



በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ  
የከተማ ልማት፣ ቤቶችና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር  
FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA  
MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT, HOUSING & CONSTRUCTION



**የመሬት ልማትና ማኔጅመንት ቢሮ**

URBAN LAND DEVELOPMENT AND MANAGEMENT BUREAU

**የመሬት አቅርቦት፣ ግብይትና አስተዳደር መምሪያ**

**በከተሞች ከነባር ስሪት ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡ ይዘታዎችን አፈፃፀም እና የህግ አግባብን የሚያሳይ የትንተና ሰነድ**

ሰኔ/ 2007

ከ/ል/ቤ/ኮ/ሚ

1. መግቢያ.....2

2. በከተሞች ነባር ይዞታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስትኛ ወገን በሚያስተላልፉበት ወቅት የታዩ ክፍተቶች:-.....3

    2.1 ከሊዝ ክፍያ አንጻር የታዩ ክፍተቶች:-.....3

    2.2 በአፈጻጸም ወቅት የታዩ ሌሎች ክፍተቶች:-..... 4

3.ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ የሚገቡበት የህግ አግባብ:- ..... 5

    3.1.ነባር ይዞታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስትኛ ወገን ሲተላለፍ:- ..... 6

    ሀ/ ነባር ይዞታዎችን ወደ ሊዝ ለማስተላለፍ መታየት ያለባቸው ቅድመ ሁኔታዎች:- ..... 6

    ለ/ ከነባር ይዞታ ወደሊዝ ለሚተላለፉ ይዞታዎች ከሊዝ ክፍያ አንጻር ልንከተለው የሚገባን የአሰራር ስርዓት :-.....7

    3.2. ይዞታን በመቀላቀል ነባር ይዞታዎች ወደሊዝ ስለሚገባበት አግባብ:- ..... 8

        ሀ/ ከመቀላቀሉ በፊት መታየት ያለባቸው ጉዳዮች:- ..... 8

        ለ/ ከሊዝ ዘመን እና የሊዝ ክፍያ አንጻር ልንከተለው የሚገባን ጉዳይ:- ..... 8

4.ማጠቃለያ ..... 9

# 1. መግቢያ

መንግስት በሀገራችን የመሬት ልማትና ማጠቃለያ ስርዓቱን ከኪራይ ሰብሳቢነት ፖለቲካ ኢኮኖሚ በማላቀቅ መሬትን ለላቀ ልማትና ለዜጎች ፍትሐዊ የሀብት ክፍፍል በማዋል በከተሞች ልማታዊ ፖለቲካ ኢኮኖሚ የበላይነት እንዲሰፍን ብዙ እንቅስቃሴዎችን እያከናወነ ይገኛል። ከዚህም ውስጥ የመሬት ልማትና ማጠቃለያ ፖሊሲና ስትራቴጅ በመንደፍ እና የሊዝ አዋጅ 721/2004 በማውጣት ወደ ተግባር በመግባቱ በአፈፃፀም ረገድ አበረታች ውጤት እያስመዘገበ ይገኛል። ዜጎች የመሬት የመጠቀም፣ያፈሩትን ንብረት የማውረስ፣የማስተላለፍ፣በዋስትና የማስያዝ እና በካፒታል አስተዋጽኦት የመጠቀም ሙብት እንዳላቸው የኢ.ፌ.ዴ.ሪ ህገ-መንግስት በግልፅ ይደነግጋል።ይህን መሰረት አድርጎ የወጣው የሊዝ አዋጅ 721/2004 ዜጎች የከተማ መሬት መያዝና መጠቀም ያለባቸው በሊዝ አግባብ እንደሆነ እና የሊዝ ሙብታቸውን የመጠቀም፣የማውረስ፣የማስተላለፍ እንዲሁም በዋስትና ማስያዝ እንደሚችሉ እና ነባር ይዞታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ ወደ ሊዝ እንደሚገቡ ይደነግጋል።

በሊዝ አዋጅ 721/2004 ነባር ይዞታዎች አሁን ባለበት ሁኔታ በነባር እንደሚቀጥሉ ቢያስቀምጥም ሚኒስቴር መስሪያ ቤቱ አጥንቶ በሚያቀርበው ጥናት መሰረት የሚኒስቴሮች ምክር ቤት በሚያወጡት ደንብ መሰረት የሚከናወን እንደሆነ ይደነግጋል። ይሁን እንጂ ከውርስ በስተቀር ነባር ይዞታዎችን ወደ ሶስተኛ ወገን ሲያስተላለፉ እንዲሁም ነባርና ሊዝ ይዞታዎች ሲቀላቀሉ ወደሊዝ እንደሚገቡ እና ወደ ሊዝ በሚገቡበት ወቅት መንግስት በሚያደርገው የቅርብ ክትትልና ቁጥጥር ሆኖ መንግስት እና ዜጎች ከመሬት ማግኘት ያለባቸውን ጥቅም በማያሳጣ መልኩ መሆን እንዳለበት ይታወቃል።ነባር ይዞታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ እንዲሁም ነባርና ሊዝ ይዞታዎች ሲቀላቀሉ ወደ ሊዝ በማስገባት ሂደት መሰረታዊ የሊዝ አዋጅ 721/2004 ድንጋጌዎችን መሰረት አድርጎ ከመስራት አንፃር ክፍተቶች እንዳሉ በክትትልና ድጋፍ ወቅት ለማየት ተችሏል።ከተስተዋሉት መሰረታዊ ክፍተቶች መካከል ግለሰቦች ከሚያቀርቡት ቅሬታና አቤቱታ እንዲሁም ከመስክ ምልክታ ያገኘናቸው መረጃዎች እንደሚያሳዩን ነባር ይዞታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን በሚተላለፍበት ወቅት እና ነባርና ሊዝ ይዞታዎች ሲቀላቀሉ በአከፋፈል እና በውል አያያዝ ሂደት የአሰራር ክፍተቶች እንደሚስተዋሉ ለመረዳት ችለናል።

