



# በፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን

የንግድ/ድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን ማሻሻያ  
አፈጻጸም ማጠቃለያ ሪፖርት

መጋቢት 6/ 2011  
አዲስ አበባ

1. መግቢያ
2. የኮርፖሬሽኑ ዓላማዎች
3. የንግድ/የድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን ማሻሻያ አስፈላጊነት
4. የኮርፖሬሽኑ የንግድ/የድርጅት ቤቶች የተከራይበት አግባብ
5. የንግድ/የድርጅት ቤቶች የኪራይ ማሻሻያ አፈጻጸም ሂደት
  - 5.1 የኪራይ ተመኑ መነሻዎች
  - 5.2 የኪራይ ማሻሻያውን ተግባራዊ ለማድረግ የተደረጉ ጥናቶች
  - 5.3 ከጥናቱ የተገኘ ውጤት
  - 5.4 የኪራይ ማሻሻያ ሂደቶች
6. የውል አፈጻጸም
7. በሂደቱ የቀረቡ ቅሬታዎችና የተፈቱበት አግባብ

# 1. መግቢያ

❖ የፌዴራል ቤቶች ኮርፖሬሽን በሚኒስትሮች ምክርቤት ውሳኔ የካቲት 23/2009 ዓ.ም የቀድሞው የመንግስት ቤቶች ኤጀንሲ መብትና ግዴታዎች ተለልፈውለትና ተጨማሪ ተልእኮዎች ተሰጥተው በደንብ ቁጥር 398/2009 እንደ አዲስ የተደራጀ የመንግስት የልማት ድርጅት ነው።

❖ ተቋሙ በአዲስ መልክ ሲቋቋም ከተሰጡት ተልእኮዎች መካከል ለሚያስተዳድራቸው ቤቶች ተገቢውን ጥበቃና እንክብካቤ ማድረግ፣ የፌዴራል ሀብት የሆኑ ቤቶችን ከህገወጥ አጠቃቀም መጠበቅና ለሚፈለጉበት ዓላማ ማዋል፣

❖ ለቤቶች የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰርተፊኬት በማውጣትና የቤቶቹን መረጃ በዘመናዊ መልክ በማደራጀት ማስተዳደር፣

❖ ከሚያስተዳድራቸው ቤቶች የኪራይ ገቢን መሰብሰብ፣ እንዲሁም ለመንግስት አገልግሎት፣ ለሲቪል ሰርቫንት እና ለነጻ ገበያው የሚቀርቡ የመኖሪያ እና የንግድ ቤቶችን በመገንባት የቤት አቅርቦት ችግሮችን የሚቀርፍና አትራፊ ተቋም መሆንና ሌሎች ተያያዥ



❖ ኮርፖሬሽኑ በሀገራችን ካሉ የቤት አስተዳዳሪ ተቋማት ቀዳሚ ልምድና ሰፊ ተሞክሮ ያለው ቢሆንም የእድሜውን ያክል የሚጠበቅበትን ሀላፊነት ተወጥቷል ለማለት አያስደፍርም።

❖ በመሆኑም ይህንን የተቋሙን ታሪክ በመለወጥ ወደ ተሻለ ምዕራፍ ለማሸጋገርና በመንግስት የተሰጠውን ተልእኮ ከግብ ለማድረስ በርካታ ስራዎች እየተከናወኑ ይገኛሉ።

❖ ከእነዚህም ስራዎች ውስጥ የንግድ/ የድርጅት ቤቶች ኪራይ ማሻሻያ ለማድረግ የሚያስችል ጥናቶችን በማድረግና በርካታ ተግባራትን በማከናወን ተግባራዊ በማድረግ ላይ ይገኛል።

❖ ይህም ሪፖርት ይህ የንግድ/የድርጅት የኪራይ ተመን ማሻሻያ ሪፖርት የማጠቃለያ ሪፖርት ሲሆን ሰነዱ መግቢያን ጨምሮ የትመና ማሻሻያውን ዓላማና አስፈላጊነት፣ የትመናውን ሂደት፣ በሂደቱ የተገኙ መልካም ውጤቶችን፣ የቀረቡ ቅሬታዎችና የተፈቱበትን አግባብ እንዲሁም የውል አፈጻጸም ሂደቶችን ጠቅለል ባለ ሁኔታ አካትቶ የተዘጋጀ ነው።

