



מנהלת  
התחדשות  
עירונית  
קרית גת

# የቅርፅ ገብ ከተማ እድሳት ቢሮ መምሪያ



ለነዋሪዎች የተዘጋጀ መረጃ ፣

## የ ከተማ እድሳት

በዚህች ትንሽ መጽሔት የተፃፈው ሁሉ፣ ለናንተ አጠቃላይ መረጃ ለመስጠት ታስቦ እንጂ፣ ይህን መረጃ ለማስረጃነት የሚያገለግል አይደለም። ህግ-ነክ በሆኑ ጉዳዮችም ምክር የሚሰጥና ሚተካም አይደለም። ለጉዳዩ የሚመለከቱ መመሪያዎች ደንቦችና ህጎችንም ያካተተ አይደለም።

**የከተማ እድሳት ፕሮጀክት ምንድን ነው ?**

የከተማ እድሳት ሲባል፣ ያሉትን አሮጌና ነባር ቤቶች ወይም ህንፃዎች ጥገናና እድሳት ፣ ወይም በምትካቸው አዳዲስ ቤቶችን የመገንባት ሂደትን የሚያካትት ሲሆን፣ አላማውም የተሻሉ መኖሪያ-ቤቶች ያሉበትና ለኑሮ ምቹ የሆነ አካባቢን መፍጠር ነው።

ይህ የከተማ እድሳት ፕሮጀክት ፣ በአንድ በተለየ መኖርያ ቤት ህንፃ ብቻ ሊተገበር የሚችል፣ በአንድ ሰፊ ቦታ (ግቢ) ውስጥ ባሉ ቤቶችና ህንፃዎች፣ በመንደሩ ውስጥ ባሉና ጥገና በሚስፈራቸው መኖሪያ ቤቶችና ህንፃዎች፣ ሊተገበር የሚችል ፕሮጀክት ነው።

የከተማው የእድሳት ፕሮጀክት ሂደት፣ በአብዛኛው በዚህ ፕሮጀክት ተሳታፊ ለሚሆኑት አካላት ሁሉ፣ የተሻለውንና የላቀውን ጥቅም ለማስገኘት በሚያስችል መልኩ የታቀደ ፕሮጀክት ነው። ይህም ማለት ለአገሪቱ ፣ ለክልሉ አስተዳድር (ማዘጋጃ ቤት)፣ ይህንን ፕሮጀክት ላቀዱ የስራ-ሃፊዎች፣ ለስራ-ተቋራጮችና፣ ከሁሉም በላይ ደግሞ የቤት ባለ-ንብረት ለሆኑት ሰዎች ጠቃሚና አጋዥ ነው። እነዚህ የአዲስ መኖሪያ-ቤት ተቀባይ እድለኞች አብዛኞቹ ያለ ምንም ክፍያ ነው ደህንነቱ የተጠበቀ፣ ከጉዳት መከላከል የሚችል አዲስና ዘመናዊ ቤት የሚረከቡት ።

**የፕሮጀክቱ አላማዎች ፣**

- > \*ጥራቱ የተጠበቀ፣ ደህንነቱ የተሟላ፣ ለሁሉም ሰው አመቺና አስተማማኝ የሆነ የመኖርያ አካባቢን መፍጠር ፣
- > \*የመኖሪያ ህንፃዎችን ደህንነት ለማሻሻል ማለትም ህንፃዎቹ የመሬት መንቀጥቀጥ አደጋን ለመከላከል በሚያስችል ሁኔታ ማጠናከር፣ አደጋ ተከላካይ የሆኑትን ክፍሎች (ማማዲም) መገንባትና፣ ሊፍትን ማስገባት፣
- > \*የአካባቢው ኗሪ ህብረተሰብ የሚንቀሳቀስበት ስፍራ (ቦታ) ማሻሻልና የህብረተሰቡን ፍላጎት ተገቢውን ምላሽ መስጠት፣

**የቅርዶች-ጋት ከተማ የእድሳት ጽ/ቤት መምርያ ፣**

"ታማ 38" እና "ፒኑይ- ቢኑይ" (አፍርሱ- መገንባት) የተባሉትን የግንባታ እና የእድሳት ፕሮጀክቶችን በከተማው ተግባራዊ ለማድረግ ታስቦ ነው፣ በ 2018 አ/ም ጥር ወር የቅርዶች-ጋት ከተማ እድሳት መምርያ ቢሮ እንዲቋቋም የተወሰነው። የከተማው እድሳት ፕሮጀክት ሲባል፣ ያሉትን የመኖርያ ህንፃዎች ለማደል ዋናና ቁልፍ መሳሪያ ሲሆን፣ በተለይም የመሬት መንቀጥቀጥና ሌሎች ደህንነታዊ የሆኑ ተያያዥ ሁኔታዎች ለመከላከልና የአካባቢው ኗሪ ማህበረሰብ የተለያዩ ማህበራዊ ደረጃዎች ለማሻሻል ነው። ይህም ማለት፣ ከአደጋ ተከላካይ የሆኑት ተጨማሪ ቤቶችን (ማማዲም) እና ተጨማሪ ሊፍትን ማስገባት፣ የጋራ ቤቶችን የሚገለግሉ የተለያዩ አገልግሎት ሰጭ ሲስተሞች የመጠገንና የማሻሻል ስራ እንዲሁም የነባርና አሮጌ መንደሮች ጥገናና እድሳትን ያካትታል። " ይፍታኽ " ተብሎ የሚጠራው ድርጅት ለቅርዶች-ጋት ከተማ እድገት የሚሰራ፣ በከተማው ማዘጋጃ ቤት ስር የሚተዳደር ድርጅት ነው። ይህ ድርጅት እንደተባለው የከተማውን እድሳት በሚመለከት ሃላፊነት ያለው ተጠሪ አካል ነው።

የቅርፆች-ጋት ከተማ የእድሳት ጽ/ቤት፣ " ይፍታኽ " ተብሎ በሚጠራው ድርጅት ስር ያለ-ምንም ትርፍ ግልጽ በሆነ የአሰራር ሂደት ይንቀሳቀሳል።

ይህች መጽሔት የተዘጋጀችው፣የቤት ባለ- ንብረት ለሆኑትና በሚኖሩበት አካባቢ በዚህ የመኖርያ-ቤቶች እድሳት ፕሮጀክት ተሳታፊ ለመሆን ለሚፈልጉት ሰዎች ነው።

የዚህች መጽሔት አላማም ፕሮጀክቱን የሚመለከቱ መረጃዎች በማሳባሰብና በማደራጀት ባለ ንብረት ለሆኑት ኗሪዎች አስፈላጊው የአሰራር እውቀት ለማስጨበጥና ስለ ፕሮጀክቱ ሁኔታም ግልጽና በቀላሉ መረዳት እንዲችሉ ለመርዳት ነው። ይህች መጽሔት በኢንተርኔት በሚከተለው ድረ-ገፅ "ሚንሄላት ሂትኸድኸት ኢሮኒት ቅርፆች-ጋት " ማግኘት ይቻላል።