በመሆኑም እነዚህን ክፍተቶች ለማስተካከል የሚያስችል የሊዝ ድንጋጌዎችን በማሳየት እና የነባር ባለይዞታ ባለቤቶች በራሳቸው ተነሳሽነት ይዞታቸው ወደ ሊዝ እንዲገባ ፍላጎት እንዲያደርግባቸው የሚያስችል ስልቶችን በመንደፍ የከተማ መሬት ስሪትን በሂደት በወጥነት ወደ ሊዝ ስሪት እንዲሆን ለማድረግ ሰፊ ስራዎች መስራትን ይጠይቃል። ከነዚህም መጠነ ሰፊ ስራዎች መካከል አንደኛ አሁን በአብዛኛዎቹ ከተሞች ተግባራዊ እየተደረገ ያለውን ከነባር ይዞታ ወደ ሊዝ የማስገባት ሂደት ላይ የሚስተዋሉ የአሰራር ክፍተቶችን በመሰረታዊነት ማስተካከል ከምንም በፊት የቅድሚያ ቅድሚያ በመስጠት ማስተካከል ሲሆን በሁለተኛ ደረጃ በከተሞች ነባር ይዞታዎች ፍላጎትን መሰረት ባደረገ አግባብ ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡበትን ሁኔታ ማመቻቸት ያስፈልጋል።

እነዚህን ሁለት መሰረታዊ ጉዳዮች ተግባራዊ ለማድረግ ያስችል ዘንድ በአሰራሩ ላይ ግልፅ አቅጣጫን እንዲከተሉ የህግ አግባቡን ተግባራዊ ማድረግ ይገባል። ከዚህ ጎን ለጎን በከተሞች የሚገኙ ነባር ይዞታዎች ተጠቃለው ወደ ሊዝ ስሪት የሚገቡበትን የአሰራር ስርዓት ምቹ ሁኔታ ለመፍጠር ሁሉም የሚመለከታቸው አካላት በትብብር እና በቅንጅት ይሰራሉ ተብሎ ይጠበቃል።እነዚህን ነጥቦች መነሻ በማድረግ የትንተና ሰነዱ እንደሚከተለው ተዘግጅቶ ቀርቧል።

2. በከተሞች ነባር ይዞታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን በሚያስተላልፉበት ወቅት የታዩ ክፍተቶች፡- ነባር ይዞታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ ምን መሆን እንዳለበት በሊዝ አዋጅ 721/2004 በአንቀፅ 6 በግልፅ ተቀምጦ ሳለ በተለያዩ ጊዜያት የመስክ ክትትልና ድጋፍ በተደረገባቸው ከተሞች እና በተለያዩ መንገድ በተገኘው መረጃ መሰረት ነባር ይዞታዎች ወደ ሶስተኛ ወገን በማስተላለፍ ሂደት መሰረታዊ የአሰራር ክፍተቶች ተስተውለዋል። ከእነዚህም መሰረታዊ ክፍተቶች መካከል፡-

2.1 ከሊዝ ክፍያ አንጻር የታዩ ክፍተቶች፡-

- ነባር ይዞታን ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፉ በአንዳንድ ከተሞች ክፍተኛ የጨረታ ዋጋን እና የአካባቢ ጨረታ ዋጋን መሰረት በማድረግ የሚያስተላልፉበት ሁኔታ መኖሩ፤
- የሊዝ ቅድመ ክፍያ ያለመጠየቅ መብት እና ዓመታዊ ክፍያ ከመጀመሩ በፊት የእጩይታ ጊዜ በጸሐፊ ከተጠየቀ መሰጠት ሲገባው በበርካታ ከተሞች ተግባራዊ አለማድረግና በአገልግሎት ዓይነት ለይተው ቅድመ ክፍያ እያስከፈሉ መሆኑ፤
- አጠቃላይ የሊዝ ክፍያው ለክፍያ ዘመን እኩል ተካፍሎ መከፈል ሲገባው ቅድመ ክፍያ በፐርሰንት ከማስከፈልም አልፎ በጠቅላላው የሊዝ ክፍያ ላይ ባደረ ብድር አግባብ ወለድ (*compound interest*) ማስከፈልና በተቀረው የሊዝ ክፍያ ዓመት ውስጥ ተደራራቢ ክፍያ በማስከፈል በሊዝ ባለይዞታዎች ከህጋዊ አግባብ ውጪ ጫና መፍጠር፤
- በአንዳንድ ከተሞች ነባር ይዞታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍና ወደሊዝ ሲገባ ወደ ሊዝ መግባቱ በራሱ በቂ እንደሆነ በማሰብ የንብረት ግመታ ታክስ አለማስከፈል፤ክፍያውን ሳይፈጽሙ የስመ ንብረት ዝውውር መፈጸም፤
- ነባር ይዞታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን በሚተላለፉበት ወቅት ቤቱን የሰራው ባለይዞታ የሰራው ቤት ለመኖሪያ አገልግሎት ከሆነ እና በሰራው ቤት ውስጥ ከሁለት ዓመት ያነሰ ጊዜ ከኖረ ወይም ኖሮበት የማያውቅ ከሆነ የስመ ንብረት ዝውውር በሚፈፀምበት ወቅት የንብረት ግመታ ታክስን በንግድ አገልግሎት አግባብ ማስከፈል፤
- ዓመታዊ የቦታ ኪራይ ተመን በበጀት ዓመቱ በመከፈሉ የሊዝ ውል እና ስመ ንብረት ዝውውር በተፈፀመ ዕለት ይዞታው የተላለፈለት ሰው ውል መግባት ሲገባው በሚቀጥለው በጀት ዓመት ውል እንዲገባ ማድረግ፤
- ነባር ይዞታ የተላለፈለት ሰው ወደ ሊዝ ስራት ሲገባ በሊዝ መነሻ ዋጋ ከመሆኑም በላይ የሊዝ መነሻ ዋጋ በመሬት አጠቃቀም ፕላን ላይ በተቀመጠው አግባብ መሆን ሲገባው በዘፈቀደ የሊዝ መነሻ ዋጋን መተመን ወይም የመኖሪያን የሊዝ መነሻ ዋጋ ለሌሎችም አገልግሎቶች በመጠቀም ተግባራዊ ማድረግ እና የመሳሰሉት ከክፍያ አንጻር የታዩ መሰረታዊ ክፍተቶች ናቸው።

