የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

ፌደራል ነጋሪት ጋዜጣ

FEDERAL NEGARIT GAZETTE

OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

፴፩ኛ ዓመት ቁጥር ፴፬ አዲስ አበባ መጋቢት ፳፪ ቀን ፪ሺ፲፯	በኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ	31st Year No. 34 ADDIS ABABA, 31st March, 2025

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፩ሺ፫፻፶፯/፪ሺ፲፯

የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አዋጅ......................ገጽ ፲፰ሺ፹

Content

Proclamation No. 1357/2024

Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation Proclamation ……………………...............................Page 18080

አዋጅ ቁጥር ፩ሺ፫፻፶፯/፪ሺ፲፯

የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አዋጅ

የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓቱ ዘመናዊና ተገማች ዋጋ እንዲኖረው በማድረግ የከተሞች ልማት እንዲፋጠን የመሰረተ ልማት ዝርጋታ ጋር ተያይዞ የሚመጣ የንብረት ዕሴት ጭማሪ መሰረት ተድርጎ የከተሞች የገቢ መሰረት ማስፋት በማስፈለጉ፤

ባለንብረቱ የንብረቱ ተገቢ የዋጋ መረጃ ኖሮት በገበያ ተሳታፊ እንዲሆን አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

ከሪል እስቴት ልማት ጋር የተያያዘ አሰራር በመቀየር የሪል እስቴት ኢንቨስትመንትን ማበረታታትና የቤት አቅርቦት እንዲሻሻል በማስፈለጉ፤

PROCLAMATION No. 1357/2024

REAL ESTATE DEVELOPMENT AND REAL PROPERTY MARKETING AND VALUATION PROCLAMATION

WHEREAS, it is imperative to align the real property valuation system with current market values in order to leverage increased property values resulting from infrastructure development and facilitate the rapid growth of cities;

WHEREAS, property owners must have accurate and reliable price information about their properties to actively participate in the capital market;

WHEREAS, there is a significant disparity between the demand for real estate and the available supply, leading to numerous challenges for individuals looking to purchase homes. Consequently, there is a need to promote real estate investment and enhance housing availability;

አንድ የኢኮኖሚ ማህበረሰብ ለመገንባት ወጥ የሆነ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሕግ ማዕቀፍ ማውጣት አስፈላጊ ሆኖ በመገኘቱ፤

በኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ-መንግሥት አንቀጽ ፶፭ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተደነገገው መሠረት የሚከተለው ታውጇል፡፡

ክፍል አንድ
ጠቅላላ ድንጋጌ

፩. አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ "የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አዋጅ ቁጥር ፩ሺ፫፻፶፯/፪ሺ፲፯" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል፡፡

፪. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር፡-

፩/ **"ሪል እስቴት"** ማለት ለንግድ፣ ለመኖሪያ፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊ እና ለሌሎች አገልግሎት በመሬት ላይ እና ከመሬት በታች የተገነባ ግንባታ እና በመሬት ላይ የሚገኙ ቋሚ ተክሎችን የሚያካትት ነው፣

፪/ **"ሪል እስቴት ልማት"** ማለት በመሬት ላይ እና ከመሬት በታች ለንግድ፣ ለመኖሪያነት፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊ እና ለሌሎች አገልግሎት ለሽያጭ፣ ለኪራይ ወይም ለሊዝ አገልግሎት እንዲውል ግንባታዎችን መገንባት ነው፣

WHEREAS, establishing a consistent legal framework for real estate development and real property marketing and valuation, and real property transaction is crucial for fostering a robust economic society;

NOW, THEREFORE, in accordance with Article 55 Sub-Article (1) of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia, it is hereby proclaimed as follows.

PART ONE
GENERAL PROVISION

1. Short Title

This Proclamation may be cited as "Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation Proclamation No. 1357/2024".

2. Definition

Unless the context otherwise requires:

1/ **"Real Estate"** means buildings situated on or beneath the land, intended for commercial, residential, industrial, social, or other services, and includes perennial crops;

2/ **"Real Estate Development"** means the construction of buildings on or beneath the land for sale, lease, or rent for residential, industrial, commercial, social, or other purposes;

፫/ **“የሪል እስቴት አልሚ”** ማለት በአንድ ቦታ ወደ ጎን ወይም ወደ ላይ ከ፩ሺ፭፻ ካሬ ሜትር ጥቅል የግንባታ ወለል ስፋት በላይ የሆነ ቤት ወይም ቤቶች በግሉ ወይም ከመንግሥት ወይም ከሌሎች አካላት ጋር በአጋርነት የሚገነባና በሽያጭ፣ በሊዝ፣ ወይም በኪራይ ለተጠቃሚ የሚያቀርብ ሰው ነው፤

፬/ **“የማይንቀሳቀስ ንብረት”** ማለት የመሬት ይዞታ መጠቀሚያ መብት እና መሬት ነክ ሀብት ሲሆን ለንግድ፣ ለመኖሪያ፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊ እና ለሌሎች አገልግሎት በመሬት ላይና ከመሬት በታች የተገነባ ግንባታ እና በመሬት ላይ የሚገኙ ቋሚ ተክሎችን የሚያካትት ነው፤

፭/ **“ግብይት”** ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት የማስተዋወቅ፤ የመሸጥ፤ የመግዛት ወይም ማከራየትን የሚጨምር ነው፤

፮/ **“የገበያ ዋጋ”** ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት በአካባቢው ገበያ ንብረቱ ሊያወጣ የሚችለው ወቅታዊ ዋጋ ነው፤

፯/ **“ግመታ”** ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት መረጃ በመተንተን የንብረቱ ወቅታዊ ዋጋ ግምት መስራት ነው፤

፰/ **“ገማች”** ማለት ወቅታዊ የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ሳይንሳዊ በሆነ መንገድ በመተንተን እንዲተምን በሚመለከተው የመንግሥት አካል ፈቃድ የተሰጠው ሰው ነው፤

፱/ **“የንብረት ግምት ጥቅል”** ማለት የማይንቀሳቀስ ንብረት በመገመት ወቅታዊ ዋጋውን የሚገልጽ የተጠቃለለ መረጃን የያዘ ሰነድ ነው፤

3/ **“Real Estate Developer”** means a person who builds a house or houses with a total built up floor area of more than 1500 square meters in one location, either individually or in partnership with the government or other entities, and offers them for sale, lease or rent to a consumer;

4/ **“Real Property”** means land, together with any buildings situated on or beneath it, intended for commercial, residential, industrial, social, or other purposes, and includes perennial crops;

5/ **“Marketing”** means promoting real property for sale or rent;

6/ **“Market Value”** means the estimated current value of real property based on prevailing conditions in the local market;

7/ **“Valuation”** means the estimation of the current value of real property through the analysis of relevant property data;

8/ **“Valuer”** means a person authorized by the relevant government body to analyze and estimate current Real property values scientifically;

9/ **“Total Property Valuation”** means a document containing aggregated information on appraised real property values;

፲/ **“አግባብ ያለው አካል”** ማለት በዚህ አዋጅ የተጠቀሱትን የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ለማስያዝ የሚከናወኑ ተግባራትን ለመፈጸምና ለመምራት ሥልጣን የተሰጠው በፌደራል ወይም በክልል ወይም በከተማ አስተዳደር የከተማና መሰረተ ልማት ዘርፍ ነው፤

፲፩/ **“የመሬት ማሻሻያ”** ማለት ሕንፃን ሳይጨምር በከተማ ቦታ ላይ ለመጠቀም ተብሎ የተደረገ ማሻሻያ፣ ማስተካከያ ወይም ማላመጃ ለውጥ ሲሆን፣ መደቦችን፣ ጐዳናዎችን፣ መንገዶችን፣ የገበያ ቦታዎች፤ የውሃ መከላከያ ግንብ፤ ግቢ ንጣፍና ማስዋብ፤ እና የመሳሰሉትን ያካትታል፤

፲፪/ **“ህንፃ”** ማለት ማንኛውም መሬት ላይና ከመሬት በታች ወለል ያለውና የግል ወይም የጋራ መኖሪያ ህንፃ ወይም የኮንክሪት ተሸካሚ ወይም የብረት ወይም ሌሎች የስትራክቸራል ውቅሮች ያለው ወይም የተለያየ ከፍታና ስፋት እንደየ ምድቡ ደረጃ የተቀመጠ ግንባታ ነው፤

፲፫/ **“የህንጻ መግለጫ”** ማለት የጋራ ህንጻውን ስምና አድራሻ፣ የቤቶችንና የጋራ መጠቀሚያዎችን ወሰኖች እንደዚሁም ከጋራ ህንጻው አንጻር የጋራ መጠቀሚያዎችና የእያንዳንዱ ቤት የሚገኝበት ትክክለኛ ቦታ የሚያሳይ ሰነድ ሲሆን፣ ማንኛውም የህንጻ መግለጫ ማሻሻያን ይጨምራል፤

፲፬/ **“ጊዜያዊ ግንባታ”** ማለት የጊዜ ገደብ ተቀምጦለት የሚገነባ እና የተሰጠው የጊዜ ገደብ ሲጠናቀቅ የሚነሳ የሕንፃ ግንባታ ነው፤

10/ **“Appropriate Body”** means the federal, state, or city government body of the urban and infrastructure sector authorized to carry out and oversee the activities regulated in this Proclamation related to real estate development and real property marketing and valuation;

11/ **“Land Improvement”** means any non-building improvement, adjustment, or adaptation made to urban land for use, excluding streets, roads, marketplaces, water barriers, yard paving, and landscaping;

12/ **“Building”** means any construction on the ground and under the ground, whether private or communal/group; or a structure of concrete, steel or other structural elements, or of varying heights and widths, depending on the category;

13/ **“Building Description”** means a document showing the common building name and address, house boundaries and common uses, and exact locations of common uses and each house in relation to the common building, including any amendments;

14/ **“Temporary Construction”** means a building construction with a set time limit that will be dismantled upon completion of the given time limit;

፲፭/ **"የመኖሪያ ህንፃ"** ማለት ማንኛውም ሰው ለመኖሪያ የሚገለገልበት ማንኛውም ህንፃ ነው፤

፲፮/ **"የሥራ ህንፃ"** ማለት የማንኛውም ሰው ስራ ማከናወኛ የሆነ በከተማ ቦታ ላይ የሚገኝ ማንኛውም ህንፃ ነው፤

፲፯/ **"የህዝብ አገልግሎት ህንፃ"** ማለት እንደ የትምህርት ተቋም፣ የጤና አገልግሎት ተቋም፣ የህዝብ ቤተ-መፃህፍት፣ የጉባዔ አዳራሽ፣ መዝናኛ ቦታ፣ ወይም ማንኛውም ተመሳሳይና የትርፍ አላማ ሳይኖረው ለህዝብ አገልግሎት የሚሰጥ ህንፃ ነው፤

፲፰/ **"የጋራ ሕንፃ"** ማለት ከመሬት ወደላይ ወይም ጎን ለጎን የተሠሩ በተናጥል የሚያዙ አምስትና ከአምስት በላይ አፓርታማ ቤቶችና በጋራ ባለቤትነት የሚያዙ የጋራ መጠቀሚያዎች ያሉት ለመኖሪያ ወይም ለሌላ አገልግሎት የሚውል ሕንፃው ሲሆን ያረፈበትን ይዞታ የሚጨምር ነው፤

፲፱/ **"የሪል እስቴት የብቃት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት"** ማለት የሪል እስቴት አልሚ ባለሀብት በዚህ አዋጅ የተሰጠውን መብትና የተጣለበትን ግዴታ እንዲወጣ ድጋፍና ክትትል ለማድርግ የሚረዳ ባለሀብቱ ልማት ለማከናወን አግባብ ያለው አካል የሚሰጠው የሪል እስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀት ነው፤

፳/ **"ባለሀብት"** ማለት ኢትዮጵያ ውስጥ ካፒታል ሥራ ላይ ያዋለ የሀገር ውስጥ ወይም የውጭ ባለሀብት ነው፤

15/ **"Residential Building"** means any building used for a person's residence;

16/ **"Commercial Building"** means any building located in an urban area for carrying out a person's work;

17/ **"Public Service Building"** means a building for public services such as an educational institution, health service facility, public library, assembly hall, entertainment venue, or similar non-profit purpose;

18/ **"Community Building"** means a building for residential or other purposes that includes five or more separately owned apartment units from the ground up or side by side that have jointly owned common areas;

19/ **"Real Estate Qualification Certificate"** means a real estate developer's qualification certificate that helps the real estate developer fulfill the rights and obligations given by this Proclamation;

20/ **"Investor"** means a local or foreign investor who has invested capital in Ethiopia;