## 2. የኮርፖሬሽን ዋና ዋና ዓላማዎች

የሚ/ሮች/ ም/ቤት ለኮርፖሬሽን በደንብ ቁጥር 398/2009 የሰጠው ዋና ዋና ዓላማዎች የሚከተሉት ናቸው፡-

1. ለተለያዩ አገልግሎቶች እና ለተለያዩ አካላት የሚውሉ ቤቶችን መገንባት፣ ማስገንባት፣ ማከራየት፣ መሸጥ እንዲሁም በተለየ ሁኔታ ሲወሰን መግዛት፣
2. የፌደራል መንግስት ቤቶችና ይዘታዎችን ማስተዳደር፣ ማከራየት፤
3. ለፌደራል መንግሥት ቤቶችና ህንፃዎች አስፈላጊውን ጥገና እና ዕድሳት በማድረግ የመጠበቅና የመንከባከብ፤
4. የፌደራል መንግሥት ቤቶችን በአግባቡ ለማስተዳደር የሚያስችል ዘመናዊ የቤት አስተዳደር ሥርዓትን በመዘርጋት ሥራ ላይ ማዋል፣
5. ለሚያስተዳድራቸው ቤቶችና ይዘታዎች የኪራይ ተመን ጥናት ማካሄድና ተግባራዊ ማድረግ፣
6. ከቤት አስተዳደርና ልማት ጋር የተያያዙ ጥናቶችን በማካሄድ

## ያበፈለግዘዋል ምክንያት፡

❖ መንግስት ኮርፖሬሽኑን እንደ አዲስ ሲያደራጅ ለተቋሙ ከሰጠው ተልእኮ ውስጥ ለሚያስተዳድራቸው ቤቶችና ይዘታዎች የኪራይ ተመን ጥናት ማካሄድና ተግባራዊ ማድረግ አንዱ ዓላማ በመሆኑ፤

❖ ይህንኑ ዓላማ መሰረት አድርጎ የተዘጋጀው የቤቶች አስተዳደርና የኪራይ ተመን መመሪያ በየወቅቱ የንግድ ቤት የኪራይ ተመን እንደሚከለስ የተገለጸ በመሆኑ አሰራሩን በተግባር ላይ ለማዋል፤

❖ ኮርፖሬሽኑ ከተሰጡት ሀላፊነቶች ውስጥ ተጨማሪ የመኖሪያና የድርጅት ቤቶችን በመገንባት በከተማዎችን ውስጥ የሚታዩትን የቤት እጥረት መፍታት በመሆኑ ለእነዚህ ቤቶች ግንባታ የሚውል ተጨማሪ የበጀት ምንጭ ለመፍጠር፤



❖ ኮርፖሬሽኑ የመንግስት የልማት ድርጅት እንዲሆንና በራሱ በጀት እንዲተዳደር በመወሰኑ ለሚያወጣቸው አስተዳደራዊና የልማት ወጪዎች መሸፈን የሚያስችለውን ገቢ ለማግኘት፤

❖ በኮርፖሬሽኑ የንግድ ቤቶች መካከል የተለያዩ የኪራይ ተመን እየተተገበረ በመሆኑ በዚህም የተፈጠረውን ቅሬታ ለመፍታትና ፍትሀዊ የኪራይ አከፋፈል ስርአትን ተግባራዊ ለማድረግ፤

❖ በኮርፖሬሽኑ ቤቶች ላይ ዘመናዊ የኪራይ አተማመን ዘዴን ተግባራዊ ለማድረግ፤

❖ ቀድሞ የተያዙት የኮርፖሬሽኑ ቤቶች የኪራይ መጠን አንስተኛነት የተነሳ በሕገወጥ መንገድ ለ3ኛ ወገን እንዲተላለፉና አንዳንድ ግለሰቦች ምንም እሴት ሳይጨምሩ ቤቶቹን በቁልፍ ሽያጭ እንዲያስተላለፉ ምክንያት በመሆኑ

## 4. የኮርፖሬሽን የንግድ/የድርጅት ቤቶች የተከራዩበት አግባብ

❖ ኮርፖሬሽን ከሚያስተዳድራቸው ቤቶች በአዲስ አበባና በድሬደዋ የሚገኙ የንግድ/ድርጅት ቤቶች ብዛት **6635** ሲሆኑ እነዚህ ቤቶች በተለያዩ መንገዶችና በተለያዩ የኪራይ አተማመን ስርዓት ወደ ደንበኞች ተለልፈዋል።