2.2 በአፈጻጸም ወቅት የታዩ ሌሎች ክፍተቶች፡-

- በህግ የወራሽነት ሙብት የሌላቸው ግለሰቦች ሁሉ በግዥ ያገኙት ይዘታ ወደ ሊዝ እንዳይገባ በመፈለግ ይዘታውን በውርስ እንዳገኙ በማስመሰል በነባር ስሪት የስም ዝውውር እንዲደረግላቸው ጥያቄዎችን ሲያቀረቡ እየተስተናገዱ መሆኑ፤
- ነባር ይዘታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን አንዴ በሊዝ ከተላለፈ በኋላ ይህ ይዘታ በድጋሜ ወደ ሌላ አካል ሲተላለፍ እንደ አዲስ ወደ ሊዝ የማስገባት ሁኔታ መኖሩ፤
- የስም ዝውውር በውል ባይፀድቅም ሽያጭ ወይም ስጦታው የተከናወነው የሊዝ አዋጅ 721/2004 ወጥቶ ተግባራዊ ከመደረጉ በፊት እና ከተማው ወደሊዝ ከመግባቱ በፊት ነው በማለት ጊዜውን ወደኋላ በመውሰድ ወደ ሊዝ ለመግባት ፍቃደኛ ያልሆኑ ግለሰቦችን በነባር ስሪት እየስተናገዱ መሆኑ ፤
- በመሬት አጠቃቀም ፕላንን መነሻ ያደረጉ የሊዝ ዋጋዎች ባላቸው ከተሞች ዝቅተኛ የሊዝ ክፍያ ወደሚያስከፍሉ የመሬት አጠቃቀም ፕላኖች እንዲመዘገቡላቸው መጠየቅ እና አንዳንድ ማዘጋጃ ቤቶችም ይህንኑ ሲያስተናግዱ መታየታቸው፤
- ነባር ይዘታዎችን ወደ ሶስተኛ ወገን ከመተላለፋቸው በፊት የመረጃ ማጥራት ስራ በትክክል ተጠያቂነትን ሊያስከትል የሚያስችል የአሰራር ስርዓትን ዘርግቶ ተግባራዊ ከማድረግ ይልቅ ባዶ ቦታን ምንም ዓይነት ግንባታ ወይም ንብረት ያልሰፈረበትን ቦታ እና ከደረጃ ቦታች ግንባታ ያረፈበትን ቦታ ጭምር ንብረት እንደሰፈረበት በማስመሰል ወደ ሶስተኛ ወገን በማስተላለፍ የስም ዝውውር እየፈፀሙ መሆኑ፤
- አንድ የነባር ይዘታ ባለቤት ያፋራውን ቋሚ ንብረት ወደ ሶስተኛ ወገን ለማስተላለፍ አገልግሎት ለማግኘት ማዘጋጃ ቤት ጥያቄውን በሚያቀርብበት ወቅት በስሙ ይዘታ ማረጋገጫ እና በዋስትና አለመያዙ እየታወቀ ጥያቄው ለ5 ተከታታይ የስራ ቀናት አየር ላይ መዋል አለበት በማለት ከህጋዊ አሰራር ውጭ ባለጉዳዮችን ፈጣን መስተንግዶ አለመስጠት እና ከነባር ስሪት ወደሊዝ የማስጋባቱን ሂደት አለማበረታታት፤
- ነባር ይዘታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን በሚተላለፍበት ወቅት ወደ ሊዝ ስሪት በመግባቱ በይዘታው የመጠቀሚያ ካርታ በሊዝ ስሪት መስጠት ሲገባው የነባር ይዘታ የመጠቀሚያ ካርታ መስጠት፤የሊዝ ውል ግዴታ ሳያስገቡ የመጠቀሚያ ካርታ ብቻ መስጠት፤
- ነባር ይዘታን ከእናት፣ከአባት እንዲሁም ከዘመድ በህይወት እያሉ የሚሰጥ ይዘታን ልክ እንደውርስ በመቁጠር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ ወደ ሊዝ የማይገባበት ሁኔታ እና የመሳሰሉ ክፍተቶች ተስተውሏል፡፡

ምንም እንኳን ከነባር ስሪት ወደሊዝ የተላለፉ ይዘታዎች መረጃ በተደራጀ መንገድ በከተሞች ያልተያዘ በመሆኑ ከሁሉም ክልሎች እና ከተማ አስተዳደሮች ነባር ይዘታዎች ከውርስ በስተቀር በምን አግባብ ወደሊዝ እንደገቡ ሀገራዊ ስልጠና ማሳየት ባይቻልም በአጠቃላይ ሲታይ እነዚህ ከላይ የተዘረዘሩት የአሰራር ክፍተቶች እንዳሉ ሆኖ በተወሰነ መልኩም ቢሆን መረጃውን ከሰበሰብንባቸው ክልሎችና ከተማ አስተዳደሮች ነባር ይዘታዎች ወደ ሶስተኛ ወገን የሚተላለፉበት አግባብ

በብዛት በሽያጭ እንደሆነ ያሳያል። ለአብነትም ከዚህ በታች በተቀመጡት ክልሎችና ከተማ አስተዳደሮች ያለውን እውነታ ማየት ይቻላል።

**ሰንጠረዥ፡ ነባር ይዘታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን በመተላለፉ ወደ ሊዝ የገቡ ይዘታዎች ናሙና መረጃ፤**

ተ.ቁ	ክልል	የቦታ አገልግሎት	ወደ ሊዝ የገባበት ዘዴ					የገባበት ዓ.ም	ምርመራ
			በሽያጭ	በስጦታ	በቅልቅል	ሌላ	ድምር		
1	አዲስ አበባ	ንግድ	1005				1005	2005-2007	
		መኖሪያ	6291				6291	2005-2007	
2	ደቡብ	መኖሪያ	2739	73	5		2817	2004-2007	ከተወሰኑ ጥቂት ከተሞች የተገኘ መረጃ ነው
		ንግድ	1004	66	8		1078	2004-2007	

