

የ40/60 የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም

መግቢያ

በአሁኑ ጊዜ በኢትዮጵያ ከተሞች ውስጥ በቀዳሚነት ከሚነሱ ችግሮች መካከል የመኖሪያ ቤቶች እጥረት አንዱ ነው። ይህንን ችግር ለመቅረፍ በመንግስት በኩል የተለያዩ ስራዎች እየተሰሩ ቢሆንም በተለይ የህብረተሰቡን የቁጠባ ባህል ለማሻሻል የተቀናጀ ፕሮግራም አለመኖርና በረጅም ጊዜ የሚከፈል የብድር አቅርቦት ተደራሽነት ውስን መሆን አሁንም ችግሮቹ ገዝፈው እንዲታዩ አድርጓል።

እነዚህን ተጨባጭ እውነታዎች ከግንዛቤ በማስገባት ህብረተሰቡ ከሚያገኘው ገቢ የተወሰነውን እንዲቆጥብ በማድረግ በመጨረሻም በቁጠባ የተጠራቀመው ገንዘብና ባንክ ለተመሳሳይ አላማ የሚያቀርበውን ብድር በማቀናጀት ህብረተሰቡ የመኖሪያ ቤት ገዝቶ ተጠቃሚ መሆን የሚችልበትን ልዩ ፕሮግራም መንግስት ቀርቶ አዘጋጅቷል። ከነዚህ ፕሮግራሞች አንዱ የ40/60 ቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ነው።

ስለሆነም ህብረተሰቡ ከዚህ ፕሮግራም (40/60) ተጠቃሚ ለመሆን ለምዝገባ በሚቀርብበትና የቁጠባ ሂሳብ በሚከፍትበት ወቅት ሊያሟላቸው የሚገቡ ቅድመ ሁኔታዎችና የፕሮግራሙ አጠቃላይ ይዘት በአጭሩ ከዚህ እንደሚከተለው ተዘርዝሮ ቀርቧል።

1. ለምዝገባ ብቁ ስለመሆን

- 1.1. ነዋሪነቱ በአዲስ አበባ ከተማ የሆነና ዕድሜው 18 ዓመትና ከዚያ በላይ የሆነ፤
- 1.2. በከተማው አስተዳደር ውስጥ ቢያንስ ለሁለት ተከታታይ ዓመታት የኖረና እየኖረ ያለ፤
- 1.3. የመንግስት ቋሚ ሰራተኛ ከሆነ በከተማው አስተዳደር በሚገኙ በማናቸውም ተቋማት፣ በፌደራል የመንግስት መ/ቤቶችና ልማት ድርጅቶች እንዲሁም በአሮሚያ ክልል የተለያዩ ቢሮዎች የሚሰሩ ሆነው በአዲስ አበባ ከተማ የሚኖሩ፤
- 1.4. እድሜው 18 አመትና ከዚያ በላይ የሆነ በውጭ ሚኖር ኢትዮጵያዊ ወይም የውጭ ዜግነት ያለው ትውልደ ኢትዮጵያዊ
- 1.5. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ነዋሪ ሆኖ ነገር ግን ለሁለት ተከታታይ ዓመታት በስራ ወይም በትምህርት ወይም በህክምና ምክኒያት ከከተማዋ ውጭ የኖረበትን

ህጋዊ ማስረጃ ማቅረብ የሚችልና ማስረጃው ቦታውን ለምን ያህል ጊዜ እንደቆየ ወይም እንደሚቆይ በዝርዝር ማስረጃ ካቀረበ ለምዝገባ ብቁ መሆን ይችላል።

2. የምዝገባና ተጠቃሚነት ዝርዝር መስፈርቶች

2.1. 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 ያላስተላለፈ ወይም ከዚህ ቀደም የኮንዶሚኒየም ቤት በዕጣም ሆነ በልማት ተነሽነት 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 ማቅረብ አለበት፤

መ) የመንግስት ቋሚ ሰራተኛ ከሆነ የመስሪያ ቤቱን መታወቂያ በመያዝ የቁጠባ ሂሳብ ውል በሚከፍትበት ባንክ በአካል ይዞ መቅረብ አለበት፤

