ፤ ወይም

ሰ) በሌላ ተመሳሳይ ምክንያት፤

ነው፡፡

CamScanner

2/ ለዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ዓላማ "ጉልህ ጉዳት" ማለት በመደበኛ አገልግሎት ከሚደርሰው እርጅና ያለፈ የቤቱን ደህንነት እና ዋጋ ግልፅ በሆነ ሁኔታ የሚቀንስ ወይም አደጋ ላይ የሚጥል ሁኔታ ነው።

17.<u>የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል መቋረጥ የሚኖረው ውጤት</u>

1/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 16 መሰረት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ከተቋረጠ በዚህ አዋጅ መሰረት ጭማሬ ሊደረግባቸው በሚችሉ ሁኔታዎች ካልሆነ በስተቀር ቤቱ ለሌላ ሰው ሲከራይ ቀድሞ ከነበረው የኪራይ ዋጋ ላይ ጭማሬ ማድረግ አይቻልም።

2/ አከራይ የዚህን አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) ድንጋጌ በመጣስ የዋጋ ጭማሬ ያደረገ ከሆነ ተቆጣጣሪ አካሉ በሚያወጣው መመሪያ መሰረት ሊጥለው ከሚችለው የገንዘብ ቅጣት በተጨማሪ፣ በአዲሱ ተከራይ አመልካችነት የቤት ኪራይ ውሉ ወደ ቀድሞ የኪራይ ዋጋ እንዲመለስ ሊያደርግ ይችላል።

<u>ክፍል አራት</u>

<u>ስለ ሥልጣንና ተግባር</u>

18.<u>የሚኒስቴሩ ስልጣንና ተግባር</u>

ሚኒስቴሩ የሚከተሉት ስልጣን እና ተግባራት ይኑሩታል፣

1/ የዚህን አዋጅ ወጥ አፈፃፀም ይከታተላል፣ ክልሎችን ያስተባብራል፣

2/ ሀገር አቀፍ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ስርዓት እንዲገነባ ለክልሎች እና ከተማ አስተዳደሮች ድጋፍ እና ክትትል ያደርጋል፣

3/ በሀገሪቱ የተስተካከለ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ስርዓት እንዲኖር ጥናት ያደርጋል፤ የፖሊሲ ሃሳቦችን ያመነጫል፣

4/ የመኖሪያ ቤት ኪራይን የሚመለከቱ መረጃዎችን ያሰባስባል፣ ይተነትናል፣ ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ የሚያስችሉ መንገዶች ይቀይሳል፣

5/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ የዋጋ መተመኛ ሥልት በጥናት በመንደፍ ተገቢው ስርዓት እንዲዘረጋ ከክልሎች ጋር በትብብር ይሰራል።

19. <u>የተቆጣጣሪ አካል ስልጣንና ተግባር</u>

በክልል የተሰየመ ተቆጣጣሪ አካል የሚከተለው ስልጣን እና ተግባራት ይኖሩታል፣

1/ ይህን አዋጅ መሠረት በማድረግ ከክልሉ ነባራዊ ሁኔታ ጋር የሚጣጣም የመኖሪያ ቤት ኪራይ መመሪያ ያወጣል፣

CamScanner

2/ በዚህ አዋጅ መሰረት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ሞዴል ውል ያዘጋጃል፣

3/ በዚህ አዋጅ መሰረት የሚፈጸም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን ይመዘግባል፣

4/ ይህን አዋጅ እና አዋጁን መሰረት በማድረግ የሚወጡ ድንብ እና መመሪያዎችን አፈፃፀም ይቆጣጠራል፣

5/ በኢንፎርሜሽን ቴክኖሎጂ የታገዘ ዘመናዊ የቤት ኪራይ አሰራር ሥርዓት ይዘረጋል፣ ተፈጻሚነቱን ይከታተላል፣

6/ የክልል የመኖሪያ ቤት ኪራይን የሚመለከቱ መረጃዎች ሰብስቦ በመተንተን ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ ያደርጋል፣ ለሚኒስቴሩ ያስተላልፋል፣

7/ የአከራይ ተከራይ ውልና የኪራይ ዋጋ መረጃን ይይዛል፣

8/ የዚህን አዋጅ ጥሰት ጥቆማዎች በመቀበል እና በማጣራት የቅጣት ውሳኔ ያስተላለፋል፣ ቅጣቱንም ያስፈጽማል፣

9/ የቤት ኪራይ ሕጋዊ መሠረት እንዲኖረው ለማድረግ የሚረዱ ሌሎች ተግባሮችን ያከናውናል፡፡

ክፍል አምስት

የጥቆማ እና ቅሬታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

20.የአዋጅ ጥሰት ጥቆማ ስለማቅረብ

1/ በዚህ አዋጅ የተደነገጉት ድንጋጌዎች ጥሰት አለ ብሎ ያመነ ማንኛውም ወገን ጥሰቱን ካወቀበት ቀን ጀምሮ በ 30 የስራ ቀናት ውስጥ ከደጋፊ ማስረጃ ጋር በጽሁፍ ጥቆማውን ለተቆጣጣሪው አካል ማቅረብ ይችላል፡፡

