

መግቢያ

ባለፉት ዓመታት በመንግስት አስተባባሪነትና ድጋፍ በክልሎችና በአዲስ አበባ ከ200 ሺህ በላይ መኖሪያ ቤቶች ተገንብተው ከ60 በመቶ በላይ ለተጠቃሚዎቹ ማስተላለፍ የተቻለ ቢሆንም ከችግሩ ስፋትና ውስብስብነት አንጻር በከተሞች የቤት እጥረትና ተያያዥ የሆኑ አገልግሎቶችን ችግር ምላሽ ለመስጠት መንግስት ብቻውን የሚወጣው ባለመሆኑ የቁጠባ መኖሪያ ቤት ገንብቶ ለተጠቃሚዎች ለማስተላለፍ የተነደፈውን የቤት አቅርቦት አማራጭ ስትራቴጂ ማስፈጸም በማስፈለጉ፤

በከተሞች እየተባባሰ የመጣውን የቤት እጥረት ችግር ለመፍታት ህብረተሰቡ ለቤት መስሪያ የሚሆን ገንዘብ የመቆጠብ ባህሉ አለመዳበርና በፋይናንስ ተቋማትም በኩል ለቤት መስሪያ ብድር የማቅረብ አቅምና ተደራሽነት ውስን በመሆኑ፤ ከህብረተሰቡ በሚገኝ ቁጠባና ተመጣጣኝ ብድር በማዘጋጀት የቤት ችግርን ለመፍታት የተቀረጸውን ፖሊሲ ተግባራዊ ለማድረግ የቁጠባና ብድር አሰራር ስርዓት መዘርጋት በማስፈለጉ፤

የ40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከሌሎች የ10/90፣ 20/80 እና የመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ተመዘጋቢ ቤት ፈላጊዎች ጋር መረጃው ተናባቢ እንዲሆን ለማድረግ የሚያስችል የምዝገባና መረጃ አደረጃጀት ስርዓት መፍጠር በማስፈለጉ፤

በመንግስት አዲስ ከተቀረጹት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ውስጥ አንዱ የ40/60 ቤቶች ልማት ፕሮግራም ሲሆን በፕሮግራሙ ተጠቃሚ የሚሆኑ ግለሰቦችን ለመለየትና ሊያሟሉት የሚገባቸውን ቅድመ ሁኔታ እንዲያውቁት በማድረግ ምዝገባው ግልጽና ፍትሃዊ እንዲሆን ማድረግና አስፈጻሚ፣ ፈጻሚና በምዝገባው አፈጻጸም የሚሳተፉ ባለድርሻ አካላትን ተግባርና ኃላፊነት እንዲሁም ተጠያቂነት መወሰን በማስፈለጉ፤

በዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ዘመኑ የቤት እጥረት ችግርን ከህብረተሰቡ ቁጠባና በቁጠባ ላይ ተመስርቶ በሚመቻች ብድር አማካኝነት ለመፍታት በተዘረጋው ፕሮግራም በመጋቢት 3 ቀን 2004 ዓ.ም በቁጥር ም/ገዥ/ሞሰ/011/2012 ጸድቆ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ፕሮግራሙን እንዲያስፈጽም ከብሔራዊ ባንክ በተሰጠው ኃላፊነት መሰረት ይህን የማስፈጸሚያ መመሪያ አውጥቷል፡፡

ክፍል አንድ

ጠቅላላ

1. አጭር ርዕስ

ይህ መመሪያ "በ40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም የሚገነቡ ቤቶች ቤት ፈላጊዎች የምዝገባና ተያያዥ ጉዳዮች አፈጻጸም መመሪያ ቁጥር -- /2005" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

2. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር፤

- 1- "ኢንተርፕራይዝ" ማለት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ማለት ነው።
- 2- የመኖሪያ ቤት መግዣ ቁጠባና የብድር ውል (Contractual saving and credit for housing) ማለት ከተጠቃሚዎች በቁጠባ መልክ የሚሰበሰብ ገንዘብ እና ከባንኩ በብድር መልክ የሚሰጥ ገንዘብ በማቀናጀት የ40/60 የመኖሪያ ቤት ፕሮግራምን ለማስፈጸም የሚደረግ ውል ማለት ነው።
- 3- የመኖሪያ ቤት የቁጠባ ሂሳብ ውል (Contractual saving for housing) ማለት በባንኩ ሂሳብ ዝርዝር (Bank's chart of account) በግል-ዘርፍ (private sector) የሚከፈት የቁጠባ ሂሳብ ሲሆን፤ የመኖሪያ ቤት ፈላጊ ደንበኛው በየወሩ የተወሰነ ገንዘብ በመቆጠብ በአምስት ተከታታይ ዓመታት ጊዜ ውስጥ ቢያንስ የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 40 በመቶ የሚቆጥብበት የቁጠባ ሂሳብ ዓይነት ነው።
- 4- በቁጠባ ሂሳብ ውል መሠረት የሚቀርብ ብድር (Housing loans derived from contractual saving) ማለት በተወሰነ የጊዜ ገደብ ተከፍሎ የሚጠናቀቅ (Term loan) ሲሆን፤ የመኖሪያ ቤት ለመግዣት የሚፈልግ ደንበኛ የቤቱን ዋጋ እስከ 60 በመቶ ድረስ ብድር የሚያገኝበትና ቢበዛ በ17 ዓመት የጊዜ ገደብ ውስጥ ተከፍሎ የሚጠናቀቅ የብድር ዓይነት ነው።
- 5- 'መረጃ ደህንነት' ማለት የቤት ፈላጊዎች የምዝገባ መረጃ ከማንኛውም የተፈጥሮም ሆነ ታቅደው ወይም በቸልተኝነት ከሚደርሱ አደጋዎች እንዲሁም

ስልጣን ባልተሰጠው አካል የመቀየር፣ የመጥፋት ወይም አዲስ የመፈጠር ስጋት ለመከላከል የሚደረግለት ጥበቃ ነው።

- 6- 'የአይቲ ኦዲት' ማለት የቤት ምዝገባውን መረጃ ተደራሽነት፣ ሚስጥር ጠባቂነት፣ ለተጠቃሚዎች (ሰራው ለሚመለከታቸው) የሚሰጥ ማንኛውንም አይነት የመረጃ ተደራሽነት፣ የመረጃ ለውጥ፣ የመረጃ ተጠያቂነትና ሀላፊነትን እንዲሁም ከባለድርሻ አካላት ጋር ያለውን የመረጃ ልውውጥና ትስስር የሚመረምር ነው።
- 7- 'ቅፅ' ማለት የቤት ፍላጎት መግለጫና አስፈላጊ የሆኑ መጠይቆችን ይዞ የቤት ተመዝጋቢው ትክክለኛ መሆኑን አረጋግጦ ግዴታ የሚገባበት ነው።
- 8- "ደንበኛ" ማለት በ40-60 ቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚ ለመሆን በባንኩ በኩል መስፈርቱን አሟልቶ የተመዘገበና የቁጠባ ውል የፈጸመ ሰው ነው።
- 9- "ሰው" ማለት የተፈጥሮ ወይም በህግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው።
- 10- "ባንክ" ማለት የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማለት ነው።
- 11- "ቤት" ማለት የመኖሪያ ቤት ማለት ነው።

3. የጾታ አገላለጽ

በዚህ መመሪያ ውስጥ በወንድ ጾታ የተደነገገው አገላለጽ የሴትንም ጾታ ያካትታል።

4. የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ መመሪያ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከሚካሄዱ የቤት ልማት ፕሮግራሞች አንዱ በሆነው የ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ ተመዝጋቢ ለመሆንና ለቤት መስሪያ የሚሆን የውል ቁጠባ ለመጀመር በሚያመለክት የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪና በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን እንዲሁም ከቤቶች ምዝገባና ተያያዥ ጉዳዮች ጋር ግንኙነት ባለው ማንኛውም ሰው ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

ክፍል ሁለት

የመመሪያው ዓላማዎችና መርሆዎች

5. የመመሪያው ዓላማዎች

ሀ. በፕሮግራሙ ተጠቃሚ የሚሆኑ ቤት ፈላጊዎች ሊያሟሉ የሚገባቸውን ቅድመ ሁኔታዎች፣ እንዲሁም ሀላፊነትና ግዴታዎች እንዲያውቁ በማድረግ ግልጽና ፍትሃዊ የሆነ የምዝገባና የቁጠባና ብድር ስርዓት ለመዘርጋት፤