፳፩/ **"የሀገር ውስጥ ባለሀብት"** ማለት ኢትዮጵያ ውስጥ ካፒታል ሥራ ላይ ያዋለ፡-

ሀ) ኢትዮጵያዊ ዜጋ፤

ለ) ሙሉ በሙሉ በኢትዮጵያዊ ዜጋ የተያዘ ኢትዮጵያ ውስጥ የተቋቋመ ድርጅት፤

ሐ) መንግሥት፤

መ) የመንግሥት የልማት ድርጅት፤

ሠ) አግባብነት ባለው ሕግ የተቋቋመ የህብረት ሥራ ማህበር፤

ረ) አግባብነት ባለው ሕግ ወይም ኢትዮጵያ ባጸደቀችው ዓለም አቀፍ ስምምነት መሠረት እንደ ሀገር ውስጥ ባለሀብት የተቆጠረ የውጭ ሀገር ዜጋ ወይም ድርጅት፤

ሰ) በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ ፳፩ ፊደል ተራ (ሀ) እስከ (ረ) በተመለከቱት በማናቸውም መካከል በጋራ ኢትዮጵያ ውስጥ የተቋቋመ ድርጅት፤

ሸ) ይህ አዋጅ ሲወጣ በሥራ ላይ የነበረ ኢንቨስትመንትን በተመለከተ ብቻ ሆኖ ከዚህ በፊት ታውጀው ከጊዜ በኋላ በተሻሩ ሕጎች መሠረት የሀገር ውስጥ ባለሀብት የኢንቨስትመንት ፈቃድ የተሰጠው እና አሁንም ኢትዮጵያ ውስጥ በሥራ ላይ ያለ የውጭ ሀገር ዜጋ ወይም ድርጅት፤

ቀ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ-አንቀጽ (፳፩) ፊደል ተራ (ሸ) የተገለጸ ኢንቨስትመንትን በተመለከተ ብቻ ሆኖ በዚሁ ንዑስ አንቀጽ የተመለከተ የውጭ ሀገር ዜጋ ተወላጅ ነው፡፡

21/ **"Domestic Investor"** means one, who invests capital in Ethiopia, including:

a) Ethiopian citizen;

b) organization established in Ethiopia wholly owned by Ethiopian citizens;

c) government;

d) government development organization;

e) cooperative society established under relevant law;

f) foreign national or organization considered domestic under relevant law or international agreement approved by Ethiopia;

g) organization established in Ethiopia between any of those referred to in (a) to (f);

h) regarding investment in force when this Proclamation issued, domestic investor granted license under previous now repealed laws and foreign citizen or organization still working in Ethiopia;

k) children of foreign citizen referred to in this Sub Article only regarding investment specified in Paragraph (h).

፳፪/ **“የውጭ ባለሀብት”** ማለት የውጭ ካፒታል ወደ ኢትዮጵያ በማስገባት ሥራ ላይ ያዋለ፡-

ሀ) የውጭ ሀገር ዜጋ፤

ለ) የውጭ ሀገር ዜጋ በባለቤትነት የተሳተፈበት ድርጅት፤

ሐ) በማንኛውም ባለሀብት ውጭ ሀገር የተቋቋመ ድርጅት፤

መ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፳፪) ፊደል ተራ (ሀ)፣ (ለ) ወይም (ሐ) በተመለከቱት ማናቸውም ባለሀብቶች መካከል በጋራ የተቋቋመ ድርጅት፤ ወይም፤

ሠ) እንደ ውጭ ባለሀብት መቆጠር የፈለገ መደበኛ ነዋሪነቱ ውጭ ሀገር የሆነ ኢትዮጵያዊ ነው፡፡

፳፫/ **“የአንድ ይዞታ የጋራ ባለቤትነት”** ማለት ከአንድ በላይ የሆኑ ሰዎች አንድን ይዞታ እንደየ ድርሻቸው መጠን ባለቤት የሚሆኑበት እና የሚጠቀሙበት አሰራር ነው፤

፳፬/ **“ቤት”** ማለት አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎች ያሉትና ለመኖሪያ፣ ለንግድ፣ ለኢንዱስትሪ፣ ለማህበራዊ እና ለሌሎች አገልግሎቶች የተገነባና እራሱን የቻለ የየዞታ ማረጋገጫ ያለው ወይም ሊጠየቅበት የሚችል ህንፃ ወይም የህንፃ አካል ነው፤

22/ **“Foreign Investor”** means foreign capital invested in Ethiopia, including:

a) foreign citizen;

b) organization with foreign national participation;

c) company established abroad by any investor;

d) joint venture between any investors referred to in a), b), or c);

e) Ethiopian national with normal residence abroad wanting to be considered foreign investor.

23/ **“Joint Ownership of a Property”** means a system in which more than one person owns and uses a property in proportion to their respective shares;

24/ **“House”** means a building or part of a building with one or more rooms, constructed for residential, commercial, industrial, social or other purposes, and having or claiming an independent title deed;

፳፭/ **"ድርድር"** ማለት ማለት በጨረታ እና በምደባ አግባብ ለተጠቃሚ ሊተላለፉ በማይችሉና የቤት ልማቱን ጨምሮ ለተለያዩ ሀገራዊ ፋይዳ ላላቸው አገልግሎቶች አግባብ ያለው አካል ከአልሚዎች ጋር በሚያስቀምጠው የልማት እቅድ መሰረት እና ከአልሚው ጋር በመደራደር የከተማ ቦታ በሊዝ ይዞ ማልማት የሚፈቅድ ስልት ነው፤

፳፮/ **"ሚኒስቴር"** ማለት የከተማና መሠረተ ልማት ሚኒስቴር ነው፤

፳፯/ **"ከተማ"** ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም ፪ሺ ወይም ከዚያ በላይ የሆነ የሕዝብ ቁጥር ያለውና ከዚህ ውስጥ ቢያንስ ፶ በመቶ የሚሆነው የሰው ኃይል ከግብርና ውጭ በሆነ ሥራ ተሰማርቶ የሚገኝበት አካባቢ ነው፤

፳፰/ **"ክልል"** ማለት በኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ-መንግሥት አንቀጽ ፵፯ የተመለከተው ማንኛውም ክልል ሲሆን የአዲስ አበባ ከተማ እና የድሬዳዋ አስተዳደርን ይጨምራል፤

፳፱/ **"ማህበር"** ማለት በኢትዮጵያ የሕብረት ሥራ ማህበራት ማቋቋሚያ አዋጅ መሰረት ሕጋዊ ሰውነት ያገኘ አካል ነው፤

፴/ **"ሰው"** ማለት የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፤

፴፩/ ማንኛውም በወንድ ጾታ የተገለጸው አገላለጽ የሴትንም ይጨምራል፡፡

25/ **"Negotiation"** means a method that allows the transfer of urban land on lease, in accordance with a development plan established by the relevant government body with the developers, for various services of national interest, including housing development, which cannot be transferred to the user through regular bidding and allocation method of transfer;

26/ **"Ministry"** means the Ministry of Urban and Infrastructure Development;

27/ **"City"** means an area with an established municipality or population over 2,000 with at least 50% workforce in non-agricultural activities;

28/ **"Region"** means any region referred to under Article 47 of the Ethiopian Constitution, including Addis Ababa City and Dire Dawa administrations;

29/ **"Association"** means a body acquiring legal personality under the Ethiopian Cooperatives Establishment Proclamation;

30/ **"Person"** means a natural person or body with legal rights;

31/ Any expression in the masculine form also refers to the feminine.

፫. **የተፈጻሚነት ወሰን**

ይህ አዋጅ በኢትዮጵያ ውስጥ በሚከናወን ማንኛውም የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ላይ ተፈጻሚ ይሆናል፡፡

፬. **መርሆች**

የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት የሚከተሉት መርሆዎች ይኖሩታል፡-

፩/ ግልጽነትና ተጠያቂነት የተከተለ እንዲሆን በማድረግ የባለድርሻ አካላትን ፍላጎት ያካተተ፤

፪/ የአገልግሎት አሰጣጥ ቀልጣፋ፣ ዉጤታማና ዘመናዊ አሰራርን ስርዓትን የተከተለ፤

፫/ በሕግ የሚመራ፣ ለህዝብና ለዘላቂ ሀገራዊ ኢኮኖሚ ልማት አስተዋጽኦ የሚያደርግ እና የከተሞችን ተወዳዳሪነት የሚያጎለብት፤

፬/ ወቅታዊና ነባራዊ ሁኔታን መሰረት ያደረገ የተረጋጋ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት እንዲኖር መሆን አለበት፡፡

ክፍል ሁለት
የሪል እስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀትና የይዞታ ማስረጃ አሰጣጥ

፭. **የሪል እስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት**

፩/ ማንኛዉም በሪል እስቴት ልማት ለመሰማራት የሚፈልግ የሀገር ዉስጥና የዉጭ ሀገር ባለሃብት በዚህ አዋጅ መሰረት አግባብ ካለዉ አካል የሪል እስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ማዉጣት አለበት፡፡

3. **Scope of Application**

This Proclamation shall apply to any real estate development and real property marketing and valuation in Ethiopia.

4. **Principles**

The real estate development and real property marketing and valuation system shall have the following principles:

1/ Incorporate the interests of stakeholders by being transparent and accountable;

2/ Service delivery follows an efficient, effective and modern system;

3/ Be governed by law, contribute to the development of the public and a sustainable national economy and enhance the competitiveness of cities;

4/ Ensure stable real property transactions based on current and existing conditions.

PART TWO
ISSUANCE OF QUALIFICATION CERTIFICATE AND PROOF OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE DEVELOPERS

5. **Qualification Certificate of Real Estate Developers**

1/ Any domestic or foreign investor wanting to engage in real estate development must obtain a real estate developer's qualification certificate from the appropriate body in accordance with this Proclamation.

፪/ ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ዝርዝሩ የሚገለጽ ሆኖ ማንኛዉም የሀገር ውስጥ ባለሃብት የሚከተሉትን መስፈርቶች ሲያሟላ አግባብ ባለዉ አካል የሪል እስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፡-

ሀ) በዚህ አዋጅ በተገለጸው መሰረት ለሪል እስቴት አልሚ የተፈቀደውን ዝቅተኛ የቤቶች ጥቅል የወለል ስፋት ወይም ፩ሺ፭፻ ካሬ ሜትር ሰርቶ በኪራይ ወይም በሽያጭ ማስተላለፍ የሚችል ከሆነ፤

ለ) ለሪል እስቴት ልማቱ ግንባታ የሚያስፈልግ የፋይናንስ አቅርቦትና ምንጭ ማቅረብ የሚችል ወይም የቅድሚያ ቤት ሽያጭ ተጠቃሚ ለመሆን የሚፈልግ ከሆነ አግባብ ካለዉ አካል ፈቃድ ማቅረብ የሚችል፤

ሐ) ግንባታዉ የሚመራበት የፕሮጀክት ጥናት ማቅረብ የሚችልና ተጠያቂነትን ለማስፈን በሚያስችል መልኩ ገንቢ፣ አማካሪ እና ሥራውን ለመምራት የሚያስችል አደረጃጀት እና የሰው ሀይል የተሟላለትና ዝርዝር የግንባታ መርሃ ግብር የሚያቀርብ ሲሆን የብቃት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀቱም ለቀረበው የግንባታ ጊዜ የሚሰጥ ይሆናል፡፡

፫/ ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ዝርዝሩ የሚገለጽ ሆኖ ማንኛዉም የውጭ ሀገር ባለሃብት የሚከተሉትን መስፈርቶች ሲያሟላ አግባብ ባለዉ አካል የሪል እስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ይሰጠዋል፡-

2/ Any domestic investor fulfilling the following requirements will be granted a real estate developer qualification certificate by the relevant body, as detailed in Regulations issued to implement this Proclamation:

a) If a real estate developer is able to construct and transfer the minimum total built up floor area of houses permitted by this Proclamation or 1500 square meters for rent or sale, as set out in this Proclamation;

b) Able to provide financial means and source for construction of the real estate development or, if wanting to benefit from pre house sale, can provide permission from the appropriate body;

c) A real estate developer who is able to provide a project study for the construction and who has the organization and manpower to manage the work in a manner that ensures accountability and provides a complete and detailed construction program, and a certificate of competency shall be issued for the proposed construction period.