❖ በዚህም ምክንያት አብዛኛዎቹ ቤቶች በጣም የተለያዩ የኪራይ ተመን እንዲኖራቸውና በኮርፖሬሽን ደንበኞች መካከል ሰፊ የተመን ልዩነት እንዲኖርና ፍትሀዊነት እንዲገኝ ምክንያት ሆኗል።

❖ የኮርፖሬሽን የንግድ ቤቶች ቀጥሎ በተዘረዘሩት መንገዶች ወደ ተከራዮች ተለልፈዋል።

✓ ቤቶቹ ከተወረሱበት ጊዜ አንስቶ በደንበኞች የተያዙ ቤቶች፣

✓ በደንበኞች ጥያቄ እንዲከራይ የተደረጉ ቤቶች፣



✓ በጩራታ ለገዳተላለፉ የተደረጉ ገጠተ

✓ በተለያዩ አካላት ጥያቄና ውሳኔ በጩራታ መነሻ የተያዙ ቤቶች፤

✓ በተከራይ አከራይ (ህጋዊ ተከራዮች ለ3ኛ ወገን በማከራየታቸው) ለደንበኞች የተላለፉ ቤቶች፤

✓ በመደብር ሽያጭ ስም (በቁልፍ ሽያጭ) በስም ዝውውር የተላለፉ ቤቶች፤

✓ ከቀድሞ ተከራዮች በውርስ ለሕጋዊ ወራሾች የተላለፉ ቤቶች፤

✓ በተከራይ አከራይ ወቅት ከመኖሪያ ወደ ንግድ ድርጅትነት የተቀየሩ ቤቶች፤

✓ ለውጭ ሀገር ተከራዮች በዶላር ምንዘሪ የተላለፉ እና ለቢሮ አገልግሎት የዋሉ፤

✓ በልዩ ውሳኔ ከኪራይ ነፃ እንዲሁም በአነስተኛ ኪራይ የተከራዩ ወይም ወደ ደንበኞች የተላለፉ ናቸው።

❖ ከዚህም የተነሳ የኮርፖሬሽኑ ንግድ ቤቶች እንደተያዙበት አግባብ በኪራይ ተመን አይነቶችም የሚለያዩ ሲሆን እነዚህም፡-

✓ መደበኛ ተመን፤

✓ የጨረታ ተመን፤

✓ የጨረታ መነሻ ተመን፤

✓ የተከራይ አከራይ ተመን፤

✓ የዶላር ቤቶች ተመን፤

✓ የስም ዝውውር ተመን... በሚል ከፍተኛ ልዩነት ያለው የተመን አይነት ተግባር ላይ ሲውል ቆይቷል።

❖ ይህም በቤት አስተዳደሩ ላይ ችግር የፈጠረና ለኢ-ፍትህዊነትም ምክንያት በመሆኑ ለዓመታት ዘልቆ የቀየውን ችግር መፍትሄ ለመስጠት እና ለማስተካከል መነሻ ሆኗል።

## 5.1 የኪራይ ማሻሻያ መነሻዎች

ኮርፖሬሽኑ የኪራይ ተመን ጥናት ለማድረግ መነሻ የሚሆኑት የህግ ማእቀፎች ሲሆኑ ለዚህም የሚኒስትሮች ም/ቤት ደንብ ቁጥር 398/2009

❖ «ለሚያስተዳድራቸው ቤቶችና ይዘታዎች የኪራይ ተመን ጥናት ማካሄድና ተግባራዊ ማድረግ» በሚል የተሰጠው ተልእኮ መነሻ ሲሆን

❖ ይህንኑ ተከትሎ በኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ የጸደቀው ቁጥር 02/2010 የቤት አስተዳደር መመሪያና ቁጥር 03/2010 የንግድ/የድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን ማሻሻያ መመሪያ የኪራይ ተመኑን ለማሻሻል የሚያስችሉ መነሻ ተደርገው ተወስደዋል።