እኛም ይህች መጽሔት በፕሮጀክቱ ለምታደርጉት ተሳትፎ፣ግልፅና ቀለል ባለ መንገድ በፍጥነት ውጤታማ ሙያዊ እውቀት እንደምታገኙበት ተስፋ እናደርጋለን።

### የእድሳት መምርያ ጽ/ቤት አላማዎች ፣

- › በቅርፆች ጋት ከተማ እድሳት በሚመለከቱ ልዩ ልዩ ፕሮጀክቶችን መምራት ለሚፈልጉ የልማት ድርጅቶች/ የስራ ሃላፊዎች -ህጋዊ ተጠሪና ታማኝ አካል በመሆን ከማገልገሉም በላይ፣ እነዚህን ፕሮጀክቶች የህዝቡን የጋራ ጥቅም በሚያስጠብቅ መልኩ ስራቸውን እንቅስቃሴያቸውን ይቆጣጠራል።
- › አስፈላጊ የሆኑትን መረጃዎች በመሰብሰብ በከተማው ውስጥ ባሉ መንደሮች በሚካሄዱት ፕሮጀክቶች ለሚሳተፉት ሁሉ፣የማክራል፣ይደግፋል፣ይመራል።
- › ለህዝብ ጥቅም በማያስቡና የግል ጥቅማቸውን ለማሳደድ በሚቃጡ የስራ ተቋራጮችና በሌሎች፣ በባለ ንብረቶች/ በኗሪዎች ላይ ሊያደርሱት የሚችሉትን ጉዳት ለመከላከል ሲባል፣ ባለ -ንብረቶች ከንግድ ስራ ሃላፊዎች፣ከስራ ተቋራጮች፣ከህግ-ጠበቃዎችና ከሌሎችም ባለ ሙያዎች ጋር፣ መኖር ስለሚገባው ግንኙነት በማደራጀትና በማጤን ይቆጣጠራል ጽ/ቤቱ።
- › የከተማው የእድሳት ጽ/ቤት፣ በየከተማው ከሚገኙት የእድሳት ፕሮጀክት ጽ/ቤቶች፣ከብሄራዊ የፕላንና እቅድ ጽ/ቤት፣ በየከተማው ከሚገኙት የሰራተኛና ማህበራዊ ጉዳይ ጽ/ቤት እና በኗሪዎች መካከል መኖር የሚገባውን ግንኙነት፣ በማስተባበርና በማስማማት ልያጋጥሙ የሚችሉትን እንቅፋቶችንና ያሉትን ችግሮች አጉልቶ በማንሳት፣ መፍትሄ እንዲያገኙ ያደርጋል።
- › ለከተማው አጠቃላይ ኗሪዎች ማህበራዊ ህይወት በሚመለከቱ የሚተላለፉትን ጠቃሚ ውሳኔዎች የህዝብ ድጋፍ በማግኘት የጋራ አቋም እንዲኖር ለማድረግ ፣ሁሉም የከተማ ኗሪዎችን ያሳትፋል።
- › የቅርፆች-ጋት ማዘጋጃ ቤት ከሚከናወኑት ሁኔታዎች በከፊል፣ ለከተማቸው ኗሪዎች አስፈላጊውን መረጃ ማቅረብና በዚህ የእድሳት ፕሮጀክት ሂደት ውስጥ አስፈላጊውን ድጋፍ- እርዳታ መላገስ በመሆኑ፣ እኛም ከናንተ ጋር መሆናችንም እንገልፃለን ።

**ለተጨማሪ ማብራሪያና ለግንኙነት**

 08-6600946  050-5806139

 itzik@iftachgat.com

 ሽ የኢመልደውለው ቀጠሮ ይያዙ ።





# 1 ስለ ፕሮጀክቱ ጅምር ጥናትና ምርመራ

ይህ የከተማ እድሳት ፕሮጀክት፣ ለናንተ ለባለ ቤቶች/ንብረቶች ቤታችሁን ለመጠገንና ለማደልደል፣ ቤታችሁን ለማደስ፣ የቤታችሁን ደህንነት ለመጠበቅ፣ ለማስፋትና ለማስዋገድ፣ የታቀደ ከመሆኑም በላይ ንብረታችሁን ዋስትና እንዲኖረውና ህይወታችሁን ለመቀየርና ለማሻሻል ጥሩ እድል/አጋጣሚ ይፈጥረላችኋል።

**ወደዚህ የእድሳት ፕሮጀክት መግባት ከባድ ውሳኔ የሚጠይቅ በመሆኑ፣ በራሳችሁ ጥረትም ሆነ በወኪሎቻችሁ አማካይነት ወይም በባለ ሙያዎች ታግዛቹ ለምታካሂዱት ፕሮጀክት ስኬታማነት፣ አስፈላጊውና ሁሉም አይነት መረጃ መቀበል አለባችሁ።**

ወደዚህ የእድሳት ፕሮጀክት ለመሳተፍ የሚያስችሉ የተለያዩ አማራጭ መንገዶች አሉ። ምክንያቱም ለሁሉም ህንፃዎች አንድ አይነት የአስራ ስልት ስለማይመች ነው። ስለዚህ ያሉትን ሌሎች አማራጮች ለማየት እንዲቻል፣ ከፕላንና እቅድ ባለ ሙያዎችም ጋር በመምከር፣ የእያንዳንዱን ህንፃ ሁኔታ በደንብ ማጥናት ያስፈልጋል።

**በቅድሚያ ስላሉት አማራጮች፣ በመካከላቸው ስላለው ልዩነትና አጠቃላይ ሁኔታ እናስረዳ።**

## **አፍርሶ- የመገንባት ፕሮጀክት (ፒኑይ- ቢኑይ-)**

አፍርሶ- የመገንባት ሂደት ፕሮጀክት፣ በአብዛኛው በቅርበት የሚገኙትን ህንፃዎች የሚያካትት ሲሆን፣ አዲስ በውጣው የከተማ እድሳት ፕሮጀክትም መሰረት የሚከናወን የአስራ ሂደት ነው። በዚህ የአስራ ሂደት በግቢው /በሚትኻም/ ውስጥ ያሉትን ነዋሪዎች በሙሉ ከቤታቸው ይወጣሉ፣ ያሉትን ቤቶች/ህንፃዎች ይፈረሳሉ፣ በምትካቸው አዳዲስ ቤቶች/ህንፃዎች ይገነባሉ። በዚህ አዲሱ የግንባታ መርሃ-ግብር መሰረትም፣ የመገንባት ሙብት ይጨምራል። ግንባታው ከበፊቱ በተሻለ ሁኔታ እንዲገነባ፣ የመኖርያ ቤቶች አካባቢ እድሳት፣ ነዋሪዎቹ የሚያርፉበትና የሚቀመጡበት ቦታም ማመቻቸት፣ የመኪና ማቆሚያ ቦታ፣ የሰው መተላለፍ መንገዶችም ሆነ የመኪና መንገድ መስራት፣ የውሃና-ፍሳሽ አገልግሎት፣ የህዝብ መናፈሻ ብሎም ለህዝቡ የሚያገለግሉ አዳዲስ ህንፃዎች ሊገነቡ ይችላሉ። እንደተባለው አፍርሶ- የመገንባት ፕሮጀክት ነባርና-አሮጌ ህንፃዎች ባሉባቸው አካባቢዎች የሚመች ነው።