3/ Any foreign investor meeting the following requirements will be given a real estate developer's qualification certificate by the relevant body, as detailed in Regulations issued to implement this Proclamation:

ሀ) በኢንቨስትመንት ሕጉ መሰረት ለውጭ ባለሃበት በሀገር ውስጥ በዘርፉ ለመሰማራት ማሟላት የሚጠበቅበትን ዝቅተኛ የካፒታል መጠን ከግሉ ወይም ከዉጭ ሀገር የፋይናንስ ተቋማት ማቅርብ የሚችል፣

ለ) በዚህ አዋጅ በተገለጸው መሰረት ለሪል እስቴት አልሚ የተፈቀደውን ዝቅተኛ የቤቶች ጥቅል የወለል ስፋት ወይም ፩ሺ፭፻ ካሬ ሜትር ሰርቶ በኪራይ ወይም በሽያጭ ማስተላለፍ የሚችል ከሆነ፣

ሐ) ግንባታዉ የሚመራበት የፕሮጀክት ጥናት ማቅረብ የሚችልና ተጠያቂነትን ለማስፈን በሚያስችል መልኩ ገንቢ፣ አማካሪ እና ሥራውን ለመምራት የሚያሰችል አደረጃጀትና የሰው ኃይል የተሟላለትና ዝርዝር የግንባታ መርሃ ግብር የሚያቀርብ ሲሆን የብቃት ማረጋገጫ የምስክር ወረቀቱም ለቀረበው የግንባታ ጊዜ የሚሰጥ ይሆናል፣

መ) በሌሎች አስተዳደር ሕጎች የውጭ ባለሃብት እንዲያሟላ የተቀመጠውን መስፈርት ማሟላት ይኖርበታል፡፡

፬/ በዚሁ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) እና (፫) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የኢንቨትመንት እና ንግድ ፈቃድ ያለው የሀገር ውስጥም ሆነ የውጭ ሀገር ሪል እስቴት አልሚ ከሚከተሉት ቅድመ ሁኔታዎች ቢያንስ አንዱን ሲያሟላ በመንግሥት መሬት በድርድር በስፋት እንዲቀርብ ምቹ ሁኔታዎች ይፈጠራሉ፡፡

a) Can provide the minimum required capital amount to engage in the sector in the country from private or foreign financial institutions according to the investment law;

b) If a real estate developer is able to construct and transfer the minimum total built up floor area of houses permitted by this Proclamation or 1500 square meters for rent or sale, as set out in this Proclamation;

c) A real estate developer who is able to provide a project study for the construction and who has the organization and manpower to manage the work in a manner that ensures accountability and provides a complete and detailed construction program, and a certificate of competency shall be issued for the proposed construction period;

d) Shall fulfill other administrative laws that are expected from a foreign investor.

4/ Subject to Sub Article (2) and (3) of the this Article, favorable conditions shall be created for a domestic or foreign real estate developer holding an investment and trade license land will be widely provided through negotiated method of land provision by the government when it meets at least One of the following conditions:

ሀ) እንደ ከተሞች ደረጃ በአንድ ጊዜ ከ፪፻፶ እስከ ፪ሺ፭፻ የሚሆኑ ቤቶችን የሚገነባና፤ ከዚህ ውስጥ ፳፭ በመቶ እስከ ፵ በመቶ ለዝቅተኛና ለመካከለኛ መካከለኛ ገቢ ላላቸው የማህበረሰብ ክፍል ተደራሽ የሚሆን ቤት የሚገነባ፤ ወይም

ለ) የሪል እስቴት ልማቱ የሚያስፈልጉትን በሀገር ውስጥ በጥራትና በብዛት የማይገኙና ከውጭ የሚገቡ የግንባታ ግብአቶችን በራሱ የውጭ ምንዛሪ የሚያስገባና በቤት ማስተላለፉ የሚገኘውን ትርፍ ፷ በመቶ እስከ ፲ ዓመት ከሀገር ሳያስወጣ የኢትዮጵያ ብሄራዊ ባንክ በሚፈቀደው አሠራር መሰረት በሀገረ ውስጥ መልሶ የሚጠቀም ወይም፤

ሐ) በሪል እስቴት ሽያጭ ማስተላለፍ ከሚገኘው ገቢ የሚፈልገውን የውጭ ምንዛሬ የሚስተካከል ለቤት ልማትና ግንባታ የሚጠቅሙ ግብአቶችን ወይም ቴክኖሎጂ በሀገር ውስጥ የሚያመርት ፋብሪካ በመገንባት ከውጭ የሚገቡ ምርቶችን በመተካት የውጭ ምንዛሬ መቆጠብ የሚያስችል ወይም ቴክኖሎጂ ከውጭ በማስመጣት በዋጋ ፣ በጥራት፣ በጊዜ ተደራሽ የሆነ ቤቶችን ለመገንባት የሚያስችል መሆኑ ሲረጋገጥ፡፡

፭/ የውጭ ሀገር ባለሀብቱ ከሀገር ውስጥ ባለሀብት ጋር በቅንጅት በሪል እስቴት ልማት መሰማራት ይችላል፤ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

a) According to the status of cities builds from 250 to 2500 houses at a time, 25 to 40 percent of which will be affordable housing for low and middle income community sections; or

b) Imports necessary construction materials not available in quality and quantity locally and imports through his own foreign currency, and reuses 60 percent of remittance profit within the country without taking it out of the country for up to 10 years according to procedures approved by the National Bank of Ethiopia; or

c) The foreign exchange required from the income of real estate sales shall be adjusted to ensure that it is possible to build a factory that produces inputs or technology used for housing development and construction in the country, thereby replacing imported products and saving foreign exchange, or to import technology from abroad to build affordable, quality, and timely housing.

5/ The foreign investor can engage in real estate development with the local investor; the details will define in Regulation.

፮/ ብድር ማስመለሻ ጊዜው ረጅም የሆነ ከውጭ ከባንክ ተበድረው ለሚመጡ ለሀገር በቀልም ሆነ ለውጭ የሪል እስቴት አልሚዎች የኢትዮጵያ ብሄራዊ ባንክ ሕግና አሰራር መሰረት መንግሥት በቅድመ ሁኔታ ላይ የተመሰረተ ዋስትና ሊሰጥ ይችላል፡፡

፯/ አግባብ ያለው አካል ለሪል እስቴት አልሚዉ የሚሰጠዉ የብቃት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት ሰርቲፊኬት የሚያገለግለዉ አልሚዉ የተመዘገበው ፕሮጀክት ይጠናቀቃል ብሎ እስካስመዘገበዉ ጊዜ ድረስ ብቻ ነዉ:: ሆኖም በቂ ምክንያት ካገኘ በአልሚዉ ጥያቄ መሰረት የምስክር ወረቀቱን ለተጨማሪ ጊዜ እንዲያገለግል ሊያድስለት ይችላል፡፡ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

፰/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፯) የተጠቀሰዉ እንደተጠበቀ ሆኖ አግባብ ያለው አካል የአልሚውን ምስክር ወረቀት ማደሱን ወይንም መሰረዙንና ምክንያቱን በተመለከተ የኢንቨስትመንትና ንግድ ፈቃድ ለሰጠው አካል ወዲያውኑ ማሳወቅ አለበት፡፡

፱/ በዚህ አንቀጽ መሠረት የሚሰጠው የሪል እስቴት አልሚ የብቃት ማረጋገጫ ምስክር ወረቀት በሪል እስቴት የኢንቨስትመንት መስክ ከሚቀርብ የኢንቨስትመንት እና ንግድ ፈቃድ ማመልከቻ ጋር አብሮ የሚቀርብ ይሆናል፡፡

6/ According to laws and procedures of the National Bank of Ethiopia, the government may provide guarantees based on conditions to local and foreign real estate developers borrowing from foreign banks with long repayment periods.

7/ The qualification certificate issued to the real estate developer by the competent authority is valid only until the developer has registered project completion. However, if sufficient reason is found, the developer may renew the license for an additional period upon request. The details are well defined in Regulation.

8/ Subject to Sub Article (7) of this Article, the appropriate body must immediately inform the body issuing the investment and business license regarding renewal or cancellation of the developer's performance license and the reason.

9/ The real estate developer's qualification certificate issued according to this Article shall be submitted together with the investment and business license application submitted in the field of real estate investment.

፮. <u>የሪል እስቴት አልሚ የቦታና የተናጠል ይዞታ ማረጋገጫ አሰጣጥ</u>

፩/ በከተሞች ለሪል እስቴት ልማት የሚውል ቦታ በድርድር ስልት የከተሞችን ማስተር ፕላን እና የአካባቢ ልማት ፕላን መሰረት በማድረግ በሚከተለው አግባብ የሚቀርብ ይሆናል፡-

ሀ) በአዲስ አበባ ከ፪ሺ፭፻ በላይ ቤት የሚገነባና የሚያስተላልፍ፤ ወይም

ለ) እንደ ከተሞች ተጨባጭ የቤት ፍላጎትና ኢንዱስትሪ ፓርክ ያለበት አካባቢ ባሉ ከተሞች ከ፭፻ በላይ ቤት የሚገነባና የሚያስተላልፍ፤ ወይም

ሐ) ከነዚህ ባነሰ ስፋት ቤት ለሚፈልጉ ከተሞች ደግሞ ፪፻፶ ቤት በላይ የሚገነባና የሚያስተላልፍ የሪል እስቴት አልሚ መሬት ቅድሚያ ተሰጥቶት በስፋት እንዲቀርብለት ይደረጋል፡፡

፪/ የሪል እስቴት አልሚው የገነባውን ቤት በተናጠል ለቤት ፈላጊ በሽያጭ ለማስተላለፍ ግንባታው የተፈቀደለትን መስፈርት አሟልቶ ፹ በመቶ ሲጠናቀቅ ለየቤቱ የተናጠል የይዞታ ባለቤትነት ማረጋገጫ እንዲሰጠው ሊጠይቅ ይችላል፡፡

፫/ ከአንድ በላይ የሆኑ ሰዎች አንድን ይዞታ እንደየድርሻቸው መጠን ባለቤት የሚሆኑበትና የሚጠቀሙበት አሰራር ተግባራዊ ሊደረግ ይችላል፡፡

6. <u>Issuance of Certificates of Real Estate Developer Location and Separate Possession</u>

1/ Land for real estate development in cities shall be provided in the following manner based on the master plan and local development plan of the cities through negotiation method of land provision:

a) Those building and transferring more than 2,500 houses in Addis Ababa

b) Those building and transferring more than 500 houses in cities with demonstrated real housing needs and industrial parks; or

c) For cities needing fewer houses, priority will be given and land provided to real estate developers building and transferring more than 250 houses.

2/ The real estate developer may request a certificate of individual ownership for a house when construction reaches 80% completion and meets criteria for sale of the built house to individual home seekers.

3/ A procedure may be implemented whereby more than One person may own and use a property in proportion to their respective shares.

፬/ በዚህ አንቀጽ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

፯. **የሪል እስቴት አልሚ ግዴታዎች**

የሪል እስቴት አልሚ በውል ሰነዱ፣ በህንጻ አዋጁ እና በሌሎች የሕግ ማዕቀፎች የተመላከቱ ግዴታዎችን ማክበር እንደተጠበቀ ሆኖ በተጨማሪነት የሚከተሉት ግዴታዎች ይኖሩታል፡-

፩/ የሪል እስቴት አልሚው የመሰረታዊ አገልግሎቶች ግንባታ ማለትም የመካኒካል፣ የኤሌክትሪካል፣ የቧንቧ እና የሳኒተሪ ግንባታዎች ያልተጠናቀቀ ቤት ሊያስተላልፍ አይችልም፤

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ያለደንበኛው ፍላጎትና ፈቃድ አጠቃላይ ግንባታው ቢያንስ ፹ በመቶ ያልተጠናቀቀ ቤት ለደንበኞች ሊያስተላልፍ አይችልም፤

፫/ በሪል እስቴት ልማት ላይ የሚሳተፍ ማንኛውም አካል የውሸት ማስታወቂያ ማስነገር አይችልም፤

፬/ ቤቶቹን ለመገንባት የሚያስችለውን የመሬት ይዞታ ማረጋገጫ እና የግንባታ ፈቃድ ከሚመለከተው አካል ከመረከቡ በፊት ደንበኞችን መመዝገብ እና ቅድመ ክፍያዎችን መሰብሰብ አይችልም፤

፭/ በሕጋዊ መንገድ የተረከበው መሬት ሊያስተናግድ ከሚችለዉ የቤት ደንበኛ በላይ መመዝገብ አይችልም፤

4/ Subject to the provisions of this Article, the details shall be determined thoroughly in a Regulation.