## 5.2 የኪራይ ማሰሳያውን ተግባራዊ ለማድረግ የተደረጉ ጥናቶች

- ❖ በቅድሚያ የንግድ/ድርጅት ቤቶች የመስክ ላይ የልኬት መረጃዎች ለማሰባሰብ የጊዜ፣ መጠንና ጥራት ስታንዳርድ ተዘጋጅቷል፤
- ❖ በስራው ላይ ለሚሰማሩ በለሞያዎች ስልጠና ተሰጥቷል
- ❖ ለስራው የሚያስፈልግ ግብአት የማሟላት ሥራ ተሰርቷል።
- ❖ የኪራይ ክለሳ ስራውን ለመተግበር ከኮርፖሬሽኑ ከባለድርሻ አካላት 263 ሰዎች ተሳትፈዋል።
- ❖ ስራውን እየተከታተለ በየወቅቱ አቅጣጫና ውሳኔ የሚሰጥ አብይና የቴክኒክ ኮሚቴዎች ተደራጅተዋል፤
- ❖ በሁሉም ክ/ከተሞችና የኮርፖሬሽኑ የንግድ ቤቶች በሚገኙበት አከባቢ ናሙና ተወስዷል
- ❖ የግልና የመንግስት ተቋማት የሚከራዩዎቸው ቤቶች መረጃ ተወስዷል፤
- ❖ የንግድ/ድርጅት ቤቶች ናሙና በመዉሰድ ከ1ኛና 2ኛ ደረጃ የመረጃ ምንጮች መረጃ በመሰብሰብ ጥናት ተደርጓል
  - ✓ የቤቶቹ ስፋት ተለክቷል
  - ✓ የቤት ደረጃ ተመዝግቧል
  - ✓ የቦታ ደረጃ ታይቷል
  - ✓ ሌሎች መረጃዎች ተሰብስቧል
  - ✓ ከደንበኞች ተወካዮች ጋር ውይይት ተደርጓል

❖ አገዛዥ ሥራ የኮርፖሬሽን የንግድ ገቢዎች በሥራው ተሳታፊነት በጣም አንስተኛ፣ ሰፊ ይዘታ ያላቸው፣ በከተማው የንግድ ቤቶች አጠቃቀም ረገድ በተሻለ ቦታ የሚገኙና መሆናቸው ከተገኘው ጥናት መረዳት ተችሏል።

❖ ይህንን በማስረጃ አስደግፈን ስናየው የሚከተለውን ይመስላል።

✓ 4.2% የኮርፖሬሽን የንግድ ቤት ተከራዮች በካሬ ሜትር ከ1 ብር በነሰ ተመን ተከራይተው እየተገለገሉ እንደቆዩ፣

✓ 41.1% የኮርፖሬሽን የንግድ ቤት ተከራዮች በካ.ሜ ከ10 ብር በታች እየከፈሉ መሆኑ፣

✓ 60% የኮርፖሬሽን የንግድ ቤት ተከራዮች ካለው የኪራይ ተመን በነሰ ዋጋ እየከፈሉ እንደነበር፣

✓ 31% የኮርፖሬሽን የንግድ ቤቶች ስፋታቸው ከ30 ካ.ሜ በታች መሆኑን ፣

✓ ከ150 ካ.ሜ በላይ ስፋት ያላቸው የኮርፖሬሽን የንግድ ቤቶች 22% መሆኑን፣

✓ 94% የኮርፖሬሽኑ የንግድ ቤቶች በ1ኛ የቦታ ደረጃ ላይ የሚገኙ መሆኑ፤

✓ 25% የኮርፖሬሽኑ ቤቶች ጥራት በ1ኛ ደረጃ ላይ የሚገኙ መሆኑን ማረጋገጥ ተችሏል።

❖ **ከእነዚህ መረጃዎች መረዳት የሚቻለው ኮርፖሬሽኑ ከሚያከራያቸው የንግድ ቤቶች እጅግ አንስተኛ ኪራይ ብቻ እየሰበሰበ እንደቆየ የሚጠቁም ነው።**

❖ በተመሳሳይ ሁኔታ ናሙና ተወስዶባቸው በንጽጽር ከታዩ የግልና የሌሎች ድርጅቶች የንግድ ቤቶች የኪራይ ተመን የተገኙ መረጃዎች ስንመለከት፡-

የ1 ካሬ ዋጋ፡-

✓ የዝቅተኛው አማካኝ 420 ብር

✓ የከፍተኛው አማካኝ 2900 ብር

✓ የአጠቃላይ አማካይ 818 መሆኑን



- ❖ ይህም የገበያውን ጤናማ አሰራር እያዘበ መሆኑ
- ❖ በዜጎች መካከል ፍትሀዊ ያልሆነ የሀብት ክፍፍል እንዳይኖር እያደረገ መሆኑ
- ❖ ግለሰቦች ያላግባብ በመንግስት ሀብት እየተጠቀሙ መሆኑ
- ❖ ኮርፖሬሽኑ ከንግድ ቤቶች ማግኘት የሚገባውን ገቢ እያገኘ አለመሆኑ ናቸው።