## ክልሎች/ በማዘጋጃ-ቤቶች ደረጃ የሚተገበር የአፍርሱ-ግንባታ ፕሮግራም፤

ዚህ አይነት ፕሮግራም የክልሉ/የከተማው ማዘጋጃ ቤት ራሱ ወይም ማዘጋጃ ቤቱ/ክልሉ በፈቀደለት ሌላ ድርጅት አማካይነት፣ከፕላን አወጣጥ ጀምሮ ፕሮጀክቱ እስከሚጠናቀቅ ድረስ የሚከናወን የስራ ሂደት ነው። የማህበራዊ ሁኔታዎችን እሳቤ ውስጥ በማስገባትና የወጣው ፕላን ተግባራዊ ሊሆን የሚችል ለመሆኑ ከተጠና በኋላ፣ ለአፍርሱ-መገንባት ፕሮግራም ተስማሚ የሚሆን ቦታ የሚመርጠው ማ/ቤቱ ነው። የቦታው /ሚትኻም/ ሁኔታ ከጠናና ለፕሮግራሙ ተስማሚ መሆኑ ካረጋገጠ በኋላ፣ የከተሞች እድሳት ፕሮጀክት ሃላፊነት ላለው ለመንግስት አካል ፍቃድ ለማግኘት ያመለክታል። ከመንግስት ፈቃድ ከተቀበለ በኋላም ክልሉ /ማ/ቤቱ ይህንን ቦታ / ሚትኻም ለፕሮጀክቱ የታጠረ ለመሆኑ ያውጃል/ ያሳውቃል። ይህ የታጠረ ቦታ /ሚትኻም/ አስፈላጊውን መስፈርት ያሟላ መሆኑንና ለፕሮጀክቱ የታቀደ መሆኑን መታወጁ ከተረጋገጠ፣ ለዚህ ፕሮጀክት ሃላፊነት ያለው የመንግስት አካልም ለታቀደው ፕሮጀክት ማስፈጸሚያ የሚሆን በጀት ይመድባል።

### የእድሳቱ ሂደት በ 3 ት ደረጃዎች የተከፈለ ነው፤

1. ፕላን/እቅድ ማውጣትና ፍቃድ ማግኘት፤
2. የዚህ የተከለለ ቦታ/ ሚትኻም ባለቤት የሆኑትን በፕሮግራሙ ለመሳተፍ መብት ያላቸው ሰዎች፣ በፕሮጀክቱ ለመሳተፍ ለመስማማታቸው ለፕሮጀክቱ የስራ ሃላፊው መፈረም ሲሆን፣ በአብዛኛው ፕሮጀክቱን በመቃወም እምቢ አንፈርምም በሚሉ ኗሪዎች ጉዳይ ላይ ይመለከታል፤
3. ግንባታው ማጠናቀቅ፣ የዚህ አይነት ሂደት ፣ ብዙ ባለ-ጉዳዮችን ያካተተ በመሆኑና ዝርዝር እቅድ ማዘጋጀት የሚጠይቅ በመሆኑ፣ ታማ 38 ከተባለው ፕሮጀክት የበለጠ ጊዜ ይወስዳል። ፕላኑን/እቅዱን ፍቃድ ለማግኘት ብዙ አመታት ይጠይቃል፤ ለግንባታው ፍቃድ ለመቀብልም ሆነ ፣ ግንባታው ለመጀመር እንደዚሁ ብዙ አመታት ነው የሚፈጀው። እዚህ ላይ መጠቆም ያለበት አስፈላጊ ነገር ቢኖር፣ ፈቃድ የመስጠት ህጋዊ ሃላፊነት ያለው የፕላንና እቅድ ኮሚቴዎች ቢኖሩ፣ፕሮግራሙን አፀደቀው/ ተቀበለው ማለት፣ ግንባታው ይፈጸማል ማለት አይደለም። የፕሮግራሙ ተፈፃሚነት የሚወሰነው የፕሮግራሙ ተፈላጊነት፣ የገበያ ሁኔታና፣ የቤት ባለቤት /የባለ ንብረቶች ስምምነት ታይቶና ተፈትኾ ነው።

### በህግ መሰረት የሚከናወን የአፍርሱ-መገንባት ፕሮጀክት (ፕኑይ-ቢኑይ) አጠቃላይ ሁኔታዎች፤

1. በህንፃው ወይም በግቢው/ በሚትኻም ቢያንስ 24 የመኖርያ ቤቶች ካሉ፤
2. ፕሮጀክቱ በሚካሄድበት በዚህ ህንፃ/ ሚትኻም ከሚኖሩት የቤት ባለቤቶች/ ባለ-ንብረቶች፣ አብዛኞቹ ማለትም 80% የተስማሙበት ከሆነ፣ ( በአፍርሱ-ግንባታ ህግ እንደተገለፀው ፕሮጀክቱ ለመተግበር ፍላጎቱ ላላቸው የስራ ሃላፊዎችን ለማበረታታት ታስቦ በ 2006 አ/ም የተደነገገ )
3. ከሁሉም በፊት ግን፣የአፍርሱ መገንባት ፕሮጀክት ለማካሄድ ተስማሚ ቦታ ለመሆኑ፣ የማ/ቤቱ መሃንዲስ መስማማት አለበት።

እንደተባለው ከላይ የተጠቀሱት ሁሉ፣አጠቃላይ መግለጫዎች እንጂ፣ ለፕሮጀክቱ ፍፃሜ ሌሎች ተጨማሪ ሁኔታዎችም አሉ።



**ታማ 38 ፣**

ታማ-38 -አገር አቀፍ የግንባታ ፕሮግራም ሲሆን፣ አላማዉም ያሉትን ህንፃዎች በርእደ-መሬት ምክንያት እንዳይጎዱ ህንፃዎቹን ማጠናከርና ፣ ርእደ-መሬትን መቋቋም የማይችሉና የ 413 መመዘኛዎች/ቴክን የማያሟሉ የነባር ህንፃዎች ማለትም ከጥር 1 ቀን 1980 አ/ም በፊት ለተገነቡት ህንፃዎች፣ ልዩ የሆነ ፕሮግራም/ እቅድ ማዘጋጀት ሳያስፈልግ የተለያዩ የኢኮኖሚ ማበረታቻዎችን በመስጠት የሚተገበር ፕሮጀክት ነው።