ከተገኘው መረጃ ለመረዳት የሚቻለው በተለይም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነባር ይዘታን በስጦታ አግባብ ለሶስተኛ ወገን አለመተላለፉን የሚያሳይ ሲሆን በደቡብ ክልል በስጦታና በቅልቅል ከነባር ስሪት ወደ ሊዝ ስሪት የተላለፉ ይዘታዎች ቁጥር 152 መሆናቸውን ከቀረበው መረጃ ለመረዳት ይቻላል። ከላይ ያለው መረጃ የሚያሳየው አብዛኛው (96 በመቶ የሚሆነው) በሽያጭ መሆኑን ያሳያል። ከዚህ የምንረዳው በስጦታ ወደ ሶስተኛ ወገን የሚተላለፈው ነባር ይዘታ ስሪቱ በነባር ስሪት እንዲሆን እየተደረገ መሆኑን በክተትልና ድጋፍ ካገኘነው እውነታ ጋር አብሮ የሚሄድ መሆኑን ያመለክታል። ከዚህም ባሻገር ከተገኘው ውስን መረጃ ለመረዳት የሚቻለው የቋሚ ንብረት ዝውውሩ በቀላሉ የሚገመት እንዳልሆነ መረዳት የሚቻል ሲሆን በተለይም ከመኖሪያ ቤት ጋር ተያይዞ የቋሚ ንብረት ዝውውሩ ቁጥር ከፍተኛ መሆኑን መረዳት ይቻላል። በመሆኑም ከተሞች ከዚህ ሰፊ ከሆነው የቋሚ ንብረት ዝውውር ማግኘት ያለባቸውን ማሳጣትም ሆነ በሊዝ አዋጅ ላይ ከተቀመጡት ድንጋጌዎች ውጪ ጫና መፍጠር በቋሚ ንብረት ዝውውር ላይ ከሚያመጣው አሉታዊ ተፅዕኖ ባሻገር በሊዝ አዋጁ መሰረት የመሬት ስሪቱን ወጥ ለማድረግ ባስቀመጠው አቅጣጫ ላይ አሉታዊ ተፅዕኖ ማሳረፍ መሆኑን የሚመለከተው ሁሉ ልብ ሊለው ይገባል።

**3.ነባር ይዘታዎች ወደሊዝ የሚገቡበት የህግ አግባብ፡-**

የሊዝ አዋጅ 721/2004 አንቀፅ 6 ንዑስ አንቀፅ 3 በነባር ይዘታ ላይ የሰፈረ ንብረት ባለቤትነት ከውርስ በስተቀር በማናቸውም መንገድ ለሌላ ሰው ከተላለፈ ንብረቱ የተላለፈለት ግለሰብ/ድርጅት የቦታው ባለይዘታ ሊሆን የሚችለው በሊዝ ስሪት መሰረት እንደሚሆን እና አንቀፅ 7 ንዑስ አንቀፅ 1 ነባር ይዘታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ በሊዝ ስሪት ለማስተዳደር የከተማ ቦታ በሊዝ እንዲያዝ የሚፈቅደው ከተማው ኘላን ያለው ሲሆን የኘላኑን የቦታ አጠቃቀም ድንጋጌ ወይም ከተማው ኘላን የሌለው ሲሆን ክልሉ ወይም የከተማ መስተዳድሩ የሚያወጣውን ደንብ በመከተል እንደሆነ ይደነግጋል። ከዚህ በተጨማሪ በዚህ አግባብ የከተማ ቦታ የመጠቀም መብት ያገኘ ሰው የከተማ ቦታን በሊዝ የመጠቀም መብቱን ለሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ የሚችልባቸው መንገዶች በውርስ፣ በስጦታ ወይም በሽያጭ እንደሆነም በአዋጁ አንቀፅ 24 ንዑስ አንቀፅ 1 የተደነገገ ሲሆን የሊዝ ይዘታን እና ነባር ይዘታን በመቀላቀል እንዲሁም ነባር ይዘታን በግለሰቦች በጎ

ፈቃድ ወደ ሊዝ ማስገባት ይቻላል። በመሆኑም ነባር ይዘታን ወደሊዝ ስናስገባ ልንከተለው የሚገባን የአሰራር ስርዓት እንደሚከተለው ቀርቧል።

**3.1. ነባር ይዘታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ፡-**

ነባር ይዘታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ማስተላለፍ ሽያጭን እና ስጦታን የሚያጠቃልል ሲሆን በስጦታም ሆነ በሽያጭ ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ ወደ ሊዝ በማስገባት ሂደት ልንከተለው የሚገባን የአሰራር ስርዓት እንደሚከተለው ይሆናል፡-

**ሀ/ ነባር ይዘታዎች ን ወደ ሊዝ ለማስተላለፍ መታየት ያለባቸው ቅድመ ሁኔታዎች፡-**

- ነባር ይዘታው ወደ ሶስተኛ ወገን ከመተላለፉ በፊት በመጀመሪያ እና በሁለተኛ ደረጃ ሊጣራ የሚገባው ጉዳይ ይዘታው በእርግጥ የአስተላላፊው ግለሰብ/ድርጅት ህጋዊ ይዘታ መሆን አለመሆኑን ከተሰጠው የይዘታ ማረጋገጫ ካርታ እና ይዘታውን ስላገኘበት አግባብ ማለትም ወራሽ ከሆኑ የህጋዊ ወራሽነት ማስረጃቸውን ማጣራትና ማረጋገጥ ያስፈልጋል፤
- የሚተላለፈው ነባር ይዘታ ግንባታ ያረፈበት መሆኑን ማረጋገጥ፤
- ከተማው ፕላን የሌለው ከሆነ ክልሉ ወይም የከተማ መስተዳደሩ የሚያወጣውን ደንብ እና የሚሰጠውን አቅጣጫ በመከተል መተግበር፤
- ሽያጭ ወይም ስጦታው የተከናወነው የሊዝ አዋጅ 721/2004 ወጥቶ ተግባራዊ ከመደረጉ በፊት እና ከተማው ወደሊዝ ከመግባቱ በፊት ቢሆንም የስም ዝውውሩ ተግባር የሚፈጸመው እና ውሉ የሚጸናው የሊዝ አዋጅ 721/2004 ተግባራዊ በሆነበት ወቅት ከሆነ የነባር ይዘታው ሽያጭ ወይም ስጦታው ህጋዊ የሚደረገው በሊዝ ስሪት ይሆናል፤
- በስጦታ ስም የሚተላለፍ ነባር ይዘታዎች በፍትህ-ብሄር ህግ መሰረት አንድ ግለሰብ በህይወት እያለ ንብረት በስጦታ ለሚፈልገው አካል ወይም ቤተሰብ ቢያስተላለፍ እንደ ግብይት ስለሚቆጠር ይዘታውን በስጦታ የሚቀበል አካል የይዘታው ባለቤት ሊሆን የሚችለው በሊዝ አግባብ መሆን አለበት፤
- አንድ ነባር ይዘታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ አንዴ ወደ ሊዝ ከገባ ዳግመኛ ወደ ሶስተኛ ወገን ቢተላለፍ እንደ አዲስ ወደ ሊዝ የሚገባ ሳይሆን የቀድሞው ባለሙብት የተጠቀመበትን የሊዝ ዘመን እና ክፍያ በመቀነስ አዲሱ የሊዝ ባለሙብት ግዴታ የሚገባበትን ሁኔታ ማመቻቸት።
  