ለ. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪዎች በተለይም ከፍተኛ-መካከለኛ ገቢ ያላቸው የሕብረተሰብ ክፍሎች በዋናነት የገቢ አቅማቸውን በማሳደግ እና ከገቢያቸው በመቆጠብ ቁጠባን መሰረት ባደረገ መልኩ ያለባቸው የቤት ችግር እንዲቀረፍ ለማድረግ፤

ሐ. በከተማው አስተዳደር የሚካሄዱት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ውስጥ አንዱ የሆነው የ40/60 ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከሌሎች ፕሮግራሞች ጋር የተሳለጠ የምዝገባ ሂደት እንዲኖረው ማድረግ፤

መ. የቤት ልማት ፕሮግራሙ አሳታፊ፣ ግልጽና ተደራሽ እንዲሆን በማድረግ የከተማዋ ነዋሪዎች እኩል ተጠቃሚ የሚሆኑበት እድል በማመቻቸት ፍትሃዊ የሆነ የሃብት ክፍፍል እንዲኖር ማድረግ፤

ሠ. በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን ከሀገራቸው ጋር ያላቸውን ግንኙነት በማጥበቅ የመኖሪያ ቤት ችግራቸውን በመፍታት የውጭ ምንዛሪ ገቢን ለማዳበርና ለሀገራቸው እድገት አስተዋጽኦ እንዲያደርጉ ለማመቻቸት፤

6. መርሆዎች

ሀ. ተመዝጋቢዎችን ከባንክ ጋር በማስተሳሰር የቁጠባ ባህል በማዳበር የሀገሪቱን የሀገር ውስጥና የውጭ ፋይናንስ አቅም ለማዳበር የሚያስችል አሰራር ስርዓት ለመዘርጋት፤

ለ. ግልጽነት፣ ተጠያቂነት፣ ፍትሃዊና ደረጃውን የጠበቀ ምዝገባ ለማካሄድ የሚያስችል ስርዓት መዘርጋት፤

ሐ. የቤት ፈላጊዎች ምዝገባን ለህብረተሰቡ ተደራሽነት እንዲኖረው ማድረግ፤

መ. ህብረተሰቡ ስለምዝገባው አካሄድ ግልጽ መረጃ እንዲደርሰው የማድረግ ሂደት መከተል፤

ሠ. ምዝገባው በዘመናዊ የመረጃ ስርዓት የተደራጀ በማድረግ ተዓማኒነት እንዲኖር ማስቻል፤

ክፍል ሶስት

የምዝገባና ቁጠባ መስፈርቶችና ቅጾች

7. ለምዝገባ ብቁ ስለመሆን

1- ነዋሪነቱ በአዲስ አበባ ከተማ የሆነና ዕድሜው 18 ዓመትና ከዚያ በላይ የሆነ፤

- 2- በከተማዎ ውስጥ ቢያንስ ለሁለት ተከታታይ ዓመታት የኖረና እየኖረ ያለ እንዲሁም ሰራተኛ ከሆነ በከተማው አስተዳደር በሚገኙ በማናቸውም ተቋማት ውስጥ በቋሚነት እየሰራ ያለ፤
- 3- የውጭ ዜግነት ያለው ትውልደ ኢትዮጵያዊ ወይም በውጭ የሚኖር ኢትዮጵያዊ፤
- 4- የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ ሆኖ ነገር ግን ለሁለት ተከታታይ ዓመታት በሥራ ወይም በትምህርት ምክንያት ከከተማዎ ውጪ የኖረበትን ህጋዊ ማስረጃ ማቅረብ የሚችልና ማስረጃው ቦታውን ለምን ያክል ጊዜ እንደቆየ ወይም እንደሚቆይ በዝርዝር ማስረጃ ካቀረበ ለምዝገባ ብቁ መሆን ይችላል፡፡

8. የምዝገባና ተጠቃሚነት ዝርዝር መስፈርቶች

በአንቀጽ 7 የተዘረዘሩት ስለ ምዝገባ ብቁ የሚያደርጉ መስፈርቶች እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም የ40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ቤት ፈላጊ ተመዝጋቢ

1- በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ የሆኑ ተመዝጋቢዎችን በተመለከተ

ሀ. በራሱ ወይም በትዳር ጓደኛው ስም በከተማው ውስጥ የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ወይም ከዚህ በፊት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን መብቱን ያላስተላለፈ ወይም ከዚህ ቀደም የኮንዶሚኒየም ቤት ዕጣ ተጠቃሚ ያለመሆኑን በማረጋገጥ ግዴታ መግባት አለበት፡፡

ለ. በመንግስት በተዘረጉት ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች (10/90፣ 20/80 እና በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ቤት ልማት ፕሮግራሞች) ላይ በራሱም ሆነ በትዳር ጓደኛው ስም ያልተመዘገበ መሆኑን ማረጋገጥና ግዴታ መግባት ይጠበቅበታል፤

ሐ. የአዲስ አበባ ከተማ ነዋሪ መሆኑን የሚያረጋግጥ የታደሰ የነዋሪነት መታወቂያ ወይም በከተማው አስተዳደር በቋሚነት ቢያንስ ለሁለት ዓመታት እየሰራ ስለመሆኑ የመስሪያ ቤቱን ማረጋገጫ በመያዝ የቁጠባ ሂሳብ ውል በሚከፍትበት ባንክ በአካል ይዞ መቅረብ አለበት፤

መ. በዚህ መመሪያ አንቀጽ 7 ንዑስ አንቀጽ 4 የተገለጸው እንደተጠበቀ ሆኖ ምዝገባው በሚካሄድበት ወቅት በአካል መቅረብ ካልቻለ ህጋዊ ውክልና በማቅረብ በህጋዊ ወኪሉ አማካኝነት መመዝገብ ይችላል፡፡

ሠ. በጋራ ሂሳብ ለመክፈት ለሚፈልጉ ጥንዶች የጋብቻ ምስክር ወረቀት ማቅረብ ይኖርባቸዋል፤

ረ. ሁለት የቅርብ ጊዜ የፓስፖርት መጠን ያላቸው ፎቶግራፎች ማቅረብ ይገባል፤

ሰ. ቤት ፈላጊ ደንበኛው በየትኛውም የባንኩ ቅርንጫፎች የተበላሸ ብድር (Non Performing Loan) ሊኖረው አይገባም፤

ሸ. ከላይ የተጠቀሱትንና ሌሎች ፍላጎቱንና ግዴታዎችን በዚህ መመሪያ በአባሪ በተያያዘው ቅጽ 006 መሰረት ሞልቶ በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት፡፡

2- በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያንን በተመለከተ

(ከውጭ ጉዳይ ሚ/ር ጋር ገና በጋራ የሚታይ)

ሀ. በአንቀጽ 8 ተ.ቁ 1 ከሀ-ሰ የተጠቀሱትን (ከሐ በስተቀር) ማሟላት አለበት፤

ለ. በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር ወይም በኢትዮጵያ ኢምባሲ የሚሰጥ ማረጋገጫ ካርድ ተቀባይነት ካለውና ከታደሰ ፓስፖርት ጋር በአካል ማቅረብ ወይም በአካል መቅረብ ካልቻለ የተረጋገጠ ህጋዊ ውክልና ሰነድ ማቅረብ፤

ሐ. በህጋዊ ወኪሎች አማካኝነት በደንበኞች ስም ለሚከፈቱ ሂሳቦች በሚመለከተው የመንግስት አካል የተረጋገጠ ህጋዊ ውክልና ሰነድ ማቅረብ፤

መ. በኢትዮጵያ ኢምባሲ ህጋዊ ውክልና በውጭ አገር ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያን (ዲያስፖራ) ስም ሂሳብ ለሚከፍቱ ግለሰቦች በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር በኩል ሙሉ ስልጣንና ውክልና ሊያገኙ ይገባል፤

ሠ. ከባንክ የገንዘብ ማስተላለፊያ ውጭ ማንኛውም በውጭ ምንዛሪ የሚቆጠብ ሂሳብ የጉምሩክ ሰነድ (ዲክለራሲዮን) ሊቀርብለት ይገባል፤

ረ. የሚቆጠበው የውጭ ምንዛሪ ገቢ በሆነበት ቀን በሚኖረው የውጭ ምንዛሪ ተመን ወደ ብር ተቀይሮ ወደ ቁጠባ ሂሳባቸው ገቢ ሆኖ በዓመት 5.5% ወለድ ይታሰብለታል፤