**ታማ 38 ፕሮጀክት ሁለት አይነት ደረጃዎች አሉት፣**

1. ታማ 38 /1 ማለት አሁን ያለውን ህንፃ የማጠናከር /የማደልደልና ህንፃው የማስወፈር ማለት ነው ።  
የዚህ አይነቱ ፕሮግራም ያሉትን ክፍሎች እስከ 25 ሜትር ድረስ የማስፋት እድል ይሰጣል። ይህም የሚሆነው ክፍለ ከቆመበት ቦታ ስፋት አንፃር፣ የክልሉ ኮሚቴ በሚወስነው ወሳኔ መሰረትና ከተሰጠው ፍቃድ አንፃር ታይቶ ሲሆን፣ ያለውን ህንፃ ለማደልደልና ህንፃው የማወፈር፣ ከህንፃው መጨረሻ /ጣራ ላይ አዳዲስ ቤቶችን ለመገንባት እንዲቻል የሚገነቡ ተጨማሪ ፎቆችን፣ ከመኖሪያ ክፍሎች ጎን ያሉት ትናንሽ የማረፊያ ቦታዎችን ለመጨመር፣ተጨማሪ ሊፍቶች ለማስገባትም ሆነ፣ ኗሪዎቹ የሚያርፉበት ሎቢ ለመጨመር የሚያስችል ፕሮግራም ነው። ቋሚ አምድ ላሏቸው የምድር-ቤቶችም ተጨማሪ ቤቶች ለመገንባት የሚቻልበት ሁኔታም አለ። **በእንደዚህ አይነቱ አጋጣሚ አብዛኛው ጊዜ ኗሪዎቹ ከቤታቸው ሳይወጡ ስራውን የሚካሄድበት ሂደት ነው።**

2. ታማ 38/2 - የነባርውን አፍርስ በአዲስ የመገንባት ሂደት፣ ይህ አይነቱ ፕሮግራም አሁን ያለውን ህንፃ በማፍረስ በምትኩ ሌላ አዲስ ህንፃ የመገንባት ሂደት ነው። አዲሱ ህንፃ የሚገነባው ለግንባታው አስፈላጊ የሆኑትን የመመዘኛ-ደረጃዎች መሰረት ሲሆን፣ በዚህ ህንፃ የሚገነቡት የግል ኔቤቶች/የኪዳት- ድድር፣ተለቅ ያሉ ናቸው። በአብዛኛው ለነዚህ የቤት ባለቤቶች/ ባለ ንብረት ለሆኑት ሰዎች የሚገነቡት ቤቶች ተለቅ ያሉ ቤቶች ናቸው።ከዚህ በተጨማሪ የስራ ተቋራጭ /የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ለነፃ ገበያ የሚያቀርባቸው ቤቶችም ይገነባል። ከመሬት በታች የመኪና ማቆሚያ፣ በረንዳ/መርጥሰት ፣ሊፍት/ማእለት እና ማስተናገጃ /ሎቢን ይገነባሉ። ይህ የሚሆነው እቅዱና አሰራሩ አስፈላጊውን መመዘኛዎች ያሟላና በህጉ መሰረት የተካሄደ ከሆነ ነው። የግንባታው ብዛት የሚወሰነው፣ለዚህ ፕሮጀክት ከተሰጠው መብትና ለዚህ ፕሮግራም ከተፈቀዱ ውስን ቦታዎች ብዛት አንፃር የሚወሰን ነው። አብዛኛው ጊዜ ድሮ የመገንባት ፍቃድ ያገኙና ግን ፍቃዱን ያልተጠቀሙበት ህንፃዎች ያጋጥማሉ፣ አሁን በወጣው ታማ 38 የማስተካከያ ቁጥር 3 አሌፍ መሰረት፣ ከተሰጠው እድል በተጨማሪ፣ድሮ የተቀበሉትን የመገንባት መብት ፈቃድ ሊጠቀሙበት ይችላሉ። በ 2016 አ/ም መጨረሻ በፀደቀው 3/አሌፍ የማስተካከያ አንቀጽም፣በአፍርሱ-የመገንባት ፕሮጀክት፣የግንባታው የመብት-ስሌት እንዴት መሆን እንዳለበት ተወስኗል።

ይህ የማስተካከያ አንቀጽ፣የመገንባት መብት ስለ ተሰጣቸው ሰዎች ብዛት፣ በህንፃዎቹ ላይ ስለሚገነቡ ፎቆች ብዛትና አሁን ያለው ህንፃ ቁመት/ከፍታ በሚመለከት ማስተካከያዎችን ይጠቁማል። በዚህ አይነቱ የአሰራር ሂደት ህንፃው በሚገነባበት ጊዜ የህንፃው ኗሪዎች ወደተለዋጭ ቤት እንዲያልፉ ይደረጋል፣ የፕሮጀክቱ ስራ-ሃላፊም ህንፃው እስኪጠናቀቅ ድረስና ኗሪዎቹ በአዲስ መልክ ወደ ተገነባው ቤት እስከሚገቡ ድረስ የቤት ኪራዩን ዋጋ ይሸፍናል።



**ይህ ሂደት በሁለት ደረጃዎች ይከፈላል፤**


1. በዚህ ህንፃ/ሚትኻም ያሉትና በፕሮጀክት ለመሳተፍ መብት ያላቸው የቤት ባለቤት /ባለ ንብረት፣ ለፕሮጀክቱ ተግባራዊነት የተስማሙ ለመሆናቸው ለፕሮጀክቱ ሃላፊ ይፈረማሉ፣ አብዛኛው ጊዜ የሚያተኩረው የፕሮጀክቱ ተቃዋሚዎችን ክስ በሚመለከቱ ጉዳዮች ነው።
2. ግንባታ ፣

የታማ 38 ፕሮጀክት አብዛኛው ጊዜ ፣ በአንድ ህንፃ ያሉትን ቤቶች እንጂ፣ ከአንድ ህንፃ በላይ ባሉባቸው ግቢዎች/ሚትኻም አይተገበርም።

**የታማ 38 የሚያስፈልጉ**

1. በነዚህ በጋራ ቤቶች ካሉት የቤት ባለቤቶች/ባለ ንብረቶች ውስጥ አብዛኛዎቹ ማለትም 67% -የሚሆኑትን የተስማሙ ከሆነ፣ የጋራ ቤቶችን ከርእይ-መሬት ለመከላከል በ 2008 አ/ም በወጣው አዋጅ መሰረት በእንደዚህ አይነቱ ፕሮጀክት ለመሳተፍ የተስማሙ
2. ከሆነ፣ 2/ አሁን ያለውን ህንፃ የመገንባት ፈቃድ የተሰጠው ከጥር 1 ቀን 1980 አ/ም በፊት ከሆነ፣
3. ይህ ህንፃ፣ በ 413 ታፍ"ዩድ የእስራኤል መመዘኛ መሰረት፣ ህንፃው ርእይ-መሬትን የመቋቋም አቅም የሌለው ለመሆኑ መሃንዲስ አይቶች የወሰነ ከሆነ፣
4. ይህ ህንፃ በፕሮግራም ወይም በፍርድ ቤት ትእዛዝ ህንፃው እንዲፈረስ ወሳኔ ያልተላለፈ ከሆነ ፣

