

פיקוח עיר ופיקוח

תעודת זהות היא מסמך חשוב (הוא מוגן על ידי חוק) ויש להגן עליו. יש להגן עליו ולהבטיחו. יש להגן עליו ולהבטיחו. יש להגן עליו ולהבטיחו.

תעודת זהות היא מסמך חשוב ויש להגן עליו ולהבטיחו.

- פיקוח (הוא מוגן על ידי חוק) ויש להגן עליו ולהבטיחו.
- תעודת זהות היא מסמך חשוב ויש להגן עליו ולהבטיחו.

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.

- תעודת זהות היא מסמך חשוב ויש להגן עליו ולהבטיחו.
- יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.
- יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.

תעודת זהות היא מסמך חשוב ויש להגן עליו ולהבטיחו.

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה

1. יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.
2. יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.
3. יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.
4. יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.
5. יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.

יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.



יש להגן על תעודת זהות ויש להבטיחה.



ስለ ግንባታው ፕሮጀክት መስራችና ፈጻሚው ቅድመ ጥናቶች/ምርመራዎችን ማድረግ



1. የግንባታውን ፕሮጀክት መስራችና ፈጻሚ አካል የሙያ ልምድ (በተለይም በተመሳሳይ ፕሮጀክቶች ውስጥ) እና የፋይናንስ ጥንካሬውን መፈተሽ በጣም አስፈላጊ ነው። ይህም ፕሮጀክቱ ተጀምሮ እስኪጠናቀቅ ድረስ ስራዎችን የማከናወን ችሎታውን ለመገምገም ይረዳል።
2. በሚደረገው ስምምነት ውስጥ የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ በስምምነቱ መሰረት ግዴታዎችን እና መብቶችን ለሌላ የግንባታ አስፈጻሚ አካል ለማስተላለፍ የሚችልበትን ገደቦች መጣል ወይም ቅድም ሁኔታዎች መወሰን ተገቢ ነው።
3. በኢኮኖሚም ሆነ ከአቅድ አወጣጥ አንፃር የፕሮጀክቱን አዋጭነትና ተግባራዊነት መመርመር አስፈላጊ ሲሆን ለዚህ ዓላማ ተስማሚ ባለሙያዎችን (እንደ አርክቴክት እና የንብረት ገማች) መታገዝ ተገቢ ነው።

ስምምነቱ ከመፈረሙ በፊት የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ ግዴታዎች



ሁሉ የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ አካል በህንፃው ውስጥ ያሉትን የቤት ባለቤቶች እንዲሰበስቡ እና ከእሱ ጋር ስምምነቱን ከመፈረማቸው በፊት የስራ ሀሳቦችን ዋና ዋና ነጥቦች ያካተተ ሰነድ እንዲያቀርብ ያስገድዳል። በተጨማሪም በህንፃው ውስጥ ነዋሪ የሆነ የመጀመሪያው የቤት ባለቤቶች ስምምነቱን ከተፈራረመ በኋላ የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚው ለሌሎች የቤት ባለቤቶች ጉዳዩን የማሳወቅና የስምምነቱን ሰነዶች ቅጂ አያይዞ የመስጠት ግዴታ አለበት። በህንፃው ውስጥ ያሉት 40% የቤት ባለቤቶች ስምምነቱን እስኪፈረሙ ድረስ እነዚህን ግዴታዎች አለማክበር ስምምነቱን ለመሰረዝ ምክንያት ሊሆን ይችላል።

በ»ፒኑይ ቢኑይ» ፕሮጀክቶች (የቆዩ ህንፃዎችን አስለቅቆ በማፈረስ በምትካቸው አዳዲስ ህንፃዎችን የመገንባት ፕሮጀክት) ላይ ህግ የአስራ ግልጽነትን ያስገድዳል። በመሆኑም የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ አካል(ያዛም) እሱን ወክሎ የሚሠራው ማን እንደሆነ፣ ከሱ ክፍያ እንደሚቀበል እና ደመወዙ በግብይቱ አፈፃፀም ላይ የተመረኮዘ ሰው መኖሩን በመጀመሪያ የቤት ባለቤቶችን ስለ ጉዳዩ ማነጋገር ሲጀምር ስምምነቱን ከመፈረረማቸው በፊት አስቀድሞ የማሳወቅ ግዴታ አለበት።

በተጨማሪም ህጉ አንደኛው የቤት ባለቤት ከሌሎች የቤት ባለቤቶች ጋር ሲነጻጸር የሚቀበለው የተለየ የጥቅም ጥቅም ለውጥ ካለ ማሳወቅ ያስገድዳል (ህጉ እንደ አረጋውያን እና አካል ጉዳተኞች ለሆኑ መጠነኛ ለውጦችን ማድረግ ይፈቅዳል)።ይህንን ልዩነት የመግለፅና የማሳወቅ ግዴታን መጣስ ስምምነቱን ለመሰረዝ ምክንያት ሊሆን ይችላል።