- በአንድም ይሁን በሌላ አግባብ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን በመተላለፉ ወደሊዝ የገባ ይዘታ የግንባታው አግባብ በፕላን ከሚፈቀደው ስታንዳርድ በታች ከሆነ ባለሙብቱ እና ከተሞች በሚስማሙበት መርህ-ግብር መሰረት ደረጃውን እንዲጠበቅ መደረግ ይኖርበታል።

**ለ/ ከነባር ይዘታ ወደሊዝ ለሚተላለፉ ይዘታዎች ከሊዝ ክፍያ አንጻር ልንከተለው የሚገባን የአሰራር ስርዓት :-**

ነባር ይዘታን ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፉ ማስተላለፊያ ዋጋው ለአካባቢው የተቀመጠው የሊዝ መነሻ ዋጋ እንጂ የአካባቢውን አማካይ የጨረታ ዋጋ ወይም ከፍተኛ የጨረታ ዋጋን መሰረት የሚያደርግ አለመሆኑን የሊዝ አዋጅ 721/2004 ይደነግጋል። ነባር ይዘታዎች ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፉ በመነሻ ዋጋ እንዲሆን የተደነገገበት ዋናው መሰረታዊ መነሻ፡-

1. የሊዝ ስሪት ወጥነት ባለው መንገድ በሀራችን ከተሞች ተግባራዊ ለማድረግ እንዲቻል እንጂ መንግስት ከከተማ መሬት ላይ ከፍተኛ ገቢ ለማግኘት አለመሆኑ፤
2. የቋሚ ንብረት ግብይቱ የተረጋጋ እና በከተማ መሬት የግብይት ዋጋ ላይ የተመሰረተ ሳይሆን በመሬቱ ላይ በሰፈረው ቋሚ ንብረት የግብይት ዋጋ ላይ የተመሰረተ መሆኑ፤
3. በሀገራችን ህገ መንግስት እንደተደነገገው ከመሬት ሀብት ተጠቃሚ መሆን የሚችሉት መንግስትና የሀገሪቱ ዜጎች ብቻ በመሆናቸው እነዚህ በነባር ይዘታነት በህጋዊ አግባብ ይዘው አንጡራ ሀብታቸውን አፍሰው በመሬቱ ላይ ባፈሩት ንብረት ተገቢውን ጥቅም ማግኘት እንዲችሉ ለማድረግ መሆኑን በመረዳት የሚከተሉትን የሊዝ ክፍያ አሰራር ስርዓት ተግባራዊ ማድረግ ያስፈልጋል።

➤ ነባር ይዘታ ወደ ሶስተኛ ወገን በስጦታም ሆነ በሽያጭ ሲተላለፍ የተላለፈለት ግለሰብ የሊዝ ቅድመ ክፍያ እንዲከፍል እንደ ቅድመ ሁኔታ መጠየቅ ሳይኖርበት ግለሰቡ በራሱ ፈቃድ ካልሆነ በስተቀር የመጠየቅ ግዴታ የለበትም። እንዲያውም ዓመታዊ ክፍያ ከመጀመሩ በፊት ባለሙብቱ የእጩይታ ጊዜ በጽሑፍ ከጠየቀ የሁለት ዓመት የእጩይታ ጊዜ ሊሰጠው እንደሚገባ የየክልሎች እና የከተማ መስተዳደሮች የሊዝ አዋጅ 721/2004 ለማስፈጸም የወጡ ደንብና የአፈጻጸም መመሪያዎች በግልፅ በደነገጉት አግባብ መተግበር ይኖርበታል።

➤ ነባር ይዘታ ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍና ወደ ሊዝ ሲገባ የሊዝ ክፍያ መክፈሉ እንደተጠበቀ ሆኖ የሽያጭ ታክስ በገቢዎች በኩል ወይም ውክልና በተሰጣቸው ተቋማት በኩል መክፈሉ ከተረጋገጠ በኋላ ወደ ሊዝ የሚገባ ይሆናል።

➤ ነባር ይዘታ ወደ ሶስተኛ ወገን ተላልፎ ወደ ሊዝ ሲገባ ይዘታው የተላለፈለት ባለሙብት አዲስ የሊዝ ውል የሚገባ ይሆናል።

➤ የሊዝ ውሉም በምን አግባብ ይዘታውን ባለሙብቱ እንዳገኘው፣ የባለሙብቱ በይዘታው የሚጠቀምበት የሊዝ ዘመን እንደየአገልግሎቱ ዓይነት፣ የሊዝ ክፍያ ጠቅላላ መጠኑ እና በየዓመቱ ምን ያህል እንደሚከፈል እንዲሁም የክፍያ ማጠናቀቂያ ዘመኑን እና ሌሎች አስፈላጊ ግዴታዎችና መብቶቹን በያዘ መልኩ የሚዘጋጅ ይሆናል።

➤ ለሊዝ ባለሙብቱ በስሙ የክፍያ ሌጅር የሚዘጋጅ ሲሆን ዓመታዊ ክፍያው ስንት እንደሆነ እና የባንክ ወለድ መጠን ተደምሮ ጠቅላላ የዓመታዊ ክፍያውን መጠን በሚያሳይ አግባብ በማህደሩ ይቀመጣል፤ በዚህም



በየዓመቱ አስፋላጊው የክፍያ ክትትል እየተደረገ ዓመታዊ ክፍያውን እንዲከፍል ይደረጋል፤ ዓመታዊ ክፍያውን በወቅቱ ባይከፍል በዓመታዊ ክፍያ ላይ 3% ተቀጥቶ እንዲከፍል ይደረጋል፤ በተከታታይ ከሶስት ዓመት በላይ ካልከፈለ በሊዝ አዋጁ መሰረት ንብረቱን በመሸጥ እንዲከፈል ይደረጋል።