**ለ/ ከድምዳሜው በመነሳት የተከናወኑ ተግባራትና ውሳኔዎች**

- ❖ ከድምዳሜው በመነሳት የቀድሞ የቤት ኪራይ ትመና መመሪያ ቁጥር 42/2007 ተሻሻሏል፤
- ❖ አዲስ የንግድ/ድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን ማሻሻያ ቁጥር 03/2010 በማዘጋጀት በኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ እንዲጸድቅ ተደርጓል።
- ❖ የመመሪያውን ማስፈጸሚያ ማኑዋል በማዘጋጀት ለኮርፖሬሽኑ ማኔጅመንት ካውንስል በማቅረብ ጸድቆ ስራ ላይ እንዲውል ተደርጓል፤

በተደረገው መሸሸያ የ1ካ.ሜ የኪራይ ተመን ዋጋ የግሉ ዘርፍ እያስከፈለ ካለው አማካኝ 848 ብር 40% ቅናሽ በማድረግ የ1ካ.ሜ ዋጋ ከቅንስናሽ በፊት የንግድ 509 ብር/ የቢሮ 339 (በኋላ ተሸሽሎ ብር 140) እንዲሆን ተወስኗል።

### ሐ/ የኪራይ ተመን ላይ የተደረጉ ቅንስናሾች

ኮርፖሬሽኑ በጥናት ከተደረሰበት የተመን ቀመር በመነሳት በካሬ ሜትር ያደረገውን 40% ቅናሽ በተጨማሪ አራት ወሳኝ ሁኔታዎችን ታሳቢ በማድረግ ተጨማሪ ቅንስናሾችን አድርጓል። እነዚህም፡-

1. **የቤቱ ስፋት፡-** ቤቱ ያረፈበት የወለል ስፋት ማለት ሲሆን ልኬቱ ዉስጥ ለዉስጥ ተወስዷል። ከዚህ ጋር ተያይዞ እንደየ ቦታዉ ስፋት ከ15%-75% ቅንሽናሽ ተደርጓል።
2. **የአካባቢ ደረጃ፡-** አካባቢዉ ለንግድ ያለዉ ምቹነት ማለት ነዉ። ሶስት የቦታ ደረጃዎች ያሉ ሲሆን እንደየቦታዉ ደረጃ ከ15%-30% ቅንስናሽ ተደርጓል
3. **የቤት ደረጃ፡-** ቤቱ በተሰራበት ግብዓትና ጥራት ላይ መሰረት በማድረግ እንደየቤቱ ደረጃ ከ15%-30% ቅንስናሽ ተደርጓል

❖ በላይ በየገዢው መረጃ በመገባት እንዲህ ዋናነቱን በተገለጸው ሆስፒታሎች የቤት አከራይ አካላት ፈጽሞ ታሰቢ ያልተደረጉ ሲሆኑ ከርፕሬሽን ግን ቅንስናሾቹን ጨምሮ ከገበያው ዋጋ 50 % ቅናሽ አድርጓል።

❖ ለዚህም አዲሱ የኪራይ ተመን ተጨባጭ ሁኔታን ከሚከተለው መረጃ መረጃት ይቻላል።

❖ በአዲሱ የኪራይ ተመን ተንሹ ወርሃዊ የኪራይ መጠን 142 ብር ሲሆን ከ1000 ብር በታች የሚከፍሉ ተከራዮች ብዛት 447 ሲሆኑ 8.85% ናቸው።

❖ 43%(2318) ተከራዮች ከ15,000 ብር በታች የሚከፍሉ ናቸው።

❖ የ1ክ.ሜ ዋጋ ጣሪያው 509 ሲሆን በቅንስናሽ ምክንያት ይህን 509 ብር የሚከፍሉት 78 ተከራዮች ብቻ ሲሆኑ 1.45% ናቸው።

❖ በአዲሱ የኪራይ አተማመን አነስተኛው የነጠላ ዋጋ 73 ብር ሲሆን 22 ተከራዮች በ1 ክ.ሬ ከ100 ብር በታች እየከፈሉ መሆኑን ማረጋገጥ ተችሏል።

❖ ይህም በየሂደቱ በቀረቡ ቅሬታዎች መፍትሄ ከተሰጣቸው ጉዳዮች ጋር በተያያዘ ነው።



❖ ኮርፖሬሽኑ የኪራይ ተመን ውሳኔውን ተቀብሎ ወደ ውል የመምጣት ሂደቱ በየደረጃው እየተሻሻለ በመምጣት በአሁኑ ጊዜ 95 % ደንበኛ ውል በመፈጸም ከየካቲት ወር ጀምሮ ክፍያውን በመፈጸም ላይ ይገኛል።