ሰ. የሚቆጠበው ሂሳብ በውጭ ምንዛሪ ወይም በሀዋላ ገቢ ማድረግ ይቻላል፤

ሸ. የውጭ ምንዛሪ ተቀማጭ ሂሳብ ካለው ከዚህ ሂሳብ ወጪ ሆኖ ለዚህ ፕሮግራም ወደተከፈተው ልዩ የቁጠባ ሂሳብ ገቢ ማድረግ ይቻላል፤

ቀ. ከላይ የተጠቀሱትንና ሌሎች ፍላጎቱንና ግዴታዎችን በዚህ መመሪያ በአባሪ በተያያዘው ቅጽ 007 መሰረት ሞልቶ በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት፡፡

9. የመኖሪያ ቤቶች አይነት፣ማስተላለፊያ ዋጋና የቁጠባ መጠን ግምት

- 1- የቤቶች አይነት የጋራ መኖሪያ ህንጻ ሲሆኑ አማካይ የተጣራ ስፋታቸው ባለ አንድ መኝታ ክፍል ቤት 55 ካ.ሜ፣ ባለ ሁለት መኝታ ክፍል ቤት 75 ካ.ሜ፣ ባለ ሦስት መኝታ ክፍል ቤት 100 ካ.ሜ በአማካይ ይሆናል፤
- 2- የማስተላለፊያ ጠቅላላ ዋጋ ግምታቸው ለባለ አንድ መኝታ ክፍል ቤት ብር 162,645፣ ለባለ ሁለት መኝታ ክፍል ቤት ብር 250,000፣ ለባለ ሦስት መኝታ ክፍል ቤት ብር 386,400 በአማካይ ይሆናል፤
- 3- የ40 በመቶ የቅድሚያ ክፍያ ቁጠባ መጠን ግምት ለባለ አንድ መኝታ ክፍል ቤት ብር 61,960፣ ለባለ ሁለት መኝታ ክፍል ቤት ብር 94,470 ካ.ሜ፣ ለባለ ሦስት መኝታ ክፍል ቤት ብር 147,200 በአማካይ ይሆናል፤
- 4- በ40/60 የቤት ልማት ፕሮግራም ላይ ለሚመዘገብ ተመዝጋቢ የቅድሚያ ክፍያ 40 በመቶ ቁጠባ ላይ ተመስርቶ ወርሃዊ ወይም የመጀመሪያው ዝቅተኛ የቁጠባ መጠን፤

ሀ. ለባለ አንድ መኝታ ቤት ብር 1,033 /አንድ ሺህ ሰላሳ ሶስት ብር/፤

ለ. ለባለ ሁለት መኝታ ቤት ብር 1,575 /አንድ ሺህ አምስት መቶ ሰባ አምስት ብር/፤

ሐ. ለባለ ሦስት መኝታ ቤት ብር 2,453 /ሁለት ሺህ አራት መቶ ሀምሳ ሶስት ብር/ በወር ሲሆን በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ወይም በውጭ ለሚኖሩ ቤት ፈላጊዎች ለዚህ ተብሎ በሚከፈት ሂሳብ በየወሩ ለተከታታይ አምስት ዓመታት መቆጠብና ለዚህም ዝቅተኛ (የወሩን) ቁጠባ ስለመጀመሩ የተረጋገጠ ሂሳብ ደብተር/ዲፖዚት ስሊፕ ከነቁጥሩ ማቅረብ አለበት፡፡

10. ስለ ቁጠባ ውሉና ምዝገባ ቅጽ ይዘት፤

1- የቁጠባ ውል

የቁጠባ ውሉ በሀገር ውስጥ እና በውጭ ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያን በሁለት መልኩ የሚዘጋጅ ሆኖ በዋናነት የሚከተሉትን ጉዳዮች ያካትታል፤

ሀ. የአመልካቹን ሙሉ መረጃ፤

ለ. የሚፈልገውን የቤት አይነት፣ ዋጋ፣ ወርሃዊ ቁጠባና የወለድ ስሌት፤

ሐ. የቁጠባ ስርዓትና ብድር ስለሚቀርብበት ሁኔታ፤

መ. ስለ ተመዝጋቢው መብትና ግዴታ፤

ረ. ስለ ባንኩ ኃላፊነትና ተጠያቂነት፤

ሰ. ስለ ቤቱ ርክክብ ሁኔታ፤

ሸ. የውሉ ውጤትና የሚስከትላቸው ጥቅሞችና ግዴታዎች፤

ቀ. ሌሎች አስፈላጊ ጉዳዮችን በማካተት ለሀገር ውስጥና ለውጭ አመልካቾች የተለያዩ ሆኖ በዚህ መመሪያ በአባሪ ሶስትና አራት እንዲካተቱ ተደርጓል።

2- የምዝገባ ቅጽ

የ40/60 ቁጠባ ቤቶች ቤት ፈላጊ ተመዝጋቢ ከሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራም ምዝገታዎች ጋር ተናባቢ እንዲሆንና በመንግስት በሚገነቡ ቤቶች አንድ ሰው ከተዘረጉት ፕሮግራሞች በአንዱ ብቻ ተጠቃሚ እንዲሆን ለማድረግ በስሙ ከሚከፈሉት የቁጠባ ሂሳብ በተጨማሪ የቤት ፍላጎቱን የሚገልጽበት የምዝገባ ቅጽ በማዘጋጀት በሶፍት ዌር የተደገፈ ምዝገባ የሚካሄድ ሲሆን፤ የምዝገባ መረጃውን ለማጠናቀር የሚፈለጉት የጋራ መረጃዎች ተመሳሳይ እንዲሆን ለማድረግ ሲባል የምዝገባ ቅጹም የሚከተሉትን ዋና ዋና ጉዳዮች ያካትታል።

ሀ. የአመልካቹን ሙሉ ስም እስከ አያት እንዲሁም የአመልካቹን ያታ፤

ለ. የእናት ሙሉ ስም፤

ሐ. ያገባ ከሆነ የትዳር ንደኛውን ሙሉ ስም ከነአያት፤

መ. የመኖሪያና የሥራ አድራሻ እንዲሁም የሥራና የገቢ ሁኔታ፤

ሠ. እንዲገነባለት የሚፈልገውን የቤት ዓይነት ወይም የክፍል ብዛት፤

ረ. የአመልካቹ ከ6 ወር ወዲህ የተነሳው 2 የቅርብ ጊዜ ፎቶ ግራፍ፤

ሰ. ለተመዘገበበት የቤት አይነት የመኖሪያ ቤት የቁጠባ ሂሳብ ውል

(Contractual saving for housing) ላይ የተመሰረተ የቁጠባ ሂሳብ መኖሩን፤

ሸ. በመንግስት በተዘረጉት ሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች (10/90፣ 20/80 እና በመኖሪያ ቤት ህብረት ስራ ማህበራት ቤት ልማት ፕሮግራሞች) ያልተመዘገበ መሆኑንና በአይቲ ኦዲት ሲረጋገጥ ከሁሉም ፕሮግራም ተሰርዞ በህግ ሊጠየቅ እንደሚችል፤

ቀ. በራሱ ወይም በትዳር ንደኛው ስም የመኖሪያ ቤት ወይም የመኖሪያ ቤት መስሪያ ቦታ የሌለው ወይም ከዚህ በፊት ኖሮት በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፈና በቤት ልማት ፕሮግራሙ ከዚህ በፊት ተጠቃሚ ያልሆነ፤

- በ. የገዛውን የመኖሪያ ቤት ከገዛበት ቀን ጀምሮ በመጀመሪያዎቹ 5 ዓመታት ውስጥ በሽያጭ፣ በወለድ አገድ ወይም በስጦታ ለሦስተኛ ወገን የማያስተላልፍ መሆኑንና በጋራ ህንፃ ህግ ለመተዳደር ፈቃደኛ መሆኑ፤
- ተ. የሚኖረው በመንግስት ቤት ከሆነ ለሚያስተዳድረው አካል የገዛውን ቤት በተረከበ በሰላሳ ቀን ውስጥ ለማስረከብ ፈቃደኛ መሆኑ፤
- ቸ. ወደፊት ለመረጃ ጠያቂ አካል ተጨማሪ መረጃ መስጠት የሚችል (ለምሳሌ የጣት አሻራ፣) ሆኖ ይህን ባያደርግ (ፈቃደኛ ባይሆን) ከምዝገባ ውጭ እንደሚሆን እና አስፈላጊ ከሆነም በህግ እንደሚጠየቅ ግዴታ የሚገባ መሆኑ፤
- ኘ. የሞላው ቅጽ ሀሰተኛ ሆኖ ቢገኝ አግባብ ባለው ህግ ተጠያቂ እንደሚሆን፤
- ነ. ሌሎች አስፈላጊ ጉዳዮችን እንዲያካትት ተደርጎ ለውጭና ለሀገር ውስጥ አመልካቾች በተለያዩ ቅጽ ሆኖ በዚህ መመሪያ በአባሪ አንድ እና ሁለት እንዲካተቱ ተደርጓል።