7. **Duties of Real Estate Developer**

In addition to complying with obligations stipulated in contract documents, building ordinances, and other legal frameworks, real estate developers shall have the following duties:

1/ The real estate developer shall not transfer a house without the completion of basic services, that is mechanical, electrical, plumbing and sanitary works;

2/ Subject to the provisions of Sub-Article (1) of this Article, a house whose construction is at least 80 percent incomplete cannot be transferred to the client without its consent;

3/ No party involved in real estate development can make false advertisements;

4/ Developers cannot register customers or collect advance payments before receiving land ownership certificate and building permit from relevant authority to build houses;

5/ Legally acquired land cannot be registered for more houses than it can accommodate;

፮/ የመኖሪያ ቤት ባለቤቶች ማኅበር እንዲያቋቋም ያበረታታል፤ የህንጻ መግለጫ የስረክባል፤

፯/ ከሚመለከተው የመንግሥት አካል የተሰጠውን የይዞታ ማረጋገጫ፣ የግንባታ ፍቃድና የሪል እስቴት ልማት ፍቃድ ቅጂዎች ከውል ሰነዱ ጋር አያይዞ ለደንበኛው መስጠት አለበት፤

፰/ በገባው ውል መሰረት የሪል እስቴት ግብይት ክፍያዎችን በባንክ ወይም በሌላ ህጋዊ የኤሌክትሮኒክስ ዘዴ ብቻ መሰብሰብ አለበት፤

፱/ የሪል እስቴት ግብይት ክፍያ ሰነዶችን አደራጅቶ የመያዝና በሚመለከተው አካል ሲጠየቅ የማቅረብ ግዴታ አለበት፤

፲/ ደንበኛው ለከፈለው ገንዘብ ሕጋዊ ደረሰኝ መስጠት አለበት፤

፲፩/ ለዚህ አንቀጽ ዓላማ "የመሰረታዊ አገልግሎቶች ግንባታ" ማለት የመካኒካል፣ የኤሌክትሪካል፣ የቧንቧ እና የሳኒተሪ ግንባታዎችን የሚያካትት ነው፡፡

፰. <u>የሪል እስቴት ቤት ገዥ ግዴታዎች</u>

የሪል እስቴት ቤት ገዥ የሚከተሉት ግዴታዎች ይኖሩበታል፡-

፩/ በገባው ውል መሰረት የሚጠበቅበትን ክፍያ በባንክ ወይም በሌላ ህጋዊ የኤሌክትሮኒክስ ዘዴ ብቻ በወቅቱ መፈጸም አለበት፤

6/ Developers shall encourage House Owners to establish Housing Owners Association and submit a building description;

7/ Copies of the certificate of occupancy, construction permit, and real estate development permit issued by the relevant government body must be attached to the contract document and provided to the client;

8/ Real estate transaction payments shall be collected only by bank or other legal electronic means in accordance with the contract entered into;

9/ Real estate transaction payment documents must be organized and maintained and submitted to the relevant body upon request;

10/ Developers must provide customers a legal receipt for amounts paid;

11/ For the purpose of this Article "construction of basic services" includes mechanical, electrical, plumbing and sanitary construction.

8. <u>**Duties of Real Estate Home Buyers**</u>

A real estate home buyer has the following duties:

1/ Make expected payments only by bank or other legal electronic means on time according to the contract;

፪/ ለገዛው ቤት ግንባታ እና የውል ሂደት ለማጠናቀቅ የሚፈለጉ መረጃና ማስረጃዎች ማቅረብ እና ግብይት ክፍያ ሰነዶችን አደራጅቶ የመያዝና በሚመለከተው አካል ሲጠየቅ የማቅረብ ግዴታ አለበት ፤

፫/ የጋራ መብትን ለማስጠበቅና ግዴታን ለመወጣት እንዲረዳ የመኖሪያ ቤት ገዢ ባለቤቶች ማኅበር እንዲመሰረትና እንዲጠናከር መሳተፍና በኩል ድርሻ መወጣት ይኖርበታል፡፡

፱. <u>ዋስትና ስለመስጠት</u>

የሀገር ውስጥ አልሚ ቤቱን ሳይገነባ ለቤት ፈላጊዎች በቅድሚያ በሚሸጥበት ወቅት የሚከተሉትን የዋስትና ቅድመ ሁኔታዎች ማሟላት አለበት፡-

፩/ የሪል እስቴት አልሚው በቤት ቅድሚያ ሽያጭ ስልት ለመሥራት መፈለጉን አግባብ ያለው አካለ አሳውቆ ፈቃድ ማግኘት፤

፪/ ከቤት ገዥዎች የሚሰበሰበውን ገንዘብ አግባብ ያለው አካል ፈቃድ መሰረት በሚከፈተው የዝግ የባንክ ሂሳብ ገቢ ማድረግ ወይም ማስያዝ፤

፫/ የሚመለከተው አካል የሪል እስቴት አልሚው በቅድሚያ መሸጥ የሚፈልገውን ቤት የመስሪያ ቦታ የይዞታ ማስረጃ ቤቱ ለተጠቃሚዎች ተገንብቶ እስከሚተላለፍ ድረስ እንዳይሸጥ እንዳይለወጥ እንዲታገድ ሊያደርግ ይችላል፤

፬/ የዚህ አንቀጽ ዝርዝር ድንጋጌ በደንብ ይገለጻል፡፡

2/ Provide necessary information and evidence to complete construction and contractual process for the purchased house transaction payment documents must be organized and maintained and submitted to the relevant body upon request ;

3/ Participate in establishing and strengthening a home owner's association to protect common rights and fulfill obligations.

9. <u>Warranty</u>

Local developer should fulfill the following warranty conditions while pre-selling houses to home seekers before construction:

1/ Inform the appropriate body of intent to utilize home priority sales strategy and obtain permission;

2/ Deposit money collected from home buyers in a closed bank account;

3/ Proof of ownership of houses the real estate developer wants to pre-sell shall be blocked from sale by concerned party until houses are built and handed over to users;

4/ The detail provision will be determined by a Regulation issued to enforce this Article.

፲. ድጋፍ ስለመስጠት

፩/ የሪል እስቴት አልሚው የቤት ገዥዎችን የህንጻ መግለጫና ሌሎች አስፈለጊ መረጃዎች ለቤት ገዥዎች ማስረከብ አለበት፡፡

፪/ አግባብ ያለው አካል የቤት ገዥዎች በጋራ ህንጻ ቤት ባለቤትነት አዋጅ እና በህብረት ሥራ ማህበራት አዋጅ መሰረት በማህበር እንዲደራጁ ድጋፍ በማድረግ ማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ጥቅሞቻቸውን በጋራ የሚከታተሉበት ስርዓት መዘርጋት አለበት፡፡

፫/ የሪል እስቴት ዘርፉን ለመደገፍ የተለያዩ የማበረታቻ ስርዓቶች ሊዘረጉ ይችላሉ፤ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፡፡

ክፍል ሦስት

የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ስርዓት እና ፈቃድ አሰጣጥ

ንዑስ ክፍል አንድ

የግመታ ሥርዓት እና ዘዴዎች

፲፩. የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ዓላማና ስርዓት

፩/ የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚከተሉትን ዓላማዎችን ለመፈጸም የሚገመት ይሆናል፡-

ሀ) ለንብረት ግብር፤

ለ) ለሽያጭና ግገር፤

ሐ) ለባንክ ብድር ማስያዥያ፤

መ) ለፍርድ ቤት ክርክር፤

ሠ) ለውርስ ወይም ንብረት ክፍፍል፤

ረ) ለካሳ፤

ሰ) ለኢንሹራንስ፤

ሸ) ለኪራይ አገልግሎት፤

ቀ) በሌሎች ተያያዥ ጉዳዮች፡፡

10. Support Provision

1/ Real estate developers must submit building descriptions and other necessary information to home buyers.

2/ The appropriate body should establish a system to jointly pursue their social and economic interests by supporting home buyers to organize themselves in an association based on the Joint Building Ownership Act and the Cooperatives Proclamation.

3/ Various incentive systems may be developed to support the real estate sector; the details will be determined in the upcoming Regulation in detail.

PART THREE

REAL PROPERTY VALUATION SYSTEM AND LICENSING

SUB-SECTION ONE

METHODS AND SYSTEM OF REAL PROPERTY VALUATION

11. Purpose and System of Real Property Valuation

1/ Real property shall be valued for the following purposes:

a) Property tax assessment;

b) Sale and purchase transactions;

c) Bank loan collateral;

d) Court disputes;

e) Inheritance or property distribution;

f) Compensation claims;

g) Insurance purposes;

h) Rental services;

i) Other related issues.

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ፊደል ተራ (ለ) የተጠቀሰው ተፈጻሚ የሚሆነው የንብረቱ ባለቤት በሚያቀርበው ጥያቄ መሰረት ይሆናል፡፡

፫/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ የሚከተሉትን ስርዓት የተከተለ ይሆናል፡-

ሀ) ግመታው ግልጽና የወቅቱን የአካባቢውን ገበያ መረጃ መሰረት በማድረግ የተረጋጋ ገበያ የሚፈጥር መሆን አለበት፤

ለ) የሚገመተው አግባብ ካለው አካል እውቅና በተሰጠው ገማች መሆን አለበት፤

ሐ) ግመታው በመንግሥት ተቋም በመደበኛነት የሚከናወን ሲሆን በአምስት ዓመት ቢያንስ አንድ ጊዜ መሆን አለበት፤

መ) በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) ፊደል ተራ (ሐ) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ በመንግሥት ተቋም ሥራውን የማይሸፈን ሆኖ ሲገኝ መንግሥት ዕውቅና በተሰጠው አካል ሥራውን ሊያሰራ ይችላል፤

ሠ) እንዲገምት አግባብ ካለው አካል ወይም ከንብረቱ ባለቤት የሥራ ትዕዛዝ የደረሰው ገማች የታዘዘበትን ማስረጃ በማሳየት ንብረቱን መገመት ይችላል፤

2/ Paragraph (b) Sub Article (1) of this Article shall be enforced upon the request of the property owner.

3/ The valuation of real properties shall adhere to the following system:

a) The valuation should be clear and based on current local market information to ensure a stable market;

b) Valuations must be conducted by certified Valuers from appropriate bodies;

c) If the valuation is regularly performed by a government institution, it should be done once every Five years;

d) Subject to Paragraph (c) Sub Article (3) of this Article, In cases where the valuation is not covered by a government institution, the government may assign an accredited body to carry out the valuation;

e) A Valuer who receives a work order from the appropriate party or property owner must provide evidence of the order;

ረ) ለተመሳሳይ ዓላማ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) ፊደል ተራ (ሐ) የተጠቀሰው እንደጠበቀ ሆኖ በመደበኛነት በአምስት ዓመት የተከናወነው ግመታ በዓመታዊ የዋጋ ለውጥ ንጽጽር እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ባለቤት በሚቀርብ ማስረጃ መሰረት ግመታው ወቅታዊ መደረግ አለበት፤

ሰ) በተለያየ ምክንያት በገማች የሚቀርብ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት አግባብ ባለው አካል ተመዝግቦ ከሚገኘው የንብረት ግምት ንጽጽር ልዩነት በሚኖርበት ጊዜ በሚመለከተው አካል እንደ ግመታው ዓላማ ተጣርቶ ትክክለኛው የንብረት ግምት ይወሰዳል፤

ሸ) የዚህ አንቀጽ የግመታ ስርዓት ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

፲፪. ስለግመታ ዘዴዎች እና መረጃዎች

፩/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታ ዘዴ የንብረቱ የገበያ ዋጋ ንጽጽር መሰረት ያደረገ መሆን አለበት፡፡

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተደነገገው መሰረት የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚገመት ሆኖ ሌሎች የንብረቱ መተኪያ ወጪ ወይም ገቢን ወደ ካፒታል መቀየር ተከትሎ እንደግመታው ዓላማ ሊከናወን ይችላል፡፡

f) For similar purpose subject to Paragraph (c) Sub Article (3) of this Article , The valuation which is typically done every Five years, should be updated to reflect annual price changes based on evidence provided by the Real property owner;

g) When there is a discrepancy between the registered real property value and the actual value due to various reasons, the relevant body will verify the value and make the necessary corrections;

h) The specific implementation details of this Article, shall be determined by a Regulation issued to enforce this Proclamation.

12. Valuation Methods and Information

1/ The valuation of real property should be based on the market price comparison of the property.

2/ In accordance with the provisions of Sub Article (1) of this Article, Real property can also be valued using other methods such as market price comparison, income capitalization, or other appropriate calculation methods as necessary.

፫/ የንብረቱ ባህሪ ልዩ ሆኖ የተሟላ የንብረት ገበያ መረጃ የማይገኝለት መሆኑ አግባብ ባለው አካል ሲረጋገጥ በልዩ ዘዴ የሚገመት ይሆናል፡፡

፬/ የግመታ ሥራ የሚያግዙ መረጃዎችን ተደራጅተው መያዝ አለባቸው፡፡ የግመታ መረጃ አግባብ ያለው አካል ሲጠይቅ የተሟላ መረጃ መሰጠት ይኖርበታል፡፡

፭/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ የተሸጠ ወይም የተከራየ ንብረት ዋጋ ተብሎ በቀረበው መረጃ ላይ በማስረጃ አስደግፎ የቀረበው ዋጋ ችግር እንዳለበት እውነተኛ ጥቆማ ለሚያቀርብ ሰው ማበረታቻ ይሰጣል፡፡

፮/ የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

፲፫. <u>የንብረት ግምት ጥቅሎችን ማጽደቅና ለሕዝብ ማሳወቅ</u>

፩/ በልዩ ፍላጎት ግመታ ምክንያት በተናጠል ግመታ ሲከናወን ግመታውን የጠየቀው አካል ከገማች ባለሙያ ተረክቦ ለሚፈልገው ዓላማ የማዋል መብቱ እንደተጠበቀ ሆኖ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታው በመደበኛነት በየአምስት ዓመቱ ሲከናወን እና ለህዝብ ጥቅም ሲባል ቦታ በማስለቀቅ ለካሳ ክፍያ የተከናወነ ግመታ ሲሆን የመጨረሻ የንብረት ግምት ጥቅል ለከተማው ወይም ለወረዳው ካቢኔ ቀርቦ መጽደቅ አለበት፡፡

3/ In cases where the nature of the property is unique and complete market information is not available, a special valuation method may be utilized, subject to confirmation by the relevant body.