❖ ይህም የኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ በየወቅቱ የሚከሰቱ ችግሮችን እየተከታተለ መፍትሄ እንዲያገኝ በማድረግና ኮርፖሬሽኑም የቅስቀሳ ግንዛቤ የመፍጠርና ተጨባጩን ሁኔታ ለደንበኞች በማሳወቅ የተገኘ ውጤት ነው።

❖ ከዚህ በተጨማሪም አብዛኛዎቹ መገናኛ ብዙሀን አላማውንና ትክክለኛውን አውነታ ተረድተው ለሕብረተሰቡና ለደንበኞች በመረጃ ላይ የተደገፉ ዘገባዎችን በማቅረባቸው ፈጽሞ አይሞከርም ሲባል የነበረው የንግድ/የድርጅት ቤቶች የኪራይ ተመን ማሻሻያ ዛሬ ለደረሰበት ደረጃ እንዲደርስ ምክንያት ሆኗል።

❖ በዚህም በየቅርንጫፉ ውል መዋዋል ከሚገባቸው ደንበኞች መካከል አብዛኛዎቹ ደንበኞች ውላቸውን ፈጽመዋል።

❖ የንግድ/የመኖሪያ የኪራይ ተመን ጥናቱ ለደንበኞች ከተገለጸበት ጊዜ አንስቶ አብዛኛው ደንበኛ ውሳኔውን ተቀብሎ በሂደት ወደ ውል የመጣ ሲሆን

❖ ጥቂቶችም ሕግና ስርአቱን ጠብቀው ቅሬታቸውን አቅርበው በተሰጣቸው ምላሽ ና ቅሬታቸው በተፈታበት አግባብ ወደ ውል የመጡ ሲሆን እጅግ ጥቂቶች (ከ4%በታች) በተለያዩ ምክንያት እስካሁን ውል አልፈደሙም።

❖ እነዚህ ውል ያልፈደሙ ደንበኞችም ውል ለመፈጸም ጥያቄያቸውን አቅርበው የኮርፖሬሽኑን ውሳኔ በመጠባበቅ ላይ ይገኛሉ።

❖ ኮርፖሬሽኑ የቀረቡ ቅሬታዎችን በመቀበልና በመፍታት ሂደት ያከናወናቸው ተግባራት እንደሚከተለው ተቀምጧል።

❖ በተዘጋጀው ተመን ላይ ከደንበኞች ጋር ውይይት የተደረገ ሲሆን የተለያዩ ሚዲያዎችን በመጋበዝ መግለጫና ማብራሪያ በመስጠት ግንዛቤ የመፍጠር ስራዎች ተሰርተዋል።

❖ በመቀጠል የቅሬታና አቤቱታ አፈታት ማኑዋል በማዘጋጀት በየቅርንጫፉ ቅሬታ ሰሚ ኮሚቴ፣ በዋና መ/ቤት አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ተደራጅቷል።