ክፍል አራት

የምዝገባ፣ ቁጠባ፣ ብድርና ቤት ማስተላለፍ ሂደትና ስርዓት

11. የምዝገባ ሂደት

- 1- የምዝገባ ሂደቱ የሚጀመርበት ጊዜና ቦታ ለህዝብ በይፋ ይገለጻል፤
- 2- ባንኩ ለምዝገባ የሚያስፈልጉ ዝግጅቶች (የሰው ሀይል፣ ማቴሪያል፣ ምዝገባ ቦታ ቅርንጫፎች ወ.ዘ.ተ... አሟልቶ ከተመዘጋቢዎች የሚጠበቁ ቅድመ ሁኔታዎችና መረጃዎች እንዲሁም ስለቁጠባና ምዝገባ ሂደቱ ገለጻ ይሰጣል፤ ዝርዝር የአሰራር መመሪያና ማንዋል በማዘጋጀት ተመዝጋቢውም ሆነ የባንኩ አስፈጻሚና ፈጻሚ አመራርና ባለሙያዎች እንዲያውቁት ያደርጋል፤
- 3- በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ የሆነ ቤት ፈላጊ በተሰጠው ገለጻ መሰረት ተመዝጋቢው የቁጠባ ውሉንና የምዝገባ ቅጽ (006) ሊነበብ በሚችል የእጅ ፅሁፍ፣ ስርዝ ድልዝ በሌለው ሁኔታ በአግባቡ ሞልቶ ለምዝገባ በተመረጡ ቅርንጫፍ ባንኮች በግንባር ሲቀርብ የቁጠባ ዝግ ሂሳብ እንዲከፈትለትና በ40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ቤት ፈላጊዎች ባህር መዝገብና የምዝገባ ሶፍትዌር ላይ እንዲመዘገብ ይደረጋል፤
- 4- በውጭ አገር ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን የምዝገባ መረጃውና ምዝገባ የሚካሄድበት ሁኔታ በኢትዮጵያ አምባሲና በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር አማካኝነትና በተለያዩ ሚዲያዎችና ድረገጾች እንዲያውቁት ይደረጋል፤ ለምዝገባ የተመረጡና የውጭ ምንዛሪ ሂሳብ የሚከፍቱባቸውን ቅርንጫፍ ባንኮችንም ያሳውቃል፤

- 5- በውጭ አገር ለሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴርና በኢትዮጵያ ኤምባሲ አማካኝነት ሙሉ ስልጣንና ውክልና በተሰጣቸው ህጋዊ ወኪሎች አማካኝነት የቁጠባ ውሉንና የምዝገባ ቅጹን (007) ሞልተው በግንባር ወይም በተወካዮቻቸው አማካኝነት ሲቀርቡ የቁጠባ ሂሳብ በውጭ ምንጭ ተከፍቶ በ40/60 ቤት ፈላጊዎች ባህር መዝገብና የምዝገባ ሶፍትዌር ላይ እንዲመዘገቡ ይደረጋል፤
- 6- መዝጋቢው አካል በዚህ መመሪያ ላይ የተዘጋጁት ቅጾች በትክክል መሞላታቸውንና ቅድመ ሁኔታዎች ተሟልተው መቅረባቸውን አረጋግጦ ይቀበላል፤
- 7- ባንኩ ተረጋግጠው የቀረቡት ቅጾችና የቁጠባ ሂሳብ መረጃዎች በባንኩ ኮር ባንኪንግ ፕሮሰስ ሲሰተም፤ በባህር መዝገብና በቤት ፈላጊዎች ምዝገባ ሶፍት ዌር ላይ እንዲመዘገቡ ይደረጋል፤ ደንበኛው እንደአስፈላጊነቱ የባዮሜትሪክ መረጃዎችን (አሻራ) ሊሰጥ ይችላል፤
- 8- ባንኩ የምዝገባው ሂደት በትክክል መካሄዱን በማረጋገጥ ለተመዝጋቢው ስለመመዘገብና የቁጠባ ሂሳብ በመክፈት ቁጠባ የጀመረ መሆኑን የሚገልጽ የምዝገባና የቁጠባ ውሉን ቀሪ ማረጋገጫ ይሰጣል፤
- 9- ባንኩ በዚህ መልኩ የተመዘገቡ ቤት ፈላጊዎችን መረጃ ደህንነት በመጠበቅ አደራጅቶ ይይዛል፤ አዲስ የሰነድ መጠበቂያ (Mandate File) በሂሳብ ባለቤት ስም በመክፈት የማመልከቻ ቅጽና ሌሎች አስፈላጊ ኮፒ ሰነዶችን በጥንቃቄ ተጠብቀውና ተደራጅተው እንዲቀመጡ ይደረጋል፤ ስለቁጠባቸውም ክትትል ያደርጋል፤

12. የቁጠባ ሂሳብ አከፋፈትና አሰራር ስርዓት

- 1- ማንኛውም የ40/60 የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢ መስፈርቶችን አሟልቶና የቤት ፍላጎት ማሳወቂያ ቅጽ ሞልቶ ይቀርባል፤
- 2- ባንኩ የቤት ፈላጊ ደንበኛው ሂሳባቸውን በአግባቡ ከማያንቀሳቅሱ፤ ወይም ያለ አግባብ በመጠቀም ከተዘጉ ሂሳቦች ዝርዝር ውስጥ አለመሆኑን ያጣራል፤
- 3- የቤት ፈላጊ ደንበኛው ባንኩ ባዘጋጀው ዝርዝር የቁጠባ ውልና የሂሳብ አከፋፈት መመሪያ መሰረት መረጃዎችን ሞልቶ ሲቀርብ ውል በመፈረም የቁጠባ ሂሳብ ይከፈትለታል፤
- 3- ማንኛውም የ40/60 የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢ የቅድሚያ ቁጠባውን ካደረገበት ጊዜ ጀምሮ በዚህ መመሪያ በአንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 4

በመረጠው የቤት አይነት በተቀመጠው የቁጠባ መጠን ልክ ከተመዘገበበት ቀን ጀምሮ በየወሩ ለተከታታይ አምስት ዓመታት ሳያቋርጥ መቆጠብ ይኖርበታል።

- 4- በአንቀፅ 9 ንዑስ አንቀፅ 4 የተጠቀሰው ቢኖርም ማንኛውም ተመዝጋቢ የሚጠበቅበትን የቅድሚያ ክፍያ መጠን ሙሉውን ወይም ከተቀመጠው ዝቅተኛ የቁጠባ መጠን በላይ ቆጥቦ የመመዝገብ መብቱ የተጠበቀ ነው። በዚህ ሁኔታ ከሚጠበቅበት የቁጠባ መጠን በላይ አስቀድሞ ያስቀመጠ ከሆነ የገንዘቡ መጠን በቂ ሆኖ እስከተገኘ ድረስ የሚቀጥሉትን ወራት ክፍያዎች እንደከፈለ ሊታሰብለት ይችላል፤
- 5- ቤት ፈላጊው ደንበኛ ቢያንስ ለአንድ ዓመት የሚፈለገውን ዝቅተኛ የቁጠባ መጠን (የሙሉ ቅድመ ክፍያውን ያህል) ከቆጠበ መኖሪያ ቤት ለመግዛት ወይም በዕጣው ለመካተት ብቁ ይሆናል፤
- 6. በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያኖችና ትውልደ ኢትዮጵያውያኖች የቁጠባ ሂሳባቸው የቤቱ ዋጋ ወርሃዊ ክፍያ በወቅቱ ሂሳብ ከኢትዮጵያ ብር ወደ ውጭ ምንዛሪ ተቀይሮ ገቢ ይሆናል። ሆኖም ከዝቅተኛው የቁጠባ መጠን በላይ ማስገባት ከፈለጉ አይከለከሉም፤
- 7- ደንበኛው ለሚቆጥበው ገንዘብ በዓመት 5.5 በመቶ ወለድ በማሰብ ወለዱ በየወሩ ወደ ደንበኛው ሂሳብ እንዲገባ ይደረጋል፤ ሆኖም የወለድ ስሌቱ ብሔራዊ ባንክ በሚወስነው መሰረት የተመን ክለሳ ሊደረግበት ይችላል፤
- 8- ሆኖም በዋጋ ግሽበት ወይንም በውጭ ምንዛሪ ልዩነትና በሌሎች በማንኛውም ምክንያት በቤቱ መነሻ ዋጋ ላይ የሚመጣ የዋጋ ጭማሪ 40% ቁጠባውን ተጠቃሚው የሚሸፍን ሲሆን 60% ተመጣጣኝ ብድር ባንኩ ይሸፍናል፤