ከላይ የተዘረዘሩትን ሁሉ አጠቃላይ መግለጫዎች እንጂ፣ ፕሮጀክቱን ለመተግበር የሚስችሉ ተጨማሪ ሁኔታዎችም አሉ።





# 2 የባለ-ንብረቶች መደራጀትና ወኪል መምረጥ፤

የቤት ባለቤት የሆኑትን ኗሪዎች የጋራ ፍላጎታቸውን ለሚሟላትና ፕሮጀክቱ ገና ሲጀመር አንስተው በጋራ ከተያያዙት፣ፕሮጀክቱ የማሳካት እድላቸው ከፍተኛ ነው። ይህ የከተማ እድሳት ፕሮጀክት ለማሳለጥ ከተፈለገ ፣መደራጀትና በአብዛኛዎቹ ባለ-ንብረቶች የተደገፈና ተቀባይነት ያገኘ ተወካይ/ተወካዮች መምረጥ ያስፈልጋል። እነዚህ ተወካዮች የባለ-ንብረቶችን የጋራ ጥቅም ለማስጠበቅ ሲሉ ፣ከተለያዩ ጉዳይ ከሚመለከታቸው ባለ ሙያዎችም ሆነ ከክልሉ አስተዳደር/ ማዘጋጃ ቤት፣ ግንኙነት በመፍጠር ጥቅማቸውን ያስከብራሉ ።

እነዚህ ተወካዮች፣ከሁሉም ህፃዎች፣ ከሁሉም መግቢያ በሮች፣ እንዲሁም የተለያዩ ንብረት ካላቸው፣ የተውጣጡ ተወካዮች ቢሆኑ ይመረጣል (በአብዛኛው የንግድ ቤቶችን፣ካሉ) ለህዝብ በሚከራይ ቤቶች የሚኖሩትም ቢሆን፣ የኗሪዎች ተወካይ አመራረጥ መሰረታዊ ህግን ተከትሎ የክልሉ የመንግስት አካል ባወጣው መመሪያዎች መሰረት "ለመምረጥና-ለመመረጥ" መብት አላቸው።

እነዚህ ተወካዮች ስራቸው ሙሉ በሙሉ ግልጽ በሆነ አሰራር ነው የሚሰሩት። የተወካዮቹ አላማ በእድሳቱ ፕሮጀክት ዙርያ በሚገነቡ ቤቶች የተጠቃሚነት መብት ላላቸው የቤት ባለቤቶች እንዲደራጁ ለመርዳትና ከፕሮጀክቱ አግባብነት ካላቸው ባለ ጉዳዮች ጋር ማገናኘት ነው።

እነዚህ ተወካዮች ፕሮጀክቱ በሚመለከት ያሉትን መረጃዎች ወደ ባለ-ሙያዎች (ለሚወክላቸው ጠበቃ፣ለፕሮጀክቱ ስራ-ሃላፊ፣ ለስራ-ተቋራጭ፣ለንብረት-ገጣች ወ/ዘ/ተ) እንዲደርስ ማድረግና ከክልሉ/ማዘጋጃና ከባለ ንብረቶች ጋር የማገናኘቱ ስራም የእነዚህ ተወካዮች ተግባር መሆኑን ለማስገንዘብ እንፈልጋለን። እነዚህ ተወካዮች እንደዚህ አይነት አስፈላጊ ወሳኔዎች የመወሰን ሃሪነት የላቸውም።






## ተወካዮችን የመምረጥ ሂደት፤

ወካዮችን የመምረጡ ሂደት ግልጽና ዲሞክራሲያዊ መሆን አለበት። እያንዳንዱ ንብረት ያለው የህንፃው ነዋሪ ራሱን ለምርጫ ሊያቀርብ ይችላል።

1. በህንፃው ለሚኖሩት ባለ ቤቶች/ ባለ ንብረቶች አጠቃላይ የስብሰባ ቀን መወሰን፤ የዚህ ስብሰባ ጥሪ አለማተወካዮችን ለመምረጥ መሆኑን ማሳወቅ፤ ሁሉም ኗሪዎች መልእክቱ የደረሰባቸው ለመሆኑም ማረጋገጥና በህንፃው ባሉ የጋራ ቤቶች ለሚኖሩ ተብሎ በወጣው መተዳደርያ ደንብ መሰረት፤ ስብሰባው መወሰንና ምርጫውም ማካሄድ። መተዳደርያ ደንብ ከሌለ ግን፤ በ 1969 አ/ም በወጣው የመሬት አዋጅ በመመልከትና ያለውን መመርያ በመጠቀም ስብሰባው ማካሄድ ይቻላል።
2. በስብሰባው ጊዜ የነዚህ ተመራጭ ተወካዮች አለማና ተግባር በሰፊው ማብራሪያ የሚሰጥ ሲሆን፤ እነዚህ ተወካዮችም የቤት ባለቤት/ ባለ ንብረት በሆኑት ኗሪዎች በአብዛሃ ድምፅ ይመረጣሉ።
3. በስብሰባው መጨረሻ፤ የቤት ባለቤት / ባለ ንብረት በሆኑትና በተመረጡት ተወካዮች መካከል፤ የስምምነት-ዉል ሰነድ ይፈራረማሉ፤ እነዚህ ተመራጮች ለወከልዎቻቸው ኗሪዎች እንደሚቆሙና እንደሚያገለግሉም ቃል ይገባሉ።

**የውል-ሰነዶች በከተማው የእድሳት ፕሮጀክት መምርያ የኢንተርነት ድረ-ገፅ፣ (ሚንሄላት ሂትኻድሹት ሃኢሮኒት) ማውረድ ይቻላል።**



## የተወካዮች የስራ-ድረሻ ፤

- > የቤት ባለቤቶች / ባለንብረት እንዲደራጁና በመካከላቸው ስምምነት እንዲኖር መርዳት፤
- > ከተለያዩ ባለ-ሙያዎች ጋር የሚፈጥሩት ግንኙነትና የሚያካሂዱትን ድርድር የተደራጀ አሰራር ተከትሎ እንዲሄድ የመምራትና የማገዝ፤ (ለምሳሌ የከተማው እድሳት ፕሮጀክት መምርያ ወይም ሌላ አጋዥ አካል)
- > ፕሮጀክቱ በሚመለከትም ሆነ የቤት-ባለቤቶች / ባለ ንብረቶችን ፍላጎት የሚመለከቱ ተከታታይ መረጃዎችን ማሰባሰብ ፤
- > ፕሮጀክቱ እስኪጠናቀቅ ድረስ ፤ እነዚህ የቤት-ባለቤቶች/ ባለ ንብረት የሆኑት ኗሪዎች፤ የሚያነስዎቻቸውን የተለያዩ ጉዳዮችን፤ ወደ ባለሙያዎች በማድረስ የተሟላ መፍትሔ እንዲያገኙ ማድረግ፤
- > የሚካሄዱትን ስብሰባዎችና ውይይቶች በጥንቃቄ በመዘገብ፤ ፕሮጀክቱ ያለበትና የደረሰበትን ሁኔታ/ደረጃ እየተከታተሉ ማሳወቅ፤
- > ዋናና አስፈላጊ የሆኑትን ጉዳዮች የቤት ባለቤት ወይ ሆኑት ኗሪዎች በማቅረብ ውሳኔ እንዲሰጥባቸው ማድረግ፤