4/ Complete information should be provided upon request by the appropriate authority.

5/ The real property Market encourages individuals who provide genuine suggestions based on the presented information regarding the price of a property being sold or rented.

6/ The detailed implementation of this Article shall be determined by a Regulation issued to enforce this Proclamation.

13. <u>Approval and Public Notification of Property Valuation</u>

1/ In cases where a separate assessment is conducted due to special needs, the party requesting the assessment assumes responsibility for the assessment and reserves the right to use it for their intended purpose. Real property valuation is conducted regularly every Five years to make way for public benefit; The final total property valuation must be submitted for approval to the city mayor or district cabinet.

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት በተሰጠው ውሳኔ ቅር የተሰኘ አካል በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፬ እስከ ፴ መሰረት ቅሬታ ወይም ይግባኙን ለሚመለከተው አካል ማቅረብ ይችላል፡፡

፫/ አግባብ ያለው አካል የኪራይ አገልግሎት ዋጋ የከተሞች መነሻና ጣሪያ በየሁለት ዓመቱ ጥናት መሰረት ተደርጎ ይሰራል፡፡

፬/ በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀጽ (፪) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ወቅታዊ የዋጋ ግሽበት፣ የቤት አቅርቦትና ፍላጎት ምጣኔ መሠረት በማድረግ እንደ አስፈላጊነቱ ማሻሻያ ይደርጋል፡፡

፭/ የከተማው ወይም የወረዳው ካቢኔ ወይም ማንኛውም በሕግ ሥልጣን የተሰጠው አካል የመጨረሻውን የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል በተረከበ በ፲፭ ቀን ውስጥ በተለያዩ የመገናኛ ዘዴዎች ለሕዝብ ይፋ ማድረግ አለበት፡፡

፮/ የመጨረሻው ማስታወቂያ በይፋ ከተነገረበት ቀን ጀምሮ ከ፴ ቀን ላላነሰ ጊዜ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል ለሕዝብ ምርመራ ክፍት መደረግ አለበት፡፡

፯/ ባለንብረቶች በማንኛውም ጊዜ ንብረታቸው ሲገመት የማወቅና ጉድለት ካለበትም እንዲስተካከል መጠየቅ መብታቸውን ለማስጠበቅ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅሉ የተካተተ ማንኛውም ባለንብረት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፭) የተጠቀሰው ማስታወቂያ ቅጂ የግምቱ ጥቅል ዝርዝር መረጃ ጋር ግምቱን በሰራው ወይም ባሰራው ሰው በፖስታ ቤት ወይንም በቀጥታ መልዕክት እንዲደርሰው መደረግ አለበት፡፡

2/ In accordance with Sub Article (1) of this Article, any party dissatisfied with the decision may file a complaint or appeal to the relevant authority in accordance with Articles 24 to 30 of this Proclamation.

3/ The appropriate body will determine the base and ceiling rental service prices for cities every Two years.

4/ Subject to Sub Article (2) of this Article, adjustments will be made as necessary based on current inflation and the ratio of housing supply and demand.

5/ The city mayor, district cabinet, or any authorized person must publicly announce the final real property valuation within 15 days using various means of communication.

6/ The real property valuation package must be made available for public inspection for a minimum period of 30 days from the date of the final announcement.

7/ To safeguard the rights of property owners to be informed about their property valuation and to request corrections if necessary, owners whose real property is included in the valuation package must be sent a copy of the notice mentioned in Sub Article (5) of this Article, along with the details of the valuation package, via mail or direct delivery.

፰/ ክልሉ የራሱ ወይም የሚጠቀምበት ሌላ ድህረ-ገጽ ካለው ማስታወቂያውንና የንብረት ግምት ጥቅሉን በድህረ-ገጽ ለሕዝብ ይፋ ማድረግ አለበት፡፡

፱/ ባለንብረቱ በሕግ የተወሰነውን የአገልግሎት ክፍያ በመክፈል የንብረቱን ግምት ጥቅል ወይም በከፊል እንዲሰጠው መጠየቅ ይቻላል፡፡

፲/ የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

፲፬. <u>የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ጥቅል ላይ ስለሚደረግ ምርመራ</u>

በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፫ ንዑስ አንቀጽ (፭) በተመለከተው ቀነ ገደብ ውስጥ አግባብ ያለው አካል በሂደቱ ግልጽነትና ተጠያቂነትን ለማስፈን የንብረት ግመታውን ሂደትና ውጤት የሚያሳየውን ሰነድ ጥቅሉን ሊመረምር ይችላል፡፡

<u>ንዑስ ክፍል ሁለት</u>

<u>የገማች ፈቃድ አሰጣጥ ስርዓትና የገማች ኃላፊነት</u>

፲፭. <u>የገማች ፈቃድ ስለመስጠት</u>

፩/ የማይንቀሳቀስ ንብረት የሚገምት ማንኛውም ገማች የታደሰ የሙያ ፈቃድ ያለው መሆን አለበት፡፡

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ መንግሥት የግመታ ሥራ ለመስራት የሚያደራጀውን የተቋም ሠራተኛ ብቃቱን በማረጋገጥ የግመታ ሥራ ሊያከናውን ይችላል፡፡

8/ If the region has its own website or utilizes another website, the announcement and property valuation package must be published on the website.

9/ Property owners may request a copy of the entire valuation package or a specific portion of it by paying the service fee determined by law.

10/ The detailed implementation of this Article shall be determined by a Regulation issued to enforce this Proclamation.

14. <u>Investigation of Real property Valuation Package</u>

To ensure transparency and accountability in the process, the relevant body may examine the document package that demonstrates the process and results of the property valuation within the timeframe mentioned in Article 13, Sub Article (5) of this Proclamation.

<u>SUB-SECTION TWO</u>

<u>VALUER'S LICENSING SYSTEM AND VALUER'S RESPONSIBILITIES</u>

15. <u>Issuance of Valuer's License</u>

1/ Any individual appraising real property must possess a valid and renewed Valuer's professional license.

2/ Subject to Sub Article (1) of this Article, employees of government institutions may conduct property valuations if their competency in property appraisal is confirmed, unlike independent valuers.

፫/ የገማች ሙያ ፈቃድ በፌደራል፣ በክልልና ከተማ ደረጃ የሚሰጥ ሆኖ የሙያ ደረጃው ዕርከን በሚገመተው ንብረት ዓይነትና ዋጋን መሰረት ያደረገ መሆን አለበት፡፡

፬/ አግባብ ያለው አካለ የማይንቀሳቀስ ንብረት ገማች የሙያና ሥነ-ምግባር ጉድለት መታየቱን በቂ ማስረጃ ሲቀርብ እየገመገመ የሙያ መቀነስ ወይም የገማች ፍቃድ ማገድ ወይም መሰረዝ፤ እና ሌሎች አስፈላጊ እርምጃዎችን ይወስዳል፡፡

፭/ የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

፲፮. የገማች ግዴታዎች

ማንኛውም የማይንቀሳቀስ ንብረት ገማች የሚከተሉትን ግዴታዎች ይኖሩበታል፡-

፩/ ሊሠራ በሚፈልግበት በሀገር አቀፍ፣ በክልል ወይም በከተማ ሥልጣን በተሰጠው አካል የሙያ ፈቃድ የማውጣት ግዴታ አለበት፤

፪/ ሥልጣን በተሰጠው አካል የሚወጣውን የሙያ ሥነ-ምግባር ደንብ አክብሮ መስራት አለበት፤

፫/ ማንኛውም የገማች ፍቃድ የወሰደ አካል በሚመለከተው አካል በየሦስት ዓመቱ በሚዘጋጀው ምዘና ለሙያው ብቁ ሆኖ መገኘት አለበት፤

፬/ የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

3/ Valuer's professional licenses are granted at the federal, regional, and city levels and the level of professionalism should be determined based on the type and value of the properties being appraised.

4/ If sufficient evidence of professional and ethical misconduct is presented, the relevant body may take appropriate measures against the Valuer, such as reduction, suspension, confiscation, or any other necessary actions.

5/ The detailed implementation of this Article shall be determined by a Regulation issued to enforce this Proclamation.

16. Valuer's Duties

Every Valuer appraising real property has the following duties:

1/ They must obtain a professional license from the authorized body in the national, state, or city where they intend to work;

2/ Valuers must adhere to the code of professional conduct issued by the authorized body;

3/ The qualification of every valuer’s license must be reviewed by the relevant body through assessments conducted every Three years;

4/ The detailed implementation of this Article shall be determined by a Regulation issued to enforce this Proclamation.

ክፍል አራት
የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና የከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ

፲፯. የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ስርዓት

፩/ ማንኛውም በማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ የሚሳተፍ አካል የግብይት ዋጋ መረጃ ሲጠየቅ የማሳወቅ ግዴታ አለበት፡፡

፪/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ሲከናወን ቀጥሎ የተዘረዘሩትን አሰራሮች መከተል አለበት፡-

ሀ) የከተሞችን ተወዳዳሪነት ለማጎልበትና አልሚዎችን ለመሳብ የሪል እስቴት ወቅታዊ ዋጋ አመላካች መነሻና መድረሻ ጣሪያ በጥናት ላይ ተመስርቶ አግባብ ባለው አካል በየጊዜው ይፋ ይደረጋል፤

ለ) በዚህ አንቀጽ ፊደል ተራ "ሀ" የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ማንኛውም የሪል እስቴት ሻጭና አከራይ የንብረቱን የዋጋ መግለጫ አግባብ ያለው አካል በሚወስነው መሰረት በግልጽ ማስታወቅ አለበት፤

ሐ) በገማች "የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ነው" ተብሎ የቀረበው ማስረጃ በየደረጃው በጥናት ከተቀመጠው የገበያ አመላካች የዋጋ መነሻና ጣሪያ የተለየ ከሆነ በሚመለከተው አካል ማጣራት ተድርጎ የማስተካከያ ሥራ መሰራት አለበት፡፡ ዝርዝሩ በደንብ ይወሰናል፤

PART FOUR
REAL PROPERTY MARKETING AND URBAN LAND GRADE CLASSIFICATION

17. Real Property Marketing System

1/ Any entity participating in the real property market is obligated to disclose the transaction price upon request.

2/ The following procedures should be followed in real property marketing:

a) To enhance city competitiveness and attract developers, the appropriate body will regularly announce the lower and upper limits of current real estate prices based on research;

b) Subject Paragraph (a) this Article, any seller or lessor of real property must clearly announce the price of the property as determined by the appropriate body;

c) If the valuation evidence provided by appraisers for the "property value" differs from the market indicator set through research at each level, it should be verified by the relevant body and corrective measures should be taken. The details will be determined be Regulation;

መ) የማይንቀሳቀስ ንብረት በገበያ “የተሸጠ ወይም የተከራየ ንብረት ዋጋ ነው“ ተብሎ የተመዘገበው ዋጋ በመብት ጥያቄ ወቅት ለካሳ፤ ለዋስትና ማስያዥያነት፣ ለሀብት ክፍፍልና መሰል ጉዳይ የንብረቱ ግምት ተብሎ ሊወሰድ ይችላል፤

ሠ) አንድ መብት ጠያቂ የንብረት ዋጋ ተብሎ በመነሻ ከተመዘገበው መረጃ ውጪ አግባብ ባለው አካል በጥናት የተደረሰበት የንብረት ዋጋና የግሽበት ለውጥ ሲኖር ማስተካከያ ይደረጋል፤

ረ) የንብረት ዝውውሩ በተከናወነበት ወቅት ከገዥ የባንክ ሂሳብ የወጣና፤ ለሻጭ ገቢ የተደረገ መጠን ለምዝገባ ከቀረበው የተለየ ከሆነ አግባብ ያለው አካል ተዋዋይ ወገኖች ለልዩነቱ ማስረጃ እንዲያቀርቡ መጠየቅ ይችላል፤

ሰ) ተዋዋይ ወገን ያቀረበው ማስረጃ አሳማኝ ካልሆነ አግባብ ያለው አካለ ተዋዋይ ወገኖች ለፈጸሙት የማጭበርበር ሙከራ ወይም ድርጊት በሕግ አግባብ ተጠያቂ ማድረግ አለበት፡፡

፫/ አግባብ ያለው አካል የማይንቀሳቀስ ንብረት የሽያጭና የኪራይ ዋጋ ጥናት እያደረገ ውጤቱን ድረ- ገፅ ወይም ሌሎች የመረጃ ማሰራጫ ዘዴዎች በመጠቀም ለህዝብ ይፋ ማድረግ አለበት፡፡

d) The price of real property recorded in the market as the "value of the property sold or rented" shall be used for compensation in the event of a claim, and may be considered for the distribution of wealth in cases of surety-ship;

e) Adjustments shall be made for changes in property value and inflation, as researched by the appropriate body, in addition to the originally recorded information as the property value of a claimant;

f) If the amount withdrawn from the buyer's bank account at the time of property transfer differs from the amount submitted for registration, the appropriate body may request evidence from the parties to explain the difference;

g) If the evidence provided by a party is deemed insufficient, the relevant party shall be held responsible for any attempted fraud or wrongful act committed.