**3.2. ይዘታን በመቀላቀል ነባር ይዘታዎች ወደሊዝ ስለሚገባበት አግባብ፡-**

በሊዝ አዋጅ 721/2004 በአንቀጽ 6 ንዑስ አንቀጽ 6 እና 7 ነባር ይዘታና የሊዝ ይዘታ እንዲቀላቀል ጥያቄ ቀርቦ ይዘታው እንዲቀላቀል ከተፈቀደ አጠቃላይ ይዘታው በሊዝ ስሪት እንደሚተዳደር በግልፅ ተደንግጓል። በዚህም በቅልቅል ወቅት ነባሩ ይዘታ ወደሊዝ ስሪት በሚቀየርበት ወቅት የሊዝ ክፍያ መጠን በአካባቢው የሊዝ መነሻ ዋጋ መሠረት መሆኑ በግልጽ ተቀምጧል። በመሆኑም ነባር እና የሊዝ ይዘታዎችን በመቀላቀል ሁለቱን ይዘታ ወደ ሊዝ ስለምናስገባበት አግባብ ልንከተለው የሚገባን የአሰራር ስርዓት እንደሚከተለው ቀርቧል።

**ሀ/ ከመቀላቀሉ በፊት መታየት ያለባቸው ጉዳዮች፡-**

- ሁለቱ የሚቀላቀሉ ይዘታዎች ካርታ ያላቸው እና ህጋዊ ስለመሆናቸው፤
- የነባር ይዘታ እና የሊዝ ይዘታ የይቀላቀልልኝ ጥያቄን በህጋዊ ባለሙብቱ አማካኝነት ጥያቄ በፁሁፍ እንዲቀርብ ማድረግ፤
- የሚቀላቀሉት ነባር እና የሊዝ ይዘታዎች በከተማው ፕላን መሰረት ተቀባይነት ያላቸው መሆኑን እና የሚቀላቀሉት ይዘታዎች ሲቀላቀሉ ከሸንሻኖ ስታንዳርድ አንፃር ተቀባይነት ሊኖራቸው ስለመቻሉ ማረጋገጥ፤
- የሊዝ ይዘታው የሊዝ ዘመኑ ሊጠናቀቅ የቀረው ጊዜ ከአስር ዓመት ያነሰ ጊዜ ስላለመሆኑ ማረጋገጥ፤
- ሁለቱ ይዘታዎች የተለያዩ አገልግሎት ዓይነት ያላቸው ከሆነ እና በፕላን መቀላቀል ከተቻለ የአገልግሎት ዓይነቱ ባለሙብቱ በመረጠው የአገልግሎት ዓይነት ሊወሰን ይቻላል፤
- ነባሩን ይዘታ ህጋዊነቱን እና ከማንኛውም የይገባኛል ጥያቄ ነፃ የሆነ ስለመሆኑ ማረጋገጥ እና ሌሎችም የነባርና ሊዝ ይዘታዎች ከመቀላቀላቸው በፊት መጣራት የሚገባቸው ጉዳዮች በአግባቡ መታየት አለባቸው።

**ለ/ ከሊዝ ዘመን እና የሊዝ ክፍያ አንጻር ልንከተለው የሚገባን ጉዳይ፡-**

- ነባሩ ይዘታ በመቀላቀሉ ወደ ሊዝ ሲገባ ክፍያውን በተመለከተ በሊዝ መነሻ ዋጋ ስሌት የሚታሰብ የሊዝ ዋጋ ሲሆን ወደ ሊዝ ለገባው ነባር ይዘታ የቅድመ ክፍያ ጥያቄ እንደቅድመ ሁኔታ መታየት የሌለበት መሆኑ፤
- ነባሩ ይዘታ በሊዝ መነሻ ዋጋ ወደ ሊዝ የሚገባ ሲሆን አከፋፈሉን በተመለከተ በተናጠል በማስላት ወይም ቀድሞ በሊዝ የተወሰደውን ይዘታ ቀሪ የሊዝ ክፍያ እና አዲስ ወደሊዝ የገባውን የሊዝ ክፍያ በመደመር እና ለሁለት በማካፈል ዓመታዊ ክፍያ እንዲከፍል ማድረግ ያስፈልጋል። ወይም ባለሙብቱ በመረጠው አካሄድ ማስከፈል ይቻላል።

- የክፍያ ማጠናቀቂያ ዘመኑን በተመለከተ በሊዝ መነሻ ዋጋ አዲስ ወደ ሊዝ የገባውን የመክፈያ ዘመን እና ቀድሞ ወደ ሊዝ የገባውን ይዘታ ቀሪ የክፍያ ጊዜ በመደመር እና ለሁለት በማካፈል የክፍያ ዘመኑን ማስላት ያስፈልጋል።
- ለተቀላቀሉት ሁለት ይዘታዎች አንድ ላይ ክፍያው የሚከፈል መሆኑ ስምምነት ላይ ከተደረሰ እንደ አዲስ የክፍያ ሌጅር በመስራት በሌጅሩ መሰረት ዓመታዊ ክፍያ እንዲከፍል ይደረጋል።
- ለሊዝ ባለሙብቱ በስሙ የክፍያ ሌጅር የሚዘጋጅ ሲሆን ዓመታዊ ክፍያው ስንት እንደሆነ እና የባንክ ወለድ መጠን ተደምሮ ጠቅላላ የዓመታዊ ክፍያውን መጠን በሚያሳይ አግባብ በማህደሩ ይቀመጣል፤
- በየዓመቱ አስፋላጊው የክፍያ ክትትል እየተደረገ ዓመታዊ ክፍያውን እንዲከፍል ይደረጋል፤ ዓመታዊ ክፍያውን በወቅቱ ባይከፍል በዓመታዊ ክፍያ ላይ 3% ተቀጥቶ እንዲከፍል ይደረጋል፤ በተከታታይ ከሶስት ዓመት በላይ ካልከፈለ በሊዝ አዋጁ መሰረት ንብረቱን በመሸጥ እንዲከፈል ይደረጋል።
- የተቀላቀሉት ሁለት ይዘታዎች የሊዝ ዘመን በተመለከተ ቀደም ብሎ በሊዝ የተወሰደው ይዘታ የቀሪው የሊዝ ዘመን እና አዲስ ወደ ሊዝ የገባው ይዘታ የሊዝ ዘመን ተደምሮ እና ለሁለት ተካፍሎ የሚገኘው ውጤት አዲስ ለተቀላቀሉት ሁለት ይዘታዎች የሊዝ ዘመን ይሆናል።
- የሊዝ ውሉ እንደ አዲስ ሁለቱ ይዘታዎች ወደ አንድ የመጡበትን አግባብ በመገልፅ ተዘጋጅቶ ውል የሚፈፀም ሲሆን የሊዝ ባለሙብቱ በይዘታው የሚጠቀምበት የሊዝ ዘመን፣የሊዝ ክፍያ ጠቅላላ መጠኑ እና በዓመት ምን ያህል እንደሚከፈል፣የክፍያ ማጠናቀቂያ ዘመኑን እና ሌሎች አስፈላጊ ግዴታዎችና ሙብቶቹን በያዘ መልኩ የሚዘጋጅ ይሆናል።