# 3 የሚወክላቸውን የህግ-ጠበቃ ምርጫ ጉዳይ፤

የከተማ እድሳት ፕሮጀክት ሲባል፤ህጋዊ የሞያ እገዛ የሚጠይቁ ህጋዊ ሂደቶችንና አሰራሮችን ያጣመረ ከመሆኑም በተጨማሪ ፕሮጀክቱ ለማስፈጸም አግባብ ካላቸው የተለያዩ አካላት በሚደረጉ እንቅስቃሴዎችም፣ የህግ ውክልና የሚጠይቅ ፕሮጀክት ነው።ጥቅሞቻቸውንና ሙብቶቻቸውን ለመከላከልና ለማስጠበቅ፣ እነዚህ የቤት ባለቤቶች የሚወክላቸውን የህግ-ጠበቃ መምረጥ አለባቸው። ይህ የህግ-ጠበቃም ገና ከአደረጃጀትና ከፕሮጀክቱ ጅምሬ አንስቶ እስከ ፕሮጀክቱ ፍፃሜ ድረስ ፣እነሱን በመወከል አብሮአቸው ይጓዛል። የሚወክላቸውን የህግ-ጠበቃ የአመራረጥ ችሎታቸው/ ብቃታቸው፣ፕሮጀክቱን ለማሳካት ያላቸውን ችሎታና ብቃት ያሳድጋል ።

**የሚወክላቸውን የህግ-ጠበቃ የአመራረጥ ችሎታቸው/ ብቃታቸው፣ፕሮጀክቱን ለማሳካት ያላቸውን ችሎታና ብቃት ያሳድጋል ።**

አስታውሱ፣ ለህግ ጠበቃው የሚከፈል ክፍያ አብዛኛው ጊዜ የሚከፍሉት የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊዎች እንጂ ባለ ቤቶች/ ባለ ንብረቶች አይደሉም። ይሁን እንጂ ፣ከቀረቡት የህግ-ጠበቃ ተወዳዳሪዎች መካከል ለመምረጥ መመዘኛው የክፍያ/ የደሞዝ ጉዳይ መሆን አለበት። ለምን ቢባል፣ በደሞዝ ክፍያ ምክንያት ወይም በኢኮኖሚ ጉድለት ምክንያት ፕሮጀክቱ እንዳይደናቀፍ በማሰብ ነው። ደረዎችን የሚወክል የህግ-ጠበቃ ዋና ተግባር ፣



## ረዎችን የሚወክል የህግ-ጠበቃ ዋና ተግባር ፣

- › የፕሮጀክቱ እቅድና ዝግጅት በማራመድና በማሳለጥ ረገድ፣ ለባለ ቤቶች ህጋዊ ውክልና፣ ህጋዊ ምክር መስጠት ፣
- › የህግ-ጠበቃው፣ እነዚህ የቤት ባለ ቤቶች፣ ከፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊም ሆነ ከተቋራጭ ጋር በሚያደርጉት ድርድር ይወክላቸዋል፣ በባለ-ቤቶችና በፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም ከስራ ተቋራጭ ጋር የተፈራረሙትን ውል ሰነድ በማየት አስተያየቱን መስጠት ወይም ማረም ይችላል ።
- › \*እነዚህ የቤት ባለቤቶች፣ ከፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም ከስራ ተቋራጭ ጋር፣ ወይም ለፕሮጀክቱ ግልጋሎት ሰጭ ከሆኑ ሌሎች ተቋሞችም ጋር የደረሱበትን የመጨረሻ የውል-ሰነድ ማዘጋጀት፣ ከዚህ ጋር ተያያዥ የሆኑ አገልግሎቶችን መስጠትና የቤት ባለቤቶችንም የማስፈረም፣
- › ፕሮጀክቱን ለሚቃወሙ ኗሪዎች በሚመለከት፣ ለቤት ባለ-ቤቶች ማገዝ፣ በዚህ ጉዳይ ለማይንቀሳቀስ ንብረት መዝጋቢ / ተቆጣጣሪ የቀረበውን አቤቱታ መከታተል፣ በዚህ ጉዳይ የተሰጠ ሌላ ፍርድ ካለ ፣ ለቀረበው አቤቱታ የጎደለውን ነገር በሚሟላትና ክሱ እልባት /ዉሳኔ እስኪያገኝ ድረስ ማገዝና ፣ የይግባኝ ሁኔታ ካለም እንደዚሁ ያግዛል ፣
- › ፕሮጀክቱን በሚመለከት ስላለው የገንዘብ ነክና የባንክ ሁኔታ ምክር ይሰጣል ፣ ይቆጣጠራልም፣ የፕሮጀክቱ የስራ ሃላፊው ሆነ የሚመለከታቸው ባለ ጉዳዮች የደረሱበትን መግባባትና ያደረጉት የስምምነት ፈርማ መከታተል ፣ የፕሮጀክቱ ተሳታፊዎች አስፈላጊውን ሰነድ መቀበላቸውም መከታተልና ማረጋገጥ፣
- › የቤት ባለቤት ተወካዮች፣ ተቆጣጣሪና ገማች ለመምረጥ በሚያደርጉት እንቅስቃሴ ያግዛል፣ ይረዳል ፣
- › የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም የስራ ተቋራጭ፣ ከባለ ንብረቶች ጋር በተፈራረሙበት ውል መሰረት በስምምነቱ የሰፈሩትን መመርያዎች በተግባር መፈጸማቸውን ይከታተላል። ይህን ፕሮጀክት በማስፈጸም ሂደት የሚፈጠሩ አዳዲስና ተከታታይ ችግሮችም መፍትሄ ይሰጣል፣
- › ፕሮጀክቱ ተጠናቅቆ እነዚህ የቤት ባለቤቶች ቅጽ 4 የተባለውን ፎርም እስኪቀበሉ ድረስ፣ ይረዳቸዋል፣ አብሮአቸው ይጓዛል ፣

## የህግ-ጠበቃው እንዴት በትክክል መምረጥ ይቻላል ?

ከህግ ጠበቃው ጋር ግንኙነት ከመፍጠራቱ በፊት፣ በመሰል የከተማ እድሳት ፕሮጀክቶች፣ ልምድ ያለው ለመሆኑ ማስረጃ ብትቀበሉ ይመረጣል፣

- › በህግ-ጠበቃ ታግዘው በዚህ መሰል የእድሳት ፕሮጀክቶች ከተሳተፉና የቤት ባለቤት ከሆኑ የሌላ አካባቢ ኗሪዎች ጋር በመወያየት፣ የወከላቸው የህግ-ጠበቃም በምን መልኩ እንደረዳቸውና እንዳገዛቸው መረዳትና አሁን ካሉበት ደረጃ አንፃር የህግ-ጠበቃው የሰጣቸው አገልግሎት ጭምር ማጣራት፣
- › የቤት ባለቤት ተወካዮችና የህግ-ጠበቃው ቀደም ብለው በመገናኘት፣ በነሱ መካከል ሊኖረው ስለሚገባ ግንኙነት መፈተሽና ጉዳዩን ማጥናት ይመረጣል፣
- › ወደ ተለያዩ የጠበቃ መስርያ-ቤቶች በማመልከት ተወዳዳሪዎች መቀበልና፣ በዚህ መሰል ፕሮጀክት የስራ ልምድ ያላቸውና ኗሪዎች በሚያወጡት መመዘኛ መሰረት አወዳድሮ መምረጥ፣
- › የጥቅም ተቃርኖ /ግጭት አለመኖሩን ማረጋገጥ፣ ይህም ማለት፣ እነዚህ የቤት ባለቤቶችን የሚወክል የህግ-ጠበቃ ታማኝነቱ ለነዚህ ሰዎች ብቻ እንጂ፣ ለፕሮጀክቱ የስራ ሃላፊም ሆነ ለሌላ ፕሮጀክት ስራ ሃላፊ፣ እንዲሁም በሌሎች ፕሮጀክቶች ለሌሎች ኗሪዎች የሚወክል ወይም የሚሰራጠበቃ መሆን የለበትም።