ሠ) ምዝገባው በሚካሄድበት ወቅት በአካል መቅረብ ካልቻለ ህጋዊ ውክልና በማቅረብ በህጋዊ ወኪሉ አማካኝነት መመዝገብ ይችላል፤

ረ) በጋራ ሂሳብ ለመክፈት ለሚፈልጉ ጥንዶች የጋብቻ ምስክር ወረቀት ማቅረብ ይኖርባቸዋል፤

ሰ) ሁለት የቅርብ ጊዜ የፓስፖርት መጠን ያላቸው ፎቶግራፎች ማቅረብ ይገባል፤

ሸ) ቤት ፈላጊ ደንበኛው በየትኛውም የባንኩ ቅርንጫፎች የተበላሸ ብድር ሊኖረው አይገባም፤

ቀ) ከላይ የተጠቀሱትንና ሌሎች ፍላጎቱንና ግዴታዎችን በቅጽ 006 መሰረት ሞልቶ በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት።

2.2. በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በተመለከተ፡-

ሀ/ በተራ ቁጥር 1 ክህ-ሰ የተጠቀሱትን (ክ ሐ በስተቀር) ማሟላት አለበት፤

ለ/ በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር ወይም በኢትዮጵያ ኢምባሲ የሚሰጥ ማረጋገጫ ካርድ ተቀባይነት ካለውና ከታደሰ ፓስፖርት ጋር በአካል ማቅረብ ወይም በአካል መቅረብ ካልቻሉ የተረጋጋጠ 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 ተጠቃሚው በጥሬ የውጭ ምንዛሪ ገንዘብ ገቢ ማድረግ ይችላል፤

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 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 በመመሪያው በአባሪ በተያያዘው ቅጽ 007 መሰረት ሞልቶ በመቅረብ የቁጠባ ውል መፈረም አለበት፡፡

3. 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፣ 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 /መነሻ/ 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 መቆጠብ አለበት፤

5. ከላይ የተጠቀሰው የቤቶቹ ዋጋ ወደ ግንባታ ሲገባ መጠነኛ ለውጥ ሊያሳይ ይችላል። የገንዘቡ መጠን ለምዝገባ ብቻ የሚያገለግል ይሆናል።

6. ከተጠቀሰው ዋጋ በተጨማሪ ቤቱን ከመረከቡ በፊት ያሉት ሁለት አመታት እንደ እፍይታ ጊዜ ተቆጥሮ በቤት ዋጋ ላይ የሚታሰብ የሁለት አመት ወለድ መክፈል ይጠበቅበታል።

4. የቁጠባ ሂሳብ አከፋፈትና አሰራር ስርዓት

1. ማንኛውም የ40/60 የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ተመዝጋቢ መስፈርቶችን አሟልቶና የቤት ፍላጎት ማሳወቂያ ቅጽ ሞልቶ ይቀርባል፤

2. 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 በመመሪያው አንቀጽ 9 ንዑስ አንቀጽ 4 በመረጠው የቤት አይነት በተቀመጠው የቁጠባ መጠን ልክ ከተመዘገበበት ቀን ጀምሮ በየወሩ ለተከታታይ አምስት ዓመታት ሳያቋርጥ መቆጠብ ይኖርበታል።

4. ከላይ የተጠቀሰው ቢኖርም ማንኛውም ተመዝጋቢ የሚጠበቅበትን የቅድሚያ ክፍያ መጠን ሙሉውን ወይም ከተቀመጠው ዝቅተኛ የቁጠባ መጠን በላይ ቆጥቦ የመመዘገብ 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. በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያኖችና ትውልደ ኢትዮጵያውያኖች የቁጠባ ሂሳባቸው የቤቱ ዋጋ ወርሃዊ ክፍያ በወቅቱ የውጭ ምንዛሪ ሂሳብ ከኢትዮጵያ ብር ወደ ውጭ ምንዛሪ ተቀይሮ ገቢ ይሆናል። ሆኖም ከዝቅተኛው የቁጠባ መጠን በላይ ማስገባት ከፈለጉ አይከለከሉም፤
6. ሆኖም በዋጋ ግሽበት ወይም በውጭ ምንዛሪ ልዩነትና በሌሎች በማንኛውም ምክንያት በቤቱ መነሻ ዋጋ ላይ የሚመጣ የዋጋ ጭማሪ 40% ቁጠባውን ተጠቃሚው የሚሸፍን ሲሆን 60% ተመጣጣኝ ብድር ባንኩ ይሸፍናል፤