3/ The appropriate body should conduct research on real estate sales and rental prices and make the results publicly available through websites or other means of information dissemination.

፬/ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ግልጽነት ለማረጋገጥ በዚህ አዋጅ የተጠቀሰው በክልላዊና ሀገር አቀፍ ድህረ-ገጽ የማስተዋወቅ ወይም ይፋ ማድረግ እምቅ ተፈጥሮ ወደ ትግበራ እስኪገባ እስከ ፬ (አራት) ዓመት ድረስ ማስታወቂያ መውጣቱ ሥራ የሚከናወነው ሀገር አቀፍ ስርጭት ባለው ጋዜጣ ይሆናል፡፡

፭/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያ አገበያይ ወይም በንብረት አስተዳዳሪነት የሚሳተፍ አካል ተፈላጊው የትምህርት ዝግጅትና የሙያ ሥነ-ምግባር ያሟላ መሆን አለበት፡፡

፮/ የዚህ አንቀጽ ዝርዝር አፈጻጸም ይህን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፡፡

፲፰. ስለ ገበያ ጥናት አካሄድ

፩/ ለማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ የገበያ ጥናት ሲደረግ የአካባቢው የንብረት ሽያጭና ግዥ ወቅታዊ የገበያ ዋጋ መሰረት ያደረግ መሆን አለበት፡፡

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ የማይንቀሳቀስ ንብረት ለመገመት በገበያ ዋጋ ጥናት መዳሰስ የሚኖርባቸው ዝርዝር መነሻዎች፡-

ሀ) በመንግሥት የመረጃ ቋት ተመዘግቦ የሚገኘው የንብረቱ ግምት ዋጋ፤

ለ) በኢትዮጵያ ስታቲስቲክስ አገልግሎት የሚዘጋጅ ወቅታዊ የአካባቢው ንብረት ነጠላ ዋጋ፤

ሐ) ወቅታዊ የዋጋ ግሽበት፤

4/ To ensure transparency in the real estate development and the real property marketing and valuation system, announcements will be made in nationally distributed newspapers for up to 4 years until promotion or disclosure on regional and national websites is implemented.

5/ Individuals participating in the real property market as independent brokers or property managers must meet the required educational and professional ethics standards.

6/ The detailed implementation of this Article shall be determined by a Regulation issued to enforce this Proclamation.

18. Market Research Approach

1/ When conducting market research for real property valuation, the buying and selling of properties in the area should be considered based on their current market value.

2/ Subject to Sub Article (1) of this Article, the following key points must be explored in market value research for estimating real property:

a) The registered value of the property in the government database;

b) The current market value of local properties prepared by the Ethiopian Statistical Service;

c) Seasonal inflation;

መ) ሀገራዊ የኢኮኖሚ ዕድገት ምጣኔና ዓመታዊ የምርት ዕድገት፣ እና

ሠ) የማይንቀሳቀስ ንብረት መገኛ ቦታ፡፡

፲፱. ስለከተማ ቦታ ደረጃ አመዳደብ

፩/ የከተሞች ፍረጃና የቦታ ደረጃ መስፈርት በሚኒስቴሩ የሚወሰን ይሆናል፡፡

፪/ ክልሎች በሚወጣው መስፈርት መሰረት ከተሞች እንደተሰጣቸው ፈርጅ እና እያንዳንዱ አካባቢ እንዳለው የመሰረተ ልማት ወጭና የዋጋ ልዩነት የከተማቸውን የቦታ ደረጃ ማውጣት አለባቸው፡፡ የቦታ ደረጃ ሰንጠረዥ እና ካርታ ለህዝብ ግልጽ መደረግ አለበት፡፡

፳. ስለ ቦታና ህንፃዎች አገልግሎት አመዳደብ

፩/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግምት ለመወሰን ሲባል የቦታ አገልግሎቶች አመዳደብ አግባብ ባለው የፌደራል የከተማ ፕላን ሕግ በተደነገገው መሠረት መሆን አለበት፡፡

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተጠቀሰው እንደተጠበቀ ሆኖ ለማንኛውም ህንፃ ግምት አወሳሰን ሲባል የህንፃ አገልግሎት በሚከተሉት አይነቶች ተከፋፍለው መመደ አለባቸው፡-

ሀ) የመኖሪያ ህንፃ፣

ለ) የማምረቻ ኢንዱስትሪ ህንፃ፣

ሐ) የአገልግሎት ኢንዱስትሪ ህንፃ፡፡

d) National economic growth rate and annual production growth;

e) Location of the real property.

19. Classification of Urban Land Grade

1/ Cities and land grade shall be classified according to criteria established by the Ministry.

2/ Cities should be classified according to the criteria set by the respective regions, taking into account infrastructure costs and price differences in each area. A land grade chart and map should be made available to the public.

20. Allocation of Building Location and Services

1/ The classification of spatial services for determining real property shall be in accordance with the provisions of the relevant federal urban planning law.

2/ Subject to Sub Article (1) of this Article, building services for the valuation of any building must be categorized as follows:

a) Residential Building;

b) Manufacturing Industry Building;

c) Service Industry Building.

፫/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፪) በተደነገጉት ምድቦች የማይካተቱና እንደየቦታ አገልግሎታቸው ባህሪ ታይተው በክልል በሚወጣ መመሪያ ተለይተው የሚመደቡ ሌሎች ህንፃዎች ሊኖሩ ይችላሉ፡፡

ክፍል አምስት

ተግባርና ኃላፊነት ስለመወሰን

፳፩. የሚኒስቴሩ ተግባራርና ኃላፊነት

፩/ ሀገር አቀፍ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት እንዲገነባ ያደርጋል፤ አፈጻጸሙን ይከታተላል፣ ይቆጣጠራል፤

፪/ የማይንቀሳቀስ ንብረት አገበያዮች እሴት ገማቾች ደረጃ አመዳደብና ፍቃድ አሠጣጥ ሀገር አቀፍ የብቃት ማረጋገጫ መስፈርት ሥርአት እንዲዘረጋና ተግበራዊ እንዲሆን ያደርጋል፤

፫/ በሀገር አቀፍ ደረጃ በዘርፉ ልማት ሚና ያላቸውን ባለድርሻ አካላትን ያስተባብራል፤

፬/ በሀገሪቱ የተስተካከለ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት እንዲኖር ጥናት ያካሂዳል ሲጸድቅም ተግባራዊ እንዲሆን ያደርጋል፤ ተግባራዊነቱን ይደግፋል፤

፭/ በክልሎች የሪል እስቴት ልማት፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት፣ ግመታ ሥርዓት ላይ ጥናትና ወቅታዊ የትግበራ ዳሰሳ ያካሂዳል፤

3/ There may be other buildings that do not fall into the categories specified in Sub Article (2) of this Article, and their classification shall be based on the nature of their local services, following the Directive issued by the respective region.

PART FIVE

DUTIES AND RESPONSIBILITIES

21. Duties and Responsibilities of the Ministry

1/ Develops a national system for real estate development and real property marketing and valuation; monitors; controls its performance;

2/ Establishes a national qualification standard system for brokers and valuers and grants licenses to qualified individuals in the area of real property;

3/ Coordinate stakeholders involved in the development of sector at the national level;

4/ Conducts studies to establish a regulated real estate development and real property marketing and valuation system; supports its implementation once approved;

5/ Conducts research and surveys on real estate development and real property marketing and valuation systems in different regions;

፮/ በሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ዙሪያ የክልሎች፣ የከተማ አስተዳደሮች እና ከተሞች የአቅም ግንባታ ማእቀፎችን በመቅረጽ ተግባራዊ ያደርጋል፤

፯/ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሚመለከቱ መረጃዎች ያሰባስባል፣ ይተነትናል እና ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ የሚያስችሉ መንገዶች ይቀይሳል፣ ተግባዊ ያደርጋል፤

፰/ ከክልሎች ጋር በመተባበር የሪል እስቴት አቅርቦትና ፍላጎት፣ የኪራይና ሽያጭ በየጊዜው እያጠና አመላካች ዋጋ መነሻና ጣሪያ ያሳውቃል፤

፱/ ለየሪል እስቴት የዋጋ መተመኛ ሥልት አጥንቶ ይወስናል፤ ተግባራዊነቱን ይከታተላል፤

፲/ ከክልሎች ጋር በመተባበር የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ትመና የሚረዳ የከተሞች ደረጃና ፍረጃ የሚያገለግል ሥርዓት ያዘጋጃል፤ ተግባራዊነቱም ይከታተላል፤

፲፩/ የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎች፣ አገበያዮችና ገማቾች እና የሪል እስቴት አልሚዎች የሥነ-ምግባር ደንብ እንዲወጣ ያደርጋል፤ የሙያ ተግባሮቻቸውን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤

፲፪/ በፌደራል ደረጃ ለገማቾች የሙያ ፈቃድ እና ለሪል ስቴት አልሚዎች የብቃት ማረጋገጫ ፈቃድ ይሰጣል፤

6/ Develops and implements capacity building frameworks for regions, city administrations, and cities in the areas of real estate development and real property marketing and valuation systems;

7/ Collects, analyzes, and disseminates information related to real estate development and real property marketing and valuation, making it accessible to the public;

8/ Regularly studies national real estate supply and demand and provides indicative price ranges;

9/ Studies and determines real estate valuation methods, and monitors their performance;

10/ Develops a system for ranking and classifying cities to assist in determining real property prices, and monitors its functionality;

11/ Establishes a code of conduct for real estate lessors, lessees, conveyances, liaison brokers, appraisers, and developers; monitors their professional activities and enforces compliance;

12/ Issue professional licenses to valuers and licenses to real estate developers at the federal level;

፲፫/ ለየሪል እስቴት አልሚዎች፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎች፣ አገበያዮች እና ለንብረት ዋጋ ገማቾች የሚመዘገቡበት፣ ደረጃ እና የሙያ ፈቃድ ለመስጠት የሚያገለግል ሀገር አቀፍ መስፈርት ያዘጋጃል፣ ሲጸድቅ ተፈጻሚነቱም ይከታተላል፣

፲፬/ የሪል እስቴት አልሚ ቤቱን ሳይገነባ ለፈላጊዎች በቅድሚያ በሚሸጥበት ወቅት የአልሚውን እና የቤት ገዥዉን መብትና ጥቅም ለማስጠበቅ እና የሚገጥሟቸዉን ስጋቶች ለመቀነስ የሚያስችል የዋስትና ስርዓት ይዘረጋል፣

፲፭/ ቤት ሳይገነቡ በቅድሚያ የሚገዙ ወገኖች በማህበር እንዲደራጁና የግንባታውን እና የገንዘብ አጠቃቀም ሂደት በጋራ የሚከታታሉበት ስርዓት ይዘረጋል፣

፲፮/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ በኢንፎርሜሽን ቴክኖሎጂ የታገዘ ዘመናዊ አሰራር ሥርዓት ይመሰርታል፣ ተፈጻሚነቱም ይከታተላል፣

፲፯/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሥራ መስኮች የአቅም ግንባታ መርሀ-ግብሮች በማዘጋጀት ይተገብራል፡፡

፳፪. <u>የክልል ተግባርና ኃላፊነት</u>

፩/ ይህን አዋጅ መሠረት በማድረግ ከክልሉ ነባራዊ ሁኔታ ጋር የሚጣጣም የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ መመሪያ ያዘጋጃል፣ ያጸድቃል፣ ለተግባራዊነቱም ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፣

13/ Establishes national standards for the registration and licensing of real estate developers, conveyances, agents, liaison brokers, and property valuers; monitors compliance once approved;

14/ Implements a guarantee system for home buyers and developers when houses are sold before construction, to protect their rights and interests;

15/ Establishes a system for organizing associations among buyers who purchase houses before construction, to collectively monitor construction and fund usage;

16/ Implements a modern real property marketing and valuation system using information technology; ensures compliance with the system;

17/ Develop and implement capacity building programs for real property marketing and valuation.