# 4 በቤት ባለቤቶች የሚመረጥ ተቆጣጣሪ ፣

በባለ ቤቶች የሚቀጠር ተቆጣጣሪ ተግባር፣ በሚገቡት አዲስ ቤታቸው ሊኖራቸው የሚገባቸውን የተለያዩ ጥቅሞች ለማረጋገጥ ነው።

**እዚህ ላይ መሰመር ያለበት ነገር፣ በባለ ቤቶች የተቀጠረ ይህ ተቆጣጣሪ፣ አገልግሎት የሚሰጠው የቤት ባለቤት ለሆኑት ብቻ እንጂ፣ ለፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊም ሆነ ለስራ ተቋራጭ የሚሰራ አይደለም።**



በዚህ የከተማ እድሳት ፕሮጀክት፣ አስፈላጊ ነው ብለው ካመኑበት፣ እነዚህ የቤት ባለቤቶች የራሳቸው የሆነ ተቆጣጣሪ ሊመድቡ ይችላሉ። የዚህ ተቆጣጣሪ ደግሞ፣

**የቤት-ባለቤቶች ሳይሆኑ፣ አብዛብዛኛው ጊዜ የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ/ ስራ-ተቋራጭ ናቸው የሚከፍሉት።**



# የተቆጣጣሪውን የስራ ተግባር በ 3 ደረጃ ይከፈላል፤

## 1. የሚገንባት ፍቃድ ከመሰጠቱ በፊት ፣

ይህ አይነት ቁጥጥር የፕሮጀክቱ እቅድና ፕላን ቁጥጥርን ያመለክታል፤ ተቆጣጣሪው እነዚህ የቤት ባለቤቶች በተስማሙባቸው ዉል /ሙስካሞት/ መሰረት፣ የፕሮጀክቱን የፕላን ሂደት መቆጣጠር፣ ቤቱን ከተረከቡ በኋላ ሊፈጠሩና ችግር ሊያስከትሉ የሚችሉትን ነገሮች አስቀድሞ በማጤን ( የዋጋ ጉዳይም ሆነ ለወጭ የሚዳርጉ ሌሎች አገልግሎቶች ጭምር-) አስፈላጊውን ቁጥጥር ማድረግ፣ የተጠየቀውን የተሰጠው ፈቃድ...ተመሳሳይ ለመሆኑ መቆጣጠር / ማረጋገጥ፣ እያንዳንዱ ባለ ድርሻ አካል የተጣለበትን የስራ ሃላፊነት በገባው ውል መሰረት ግዴታው መወጣቱን ማረጋገጥ፤

## 2. ለሚገንባት ፍቃድ ከተሰጠ በኋላ ፣

ይህ አይነት ቁጥጥር በፕሮጀክቱ የታቀዱትን እቅዶች ስራ ላይ እየዋሉ መሆናቸውን መቆጣጠርን ያመለክታል፤ ተቆጣጣሪው የፕሮጀክቱ ስራ አስኪያጅ ሆነ የስራ ተቋራጭ በተፈራረሙበት ውል መሰረት እየሰሩ ለመሆናቸው ያረጋግጣል፤ ግንባታው በተፈለገው አሰራርና በአግባቡ እየተሰራ መሆኑን ይቆጣጠራል፤ ጥገና የሚያስፈልጋቸውና በግንባታው ሂደት የተፈጠሩት ችግሮች መስተካከላቸው ይቆጣጠራል፤ ተቆጣጣሪው በወር አንድ ጊዜ ስለ ስራው እንቅስቃሴና ግንባታው ሰለደረሰበት ደረጃ ለህንፃው ተወካዮች ወይም ለቤት ባለቤቶች ሪፖርት የማድረግ ሃላፊነት አለው።

## 3. የህንፃው ግንባታው ከተጠናቀቀ በኋላ ፣

እነዚህ የቤት ባለቤቶች አዲስ ቤቶችን በሚረከቡበት ጊዜ የርክክቡን ሁኔታ በቅርብ ይከታተላል /ምላሽ፣ ተቆጣጣሪው በግንባታው ሂደት የታዩትንና የተፈጠሩትን ጉዳዮችንና ጉዳዮች የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊም ሆነ ስራ-ተቋራጭ የጠገንዋቸው ለመሆኑ ያረጋግጣል፤ የተገነቡ አዲስ ቤቶችም ኗሪዎችን በሚያረካ ሁኔታ ተጠናቅቀው ለርክክብ ዝግጁ መሆናቸውን ማረጋገጥ፤

# የቤት ባለቤቶች የሆኑትን ኗሪዎች ተቆጣጣሪን በትክክል መምረጥ የሚቻለው እንዴት ነው?

እነዚህ የቤት ባለቤቶች ከተቆጣጣሪው ጋር ግንኙነት ከመፍጠራቸው በፊት፣ በከተሞች እድሳት ፕሮጀክት ዙርያ ካሁን በፊት ሰላክናወናቸው ሙያዊ ስራዎች መረጃና ማሰረጃ መቀበል ያስፈልጋል፤

- › ተቆጣጣሪው አሁን እየተሰሩ ባሉ መሰል ፕሮጀክቶች ሆነ፣ ካሁን በፊት በተጠናቀቁ ፕሮጀክቶች ልምድ ያለው ለመሆኑ ማረጋገጥ ይመረጣል፤
- › ቀደም ብለው በእንደዚህ አይነት ፕሮጀክት የተሳተፉትን ባለ ቤቶች ግንኙነት በመፍጠር፣ስለ ነበረው የአሰራር ሁኔታና፣ ከፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ጋር የነበረው የውክልና አሰራር እንዴት እንደነበረ፣ የሚሰጡት አስተያየት መስማት ይደገፋል፤
- › የቤት ባለቤቶች ተወካዮችና ተቆጣጣሪው የጋራ ስብሰባ በማድረግ፣ በመካከላቸው መኖር ስለሚገባው ግንኙነት መወያየት ይመከራል።
- › የጨረታ ማስታወቂያ በማውጣት፣ ባለቤቶች በሚያወጡት መሰፈርት መሰረት ከቀረቡት ተወዳዳሪዎች መካከል የተሻለውንና የሚመቻቸውን ተቆጣጣሪ መምረጥ ይችላሉ፤
- › የጥቅም ተቃርኖ/ግጭት አለመኖሩን ማረጋገጥ ፣ ይህ እምነት የተጣለበት ተቆጣጣሪ ለነዚህ የቤት ባለቤቶች የሚሰሩ ተቆጣጣሪ እንጂ፣ ለፕሮጀክቱ የስራ ሃላፊም ሆነ ለስራ-ተቋራጭን የሚሰሩ አይደለም።