2/ ተቆጣጣሪ አካሉ በዚህ አዋጅ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት ጥቆማ ሊቀርብባቸው የሚችሉ ጉዳዮችን እና በራሱ ተነሳሽነት የሚያጣራበትን አሰራር እንዲሁም የአስተዳደር ቅጣቶችን በተመለከተ ዝርዝር መመሪያ ያወጣል።

3/ የወንጀል ተጠያቂነት የሚያስከትሉ ጉዳዮች እንደተጠበቁ ሆኖ የዚህን አዋጅ እና አዋጁን ተከትለው የሚወጡ ህጎች ጥሰትን ለማረም የሚጣል ማንኛውም የአስተዳደር ቅጣት ከሶስት ወር የቤቱ የኪራይ ዋጋ ሊበልጥ አይችልም።

4/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (3)መሰረት የሚጣል የአስተዳደር ቅጣት ላይ ቅሬታ ያለው ሰው፣ የውሳኔው ግልባጭ በደረሰው ሰላሳ ቀናት ውስጥ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 24 መሰረት ለሚቋቋመው የአቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ አቤቱታ የማቅረብ መብት አለው።

CamScanner

5/ ውሳኔው እንዲከለስ የቀረበ አቤቱታ የመጨረሻ ውሳኔ ሳያገኝ ቅጣቱ ተፈፃሚ ሊሆን አችልም።

6/ በዚህ አዋጅ መሰረት ለሚሰጡ አስተዳደራዊ ውሳኔዎች አግባብነት ያለው የአስተዳደር ሥነ-ሥርዓት ህግ ድንጋጌዎች በዚህ አዋጅ ባልተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ እንደአግባብነታቸው ተፈጻሚ ይሆናሉ።

21.<u>የተከራይ አከራይ አለመግባባት</u>

1/ ማንኛውም በአከራይ እና ተከራይ መካከል የሚያጋጥም እና የዚህን አዋጅ አፈፃፀም የተመለከተ አለመግባባት እንዲፈታ ለተቆጣጣሪ አካሉ በአከራይም ሆነ በተከራይ በፅሁፍ ማመልከቻ ሊቀርብ ይችላል፡፡

2/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የሚቀርብ ማንኛውም ማመልከቻ ከሚከተሉት ማስረጃዎች ጋር አብሮ ሊቀርብ ይገባል፡-

ሀ/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 4 መሠረት የተመዘገበ የኪራይ ውል፣

ለ/ በባንክ ወይም በሌላ ኤሌክትሮኒክስ መንገድ የተደረገ የክፍያ ሰነድ፣ እና

ሐ/ በተቆጣጣሪ አካሉ የሚጠየቅ ማንኛውም አስፈላጊ ሰነድ፡፡

22.<u>የማመልከቻ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት</u>

1/በዚህ አዋጅ አንቀጽ 21 ንዑስ አንቀጽ (1) መሠረት የሚቀርብ ማንኛውም የአለመግባባት ማመልከቻ መነሻ የሆነው ጉዳይ ባጋጠመ በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ ለተቆጣጣሪ አካሉ በጽሑፍ መቅረብ አለበት፡፡

2/ማመልከቻው የቀረበለት አካልም ቅሬታውን መርምሮ ቅሬታው በቀረበለት በ30 የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት፡፡

23.<u>ስለ ቅሬታ ማመልከቻ</u>

በዚህ አዋጅ አንቀጽ 22 ንዑስ አንቀጽ 2 መሰረት በተሰጠው ውሳኔ ቅሬታ ያለው ወገን የመኖሪያ ቤቱ ባለበት አካባቢ አገልግሎት እንዲሰጥ በዚህ አዋጅ አንቀጽ 24 መሠረት ለሚቋቋመው የቤት ኪራይ ጉዳይ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ የጽሁፍ አቤቱታ ውሳኔው ከደረሰው ቀን ጀምሮ በ15 የሥራ ቀናት ውስጥ ቅሬታውን ማቅረብ ይኖርበታል፡፡