**4. ማጠቃለያ**

የመሬት አጠቃቀም በሕግ እንደሚወሰን በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት የተደነገገ ሲሆን በመላ ሀገሪቱ ሁሉም ክፍላተ-ኢኮኖሚያዎችና በክልሎች በመመዝገብ ላይ ያለው ቀጣይነት የተላበሰ ፈጣን የኢኮኖሚ እድገት የከተማ መሬት ፍላጎትን በዘላቂነትና በከፍተኛ ደረጃ እየጨመረ እንዲመጣ በማድረጉና ይህም ሁኔታ ብቃት በተላበሰና ለፍላጎቱ ተገቢ ምላሽ ሊሰጥ በሚችል አስተዳደር በአግባቡ መመራት ያለበት መሆኑ ለሁሉም ግልፅ ነው። ለተሳለጠ፣ለውጤታማ፣ለፍትሐዊና ለጤናማ የመሬትና መሬት ነክ ንብረት ገበያ ልማት፣ቀጣይነት ለተላበሰ የነፃ ገበያ ሥርዓት መስፋፋት፣ ግልጽና ተጠያቂነት ለስፈነበት እንዲሁም የመሬት ባለቤቱንና የመሬት ተጠቃሚውን ሙብቶችና ግዴታዎችን ለማረጋገጥ የሚያስችል የመሬት አስተዳደር ስርዓት መገንባት እና መልካም አስተዳደርን ማስፈን ያስፈልጋል። የመሬት ስርዓቱን በወጥነት ለማስተዳደር የወጣው የሊዝ አዋጅ 721/2004 ከውርስ በስተቀር ወደ ሶስተኛ ወገን ሲተላለፍ (በስጦታ እና በሽያጭ) እንዲሁም ነባር ይዘታ እና የሊዝ ይዘታ ሲቀላቀል ወደ ሊዝ የሚገባበትን አግባብ በግልፅ አስቀምጧል።

በመሆኑም የሀገሪቱን የከተማ መሬት በወጥነት በአንድ ስሪት ለማስተዳደር እንዲቻል ነባር ይዘታዎች በአንድም ይሁን በሌላ መንገድ ወደ ሊዝ እንዲገቡ እና በጥናት ላይ ተመስርቶ ሁሉም ነባር ይዘታዎች ወደሊዝ መግባት እንዳለባቸው የሊዝ አዋጁ ያስቀመጠ በመሆኑ ነባር ይዘታዎች ወደ ሶስተኛ ወገን ከውርስ በስተቀር ሲተላለፉ በየከተሞች እየተከናወነ ያለው የአሰራር ክፍተት በተቀመጠው አቅጣጫ መሰረት ከተሞች ሊያስተካክሉት ይገባል። በሌላ መንገድ ግለሰቦች የነባር ይዘታን ከሊዝ ይዘታ የተሻለ ስሪት ነው ብለው በተሳሳተ መንገድ የወሰዱትን ግንዛቤ ግልፅ በሆነ የህዝብ ንቅናቄ በመፍጠር ማስገንዘብ እና በራሳቸው ፈቃድ ይዘታቸው ወደ ሊዝ እንዲገባላቸው ጥያቄ ሲያቀርቡ በአግባቡ ምላሽ ሊሰጣቸው ይገባል። በመሆኑም መንግስት የከተማ መሬት በሊዝ እና በሊዝ ስሪት ብቻ ይሁን ሲል ከመሬት ገንዘብ ለመሰብሰብ ብቻ ሳይሆን የመሬት አስተዳደሩን ግልፅ፣ቀልጣፋ እና ፍትሐዊ በሆነ አግባብ እንዲተዳደር እና የኪራይ ሰብሳቢነት ፖለቲካል ኢኮኖሚን በመናድ በምትኩ ልማታዊ ፖለቲካል ኢኮኖሚ እውን እንዲሆን በማድረግ በከተሞች መልካም አስተዳደርን በማስፈን የከተሞችን እድገትና ብልፅግና ዘላቂ እና ሁሉንም የህብረተሰብ ክፍል ተጠቃሚ ለማድረግ እንደሆነ በዘርፉ የተሰማሩ አመራሮች እና ፈጻሚዎች ግንዛቤ ሊወስዱ ይገባል።

**አባሪ**

በአንድ ከተማ ለመኖርያ አገልግሎት የሚወልድ ስፋቱ 300 ካሬ ሜትር የሆነ ቦታ ሰኔ 2007 ዓ.ም. ከአንድ ነባር ባለይዘታ የመኖሪያ ቤት የተገነባበት ቤትን በህጋዊ መንገድ ንብረቱን የገዛ ግለሰብ የገዛው ንብረት ያረፈበት ይዘታ የስም ዝውውር ጥያቄ ለማዘጋጀት ቤቱ ቢያቀርብ እና የቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ በካሬ ሜትር 150 ብር ነው ብለን ብናስብ። በዚህ መሰረት የሊዝ መነሻ ዋጋ እና ዓመታዊ ክፍያ እንደሚከተለው ይሆናል።