ወሳኝ ቅድመ ሁኔታዎችና የጊዜ መርሃ ግብር

በመርህ ደረጃ ከግንባታው ፕሮጀክት መስራችና ፈጻሚ ጋር ያለው ስምምነት ሊጻድቅ የሚችለው ሂደቱን ለማራመድ ወሳኝ የተባሉት "ቅድመ ሁኔታዎች" ሲከተሉ መሆኑን መወሰን ያስፈልጋል። ይህም ማለት ያልተሟሉ ወይም ያልተፈጸሙ የተወሰኑ ቅድም ሁኔታዎች ካሉ የቤት ባለቤቶች ከግንባታው ፕሮጀክት መስራችና ፈጻሚ አካል ጋር ያለውን የሥራ ውል መቋረጥ የሚፈቀድላቸው መሆኑን መወሰን ያስፈልጋል።

በአብዛኛው ስምምነቱ ሊጻድቅ የሚችለው በከፊል የተወሰኑ የቤት ባለቤቶችን ስምምነቱን ሲፈረሙ ፤ ዝርዝር የሥራ እቅድ ሲፀደቅ (ማስተር ፕላን፣ በ»ፒኑይ ቢኑይ» ፕሮጀክቶች (የቆዩ ህንፃዎችን አስለቅቆ በማፈረስ በምትካቸው አዳዲስ ህንፃዎችን የመገንባት ፕሮጀክት) እና የግንባታ ፈቃድ ሲስጥ ሲሆን መሆኑን ማመቻቸት የተለመደ ነው።

ከዚህ ጋር በተገናኘ ቅድመ ሁኔታዎችን ለማሟላት ግልጽ የሆነ የጊዜ መርሃ ግብር ማዘጋጀት አስፈላጊ ነው። ከላይ የተጠቀሱትን ሁኔታዎች ለማክበር ጊዜውን ማራዘም የሚቻልበት መቼ እና ማን ማራዘም እንደሚችል መወሰን አስፈላጊ ነው (የቤቶች ባለቤቶች ተወካይ ፣ የተወሰኑ የቤት ባለቤቶች ወይም ሁሉም ፣ የፕሮጀክቱ ሃላፊ፣ ወዘተ) እንዲሁም በምን ዓይነት ሁኔታዎችና ምክንያቶች ማድረግ እንደሚቻል መወሰን ይቻላል።

እንዲሁም የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ ተጨማሪ ግዴታዎችን የሚያሟላበት ግልጽ ቀናትን መወሰን አስፈላጊ ነው። ለምሳሌ ግንባታው የሚጀመርበት ቀን፣ ባለቤቶች ነባር ቤቶቻቸውን መቼ እንደሚለቁና አዲስ ቤቶችን እንደሚረከቡ የጊዜ መርሃ ግብር አስቀድሞ ማሳወቅ ያስፈልጋል። እያንዳንዱን የጊዜ ገደብ አለማክበር የሚያስከትለውን ውጤት አስቀድሞ መወሰን አስፈላጊ ነው (ካሳ፣ ስምምነቱን የመሰረዝ አማራጭ፣ ወዘተ)።

የቤት ባለቤቶች የሚቀበሉት የንብረት ምትክ

ወደፊት አለመግባባቶችን ለማስወገድ እና የግንባታው ፕሮጀክት መስራችና ፈጻሚ ለቤት ባለቤቶች ለመስጠት ያሰበውን የንብረት ምትክ መጠን እርግጠኝነትን ለማረጋገጥ እንዲሁም ምላሹ ምን ምን እንደሚያጠቃልል፣ በተቻለ መጠን አጠቃላይ ዝርዝር በስምምነቱ ውስጥ እንዲካተት ጥረት ማድረግ ያስፈልጋል።