22. <u>Duties and Responsibilities of the Region</u>

1/ Prepare Directive for real estate development and real property marketing and valuation based on the national Proclamation and regional conditions; Approves; supports their implementation;

፪/ የክልሉን የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ዘመናዊ ለማድረግ የሚያስችሉ አደረጃጀቶችን ያጠናል፣ ሲፈቀድለትም ያደራጃል፣

፫/ በፌደራል የተላከውን የከተሞች ደረጃ ፍረጃ መስፈርትና ሥርዓት ወደ ክልል ተጨባጭ ሁኔታ በመለወጥ ያዘጋጃል፣ በመስፈርቱ መሰረት የክልሉን ከተሞች ደረጃ ያወጣል፣

፬/ በክልሉ የከተማ ቦታ እና ህንፃ ደረጃ መወሰኛ መስፈርትና አካሄድ አዘጋጅቶ ያጸድቃል፡ ያሰራጫል በከተሞች የሚካሄደውን የቦታ ደረጃ አሰጣጥና ትግበራን ድጋፍ ይሰጣል፣ ይከታተላል፣

፭/ በፌደራል የተላከውን የንብረት ዋጋ መገመቻ መስፈርት፣ ስልትና አሰራር ወደ ክልል ተጨባጭ ሁኔታ በመለወጥ ያዘጋጃል፣ ለተፈጻሚነቱም ድጋፍ ይሰጣል፣ ይከታተላል፣

፮/ በክልል የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ በኢንፎርሜሽን ቴክኖሎጂ የታገዘ ዘመናዊ አሰራር ሥርዓት ይመሰርታል፣ ተፈጻሚነቱም ይከታተላል፣

፯/ በተፈቀዱ የመረጃ ማሰራጫ መንገዶች በመጠቀም የክልል የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ የሚመለከቱ መረጃዎች ሰብስቦ በመተንተን ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ ያደርጋል ለሚኒስቴሩ ያስተላልፋል፣

2/ Studies and organizes arrangements to modernize the region's real estate development and real property marketing and valuation system, subject to permission;

3/ Ranks cities in the region based on approved standards and classification systems for real estate development and real property marketing and valuation purposes;

4/ Prepares and approves criteria and methods for determining urban land and building grades in the region; distributes and supports spatial grading and implementation in cities and monitors progress;

5/ Adapts property valuation criteria sent by the federal government to the regional context and prepare strategies and procedures for implementation; Provides support for implementation and monitors progress;

6/ Establishes a modern real estate development and real property marketing and valuation system at the state or city administration level using information technology and monitors its implementation;

7/ Collects and analyzes information related to regional real estate development and real property marketing and valuation and disseminates the information through approved channels to the relevant federal body;

፰/ በክልሉ ውስጥ የሪል እስቴት አቅርቦትና ፍላጎት በየጊዜው እያጠና በከተማ፣ በቦታ ደረጃና በቤት አይነት አመላካች የሆነ የሺያጭና ኪራይ መነሻና ጣሪያ ዋጋ ያሳውቃል፤

፱/ ክልላዊ የማይንቀሳቀስ ንብረት ገበያው ተዘጋጅቶ በተሰራጨው የገበያ ዋጋ አመላካቾች መረጃ መሰረት እየተከናወነ መሆኑን ይከታተላል፤

፲/ በክልሉ በሪል እስቴት ልማትና ገበያ ውስጥ የነጻ ገበያ ስርዓት እንዲኖር ጥናት ያደርጋል፤ ስልቶችንም ይቀይሳል፤ ይተገብራል፤

፲፩/ ክልሎች የሪል እስቴት አልሚዎችን እና የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎችን፣ አገበያዮችና ንብረት ገማቾች ይመዘግባል፤ ደረጃ እና የሙያ ፈቃድ ይሰጣል፤ አሰራራቸው ሕግን የተከተሉ መሆኑን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤

፲፪/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ዋጋ ግመታ መረጃን ይይዛል፤

፲፫/ የሪል እስቴት አልሚዎች፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት አስተላላፊዎች፣ አገበያዮች እና ንብረት ገማቾች የወጣውን የአፈጻጸም ሥነ-ምግባር ደንብ ማክበራቸውን ይከታተላል፡፡ እነዚህ አካላት ሙያዊ ሥነ-ምግባር ጥሰት ሲፈጽሙ እስከ ምዝገባና ፈቃድ መሰረዝ እርምጃ ይወስዳል፤

፲፬/ የሪል እስቴት አልሚ ቤቱን ሳይገነባ ለፈላጊዎች በቅድሚያ በሚሸጥበት ወቅት የአልሚውን እና የቤት ገዥዉን መብትና ጥቅም ለማስጠበቅ የተዘረጋውን የዋስትና ስርዓት ያስተገብራል፤

8/ Regularly studies real estate supply and demand in the city and announces indicative base and ceiling prices based on land grade and house type;

9/ Monitor the regional real property market based on prepared market price indicators;

10/ Undertakes studies, develops strategies, and implements measures to ensure adherence to free market principles in real estate development and real property marketing and valuation operations;

11/ Registers brokers and property valuers and grants status and professional licenses to real estate developers and agents based on federal government standards and laws and monitors compliance with the law;

12/ Maintains records real property valuation;

13/ Monitors compliance of real estate developers, conveyances, agents, and affiliate brokers with the Code of Conduct; Takes action; including canceling registrations and licenses, for violations of professional ethics;

14/ Implements a warranty system to protect the rights and interests of developers and home buyers when houses are sold before construction;

፲፭/ ቤት ሳይገነቡ በቅድሚያ የሚገዙ ወገኖች በማህበር እንዲደራጁና የግንባታውን እና የገንዘብ አጠቃቀም በጋራ የሚከታተሉበት ስርዓት ያስተገብራል፤

፲፮/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ዝዉዉር በተከናወነበት ወቅት በሻጭና ገዥ የተከናወነ የገንዘብ ዝውውርን አስመልክቶ ከባንኮች መረጃ ሊጠይቅ ይችላል፤

፲፯/ የሪል እስቴት አልሚዎች ገበያ ለመሳብ ማስታወቅያ ሲያስነግሩ ይዘቱ የሀሰት መረጃ የሌለበት መሆኑን እየተከታታለ ማረጋጋጥ አለበት፤ የተነገረው ማስታወቂያ ውስጥ የውሸት መረጃና ማስረጃ ይዘት ካገኘ ወዲያውኑ እውነታውን ለህዝብ በማሳወቅ አልሚውን በሕግ ይጠይቃል፡፡

፲፰/ በክልሉ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ሥራ አመራርና አስተዳደር መስኮች የአቅም ግንባታ መርሀ-ግብሮች በማዘጋጀት ይተገብራል፤

፲፱/ በከተሞች ደረጃ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ቅሬታና አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ እንዲቋቋም ያደርጋል፤

፳/ የሪል እስቴት ልማትን ለማበረታታትና ለማስፋፋት ግብይቱና ግመታው ሕጋዊ መሠረት እንዲኖረው ለማድረግ የሚረዱ ሌሎች ተግባሮችን ያከናውናል፡፡

15/ Establishes a system where buyers who purchase houses before construction are organized in an association to jointly monitor construction and fund usage;

16/ Obtains information from banks regarding money transfers during real property transactions between sellers and buyers;

17/ Ensures that real estate developers verify the accuracy of their advertisements to attract the market; In case of false information, informs the public and takes legal action;

18/ Develops and implements capacity building programs for real estate development and real property marketing and valuation, and management in the region or city administration;

19/ Establishes a committee at the urban level to address complaints related to real estate development and real property marketing and valuation;

20/ Performs other functions that support the legal basis of transactions and assessments and contribute to the encouragement and expansion of real estate development.

ክፍል ስድስት
ስለ ቅሬታ፣ ጥቆማ፣ አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት እና አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም

ንዑስ ክፍል አንድ
የጥቆማ፣ ቅሬታና አቤቱታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

፳፫. ጥቆማ ስለመስጠት

፩/ በዚህ አዋጅ የተደነገጉት ድንጋጌዎች መጣሳቸውን ያመነ ማንኛውም ወገን ከደጋፊ ማስረጃ ጋር በእውነተኛ መረጃ ላይ የተመሠረተ ጥቆማ አግባብ ላለው አካለ በጽሁፍ ማቅረብ ይችላል፡፡

፪/ ጥቆማው በመረጃ ተደግፎ የቀረበና እውነታነት ካለው በኮሚቴው ከተጣራ በኋላ በተዘረጋው የማበረታቻ ስርዓት መሰረት ለጠቋሚው ማበረታቻ ይሰጣል፣ ማበረታቻ የሚሰጥበት ስርዓት በመመሪያ የሚወሰን ይወሰናል፡፡

፫/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት በቀረበው ጥቆማ ላይ የመጨረሻ ውሳኔ እስኪሰጥ ድረስ የምርመራ ሂደቱና መዛግብቱ በሚስጥር ተይዘው ይቆያሉ፡፡

፳፬. ቅሬታ የማቅረብ መብት

፩/ ማንኛውም ሰው በሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አገልግሎት አሰጣጥ ላይ ቅር ከተሰኘ ቅሬታ የማቅረብ መብት አለው፡፡

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ላይ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ ቅሬታ በሚከተሉት ጉዳዮች ላይ ሊቀርብ ይችላል፡-

PART SIX
COMPLAINT, TIP-OFF, PETITION PRESENTATION PROCEDURE AND ESTABLISHING A COMPLAINT COMMITTEE

SUB-SECTION ONE
PROCEDURE FOR TIP-OFF, GRIEVANCE AND COMPLAINT

23. Providing Tip-off

1/ Any party who believes that the provisions of this Proclamation have been violated, could submit a written suggestion to the appropriate authority with supporting evidence.

2/ If the suggestion is supported by realistic and substantiated data, the committee will conduct an investigation and provide incentives according to the established incentive system.

3/ The investigation process and records shall remain confidential until a final decision is made regarding the suggestion mentioned in Sub Article (1) of this Article.

24. Right to File a Complaint

1/ Any party has the right to file a complaint if they are dissatisfied with the services related to real estate development and real property marketing and valuation.

2/ Subject to Sub Article (1) of this Article, A complaint may be submitted in the following cases:

ሀ) በዚህ አዋጅ አፈጻጸም ወይም በማንኛውም በሪል እስቴት ልማት፣ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ በተመለከተ የሚነሳ አለመግባባት ወይም በንብረት ግምት ወይም በማንኛዉም አግባብ ያለው አካለ በተሰጠ ውሳኔ፣

ለ) ቤት ከየሪል እስቴት አልሚ ወደ ደንበኛው በሚተላለፍበት ወቅት በውላቸው መሰረት ሳይፈጸም ሲቀር፣

ሐ) በሪል እስቴት አልሚ በተላለፈለት ቤት የግንባታ ጥራት፣

መ) የማይንቀሳቀስ ንብረት ግመታው ሳይሰራ ሲቀር ወይም በግመታው ላይ ቅሬታ ሊቀርብ ይችላል፡፡

፳፭. <u>የቅሬታ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት</u>

፩/ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይት ወይም ንብረት ዋጋ ግመታ ወይም አግባብ ያለው አካለ ውሳኔ ላይ የሚቀረብ የመጀመሪያ ደረጃ ቅሬታ በ፴ (ሠላሳ) የሥራ ቀን ጊዜ ውስጥ ሥራውን ላከናወነው ወይም ውሳኔ ለሰጠው ተቋም ኃላፊ በጽሑፍ መቅረብ አለበት፡፡

፪/ ቅሬታው የቀረበለት ኃላፊም በተቋሙ በተዘረጋ አሰራር መሰረት በ፴ (ሠላሳ) የሥራ ቀናት ውስጥ ምላሽ መስጠት አለበት፡፡

a) Disputes arising from real estate development and real property marketing and valuation, or regarding the execution of this Proclamation or any decision made by an appropriate body;

b) Failure to transfer the house from the real estate developer to the client according to their contract;

c) Poor construction quality of the house transferred by the real estate developer;

d) Complaints regarding real property valuation or the lack thereof.

25. <u>Grievance Presentation Procedure</u>

1/ First-level complaints regarding real property or property marketing and value estimation, or any appropriate decision, must be submitted in writing to the head of the institution responsible for the work or decision within 30 working days.

2/ The officer receiving the complaint must respond within 30 working days, following the procedure established by the institution.