13. የቁጠባ ሂሳብ ስለሚዘጋበት ወይም ውል ስለሚፈርስበት ሁኔታ

- 1- ደንበኛው የቁጠባ ሂሳቡ እንዲዘጋ በራሱ ፍላጎት በሚጠይቅበት ጊዜ ወይም በውሉ መሰረት ግዴታውን ካልፈጸመ ወይም በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ወይም በሞት፣ በኪሳራ፣ በአእምሮ ህመምና በመሳሰሉት እንዲሁም ደንበኛው የሞላው መረጃ ሲጣራ ሀሰት ሆኖ ሲገኝ (በመመሪያው የተቀመጡትን መስፈርቶች የማያሟላ ሆኖ ሲገኝ) ሂሳቡ ተዘግቶ የቁጠባና ብድር ውሉ እንዲፈርስ ይደረጋል፤ ከቤት ምዝገባ ፕሮግራሙም ይሰረዛል፤
- 2- በዚህ ሁኔታ ከምዝገባ የተሰረዘ ደንበኛ የቆጠበው ገንዘብ ከ40% በታች ከሆነ በዝቅተኛው (በመደበኛው) የወለድ ስሌት እንዲሁም 40% እና ከዚያ በላይ ከሆነ

በከፍተኛው የወለድ ስሌት ታስቦ ገንዘቡ ከነወለዱ ይመለስለታል፤ ደንበኛው ከፈለገ ከቤት ቁጠባ ፕሮግራም ወጥቶ ወደ መደበኛ ቁጠባ ሊዛወርለት ይችላል፤

3- ሆኖም በተ.ቁ 2 የተገለጸው ቢኖርም ሀሰት መረጃ በማቅረብ የተመዘገበ ከሆነ በህጉ መሰረት መጠየቁ እንደተጠበቀ ሆኖ በቁጠባው ወይም በወለድ ስሌቱ ላይ ባንኩ የራሱን ቅጣት ሊጥልበት ይችላል፤

14. የብድር አቅርቦትና ስርዓት

1- ደንበኞች የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 40% መቆጠባቸውንና ቅድመ ሁኔታዎችን ማሟላታቸውንና ለብድር ብቁ መሆናቸውን ሂሳባቸው ከሚገኝበት ቅርንጫፍ ይረጋገጣል፤

2- የብድር ውል ስምምነት ይዘጋጃል፤ ስምምነቱን ደንበኞች እንዲያውቁትና እንዲስማሙበት ይደረጋል፤

3- በስምምነቱ መሰረት በቁጠባ ሂሳብ ውል መሠረት የሚቀርብ ብድር (Housing loans derived from contractual saving) የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 60% በማይበልጥ ብድር ያዘጋጃል፤ ብድሩንም ባንኩ ይፈቅዳል፤

4- ለብድሩም 7.5% የብድር ወለድ በዓመት ይታሰባል፤ ሆኖም የወለድ ስሌቱ በብሔራዊ ባንክ የተመን ክለሳ ሊደረግበት ይችላል፤

15. የግንባታ ሂደትና ክትትል

1- ኢንተርፕራይዙ ከባንኩ ጋር ቤቶችን ገንብቶ ለማስረከብ በጋራ ውል ያዘጋጃል፤ ይዋዋላል፤

2- ባንኩ ለብድር ብቁ የሆኑ ቤት ፈላጊዎች ቁጠባና ተመጣጣኝ ብድርና ለኢንተርፕራይዙ ለቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን ፋይናንስ በውሉ መሰረት ያቀርባል፤

3- የግንባታ ሂደቱ በውሉ መሰረት እየተፈጸመ መሆኑን ባንኩ ይከታተላል፤ ከኢንተርፕራይዙና ከሚመለከተው አስተዳደር ጋር በመሆን ይገመግማል፤ ሪፖርት ያቀርባል፤

4- ኢንተርፕራይዙ ለግንባታ የሚያስፈልገውን ግብዓትና የሰው ሀይል ራሱ ሞቢላይዝ ያደርጋል፤

5- ግንባታው ሲጠናቀቅ ባንኩ በውሉ መሰረት ቤቶችን ይረከባል፤ ኢንተርፕራይዙም ያስረክባል፤

16. የቅድሚያ አወሳሰንና የቤት ማስተላለፍ ስርዓት

ሀ. ወቅታዊ በሆነ መልኩ የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 40% እና ከዚያ በላይ የቆጠቡ ደንበኞች ለብድር ብቁ መሆናቸው በባንኩ ይለያሉ፤

ለ. ለብድር ብቁ ከሆኑ ደንበኞች መካከል የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 100% ተቀማጭ ያደረጉ ቅድሚያ የሚያገኙ ሲሆን ከከፍተኛው ወደ ዝቅተኛው አስቀማጭ እንደቅደም ተከተላቸው የሚፈጸም ይሆናል፤

ሐ. ለመኖሪያ ቤት ብድር ብቁ የሆኑ ደንበኞች ቁጥር ከተገነቡ ቤቶች ቁጥር ከበለጠ የመኖሪያ ቤቶችን የማስረከብ (የማስተላለፍ) ሂደት ከላይ በ ሀ እና በ ለ በተቀመጡት መመዘኛዎች የሚፈጸም ሲሆን ተመሳሳይ ቁጠባ መጠን ያላቸው ደንበኞች ከተገኙ በዕጣ የሚለይ ይሆናል፤

መ. በዚህ መሰረት የቤት ድልድል ቅደም ተከተሉ በደንበኞች የቁጠባ መጠን ልክ፣ በምዝገባ ጊዜና በዕጣ ይሆንና ለብድር ብቁ የሆኑና ከፍተኛ ገንዘብ የቆጠቡ ቅድሚያ ዕድል ይኖራቸዋል፤ ነገር ግን ለብድር ብቁ የሆኑ ደንበኞች በተለያዩ ምክንያቶች መኖሪያ ቤቶችን ማግኘት ባይችሉ የቁጠባ ሂሳብ የሚቀጥል ይሆናል፤

ሠ. ከዚህ በተጨማሪ ባንኩ ደንበኞች በደረሳቸው የመኖሪያ ቤት ህንጻ የወለልና ቤት ቁጥፍን በዕጣ ይለያል፤ በውሉ መሰረት ያስረክባል፤

**ክፍል አምስት
ተግባርና ኃላፊነቶች**

17. ተጠቃሚ ደንበኛው

ሀ. ተጠቃሚው መስፈርቶችን አሟልቶ የሚፈልገውን የቤት አይነት በመምረጥ ፍላጎቱን በቅጽ ሞልቶ በግንባር ወይም በወኪሉ አማካኝነት በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት፤