# 5 የፕሮጀክት ስራ ሃላፊ ወይም የስራ ተቋራጭ መምረጥ ፤



ፕሮጀክቱን ወደ ተግባር ለመተርጎምና ወደ ስራ ለመግባት እንዲቻል፣ እነዚህ የቤት ባለቤቶች ፕሮጀክቱን የሚመራው ስራ ሃላፊ ወይም የስራ ተቋራጭ መምረጥ አለባቸው፣ የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም ስራ ተቋራጭ ለመምረጥ ተመራጭ አሰራር ነው ተብሎ የሚታሰበው፣ የጨረታ ማስታወቂያ ማውጣት ነው። በወጣው ማስታወቂያ መሰረትም በሙያው ልምድ ያላቸው የፕሮጀክት ስራ ሃላፊዎችና የስራ ተቋራጮች ቀርበው ስለ ፕሮጀክቱ አፈፃፀም ያላቸውን ችሎታና የሚሰጡት አገልግሎት ማቅረብ ይችላሉ።

ከቀረቡት የስራ ፕሮግራም-ሃሳቦች የተሻለውን ለመምረጥ እንዲቻል፣ ከፕሮጀክት ስራ ሃላፊ ወይም ከስራ ተቋራጭ ጋር ድርድር በማካሄድ ፣ የቤት ባለቤቶቹን ጥቅም በተሻለ ሁኔታ ማስጠበቅ ይችላሉ።



# ከፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም ከስራ ተቋራጭ ጋር ድርድር ሲካሄድ፣ በምን ላይ ያተኮረ መሆን አለበት ?

- > ካሁን በፊት በተመሳሳይ ፕሮጀክቶች ተሰማርተው በግንባታ አሰራር ረገድም ሆነ በመኖርያ ቤቶች ግንባታ ብዛት፣ ያላቸውን ልምድ፣
- > ፕሮጀክቱ ስራ ላይ ባለበት ጊዜ ስለሚሰጡት አገልግሎትና የዋስትና አይነቶች፣ ይህ ካልሆነ ደግሞ፣ የግንባታው ጥራትና ለግንባታው የሚያስፈልጉ ቁሳቁሶች/ግብአቶች ህጉ ከሚጠይቀውና ከሚያስገድደው አሰራር በታች መሆን የለበትም፣
- > በፕሮጀክቱ ቃል የተገቡትን ነገሮች፣ ማለትም ፕሮጀክቱ ሲጠናቀቅ የሚረከቡት አዲስ ቤት ስፋት ሁኔታ፣ ይህ አዲስ ቤት ቃል እንደተገባው መሆኑንና አለመሆኑን በከተማው ፖሊሲ መሰረት ነው መገምገም የሚቻለው፣ የዚህ አይነት ፖሊሲ ካለ !
- > የአዲሱ ቤት ሁኔታ፣ አሁን ካለው ቤት አንፃር፣ በታማ -የአፍርሶ-መገንባት ፕሮጀክት አይነት ነው ወይንስ በፒኑይ-ቢኑይ ፕሮጀክት፣
- > ፕሮጀክት ሲጠናቀቅ የሚሰጡ ተጨማሪ አገልግሎቶች፣እንደ የማኪና ማቆሚያና ማኽሳን..
- > የፕሮጀክቱን ስምምነት ለማፍረስ የሚያስችሉ አንቅጻች፣( ከስምምነቱ ለመውጣት/
- > ፕሮጀክቱን ለማጠናቀቅ የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊም ሆነ ስራ ተቋራጭ ቃል -የገቡት የጊዜ ገደብ፣ ሆኖም ግን ተግባር ላይ የማይውሉትን ቃላቶች ላይ ጥንቃቄ ማድረግ ይስፈልጋል።
- > ለሚገነባው አዲስ ህንፃ እንክብካቤ የሚወጣው ወርሃዊ ክፍያ ጣራ፣የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም ስራ ተቋራጭ የክፍያ ዋጋውን/ወጭውን ለመቀነስ የሚያስችል መፍትሔ ካላቸው፣አልያም ገንዘብ በማዋጣት/ፈንድ/ ይህን ወጭ መሸፈን እንደ አማራጭ ሊወሰድ ይገባል ።

# ይህን ፕሮጀክት ለመፈጸም የሚችል የፕሮጀክት ስራ ሃላፊ ወይም የስራ ተቋራጭ ባትክክል እንዴት መምረጥ ይቻላል?

- > የስራ ግንኙነት ከመደረጉ በፊት የቤት ባለቤቶች ተወካዮች ከፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም ከስራ ተቋራጭ ጋር ተገናኝተው፣ በመካከላቸው መኖር ስለሚገባው ግንኙነት መወያየት ይመረጣል፣
- > ከፕሮጀክቱ ስራ-ሃላፊ ወይም ከስራ-ተቋራጭ ጋር ግንኙነት ከመፍጠሩ በፊት፣ካሁን በፊት በተመሳሳይ የከተማ የእድሳት ፕሮጀክቶች ተሰማርተው ስለፈጸሟቸው ሙያዊ ልምዶች መረጃና ማስረጃ መቀበል ይመረጣል፣ \*ካሁን በፊት የፈጸሟቸውን ፕሮጀክቶች በማጤን ስለነዚህ ባሙያዎች የስራ ልምድና ያላቸው ልዩነት ለማወቅ ይረዳል፣ በሂደት ላይ ባሉ ፕሮጀክቶች ያለውን ግንኙነት በማየትም መገንዘብ ይቻላል፣
- > የፕሮጀክቱ ስራ-ሃላፊ ወይም የስራ-ተቋራጭ የኢኮኖሚ አቅም፣ፕሮጀክቱን በታቀደለት ጊዜና ገደብ ሳይጓተት በታማኝነት ለማፋጠን የሚያስችል የኢኮኖሚ አቅም፣ያላቸው ለመሆኑ መገምገምና መረጃ ማስገኘት ይገባል፣
- > ቀደም ብለው በዚህ መሰል ፕሮጀክት የተሳተፉትን ባለ-ቤቶች፣ፕሮጀክቱ እስከተጠናቀቀ ጊዜ ድረስ ፣ከስራ ሃላፊው ሆነ ከስራ-ተቋራጭ ጋር የነበራቸውን የአሰራር ግንኙነት በሚመለከት ያላቸው አስተያየት መስማትና መቀበል ይመከራል፣
- > የፕሮጀክቱ ስራ ሃላፊ ወይም ስራ -ተቋራጭ የሰርዋቸውን /ያደስዋቸውን ቤቶች/ህንፃዎች በታው ድረስ በመሄድ በአግባቡ የተሰሩ ለመሆናቸው ማየት ያስፈልጋል።



ᐱᐸᐃᓂᓂᓂ ᓂᓂᐸᐸᐸᐸ ᐱᓂᓂᓂᓂᓂᓂ  
itzik@iftachgat.com  08-6600946 