❖ ከዚያም የኪራይ ተመኑን ለደንበኞች በደብዳቤ የማሳወቅ ስራ ተሰርቷል።

❖ ደንበኞች በመነሻው የኪራይ ተመኑ መጠን ሲገለጹላቸው

✓ አንዳንዶቹ ተስማምተው ውል ሲሞሉ

✓ አብዛኛው ጭማሪው ተገቢ ነው ነገር ግን በዝቶብናል በሚል፣

✓ ጥቂቶች ደግሞ ጭማሪ በፍጹም ሊደረግ አይገባም የሚል ቅሬታ ያቀረቡ ቢሆንም ይህ አዝማሚያ በሂደት እየተቀየረ መጥቷል።

✓ ደበወቅቱ ንበኞች አቅርበዋቸው የነበረ ቅሬታዎቹ ይዘት



## ለ/ የቅሬታዎቹ ጭብጦች

✓ የኪራይ ተመኑ ተጋኗል፤

✓ ንግዱ በቀዘቀዘበት ሁኔታ የመክፈል አቅም የለንም፤

✓ የአካባቢ ደረጃዎች ከወቅታዊ የገበያ አካባቢዎች አኳያ በደንብ አልተገናዘቡም፤

✓ የልኬት መዘገብ አለ፤

✓ በራሳችን ወጪ ቤቱን አሻሽለን የተሻለ የቤት ደረጃ በሚል በ1ኛ ደረጃ የቤት ደረጃ ተወስዶ ተተምኖብናል፤

✓ በጣም አንስተኛ ስራዎችን ስለምንሰራ ንግዳችን ደካማ ሆኖ ከሌሎች እኩል ተጠይቀናል፤

✓ ጭማሪው ፕሮግራሙን ቢሆን የተሻለ ይሆናል የሚሉት ዋና ዋናዎቹ ናቸው።

ደረጃ ሊፈቱ የሚችሉትን በመለየት በኮርፖሬሽኑ ቅርንጫፎችና በዋናው መስሪያ ቤት በተደራጁ ቅሬታ ሰሚ ኮሚቴዎች አማካኝነት እንዲፈቱ አድርጓል።

❖ ተጨማሪ መፍትሄ የሚያስፈልጋቸውን መረጃዎችን በማደራጀትና የውሳኔ ሀሳብ ለኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ አጥንቶ በማቅረብ የስራ አመራር ቦርዱ 10 ነጥቦች ያሉት ማሻሻያዎችን አድርጓል። ዋና ዋናዎቹም የሚከተሉት ናቸው እነዚህም፡-

1. የተተመነውን አዲሱን የኪራይ ተመን በ3 አመት ከፋፍሎ አዲሱን የኪራይ ተመን በ3ኛው ዓመት ላይ እንዲደርሱበት /Progressive/ ማድረግ፤
2. አከፋፈሉም የአዲሱን ኪራይ 35%፣ 2ኛ ዓመት፣ 75%፣ 3ኛ ዓመት ላይ የተተመነውን ኪራይ 100% እንዲከፍሉ፤
3. የንግድ ያልሆኑ የድርጅት ቤቶች የተቀመጠው በካሬ ሜትር የተቀመጠው ብር 339 መነሻ የኪራይ ዋጋ ብር ወደ ብር 140 ዝቅ እንዲል፤

4. በልዩ ሁኔታ መታየት የሚገባቸውና በተሰማሩበት የንግድ ዘርፍ ገቢ አኳያ አንስተኛ የሆኑትን በበቂ ማስረጃ በማረጋገጥ በበላይ አመራር በልዩ ሁኔታ እንዲታይ፤

5. የንግድ ቤት ቁልፍ ገዝተው የስም ዝውውር ሳያደርጉ የቆዩ ግለሰቦች በአዲሱ የኪራይ ተመን መሰረት ውል እንዲፈጽሙ፤

6. ለውል እድሳት የሚፈጸመውን የአገልግሎት ክፍያ ለአንድ ጊዜ ብቻ ሳይከፍሉ ውል እንዲፈጽሙ፤

7. የ3 ወር የኪራይ ተመን በማስያዢያነት (በዲፖዢትነት) ያስይዙ የነበረው ለአንድ ጊዜ እንዲቀር፤

8. የዘርፍ ለውጥ አድርገን እንስራ ለሚሉ ደንበኞች ለአንድ ጊዜ ብቻ በሚሰጣቸው የጊዜ ገደብ ውስጥ በነፃ የንግድ ዘርፍ እንዲለውጡ እንዲደረግ

9. የኪራይ ተመን በአንድ ወር እንዲራዘም የሚሉ ናቸው።

❖ይህ ውሳኔ አብዛኛዎቹን ደንበኞች ወደ ውል እንዲመጡ ያደረጋቸው ሲሆን አሁን ለተገኘው ስኬትም ቁልፍ ምክንያት ነው።



## መ/ በሁለተኛ ዙር ቅሬታ የተሰጡ የማሻሻያ ውሳኔዎች

ይህ ውሳኔ ከተሰጠ በኋላም ጥቂት ተከራዮች ጥያቄያቸውን ለጠቅላይ ሚ/ር ጽ/ቤት ያቀረቡ ሲሆን የኮርፖሬሽኑ የሥራ አመራር ቦርድ በኪራይ ተመኑ ጥናትም ሆነ በውሳኔው ላይ መሰረታዊ ስህተት እንዳልነበር ያረጋገጠ ቢሆንም፤