ለ. በፈረመው ውል መሰረት ወቅቱን ጠብቆ ያለመዘግየትና ያለማቋረጥ መቆጠብ አለበት፤

ሐ. ቤት ፈላጊው ለ 6 ተከታታይ ወራት ቁጠባ ካቋረጠ በራሱ ፍላጎት እንዳቋረጠ ተቆጥሮ ከፕሮግራሙ ይሰረዛል፤

መ. በቁጠባው መሰረት ለብድር ብቁ መሆኑ ሲረጋገጥ በግንባር ቀርቦ ወይም በተወካዩ አማካኝነት የብድር ውል መፈረም አለበት፤

- ሠ. ባንኩ ለተጠቃሚው የቤቱ ዕድለኛ መሆኑን ካሳወቀበት ቀን ጀምሮ የብድርና የመያዣ ውሎችን በመፈረም ቤቱን ይረከባል፤ ይህን ካልፈጸመ ባንኩ ውሉን አቋርጦ ለሌሎች ተጠቃሚዎች ያስተላልፋል፤
- ረ. ደንበኛው በባንክ በሚመቻች ብድር ለሚገዛው ቤት ሙሉ ግምት የሚሸፍን የመድን ዋስትና መግዛትና በየጊዜው ማደስ አለበት፤
- ሰ. ደንበኛው ቤቱን ለማግኘት ቢያንስ ለአንድ ዓመት የቁጠባ ሂሳብ ከፍቶ ሲያስቀምጥ መቆየት አለበት፤
- ሸ. በውጭ የሚኖር ኢትዮጵያዊና ትውልደ ኢትዮጵያዊ በውጭ ምንዛሪ መቆጠብ አለበት፤ ብድሩም በዚህ አግባብ በውጭ ምንዛሪ መክፈል አለበት፤
- ቀ ሌሎችም በቁጠባና ብድር ውል የተቀመጡ ኃላፊነቶችን መፈጸም አለበት፤

18. የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ

- ሀ. ተጠቃሚ ደንበኞች ለምዝገባና ቁጠባ የሚያስፈልጉ መስፈርቶችና መረጃዎች እንዲያውቁት የግንዛቤ ማስጨበጫ ስራ ይሰራል፤
- ለ. ለምዝገባና ቁጠባ የሚያስፈልግ ማቴሪያልና የሰው ሀይል እንዲሁም የምዝገባ ቅርንጫፎችን ያዘጋጃል፤
- ሐ. የቤት ፈላጊ ደንበኞች በሚቀርቡበት ጊዜ የቤት ፍላጎት መግለጫ ቅጽ በማስሞላትና የመኖሪያ ቤት መግዣ የቁጠባ ውል በማስፈረም ተጠቃሚዎች የቁጠባ ሂሳብ እንዲከፍቱ ያደርጋል፤
- መ. ተጠቃሚዎች የሚፈልጉትን የቤት ዓይነት እንዲመርጡ ያደርጋል፤ ተጠቃሚዎች የመረጡትን የቤት አይነትና በየወሩ የሚቆጥቡትን እንዲሁም ለዚህ ተመጣጣኝ ብድር ገንዘብ መጠን እንዲያውቁትና እንዲስማሙበት ያደርጋል፤
- ሠ. በየወሩ በዚህ ፕሮግራም የተቆጠበውን ገንዘብ በቤት አይነትና በሀገር ውስጥና በውጭ ተጠቃሚዎች በመለየት ሪፖርት ያዘጋጃል፤ የቁጠባና የግንባታ ሂደቱን በመገምገም ውጤቱን ለሚመለከተው አካል ያሳውቃል፤
- ረ. በየመኖሪያ ቤቶች ዓይነት 40 በመቶ ወይም ከዚያ በላይ የቆጠቡትን ተጠቃሚዎች ይለያል፤
- ሰ. ተጠቃሚዎች የገቡትን ውል በማናቸውም ምክንያት ማቋረጥ ቢፈልጉ ወይም ባንኩ በራሱ ጊዜ ተጠቃሚው የፕሮግራሙ ተጠቃሚነት መስፈርቱን የማያሟላ ሆኖ

ሲያገኘው ተጠቃሚው አምስት ዓመትና ከአምስት ዓመት በላይ የቆጠበ ከሆነ የቆጠቦው ገንዘብ ከነወለዱ ይመልሳል፤ ከአምስት ዓመት በታች የቆጠበ ከሆነ የቆጠቦው ገንዘብ በአነስተኛ ተቀማጭ ወለድ ታስቦ ለደንበኛው ይመልሳል፤

ሠ. ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶችና ለንግድ ቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን ገንዘብ በከተማው አስተዳደር ኃላፊነትና በፌዴራል መንግስት ዋስትና ለቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ያበድራል፤

ረ. መስፈርቱን ያሟሉና የሚፈለግባቸውን የ40 በመቶ ወይንም ከዚያ በላይ ቁጠባ ያጠናቀቁ ተጠቃሚዎች ዝርዝር ለቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ያሳውቃል፤

ሰ. ግንባታቸው የተጠናቀቁ ህንጻዎችን እንደተረከበ የ5 ዓመት የቁጠባ ውል ዘመኑን ሳይጠብቅ የሚፈለግባቸውን የ40 በመቶ ወይንም ከዚያ በላይ ቁጠባ ያጠናቀቁ ተጠቃሚዎችን እንደተቀማጭ መጠናቸው ቅድሚያ 100 በመቶ ቀጥሎ ወደታች በሚኖረው ቅደም ተከተል መሠረት የብድር ውል ይፈራረማል፤ የመኖሪያ ቤቱንም ያስረክባል፤

ሸ. የተጠናቀቁ ቤቶችን ከቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ በመረከብ በቁጠባ ብድር ስርዓቱ መሠረት የቁጠባ ግዴታቸውን ላሟሉና ቤቱን ለሚረከቡ ተጠቃሚዎች ከቤቱ ዋጋ እስከ 60 በመቶ የሚደርስ ብድር ቤቱን በዋስትና ይዞ እስከ አስራ ሰባት ዓመት ተከፍሎ የሚጠናቀቅ ብድር ያበድራል፤

ቀ. ከቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ የተረከባቸውን ካርታዎች የብድርና መያዣ ውሎች ይዞ ቤቶቹን በአንደኛ ደረጃ ዋስትና ይይዛል፤

በ. የቁጠባ ጊዜያቸውንና የሚፈለግባቸውን የ40 በመቶ ቁጠባ አጠናቀው የብድር ውል ፈርመው ቤታቸውን የተረከቡ ወይንም 100 በመቶ የከፈሉ ተጠቃሚዎች የቁጠባ ገንዘብ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ለተበደረው ብድር ያውላል፤ ለአበደረው ገንዘብ በዓመት 7.5 በመቶ ወለድ ያስባል፤

ተ. በዚህ ሂደት ለቤት መግዣ የዋለውን ብድር ይሰበስባል፤ ያስተዳድራል፤

19. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ

- ሀ. በዚህ ፕሮግራም ቤት እንዲገነባላቸው በሚፈልጉና መስፈርቱን አሟልተው ቁጠባ የጀመሩትን ከባንክ በሚገኝ መረጃ መነሻነት ቤቶችን ገንብቶ ለማስረከብ ከባንኩ ጋር ውል ይዋዋላል፤
- ለ. ለቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገውን ፋይናንስ የተጠቃሚዎችን ቁጠባና ብድር በባንክ በኩል ይረከባል፤
- ሐ. ለቁጠባ የጋራ መኖሪያ ህንጻዎች በየዓመቱ የሚያስፈልገውን ገንዘብ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በከተማ አስተዳደሩ ኃላፊነትና በፌዴራል መንግስት ዋስትና ይበደራል፤
- መ. ለግንባታ የሚያስፈልገውን ግብዓትና የሰው ሀይል ሞብላይዝ በማድረግ ግንባታውን ያካሂዳል፤
- ሠ. በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የተፈቀደውን የእያንዳንዱን የመኖሪያ ቤት ዋጋ በቤት አይነት በመለየት ግንባታው ተጠናቆ ለባንኩ የሚተላለፍበትን ዓመት ያሳውቃል፤
- ረ. በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የቤቶች የማስተላለፊያ ዋጋ ላይ ለውጥ የሚኖር ከሆነ ለባንኩ አስቀድሞ ያሳውቃል፤ መነሻ ዋጋዎቹ ለምን ያህል ጊዜ ጸንተው እንደሚቆዩ ያሳውቃል፤
- ሰ. ተገንብተው የተጠናቀቁ ቤቶችን በገባው ውል መሰረት ለባንኩ ያስረክባል፤
- ሸ. የንግድ ቤቶችን በመሸጥ በንግድ ቤቶች ሽያጭ ገቢ የሚደገሙትን ወጪ ይሸፍናል፤ ከባንክ የተበደረውንም ከዚህ ሽያጭ ይከፍላል፤
- ቀ. ከከተማ አስተዳደሩ በተረከበው ቦታ ላይ ጥራታቸውን የጠበቁ 20,000 (ሃያ ሺህ) የጋራ የመኖሪያ ቤቶችንና የንግድ ቤቶችን ይገነባል። ከዚህ ውስጥ 7,000 ባለ አንድ መኝታ 5,000 ባለ ሁለት መኝታ እንዲሁም 4,000 ባለሶስት መኝታ ቤቶች እንዲሁም 4,000 የንግድ ቤቶችን ይገነባል። ሆኖም የተጠቃሚዎችን ፍላጎት መሰረት በማድረግ ከሚመለከተው የመንግስት አካል ፈቃደ ሲገኝ ተጨማሪ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን ሊገነባ ይችላል፤
- በ. የቁጠባ የመኖሪያ ቤቶችንና የንግድ ቤቶችን የተጠቃሚውን ፍላጎት ባሟላ ሁኔታ በውሉ መሰረት ገንብቶ በማጠናቀቅ ስለግንባታውና ርክክቡ ሂደት በየጊዜው ለሚመለከተው አካል ሪፖርት ያቀርባል፤