➤ **ተጨማሪ መረጃ :-**

- የችሮታ ጊዜ 2 ዓመት
- የክፍያ ዘመን 60 ዓመት
- ውል የተገባበት ቀን ሐምሌ 1/2007 ዓ.ም
- የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የማበደሪያ ምጣኔ 9.5%

➤ **በዚህ መሰረት፤**

- የሊዝ መነሻ ዋጋ 300X150= ብር 45,000
- ዓመታዊ ክፍያ ብር 45000/60 = ብር 750
- በዓመታዊ ክፍያ ላይ የሚታሰብ ወለድ ብር 750 X 9.5% =ብር 71.25
- የባንክ የማበደሪያ ወለድ ምጣኔ እስካልተቀየረ በየዓመቱ የሚፈጸም ዓመታዊ ክፍያ ብር= 750+71.25 =
- ብር 821.25

በዚህ መሰረት በግለሰቡ ይዘታ ስም መዘጋጀት የሚገባው የሊዝ መክፈያ ሌጅር መሆን ያለበት እንደሚከተለው ነው፡፡

ጠቅላላ ክፍያ	ክፍያ የሚፈፀምበት ዓ.ም	እመታዊ ክፍያ ወለድ እና ጠቅላላ ክፍያ መጠን		
		የዓመታዊ ክፍያ መጠን	የዓመታዊ የወለድ ክፍያ መጠን	ጠቅላላ ዓመታዊ ክፍያ
45000	2010 ዓ.ም	750	71.25	821.25
44250	2011 ዓ.ም	750	71.25	821.25
43500	2012 ዓ.ም	750	71.25	821.25
42750	2013 ዓ.ም	750	71.25	821.25
42000	2014 ዓ.ም	750	71.25	821.25
41250	2015 ዓ.ም	750	71.25	821.25
40500	2016 ዓ.ም	750	71.25	821.25
39750	2017 ዓ.ም	750	71.25	821.25
39000	2018 ዓ.ም	750	71.25	821.25
38250	2019 ዓ.ም	750	71.25	821.25
37500	2020 ዓ.ም	750	71.25	821.25
36750	2021 ዓ.ም	750	71.25	821.25
36000	2022 ዓ.ም	750	71.25	821.25
35250	2023 ዓ.ም	750	71.25	821.25
34500	2024 ዓ.ም	750	71.25	821.25
33750	2025 ዓ.ም	750	71.25	821.25
33000	2026 ዓ.ም	750	71.25	821.25
32250	2027 ዓ.ም	750	71.25	821.25
31500	2028 ዓ.ም	750	71.25	821.25
30750	2029 ዓ.ም	750	71.25	821.25
30000	2030 ዓ.ም	750	71.25	821.25
29250	2031 ዓ.ም	750	71.25	821.25
28500	2032 ዓ.ም	750	71.25	821.25
27750	2033 ዓ.ም	750	71.25	821.25
27000	2034 ዓ.ም	750	71.25	821.25
26250	2035 ዓ.ም	750	71.25	821.25
25500	2036 ዓ.ም	750	71.25	821.25
24750	2037 ዓ.ም	750	71.25	821.25
24000	2038 ዓ.ም	750	71.25	821.25
23250	2039 ዓ.ም	750	71.25	821.25
22500	2040 ዓ.ም	750	71.25	821.25

ጠቅላላ ክፍያ	ክፍያ የሚፈጸምበት ዓ.ም	አመታዊ ክፍያ ወለድ እና ጠቅላላ ክፍያ መጠን		
		የዓመታዊ ክፍያ መጠን	የዓመታዊ የወለድ ክፍያ መጠን	ጠቅላላ ዓመታዊ ክፍያ
21750	2041 ዓ.ም	750	71.25	821.25
21000	2042 ዓ.ም	750	71.25	821.25
20250	2043 ዓ.ም	750	71.25	821.25
19500	2044 ዓ.ም	750	71.25	821.25
18750	2045 ዓ.ም	750	71.25	821.25
18000	2046 ዓ.ም	750	71.25	821.25
17250	2047 ዓ.ም	750	71.25	821.25
16500	2048 ዓ.ም	750	71.25	821.25
15750	2049 ዓ.ም	750	71.25	821.25
15000	2050 ዓ.ም	750	71.25	821.25
14250	2051 ዓ.ም	750	71.25	821.25
13500	2052 ዓ.ም	750	71.25	821.25
12750	2053 ዓ.ም	750	71.25	821.25
12000	2054 ዓ.ም	750	71.25	821.25
11250	2055 ዓ.ም	750	71.25	821.25
10500	2056 ዓ.ም	750	71.25	821.25
9750	2057 ዓ.ም	750	71.25	821.25
9000	2058 ዓ.ም	750	71.25	821.25
8250	2059 ዓ.ም	750	71.25	821.25
7500	2060 ዓ.ም	750	71.25	821.25
6750	2061 ዓ.ም	750	71.25	821.25
6000	2062 ዓ.ም	750	71.25	821.25
5250	2063 ዓ.ም	750	71.25	821.25
4500	2064 ዓ.ም	750	71.25	821.25
3750	2065 ዓ.ም	750	71.25	821.25
3000	2066 ዓ.ም	750	71.25	821.25
2250	2067 ዓ.ም	750	71.25	821.25
1500	2068 ዓ.ም	750	71.25	821.25
750	2069 ዓ.ም	750	71.25	821.25
		<b>45000</b>	<b>4275</b>	<b>49275</b>

ግለሰብ በከተማ መስተዳድሩ በህግ የተሰጣቸው የሊዝ ክፍያ የቸሮታ ጊዜ 2 ዓመት ነው ብንል ዓመታዊ ክፍያ የሚጀመርበት ጊዜ በሐምሌ 2010 ዓ.ም ይሆናል። በመሆኑም በየዓመቱ ብር 750 እና የሊዝ ክፍያ የባንክ ወለድ 71.25 በድምሩ ብር 821.25 ይሆናል። የባንክ የማበደሪያ ወለድ መጠን በዚሁ ቢቀጥል ብለን ብናስብ በጥቅሉ በ60 ዓመታት ክፍያ ብር 45,000 እና የባንክ ወለድ ክፍያ ብር 4275 በአጠቃላይ ብር 49275 ሺህ መክፈል ይጠበቅበታል።