❖ ችግሩን ከመሰረቱ ሊፈታ ይችላል በሚል ሊታዩ ይገባቸዋል ያላቸውን አንዳንድ ጉዳዮች በመመርመር ዋናው ውሳኔ ሳይነካ፤

❖ በተለይም ከመክፈል አቅምና ከተለያዩ ማህበራት ጋር በተገናኘ ለመጨረሻ ጊዜ የመፍትሄ ውሳኔዎችና አቅጣጫዎችን በማስቀመጡ የተወሰኑ ደንበኛ ቅሬታ መፍትሄ ተሰጥቶታል። እነዚህም፡-

1. የድርጅት/የቢሮ ቤት ተከራዮች ካላቸው የሥራ ባህርይና ከሚሰጡት አገልግሎት አኳያ በ3 ካታጎሪ እንዲከፋፈሉ እና እንዲሻሻል ተደርጓል። ይህም

የሚገኘውን ግንኙነት በአጠቃላይ መረጃው የሚተዳደሩ ተቋማት፡ ቀድሞ ይከፍሉ በነበረው መደበኛ የኪራይ ተመን መሰረት እየከፈሉ እንዲቀጥሉ፤

1.2 በመንግስት በጀት የሚተዳደሩ መንግስታዊ ተቋማት፡ ለትርፍ ቢቋቋሙም የትርፍ ሕዳግ ተበጅቶላቸው በውስጥ ትርፍ ሕዝብ ያሚያገለግሉ ድርጅቶች በካሬ ሜትር በብር 140 የኪራይ ተመን እንዲቀጥሉ፤

2. ከዝግጁነትና ከአቅም ጋር ተያይዞ በተዘጋጀው መስፈርት መሰረት ደንበኞች ስራው ከሚመለከታቸው ተቋማት በሚያቀርቡት መረጃ ላይ መሰረት በማድረግ በመጀመሪያው ዓመት ላይ የክፍያ መጠኑ ወደ 20% ዝቅ እንዲል፤ በ2ኛው ዓመት 85% የ3ኛውና የማጠቃለያው ዓመት 100% አጠቃሎ እንዲከፍሉ፤

3. ከህንፃ ከፍታ ጋር በተያያዘ በስፋትና በአካባቢ ከተደረገው ቅንስናሽ በተጨማሪ የህንፃዎቹ ከፍታ በጨመረ ቁጥር የኪራይ ተመኑም እንዲቀንስ፤

4. የሚቀርቡ ቅሬታዎች ከተሰጠው ቀን ተጨምሮ በቅርንጫፍ፣

በመቀጠልም እስከ የካቲት 14 ቀን እንዲስተናገዱ ተደርገዋል።

❖ ኮርፖሬሽኑ ሕጉንና ሂደቱን ጠብቀው ለሚቀርቡ ለደንበኞች ጥያቄ ክትትል እያደረገና በአመራሩ ደረጃ ትኩረት ሰጥቶ ምላሽ እንዲያገኙ እያደረገ ከመሆኑም በላይ፣

❖ ከላይ ከተጠቀሱ ውሳኔዎች በተጓዳኝ ከኪራይ ተመኑ አፈጻጸም ጋር ተያይዞ የቀረቡ ቅሬታዎችን በሙሉ በመቀበልና በየአይነታቸው በመለየት፣

❖ በድጋሚ በመስክ ሊታዩ የሚገባቸውን በየመስኩ በለሞዎችንና የስራ ኃላፊዎችን በማሰማራትና በማረጋገጥ ምላሽ እንዲደረግ በማድረግ ላይ ይገኛል።

በሁለተኛው ዙር ውሳኔ መሰረት ተለይተው ለውሳኔ የቀረቡ ጉዳዮች ስንመለከት፡-



❖ ከህንፃ ከፍታ ጋር በተያያዘ የቀረቡ፣

❖ ለረዥም ጊዜ ውዝፍ ያለባቸውና በአዲሱ የኪራይ ተመን መሰረት ውል ለመግባት ጥያቄ ያቀረቡ፣

❖ በተለያዩ ምክንያት ለረዥም ጊዜ ውል ሳይዋወሉ የቆዩ፣

❖ ከያዙት የንግድ ዘርፍ በተጨማሪ የዘርፍ ጥያቄ ያቀረቡ፣

❖ ከመክፈል አቅም ጋር በተያያዘ በልዩ ሁኔታ እንዲታይላቸው ጥያቄ ያቀረቡ፣

❖ በመነሻው አመት 20% ለመክፈል ጥያቄ ያቀረቡ፣

❖ ከአካባቢ ደረጃ፣

❖ በባቡር ዝርጋታ ምክንያት ለንግድ አያመቹም በሚል የቀረቡ ናቸው።



አመሰግናለሁ