ተ. ሌሎችም በስትራቴጂው የተቀመጡና በውሉ የተካተቱ ጉዳዮችን ይፈጽማል፤

ክፍል ሰባት
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

20. ክልከላ

ሀ. በዚህ መመሪያ ከተቀመጠው መስፈርት ውጭ መመዘግብም ሆነ እንዲመዘገብ ማድረግ የተከለከለ ነው፡፡

ለ. ደንበኛው የቁጠባ ውል ስምምነቱ እስካልተቋረጠ ድረስ ከቁጠባ ሂሳብ ውል ውስጥ ምንም ገንዘብ ወጪ ማድረግ አይፈቀድም፤

ሐ. ደንበኛው በየትኛውም የባንኩ ቅርንጫፍ በአግባቡ የማይንቀሳቀስ ብድር ካለው በቁጠባ ላይ ተመስርቶ የሚፈቀድ ብድር አይኖርም፤

21. ቅሬታ አቀራረብና አፈታት

ሀ. አንድ የቤት ፈላጊና ተመዝጋቢ ደንበኛ በዚህ መመሪያ መሰረት የተቀመጠውን የመመዘገብ መብቱን ተከልክያለሁ የሚልና እንዲሁም ከቁጠባም ሆነ ከብድር ስርዓትና አስተዳደር ጋር በተያያዘ የአገልግሎት ጥራት መጓደል ጋር የሚነሱ ቅሬታዎች ካሉ ሂሳብ በከፊተበት ቅርንጫፍ ባንክ በኩል ያሳውቃል፤

ለ. ቅርንጫፍ ባንኩም ጸድቆ ስራ ላይ በዋለው የደንበኞች ቅሬታ አፈታት መመሪያና ይህን የቤት ፈላጊዎች ምዝገባ መመሪያውን መሰረት በማድረግ ውሳኔ ይሰጣል፤

ሐ. በተመሳሳይ በውጭ ለሚኖሩ ኢትዮጵያውንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን ለሚቀርብ ቅሬታ ውሳኔውን በተወካዮቻቸው አማካኝነት ወይም በኢምባሲዎቻቸው ወይም በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር ወይም ባሳወቁት የዌብሳይት አድራሻ ያሳውቃል፤

22. ቅጣት

ማንኛውም ተመዝጋቢ በዚህ መመሪያ የተዘረዘሩትን አንቀጾች በመተላለፍ የተመዘገበ፣ ለመመዘገብ የሞከረ፣ ያሳሳተ፣ የምዝገባውን ሒደት ያወከ እንደሆነ በህግ ተጠያቂ ይሆናል፤

23. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህን መመሪያ ከማስፈጸም አኳያ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

24. **ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው መመሪያዎች**

ከዚህ መመሪያ ጋር የሚቃረን ማንኛውም መመሪያ ወይም ልማዳዊ አሰራር በዚህ መመሪያ በተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

25. **መመሪያውን የማሻሻል ስልጣን**

ይህን መመሪያ ማሻሻል ሲያስፈልግ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ሊያሻሽለው ይችላል፡፡

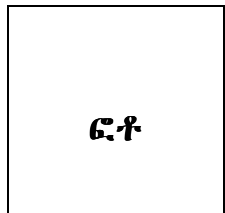
26. **መመሪያው የሚፀናበት ጊዜ**

ይህ መመሪያ በባንኩ ፕሬዚዳንት ተፈርሞ ከወጣበት ከ ---- ቀን 2005 ዓ.ም ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

27. **አባሪዎች**

ቅጽ

006



አባሪ አንድ :- በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ የሆኑ የ40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ላይ ለመመዝገብ የቤት ፍላጎት መግለጫ ቅጽ

1. የአመልካች ሁኔታ፣

1.1. ስም -----የአባት ስም -----የወንድ አያት ስም -----

ጾታ ----- ዕድሜ----- ብሔር-----

1.2 የአመልካች እናት ስም ----- የእናት አባት ስም -----

1.3 የትዳር ሁኔታ

ያገባ/ች ያላገባ/ች በፍቺ የተለየ/ች በሞት የተለየ/ች

1.4. ያገባ/ች ከሆነ፣ የትዳር ጓደኛ ስም ----- የአባት ስም-----
--የአያት ስም -----

1.5. የአመልካች መኖሪያ አድራሻ :-

- ክ/ከተማ-----ወረዳ -----ቀበሌ ----- የቤት ቁጥር -----
- የቀበሌ (የመ/ቤት) መታወቂያ (የፓስፖርት) ቁጥር-----
- የቤት ስልክ ቁጥር -----የሞባይል ስልክ ቁጥር -----
- ፖ.ሳ.ቁ.-----ፋክስ ቁጥር -----
-ኢሜል-----

2. የሚኖርበት/የምትኖርበት ቤት ሁኔታ :-

የቀበሌ የኪራይ ቤቶች ደባል ጥገኛ ከግለሰብ ኪራይ ሌላ

3. የስራና የገቢ ሁኔታ

3.1 የስራ ሁኔታ:

የመንግሥት ተቀጣሪ መንግስታዊ ያልሆነ (የግል ተቀጣሪ) በግል ስራ

3.2 የስራ አድራሻ

የመ/ቤቱ ስም ----- የሚገኝበት ክልል -----
----- ዞን-----

ከተማ ----- ወረዳ ----- ስልክ ቁጥር -----

ፖ.ሣ.ቁ.----- ኢሜል----- ዌብ ሳይት-----

3.3. የአመልካች ወርሃዊ የገቢ መጠን በብር ----- ምንጭ -----

3.4. የትዳር ንደኛ የገቢ መጠን በብር ----- ምንጭ -----

3.5. ጠቅላላ የገቢ መጠን በአኃዝ ----- /በፊደል-----
-----/

4. የሚፈልጉት የቤት አይነትና የክፍል ብዛት

ባለ 1 መኝታ ባለ 2 መኝታ ባለ 3 መኝታ

5. ለምዝገባ የሚያስፈልግ የቁጠባ መጠን በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ያስቀመጠው ገንዘብ

5.1 በቅድሚያ በልዩ ዝግ ሂሳብ ያስቀመጠው ዝቅተኛ የቁጠባ መጠን ብር በአኃዝ -----

/በፊደል-----
-----/

5.2 የዝግ ሂሳብ የቁጠባ ደብተር ቁጥር -----

ቅርንጫፍ -----

6. የቤቱን ዋጋ ክፍያ የሚፈጸምበት መንገድ:-

- 6.1. ሙሉ ክፍያ (100%) በአንድ ጊዜ
- 6.2 40% በአንድ ጊዜና ቀሪውን 60% በውሉ መሰረት በየወሩ በተከታታይ የሚከፈል
- 6.3. የየወሩን ቁጠባ መጠን በየወሩና ቅድሚያ ክፍያ 40 በመቶ በአምስት ዓመት ሆኖ ቀሪውን 60% የቤት ዋጋ ክፍያ በህጉ ወይም በውሉ መሰረት በየወሩ በተከታታይ የሚከፈል