CamScanner

24.አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም

1/ክልሉ የተገለጋዩን ህብረተሰብ ብዛት፣ የቅሬታዎች ስፋትና ለአገልግሎት ተጠቃሚዎች የሚኖረውን የቦታ ተደራሽነት መሰረት በማድረግ አንድ ወይም ከዛ በላይ የቤት ኪራይ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ሊያቋቁም ይችላል፡፡

2/በየከተማው የሚያስፈልገውን የአቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ብዛት እና የስራ ሁኔታ የቤት ኪራይ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ አባላት ሥነ-ምግባር፣ የሥራ ዘመን፣ የኮሚቴ አባላት ብዛት፣ የሙያ ብቃት ደረጃ እና የሙያ ስብጥር ክልሉ በሚያወጣው በመመሪያ ይወስናል፡፡

25.የኮሚቴው ሥልጣንና ተግባር

1/ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ በተቆጣጣሪ አካል የሚወሰኑ የተከራይ አከራይ አለመግባባት ላይ የሚተላለፉ፣ የአዋጁን ጥሰት አስመልክቶ በተደረገ ማጣራት መሰረት የሚወሰኑ የተቆጣጣሪው አካል ውሳኔዎች ላይ አቤቱታ በማስተናገድ፣ የተቆጣጣሪውን አካል ውሳኔ በከፊል ወይም በሙሉ እንዲፀድቅ ወይም እንዲሻር ይወስናል።

2/ ኮሚቴው የሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ አስተዳደራዊ ውሳኔ ይሆናል።

3/ ኮሚቴው የውስጥ አሰራሩን በተመለከተ መመሪያ ያወጣል።

26.ስለ ይግባኝ

1/በኮሚቴው ውሳኔ ጥቅሙ የተነካበት ማንኛውም ወገን ስልጣን ላለው ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል፡፡

2/ፍርድ ቤቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (1) መሰረት የቀረበለትን ይግባኝ መርምሮ ይግባኙ በደረሰው በ30 ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል። 25

3/ፍርድ ቤቱ የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል።

ክፍል ስድስት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

27.ስለአገልግሎት ክፍያዎች

1/ አከራይ ከተከራይ ወይም ሌሎች ተከራዮች ጋር በጋራ የውሃ ወይም የመብራት ቆጣሪ በሚጠቀምበት ጊዜ የውሃ ወይም የመብራት አገልግሎት ክፍያ ስለሚከፍልበት ሁኔታ በመኖሪያ ቤቱ የኪራይ ውል ላይ ይወስናሉ።

CamScanner

2/ ተከራይ የተከራየው የመኖሪያ ቤት የራሱ የመብራት ወይም የውሃ ቆጣሪ ወይም የመስመር ስልክ አገልግሎት ያለው ከሆነ የተለየ ስምምነት ከሌለ በስተቀር የውሃ፣ የመብራት ወይም የስልክ አገልግሎት ክፍያውን የሚከፍለው ተከራዩ ነው።

3/ ተከራይ ስለሚያገኛቸው የጥበቃ፣ የፅዳት ወይም ሌሎች መሰል አገልግሎቶች ክፍያ ከተከራይ ጋር በመኖሪያ ቤቱ ኪራይ ውል ላይ ይወሰናሉ።

28.አስተዳደራዊ እርምጃ

በዚህ አዋጅ መሰረት የሚወሰዱ አስተዳደራዊ እርምጃዎች እና የሚጣሉ ቅጣቶች ተቆጣጣሪው አካል በሚያወጣው መመሪያ ይወሰናሉ።

29. ደንብና መመሪያ የማውጣት ሥልጣን

1/ የሚኒስትሮች ምክር ቤት ይህን አዋጅ ለማስፈጸም የሚያስፈልገውን ደንብ ያወጣል።

2/ ተቆጣጣሪው አካል ይህንን አዋጅ ወይም ይህን አዋጅ ተከትሎ የሚወጣ ደንብን ለማስፈጸም መመሪያ ሊያወጣ ይችላል።

30.. የፍትሐብሔር ሕግ ድንጋጌዎች ተፈጻሚነት

በፍትሐብሔር ሕግ ውስጥ ስለውሎች በጠቅላላው እና ስለኪራይ የተቀመጡ ድንጋጌዎች በዚህ አዋጅ ባልተመለከቱ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚ ይሆናሉ፡፡

31.ተጸሚነት የማይኖራቸው ሕጎች

ከዚህ አዋጅ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ሕግ ወይም ልማዳዊ አሠራር ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

32.አዋጁ የሚጸናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ከፀደቀበት ቀን ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ … ቀን …../2016 ዓ.ም

ሳህለወርቅ ዘውዴ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ

ሪፐብሊክ ፕሬዝዳንት

CamScanner