5. የቁጠባ ሂሳብ ስለሚዘጋበት ወይም ውል ስለሚፈረስበት ሁኔታ

ደንበኛው የቁጠባ ሂሳቡ እንዲዘጋ በራሱ ፍላጎት በሚጠይቅበት ጊዜ ወይም በውሉ መሰረት ግዴታውን ካልፈጸመ ወይም በፍርድ ቤት ትዕዛዝ ወይም በሞት፣ በኪሳራ፣ በህግ የተረጋገጠ የአእምሮ ህመም ኖሮት ሞግዚት ወይም አስተዳዳሪ ካልተሾመ፣ እንዲሁም ደንበኛው የሞላው መረጃ ሲጣራ ሀሰት ሆኖ ሲገኝ (በመመሪያው የተቀመጡትን መስፈርቶች የማያሟላ ሆኖ ሲገኝ) ሂሳቡ ተዘግቶ የቁጠባና ብድር ውሉ እንዲፈረስ ይደረጋል፤ ከቤት ምዝገባ ፕሮግራሙም ይሰረዛል፤

6. 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 የመኖሪያ ቤቱን ዋጋ 60% በማይበልጥ ብድር ያዘጋጃል፤ ብድሩንም ባንኩ ይፈቅዳል፤

4. ለብድሩም 7.5% የብድር ወለድ በዓመት ይታሰባል፤ ሆኖም የወለድ ስሌቱ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የተመን ክለሳ ሊደረግበት ይችላል፤

7. የቅድሚያ አወሳሰንና የቤት ማስተላለፍ ስርዓት

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

2/ ለብድር ብቁ ከሆኑ ደንበኞች መካከል መኖሪያ ቤቱን ዋጋ ተቀማጭ ያደረጉ ቅድሚያ የሚያገኙ ሲሆን ከከፍተኛው ወደ ዝቅተኛው አስቀማጭ እንደቅደም ተከተላቸው የሚፈጸም ይሆናል፤

3/ ለመኖሪያ ቤት ብድር ብቁ የሆኑ ደንበኞች ቁጥር ከተገነቡ ቤቶች ቁጥር ከበለጠ የመኖሪያ ቤቶችን የማስረከብ (የማስተላለፍ) ሂደት በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 እና 2 በተቀመጡት መመዘኛዎች የሚፈጸም ሲሆን ተመሳሳይ ቁጠባ መጠን ያላቸው ደንበኞች ከተገኙ በዕጣ የሚለይ ይሆናል፤

4/ በዚሁ 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 ሂሳቡ የሚቀጥል ይሆናል፤

5/ ከዚህ በተጨማሪ ባንኩ ደንበኞች በደረሳቸው የመኖሪያ ቤት ህንጻ የወለልና ቤት ቁጥሩን በዕጣ ይለያል፤ በውሉ መሰረት ያስረክባል፤

8. ክልከላ

1. በዚህ መመሪያ ከተቀመጠው መስፈርት ውጭ መመዘግብም ሆነ እንዲመዘገብ ማድረግ የተከለከለ ነው።

2. ደንበኛው የቁጠባ ውል ስምምነቱ እስካልተቋረጠ ድረስ ከቁጠባ ሂሳብ ውስጥ ምንም የገንዘብ ወጪ ማድረግ አይፈቀድለትም፤

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

4. የመኖሪያ ቤት ያለው ወይም ኖሮት ለሶስተኛ ወገን ያስተላለፈ ወይም ኮንዶሚኒየም የደረሰው ወይም በሌሎች የቤት ልማት ፕሮግራሞች የተመዘገበ በዚህ ፕሮግራም መመዘገብ አይችልም።

9. ቅጣት

ማንኛውም ተመዘጋቢ በዚህ መመሪያ የተዘረዘሩትን አንቀጾች በመተላለፍ የተመዘገበ፣ ለመመዘገብ የሞከረ፣ ያሳሳተ፣ የምዝገባውን ሒደት ያወከ እንደሆነ አግባብ ባለው የፍትሐብሔር ወይም የወንጀል ህግ ተጠያቂ ይሆናል።

ከዚህ በተጨማሪ ፕሮግራሙን ለማስፈፀም ዝርዝር የምዝገባ መመሪያ የተዘጋጀ ሲሆን ለበለጠ ግንዛቤ ስለሰነዶቹ (ማለት የምዝገባ መመሪያ፣ በአዲስ አበባ አስተዳደር ነዋሪ የሆኑ ተመዘጋቢዎች የሚሞሉት ውልና ቅፅ እንዲሁም በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን የሚሞሉት ውልና ቅፅ) <http://www.combanketh.et> የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ድረገፅ ላይ መመልከት ይችላሉ።