- **አዲሱ ቤት** ("በአድጌው ምትክ የሚሰጠው ቤት") - በቤቱ እና በረንዳው(ካለ) አካባቢ፣ ከቤቱ ጋር ተያይዘው የሚገነቡ ቅጥያ የግንባታ ሥራዎች (እንደ መኪና ማቆሚያ ፣ የእቃ ማስቀመጫ መጋዘን) ፣ የቦታ አቀማመጥና ስፋት ። ቤቱ የሚገኝበት የፎቅ ቁጥር እና አቅጣጫዎች (ወይም በአማራጭ - ከላይ የተጠቀሱት መርሆዎች የሚወስኑበትን መስፈርቶች መወሰን) ቴክኒካዊ ዝርዝሮችን (ወይም ቢያንስ ዋና ዋና ዝርዝሮች) ከስምምነቱ ጋር ማያያዝ አስፈላጊ ነው።
- በጠቅላላው የግንባታ ዘመን የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ ለቤት ባለቤቶች የቤት ኪራይ እንዲከፍል ማስገደድ ያስፈልጋል። **የቤት ኪራይ** የሚጀምረው ባለቤቶቹ የሚኖሩባቸውን ቤቶች ከለቀቁበት ጊዜ ጀምሮ ሲሆን ክፍያው አዲስ ቤቶቻቸውን ሲረከቡ ያበቃል። የሚቀበሉትን የቤት ኪራይ መጠንም ጨምሮ እንዲያሳውቅ ማድረግ ያስፈልጋል (ወይም በአማራጭ - የክፍያ ተመን የሚደረግበትን ዘዴና ቀን ማሳወቅ ያስፈልጋል ፣ ለምሳሌ በግምት ሰጪ ባለሙያዎች አማካኝነት)።
- የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ የቤት ባለቤቶች ወደ ኪራይ ጊዜያዊ ቤታቸው ሲዛወሩ እና ከዚያ ወደሚቀበሉት አዲስ ቤታቸው ሲመለሱ የዕቃ ማጎገጥ አገልግሎት ክፍያ እንዲሰጥ ማስገደድ ያስፈልጋል።
- ህጉ የፕሮጀክቱ መስራችና ሃላፊ ለአዲሱ ሕንፃ የአስተዳደር እና የአያያዝ ወጪዎች (የቤቶች ኮሚቴ ወይም የሕንፃ አስተዳደር ክፍያዎች) የሚከተሉትን ሁኔታዎች ማሟላት ለማይችሉ የቤት ባለቤቶች የመሸፈን ግዴታ እንዳለበት ይደነግጋል።

- 1 በአዲሱ መኖሪያ ቤት ውስጥ የሚኖር እና ሌላ ቤት የሌለው።
- 2 አዲሱን መኖሪያ ቤት በተቀበለበት ጊዜ ባለንብረቱ የጡረታ ዕድሜ ላይ የደረሰ ከሆነ።
- 3 የቤቱ ባለቤት በአገሪቱ የዜጎች ገቢ ደህንነት ህግ መሰረት(ሃብታኝነት ሃክናሳ) ከመንግስት ድጎማ/ክፍያ የሚቀበል ከሆነ። ይህ የሕንፃ የአስተዳደር ወጪ ክፍያ የቤት ባለቤቶች አዲሱን ቤታቸውን ከተረከቡ ጀምሮ ለ 5 ዓመታት የሚዘልቅ ሲሆን በእነዚህ ዓመታት ውስጥ አዲሱ የመኖሪያ ቤቱን ሳይልቁ በውስጡ የሚኖሩ ከሆኑ ብቻ ነው።

- የአዲሱን ሕንፃ አስተዳደር እና የአያያዝ ወጪዎችን በተመለከተ የፕሮጀክቱ መስራችና ሃላፊ በእነዚህ ወጪዎች ላይ ለሌሎች የቤት ባለቤቶችም ጭምር (በህግ የተገለጹት ሁሉንም ሁኔታዎች የማያሟሉ ነዋሪዎችን ብቻ ሳይሆን) በስምምነቱ እስከ ተወሰነው ጊዜ ድረስ የሚያደርገውን የወጪ ተሳትፎ ማስተዋል አስፈላጊ ነው።
- የፕሮጀክቱ መስራችና ሃላፊ የቤት ባለቤቶችን የሚወክሉትን ጠበቆች እንዲሁም የንብረት ግምት ሰጪ ባለሙያዎች እና እነሱን ወክለው የሚሰሩ ተቆጣጣሪ ሰራተኞችን ክፍያና ደመወዝ እንዲሸፍን መግለጽ የተለመደ ነው።

ግብር እና ሌሎች ክፍያዎች

በአጠቃላይ በስምምነቱ ውስጥ የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ ለፕሮጀክቱ ትግበራ እና አፈፃፀም የሚያስፈልጉ ሁሉንም ወጪዎች እሱ ብቻ እንደሚሸፍን መሰረታዊ መርህ መወሰን ያስፈልጋል። ማለትም የፕሮጀክቱ መስራችና ፈጻሚ ከፕሮጀክቱ ግንባታ ጋር የተያያዙ ግዴታዎችን መወጣት፣ ሁሉንም ክፍያዎች፣ ወጪዎችን እና ታክሶችን እንዲሸፍን መወሰን ይገባል። የቤት ባለቤቶች መክፈል ያለባቸውን በስምምነት ውስጥ ከተጠቀሱት ክፍያዎች በስተቀር (ብዙውን ጊዜ እነዚህ ልዩ እና ግለሰባዊ ጉዳዮች ሲሆኑ በግልጽ የሚታዩና በስምምነቱ የሚገለጹ ናቸው)።