7- እኔ ስሜ ከላይ የተገለጸው አመልካች

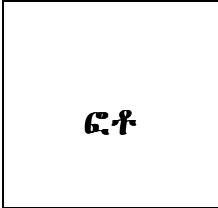
- 7.1 ቀደም ሲል በመንግስት በተዘረጉት በማናቸውም የቤት ልማት ፕሮግራሞች ያልተመዘገቡ መሆኑን፤
- 7.2 በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ውስጥ በራሴ ወይም በትዳር ጓደኛዬ ስም የተመዘገበ የመኖሪያ ቤት ወይም የቤት መስሪያ ቦታ የሌለኝ እና ከዚህ በፊትም የነበረኝን በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፍኩ እና በቤት ልማት ፕሮግራም ከዚህ በፊት ተጠቃሚ ያልሆንኩኝ መሆኑን፤
- 7.3 ለምዝገባ ብቁ የሚያደርገኝ የመጀመሪያ ቁጠባ በዝግ ሂሳብ የማስቀምጥ መሆኑን፤
- 7.4 በከተማው ውስጥ ለሁለት ዓመታት የኖርኩና/የሰራሁና እየኖርኩ/እየሰራሁ ያለሁ መሆኔን፤
- 7.5 በምረከበው ቤት በጋራ ህንፃ ህግ መሠረት ለመተዳደር ፈቃደኛ መሆኔን፤
- 7.6 እኔም ሆነ የትዳር ጓደኛዬ የምንኖረው በመንግስት ቤት ከሆነ ቤቱን ለሚያስተዳድረው አካል ቤቱን በተረከብኩ በ 30 ቀን ውስጥ ለማስረከብ ፈቃደኛ መሆኔን፤
- 7.7 በዚህ ማመልከቻ ቅጽ የሞላሁትና የሰጠሁት ማረጋገጫ ሀሰተኛ ሆኖ ቢገኝ የምዝገባው ውል የሚፈርስ መሆኑንና ቤቱን ለሚመለከተው ለማስረከብ ወይም በከፍተኛ የሊዝ ዋጋ ታስቦ ከነቅጣቱ ለመክፈል የምስማማ መሆኔን፤
- 7.8 ወደፊት የሚጠየቁ መረጃዎችን ለምሳሌ የጣት አሻራና ሌሎች መረጃዎችን ለመስጠት ፈቃደኛ መሆኔን እንዲሁም
- 7.9 ከላይ የሞላሁት መረጃ ሀሰት ሆኖ ቢገኝ በህጉ መሠረት ተጠያቂ እንደምሆን በመስማማት ይህን ቅጽ የሞላሁ መሆኑን በፊርማዬ አረጋግጣለሁ፡፡

የአመልካቹ ሙሉ ስም-----

ፊርማ -----

-

ቀን -----



አባሪ ሁለት :- በውጭ አገር የሚኖሩ ኢትዮጵውንና ትውልደ ኢትዮጵውያንን በ40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ላይ ለመመዝገብ የቤት ፍላጎት መግለጫ ቅጽ

1. የአመልካች ሁኔታ፡

1.1. ስም ----- የአባት ስም ----- የወንድ አያት ስም -----

ጾታ ----- ዕድሜ----- ብሔር----- ዜግነት-----
የፓስፖርት ቁጥር-----

1.2 የአመልካች እናት ስም ----- የእናት አባት ስም -----

1.3 የመኖሪያ አድራሻ

- አገር-----ከተማ-----
- ፖ.ሳ.ቁ.----- ፋክስ ቁጥር-----
- ስልክ ቁጥር-----ኢሜል -----

1.4 የትዳር ሁኔታ

ያገባ/ች ያላገባ/ች በፍቺ የተለየ/ች በሞት የተለየ/ች

1.5 ያገባ/ች ከሆነ የትዳር ዓይነት ስም----- የአባት ስም-----
የአያት ስም -----

2 የሚፈልጉት የቤት አይነትና የክፍል ብዛት

ባለ 1 መኝታ ባለ 2 መኝታ ባለ 3 መኝታ

3 የገቢ ሁኔታ

3.1. የአመልካች ወርሃዊ የገቢ መጠን በብር ----- ምንጭ -----

3.2. የትዳር ዓይነት የገቢ መጠን በብር ----- ምንጭ -----

3.3. ጠቅላላ የገቢ መጠን በአራት ----- /በፊደል-----

4 የተወካይ መረጃ፡

4.1 የተወካዩ ስም ከነአያት-----

4.2 የተወካዩ የመኖሪያ አድራሻ :-

- ክልል-----ከተማ-----

- ዞን/ክ/ከተማ-----ወረዳ -----

- ቀበሌ -----የቤት ቁጥር -----

- የቤት ስልክ ቁጥር -----የሞባይል ስልክ ቁጥር -----

5. ለምዝገባ የሚያስፈልገውን የቁጠባ መጠን በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ያስቀመጠው ገንዘብ

5.1 በቅድሚያ በልዩ ዝግ ሂሳብ ያስቀመጠው ዝቅተኛ የቁጠባ መጠን ብር በአጋዝ -----

/በፊደል-----
-----/

5.2 የዝግ ሂሳብ የቁጠባ ደብተር ቁጥር -----
ቅርንጫፍ -----

6. የቁጠባ ሂሳብ የሚከፍትበትና የቤቱን ዋጋ ክፍያ የሚፈጸምበት መንገድ፡-

- 6.1. ሙሉ ክፍያ (100%) በአንድ ጊዜ
- 6.2 40% በአንድ ጊዜና ቀሪውን 60% በውሉ መሰረት በየወሩ በተከታታይ የሚከፈል
- 6.3. የየወሩን ቁጠባ መጠን በየወሩና ቅድሚያ ክፍያ 40 በመቶ በአምስት ዓመት ሆኖ ቀሪውን 60% የቤት ዋጋ ክፍያ በህጉ ወይም በውሉ መሰረት በየወሩ በተከታታይ የሚከፈል

7. እኔ ስሜ ከላይ የተገለጸው አመልካች

- 7.1 ቀደም ሲል በመንግስት በተዘረጉት በማናቸውም የቤት ልማት ፕሮግራሞች ያልተመዘገብኩ መሆኑን፤
- 7.2 በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደርም ሆነ ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ውጭ በራሴ ወይም በትዳር ንደኛዬ ስም የተመዘገብ የመኖሪያ ቤት ወይም የቤት መስሪያ ቦታ የሌለኝ እና ከዚህ በፊትም የነበረኝን በሽያጭ ወይም በስጦታ ለሶስተኛ ወገን ያላስተላለፍኩ እና በመንግስት በተዘረጉት የቤት ልማት ፕሮግራሞች ከዚህ በፊት ተጠቃሚ ያልሆንኩኝ መሆኑን፤
- 7.3 ለምዝገባ ብቁ የሚያደርገኝ የቤቱን ዋጋ ወርሃዊ/ የመጀመሪያ ቁጠባ በውጭ ምንጣር በዝግ ሂሳብ ያስቀመጥኩ መሆኑን፤
- 7.4 በምረክበው ቤት በጋራ ህንፃ ህግ መሠረት ለመተዳደር ፈቃደኛ መሆኔን፤
- 7.5 በዚህ ማመልከቻ ቅጽ የሞላሁትና የሰጠሁት ማረጋገጫ ሀሰተኛ ሆኖ ቢገኝ የምዝገባው ውል የሚፈርስ መሆኑንና ቤቱን ለሚመለከተው ለማስረክብ ወይም በከፍተኛ የሊዝ ዋጋ ታስቦ ከነቅጣቱ ለመክፈል የምስማማ መሆኑን፤
- 7.6 ወደፊት የሚጠየቁ መረጃዎችን ለምሳሌ የጣት አሻራና ሌሎች መረጃዎችን ለመስጠት ፈቃደኛ መሆኔን እንዲሁም
- 7.7 ከላይ ስማቸው የተጠቀሰው ተጠሪ የቤቱን ጉዳይ ተከታትለው እንዲያስፈጽሙ የወከልኳቸውና የሞላሁት መረጃ ሀሰት ሆኖ ቢገኝ በህጉ መሠረት ተጠያቂ እንደምሆን በመስማማት ይህን ቅጽ የሞላሁ መሆኑን በፊርማዬ አረጋግጣለሁ፡፡

የአመልካች ሙሉ ስም-----

ፊርማ -----

ቀን -----

አባሪ ሶስት፡- በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪዎች የ40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ቤት ፈላጊዎች የመኖሪያ ቤት መግዣ የቁጠባና ብድር ውል

አባሪ አራት፡- በውጭ አገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን የ40/60 ቤት ልማት ፕሮግራም ቤት ፈላጊዎች የመኖሪያ ቤት መግዣ የቁጠባና ብድር ውል

አባሪ አምስት፡- በቁጠባና ብድር ውል ለሚገኙበት ቤቶች በአዲስ አበባ አስተዳደር የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዥና በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ መካከል የተደረገ የግንባታ፣የፋይናንስና የቤቶች ማስተላለፍ አፈጻጸም ስምምነት