፫/ በሪል እስቴት አልሚ በተላለፈለት ቤት የግንባታ ጥራት ላይ ቅሬታ ያለው ደንበኛ ቅሬታውን ቤቱን በተረከበ በ፩ (አንድ) ዓመት ጊዜ ውስጥ ማቅረብ ይችላል፡፡

፳፮. **ስለ ቅሬታ ማመልከቻ**

፩/ ማንኛውም ሰው በሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ጉዳዮች ላይ በዚህ አዋጅ መሰረት በጽሁፍ የቅሬታ አቤቱታ የማቅረብ መብት አለው፡፡

፪/ አቤቱታው ሲቀርብ በቅሬታ ወቅት የተሰጠው ምላሽ እና ጉዳዩን የሚያስረዱ ማንኛውም አግባብነት ያለው ሰነድ አባሪ ተደርጎ ተያይዞ መቅረብ አለበት፡፡

፫/ በዚህ አንቀጽ መሰረት ባቀረበው ቅሬታ በተሰጠው ውሳኔ ያልረካ ማንኛውም ሰው ንብረቱ ባለበት አካባቢ አገልግሎት እንዲሰጥ ለተዋቀረው በሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ የጽሁፍ አቤቱታ ማቅረብ ይችላል፡፡

ንዑስ ክፍል ሁለት

አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም

፳፯. **ኮሚቴ ስለማቋቋም**

፩/ የተገልጋዩን ህብረተሰብ ብዛት፣ የቅሬታዎች ስፋትና ለአገልግሎት ተጠቃሚዎች የሚኖረውን የቦታ ተደራሽነት መሰረት በማድረግ አንድ ወይም ከዛ በላይ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ሊያቋቋም ይችላል፡፡

3/ Customers who have complaints about the construction quality of a house transferred to them by a real estate developer can submit their complaint within One year of receiving the house.

26. **Filing a Complaint Application**

1/ Any person has the right to submit a written complaint, in accordance with this Proclamation, on issues related to real estate development and real property marketing and valuation of real property.

2/ When filing a complaint, the response received during the complaint process, along with any relevant supporting documents, must be attached.

3/ If a person is not satisfied with the decision made in response to the complaint filed under this Article, they can submit a written complaint to the real estate development and real property Marketing and Valuation Complaints hearing Committee established to provide services in the area where the property is located.

SUB-SECTION TWO

ESTABLISHMENT OF A COMPLAINT HEARING COMMITTEE

27. **Establishment of a Committee**

1/ One or more complaint hearing committees for real estate development and real property marketing and valuation may be established, taking into account the number of users, the scope of complaints, and the availability of space for service users.

፪/ የሚያስፈልገውን የአቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ብዛትና ደረጃ ወስኖ የሚያቋቁመው ክልል ይሆናል፡፡

፫/ በማንኛውም እርከን የሚቋቋም የኮሚቴ አባላት ሥነ-ምግባር፣ የሥራ ዘመን፣ የኮሚቴ አባላት ብዛት፣ የሙያ ብቃት ደረጃ እና የሙያ ስብጥርን በሚመለከት ዝርዝሩ በክልል በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

፳፰. የኮሚቴው ሥልጣንና ተግባር

፩/ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ተጠሪነቱ ለከተማው ከንቲባ ወይም ለወረዳው አስተዳደር ሆኖ የሚከተሉት ተግባርና ኃላፊነቶች ይኖሩታል፡-

ሀ) በሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ላይ የሚቀርቡ ማንኛውም አቤቱታዎችን ይቀበላል፣ ይመረምራል፣

ለ) የቀረበለትን አቤቱታ በሚመለከት አግባብነት ያለውን ማንኛውም ማስረጃዎች ያሰባስባል፣

ሐ) ኮሚቴው የአቤቱታ ምርመራውን እንዳጠናቀቀ ወዲያው የውሳኔ ሀሳቡን አግባብ ያለው አካል ኃላፊ ማቅረብ አለበት፣

መ) አግባብ ያለው አካለ የበላይ ኃላፊው በኮሚቴው በተወሰነው ውሳኔ ላይ የራሱን ግኝቶች ወይም ሃሳብ በፅሁፍ በማስፈር እንደገና አጣርቶ የውሳኔ ሃሳብ እንዲያቀርብ ሲመራለት በድጋሚ መርምሮ የውሳኔ ሃሳብ ያቀርባል፡፡

2/ The number and level of the complaint hearing committee will be determined and established by the region.

3/ The ethics, term of office for committee members at any level, the number of committee members, and the composition of the profession will be well-defined by Directive ratified by region.

28. Powers and Functions of the Committee

1/ The Complaint Hearing Committee is accountable to the mayor of a city or district Administrator and it has the following duties and responsibilities:

a) Receive and investigate complaints regarding real estate development and real property marketing and valuation;

b) Collect relevant evidence concerning the submitted petitions;

c) Submit its decision promptly to the appropriate authority upon completion of the complaint investigation;

d) If directed by the appropriate body, re-evaluate and make recommendations regarding the decision made by the committee, by documenting its own findings or suggestions.

፪/ የኮሚቴው አባላት ዝርዝር ሥልጣን እና ኃላፊነት በክልል በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

፳፱. አቤቱታ የማቅረቢያ ጊዜ ገደብ

፩/ አቤቱታው በንብረት ግምት ላይ የሚቀርብ ከሆነ የእሴት ግምት ውጤት ለህዝብ ይፋ ከሆነበት ቀን ጀምሮ በ፵ (አርባ) ቀን ውስጥ መቅረብ አለበት፡፡

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ከአሁን በፊት ቅሬታ ቀርቦ ከነበር ለቅሬታው ምላሽ ከተሰጠበት ቀን ጀምሮ በ፴ (ሠላሳ) ቀን ውስጥ መሆን አለበት፡፡

፫/ በሪል እስቴት አልሚና ደንበኛ መካከል የሚነሳ አለመግባባት ላይ ቅር የተሰኘ ሰው ውሳኔው በደረሰው በ፴ (ሠላሳ) ቀናት ውስጥ አቤቱታውን በጽሑፍ ማቅረብ ይችላል፡፡

፬/ አግባብ ባለው አካል በተሰጠ ውሳኔ ቅር የተሰኘ ሰው ውሳኔው በደረሰው በ፴ (ሠላሳ) ቀናት ውስጥ አቤቱታውን በጽሑፍ ማቅረብ ይችላል፡፡

፭/ በዚህ አንቀጽ ከንዑስ አንቀጽ (፩) እስከ (፬) እንደተጠበቀ ሆኖ አቤቱታው የሚሰማበት እና የውሳኔ አሰጣጥ ሂደት በክልል በሚወጣ መመሪያ ይወሰናል፡፡

፴. ስለ ይግባኝ

፩/ በኮሚቴው ውሳኔ ቅር የተሰኘ ማንኛውም ሰው ውሳኔው የሚታይበትን ማንኛውንም የሕግ ስህተት ወይም ፍሬ ነገር መነሻ በማድረግ ይግባኙን ሥልጣን ላለው መደበኛ ፍርድ ቤት ማቅረብ ይችላል፡፡

፪/ ይግባኝ ባዩ ይግባኙን በሚያቀርብበት ጊዜ የኮሚቴው ውሳኔ ከደረሰው ቀን ጀምሮ በ፴ (ሠላሳ) ቀን ውስጥ ይሆናል፡፡

2/ The detail powers and responsibilities of the committee members will be determined by Directive ratified by region.

29. Time Limit for Submitting Petition

1/ If the petition is based on property valuation, it must be submitted within 40 days from the date of the public announcement of the valuation result.

2/ Subject to Sub Article (1) of this Article, if a complaint has been filed previously, it must be submitted within 30 days from the date of the response to the complaint.

3/ A person aggrieved by a dispute between a real estate administrator and a customer may submit a written complaint within 30 days of receiving the decision.

4/ A person dissatisfied with a decision made by the relevant body can submit a written complaint within 30 days of receiving the decision.

5/ Subject to Sub Article (1) to (4) of this Article, The hearing and decision-making process will be determined by Directive ratified by region.

30. Appeal

1/ Any person aggrieved by the decision of the committee may file an appeal with a competent regular court, based on any legal errors or substantive issues observed in the decision.

2/ The appellant must submite the appeal, within 30 days of receiving the decision of the committee.

፫/ ይግባኙ ለልማት በተፈለገ ቦታ ላለ ንብረት በተሰራ የካሳ ግመታ ላይ ከሆነ ሰውየው ይግባኙን ማቅረብ የሚችለው በሊዝና ወይም ካሳ ሕጉ መሰረት ቦታውን ለልማት እንዲለቅ ትዕዛዝ ለሰጠው ሕጋዊ አካል ካስረከበ በኋላ ብቻ ይሆናል፡፡

፬/ በመደበኛ ፍርድ ቤት ወይም ቦታ ማስለቀቅ ይግባኝ ሰሚ ጉባኤ በሰጠው ውሳኔ ላይ ቅሬታ ያለው ሰው ውሳኔ በደረሰው በ፴ (ሠላሳ) ቀን ውስጥ ሥልጣን ላለው ይግባኝ ሰሚ ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል፡፡

ክፍል ሰባት

ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

፴፩. መረጃ ስለመያዝ

፩/ አግባብ ያለው አካል በየደረጃው የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ተያያዥ መረጃዎች መያዝ አለበት፡፡

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ በክልልና ከተማ ደረጃ ያለው አግባብ ያለው አካል የሀገር አቀፍ የሪል እስቴት ልማት እና የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ስርዓት ለመገንባት የሚያገለግሉ መረጃዎች በመሰብሰብና በማደራጀት በፌደራል ደረጃ ላለው ባለሥልጣን ያስተላልፋል፡፡

፴፪. የመተባበር ግዴታ

ማንኛውም ሰው ይህንን አዋጅ እና በዚህ አዋጅ መሰረት የወጡ ደንብና መመሪያ በማስፈጸም ረገድ የመተባበር ግዴታ አለበት፡፡

3/ If the appeal is based on a compensation estimate made for a property in an area intended for development, the person can file the appeal only after submitting it to the legal entity that ordered the release of the area for development, following the lease or compensation law.

4/ A person with a complaint against a decision made by a regular court or the eviction appellate council may file an appeal with the competent appellate court within 30 days of receiving the decision.

PART SEVEN

MISCELLANEOUS PROVISIONS

31. Retention of Information

1/ The relevant body must maintain information related to real estate development and real property marketing and valuation at every level.

2/ Subject to Sub Article (1) of this Article, the appropriate body at the state and city level shall collect and organize information used to establish a national real estate development and real property marketing and valuation system and transfer it to the federal level authority.

32. Duty to Cooperate

Everyone has an obligation to cooperate in the implementation of this Proclamation and the Regulation and Directive issued pursuant to this Proclamation.

፴፫. የመሸጋገሪያ ድንጋጌዎች

፩/ ማንኛዉም የሪል ስቴት አልሚ ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በልማቱ ሲሳተፍ የነበረ ከሆነና የጀመረው ግንባታ ወይም ፕሮጀክት ከአንድ ዓመት በላይ የሚቆይ ከሆነ በስድስት ወር ጊዜ ዉስጥ በዚህ አዋጅ መሰረት መመዝገብ አለበት፡፡

፪/ በማናቸውም ሁኔታ በዚህ አዋጅ በተሻሩት ሕጎች መሰረት የተጀመሩ የማይንቀሳቀስ ንብረት ግብይትና ግመታ ሥራዎች ይህ አዋጅ ከጸናበት ቀን አንስቶ ከ፫ (ሦስት) ወር በላይ ሊቀጥሉ አይችሉም፡፡

፴፬. ደንብና መመሪያ የማውጣት ሥልጣን

፩/ የሚኒስትሮች ምክር ቤት ይህን አዋጅ ለማስፈጸም የሚያስፈልጉ ደንቦችን ያወጣል፡፡

፪/ ክልል ይህንን አዋጅ ወይም ይህን አዋጅ ተከትሎ የሚወጣ ደንቦችን ለማስፈጸም መመሪያ ሊያወጣ ይችላል።

፴፭. ተፈጻሚነት ስለማይኖራቸው ሕጎች

ይህን አዋጅ የሚቃረን ማንኛውም ሕግ ወይም የአሠራር ልማድ በዚህ አዋጅ በተደነገጉ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

33. Transitional Provisions

1/ If any real estate developer was involved in development before the issuance of this Proclamation, and the construction or project is expected to last for more than One year, they must register according to this Proclamation within Six months.

2/ In any case, transactions and valuations activities involving real property initiated under the laws amended by this Proclamation shall not continue for more than Three months from the effective date of this Proclamation.

34. Power to Issue Regulation and Directive

1/ The Council of Ministers shall issue the necessary Regulations to implement this Proclamation.

2/ Region may issue Directives necessary for the implementation this Proclamation or the Regulations that may be issued in accordance with Sub-Article (1) of this Article.

35. Inapplicable Laws

Any law or customary practice inconsistent with this Proclamation shall not be applicable on matters covered under this Proclamation.

፴፮. አዋጁ የሚጸናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በፌደራል ነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ቀን ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ መጋቢት ፳፪ ቀን ፪ሺ፲፯ ዓ.ም

ታዬ አጽቀሥላሴ
የኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዴሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፕሬዘዳንት

36. Effective Date

This Proclamation shall come into effect from the date of its publication in the Federal Negarit Gazette.

Done at Addis Ababa, On this 31st day of March, 2025

TAYE ATSKE SELASSIE
PRESIDENT OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA