የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

ፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ

FEDERAL NEGARIT GAZETA

OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

ዘጠነኛ ዓመት ቁጥር ፺፭
አዲስ አበባ–ጳጉሜ ፮ ቀን ፲፱፻፺፭

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

9th Year No.95
ADDIS ABABA–11th September, 2003

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፫፻፸/፲፱፻፺፭ ዓ·ም
የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ የጋራ ሕንጻ ቤት ባለቤትነት አዋጅ .... ገጽ ፪ሺ፫፻፺፭

CONTENTS

Proclamation No. 370/2003
Condominium Proclamation .... Page 2395

አዋጅ ቁጥር ፫፻፸/፲፱፻፺፭
የጋራ ሕንፃ ባለቤትነት አዋጅ

በከተሞች ያለውን የቤት አቅርቦትና የቤት ፍላጐት አለመ ጣጣም ለመቀነስ የከተማ ቦታን በግል ከመሸንሸን በተጨማሪ ሌሎች የከተማ ቦታ አጠቃቀም አማራጮችን ጐን ለጐን ተግባራዊ ማድረግ አስፈላጊ መሆኑን በመገንዘብ፣

የከተማ ቦታን ወደላይ ወይም ጐን ለጐን የተሠሩ ቤቶችን ለሚይዝ የጋራ ሕንፃ ግንባታ ማዋል አነስተኛ የከተማ ቦታ የብዙ ሰዎች የጋራ ይዞታ እና መጠቀሚያ እንዲሆን በማድረግ የከተማ ቦታ አጠቃቀምንና የቤት አቅርቦትን በማሻሻል እንዲሁም የከተ ሞችን ውበት በመጠበቅ ረገድ የሚኖረውን ድርሻ በመረዳት፣

የግል አልሚዎችና የኅብረት ስራ ማኅበራት በጋራ ሕንጻ ግንባታ ለሚኖራቸው ከፍተኛ አስተዋጽኦ እና የጋራ ሕንጻ ቤት ለሚገዙ ወይም ለሌሎች በጋራ ሕንጻው ላይ ባለመብት ለሆኑ ሰዎች ምቹ ሁኔታ መፍጠር ለጋራ ሕንጻ ግንባታ ወሳኝ በመሆኑ፣

ለዚህም በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ መንግሥት አንቀጽ ፶፭ ንዑስ አንቀጽ (፩) በተደነገገው መሠረት ይህ አዋጅ ታውጇል።

ክፍል አንድ
ጠቅላላ

፩· አጭር ርዕስ

ይህ አዋጅ "የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ የጋራ ሕንጻ ቤት ባለቤትነት አዋጅ ቁጥር ፫፻፸/፲፱፻፺፭" ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

PROCLAMATION NO. 370/3003
CONDOMINIUM PROCLAMATION

WHEREAS, it is deemed necessary to implement other alternatives of urban land use in addition to plots basis urban land use to narrow the imbalance between the demand for any supply of housing;

WHEREAS, is recognized that the allocation of urban land to a high rise or a row of houses condominium building will contribute to maintain the beauty of the urban areas and to the improvement of urban land use and supply of housing through making great number of people benefit and commonly hold a small size of urban land;

WHEREAS, it is essential to the development of condominium to create favorable conditions, to private developers and co-operatives, which have a major contributions towards the development of condominium and also to purchase of units and to all others, which have a right, related to the condominium;

NOW, THEREFORE, in accordance with Article 55 Sub Article (1) of the Federal Democratic Republic of Ethiopia it is here by proclaimed as follows:

PART ONE
GENERAL

1) *Short Title*

This Proclamation may be cited as the "Condominium Proclamation No. 370/2003"

፪· ትርጓሜ

በዚህ አዋጅ ውስጥ፣

፩) "የጋራ ሕንጻ" ማለት ከመሬት ወደላይ ወይም ጐን ለጐን የተሠሩ በተናጠል የሚያዙ አምስትና ከአምስት በላይ ቤቶች እና በጋራ ባለቤትነት የሚያዙ የጋራ መጠቀሚያዎች ያሉት ለመኖሪያ ወይም ለሌላ አገልግሎት የሚውል ግንባታ ሲሆን ሕንጻው ያረፈበትን የቦታ ይዞታ ይጨምራል፣

፪) "የጋራ መጠቀሚያ" ማለት በተናጠል ከተያዙት ቤቶች ውጭ ያለ ማናቸውም የሕንጻው አካል ነው፣

፫) "የጋራ ወጪ" ማለት የባለቤቶች ማህበርን አላማ እና ግዴታ ለማስፈጸም የሚደረግ ማናቸውም ወጪ እና በዚህ አዋጅ ፣ በሕንጻው ማሳወቂያ የጋራ ወጪ ተብሎ የተደነገገው ነው፣

፬) "የጋራ ትርፍ" ማለት የባለቤቶች ማህበር ከሚሰበስበው ገቢ ወጪው ተቀንሶ የሚገኘው ውጤት ነው፣

፭) "አስመዝጋቢ" ማለት በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፫ መሠረት ሕንጻ ያስመዘገበ ነው፣

፮) "የሕንጻ ማሳወቂያ" ማለት የቤት ባለቤቶች ማኅበርን እና የእያንዳንዱን የቤት ባለቤት መብትና ግዴታዎች የሚወስን ሰነድ ሲሆን ማንኛውንም የሕንፃ ማሳወቂያ ማሻሻያ ይጨምራል፣

፯) "የሕንጻ መግለጫ" ማለት የጋራ ሕንፃውን ስምና አድራሻ፣ የቤቶችንና የጋራ መጠቀሚያዎችን ወሰኖች፣ እንደዚሁም ከጋራ ሕንጻው አንፃር የጋራ መጠቀሚያዎች እና የእያንዳንዱ ቤት የሚገኝበትን ትክክለኛ ቦታ የሚያሳይ ሰነድ ሲሆን፣ ማንኛውም የሕንፃ መግለጫ ማሻሻያ ይጨምራል፣

፰) "ለተወሰነ ቤት የተመደበ የጋራ መጠቀሚያ" ማለት ከጋራ መጠቀሚያ ውስጥ ለአንድ ወይም ለተወሰኑ ቤቶች አገልግሎት ብቻ የተመደበ የህንፃው አካል ነው።

፱) "የቤት ባለቤቶች ማህበር" ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት የተቋቋመ የጋራ ሕንጻ ቤት ባለቤቶች ማህበር ነው፣

፲) "ሰው" ማለት ማንኛውም የተፈጥሮ ሰው ወይም በሕግ የሰውነት መብት የተሰጠው አካል ነው፣

፲፩) "መዝጋቢ አካል" ማለት በዚህ አዋጅ መሠረት የምዝገባ ተግባር ለማከናወን የሚሰየም አስፈጻሚ አካል ነው፣

፲፪) "ቤት" ማለት በሕንፃ ማሳወቂያና መግለጫ ለአንድ ለተወሰነ አገልግሎት የተመደበ አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎች ያሉት የሕንጻው አካል ነው፣

፫· የተፈጻሚነት ወሰን

ይህ አዋጅ በአዲስ አበባና በድሬዳዋ ከተማ አስተዳደሮች ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

ክፍል ሁለት

የጋራ ሕንጻ ምዝገባና የምስክር ወረቀት

፬· የጋራ ሕንጻ ምዝገባ

፩) የዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም የሕንጻ ባለቤት ወይም ወኪሉ ህንጻው በዚህ አዋጅ እንዲገዛ ፍላጐቱን በጽሁፍ ለመዝጋቢው አካል በመግለጽ የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ሲያቀርብ ሕንጻው ይመዘገባል፣

፪) የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ ፣ የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ ደንብ ይዘት ይህንን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል፣

፫) የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንቡና ውስጠ ደንቡ በመዝጋቢው አካል መጽደቅና መመዝገብ አለበት።

፭· የምዝገባ የምስክር ወረቀት

በዚህ አዋጅ መሠረት ሕንጻው ሲመዘገብ ለአስመዝጋቢው የምስክር ወረቀት ይሰጠዋል።

2) *Definition*

In this Proclamation:-

1) ''Condominium'' means a building for residential or other purpose with five or more separately owned units and common elements, in a high-rise building or in a row of houses, and includes the land holding of the building,
2) ''Common elements'' means all that are part of the condominium except the units,
3) ''Common expense'' means any expense related to the performance of the objectives and duties of unit owners association and any expenses specified as common expenses in this proclamation or in a declaration,
4) ''Common surplus'' means the excess of all receipts of the owners association over the expenses of the association,
5) ''Declarant'' means any one who registers a building under Art. 3 of this proclamation,
6) ''Declaration'' means an instrument that describes the rights and obligation of the unit owners assocation and of each unit owner and includes any amendments thereto,
7) ''Description'' means an instrument that specifies the name and location of the condominium, the boundaries of units and of common elements, and includes all amendments thereto,
8) ''Limited common elements'' means common elements designated for the exclusive use of only one or some of the units,
9) ''Unit owners Association'' means an assocation of unit owners instituted under this proclamation,
10) ''Person'' means natural or legal person,
11) ''Registrar'' means an office assigned to register a condominium in accordance with this proclamation,
12) ''Unit'' means a part of the building consisting one or more rooms and designated for a specific purpose in a declaration and description,

3. *Scope of Aplication*

This Proclamation shall apply on Addis Ababa and Dire Dawa City Administration,

PART TWO

REGISTRATION AND CERTIFICATE

4. *Registration of Condeminium*

1) Subject to provisions of this Proclamation, a building may be registred as a condominium when the owners or their agents submit written application declaring the intention that the building be governed under this Proclamation together with a declaration; description, by-laws, and rules.
2) The contents of declaration, description by-laws and rules shall be determined by the Regulations issued to implement this Proclamation.
3) The declaration description by laws and rules shall be approved and registered by the registrar.

5. *Certificate of Registration*

Certificate of registration shall be issued for the declarant where the building is registered under this Proclamation.

፮· የምዝገባ ውጤት

፩) ሕንጻው፣ ሕንጻው ያረፈበት ቦታና ከዚሁ ጋር የተያያዙ መብቶች፣ ጥቅሞችና ግዴታዎች በዚህ አዋጅ መሠረት ይገዛሉ፣

፪) በህንጻ መግለጫ ላይ የተገለጸው ሕንጻ በቤቶችና በጋራ መጠቀሚያዎች ይከፋፈላል፣

፫) የቤት ባለቤቶች ማኅበር የሕግ ሰውነት ያለው አካል ሆኖ ይቋቋማል።

፯· የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ስለማሻሻል

፩) የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ መሻሻል በቤት ባለቤቶች ፪/፫ኛ ድምጽ መጽደቅ አለበት፣

፪) በክፍል ባለቤቶች የጸደቀው የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ማሻሻያ ተግባራዊ የሚሆነው ለመዝጋቢው አካል ቀርቦ ሲመዘገብና ለዚሁም የምዝገባ የምስክር ወረቀት ለማህበሩ ሲሰጠው ነው።

ክፍል ሦስት
ስለ ባለቤትነት

፰· ስለ ቤት ባለቤትነት

፩) በዚህ አዋጅ የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የማናቸውም ቤት ባለቤት በቤቱ ላይ የባለቤትነት መብት ይኖረዋል፣

፪) በዚህ አዋጅ መሠረት የሚተዳደር የጋራ ሕንጻ አባል የሆነ ቤት በተናጠል ማናቸውም ሕጋዊ ተግባር የሚከናወንበት ነው።

፱· ስለ ጋራ መጠቀሚያዎች

፩) በዚህ አዋጅ ፣ በጋራ ሕንጻ ማሳወቂያ፣ በመተዳደሪያ ደንብና በውስጠ ደንብ የተወሰኑ ገደቦች እንደተጠበቁ ሆነው ማንኛውም የጋራ ሕንጻ የቤት ባለቤት የጋራ መጠቀሚያዎችን አግባብ በሆነ መንገድ የመጠቀም መብት አለው፣

፪) በጋራ መጠቀሚያዎች የመጠቀም መብት የማይከፋፈል እና ከእያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት ጋር የማይነጣጠል ነው፣

፫) የእያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት በጋራ መጠቀሚያ ላይ የሚያስገኘው የማይከፋፈል መብት ድርሻ መቶኛ በሕንጻ ማሳወቂያ ይወሰናል፣

፬) የእያንዳንዱ ቤት የባለቤትነት መብት በጋራ መጠቀሚያ ላይ የሚያስገኘው መብት ድርሻ የእያንዳንዱ ቤት አካል ሆኖ የሚታይና በቤት ላይ የሚፈጸመው ማናቸውም ሕጋዊ ተግባር የሚመለከተው ነው፣

፭) በዚህ አዋጅ መሠረት ካልሆነ በቀር የጋራ መጠቀሚያዎች ሊከፋፈሉ አይችሉም።

ክፍል አራት
ስለ የቤት ባለቤቶች ማህበር

፲· ስለማኅበሩ

የቤት ባለቤቶች ማኅበር ትርፍ ለማግኘት ወይም ለመከፋፈል ሣይሆን ለአባላቱ የጋራ ጥቅም የተቋቋመ ማኅበር ነው።

፲፩· ዓላማ

የቤት ባለቤቶች ማህበር የሚከተሉት ዓላማዎች ይኖሩታል፣

፩) የቤት ባለቤቶችን በመወከል የጋራ ሕንጻውን ማስተዳደር፣

፪) የጋራ ሕንጻውን ነዋሪዎች ሰላምና ደህንነት ማስጠበቅ፣

፫) የቤት ባለቤቶች፣ ቤቶችን የያዙ ሰዎች ፣ የጋራ መጠቀሚያ ተከራዮች፣ ይህንን አዋጅ ፣ የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫውን፣ መተዳደሪያ ደንቡንና ውስጠ ደንቡን ማክበራቸውን ማረጋገጥ፣

፬) የቤት ባለቤቶችን የጋራ ጥቅም በመወከል አስፈላጊ የሆኑ ሌሎች ተግባራትን መፈጸም።

6. *Effect of Registration*

1) The building together with the land holding and related rights benefits and obligations shall be governed by this Proclamation.
2) The building in the description shall be divided into units and common elements.
3) A unit owners association shall be instituted as an independent legal person.

7. *Amendment to Declaration Description By-laws and Rules*

1) The amendment of declaration description by-laws and rules shall be approved by a 2/3rd majority vote of unit owners.
2) The amendment of declaration description by-laws and rules approved by unit owners shall be effective only upon registration and issuance of certificate thereof.

PART THREE
OWNERSHIP

8. *Unit Ownership*

1) Subject to this Proclamation a unit owner is entitled to ownership right upon the unit.
2) A unit of a building registered under this Proclamation may be subject of any legal transaction.

9. *Common Elements*

1) Subject to the restrictions in this Proclamation, the declaration, description by-laws and rules any unit owner shall have the right to properly use the common elements.
2) The right to use common elements is undivided and attached to the unit ownership.
3) The percentage of the undivided share of interest in the common elements attached to the unit ownership shall be determined in the declaration.
4) The percentage of the undivided interest in the common elements shall be a part of the unit ownership and any legal act on a unit shall also be effective upon the undivided share of interest.
5) Unless otherwise provided in this Proclamation common elements are not divisible.

PART FOUR
UNIT OWNERS ASSOCIATION

10. *The Association*

The unit owners association is an association established with a view to obtaining mutual benefits other than securing or sharing of profits.

11. *Objectives*

The unit owners association shall have the following objectives:

1) manage the condominium on behalf of unit owners:
2) ensure the peace and security of residents in the Condominium;
3) ensure that unit owners, occupiers of units, lessees of the common elements comply with this Proclamation, declaration, description, by-laws and rules;
4) Perform other necessary activities in the interest of unit owners mutual benefit.

፲፪· የማኅበር አባልነት

ማንኛውም የጋራ ሕንጻ ቤት ባለቤት የቤት ባለቤቶች ማኅበር አባል ይሆናል።

፲፫· የማኅበሩ ሥልጣንና ተግባር

የቤት ባለቤቶች ማኅበር የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል ፡

፩· የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ማውጣት ፣ ማሻሻል ፣
፪· በጀት መወሰን ፣ ማሻሻል ፣
፫· የጋራ መጠቀሚያዎችን አጠቃቀም መወሰን ፣
፬· የጋራ መጠቀሚያዎችን ማከራየት ፣ በዋስትና ማስያዝ ፣ ማስተላለፍ ፣
፭ ቅጣት መዋጮና የአገልግሎት ክፍያዎችን መወሰን ፣
፮· ሠራተኞች መቅጠር ፣ ማስተዳደር ፣ ማሰናበት ፣
፯· የንብረት ባለቤት መሆን ፣ በዋስትና ማስያዝ ፣ ማስተላለፍ ፣
፰· ውል መዋዋል ፣ መክሰስ ፣ መከሰስ ፣

፲፬· የማኅበሩ ጠቅላላ ስብሰባ ሥልጣንና ተግባር

የቤት ባለቤቶች ማኅበር ጠቅላላ ስብሰባ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባር ይኖሩታል ፡

፩· የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ እንዲሁም ማሻሻያ ማጽደቅ ፣
፪· መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ እንዲሁም ማሻሻያ ዎቹን ማጽደቅ ፣
፫· የዳይሬክተሮች ቦርድ አባላትን መምረጥ ፣ መሻር ፣
፬· የማኅበሩን የሥራ ክንውንና የሂሣብ ምርመራ ሪፖርቶች መስማትና ውሳኔ መስጠት ፣
፭· በዚህ አዋጅ መሠረት የቤት ባለቤቶች ማኅበር ከሌላ የቤት ባለቤቶች ማኅበር ጋር እንዲዋሀድ ወይም ሕንጻው በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ እንዲያበቃ መወሰን ፣
፮· ዓመታዊ የሥራ ዕቅድና በጀት ማጽደቅ ፣
፯· በዳይሬክተሮች ቦርድ በሚቀርብለት ማናቸውም ጉዳይ ላይ ውሣኔ መስጠት ፣

፲፭· የቤት ባለቤቶች ማኅበር ስብሰባ

፩· የቤት ባለቤቶች ማኅበር ዓመታዊ ጠቅላላ ስብሰባ ይኖረዋል ፣
፪· የቤት ባለቤቶች ማኅበር ፣ የዳይሬክተሮች ቦርድ በሚያደርገው ጥሪ መሠረት ሌሎች ስብሰባዎችን ያደርጋል ፣
፫· ፳፭ ፐርሰንት (ሃያ አምስት በመቶ) የሆኑትን ቤቶች የያዙ የቤት ባለቤቶች የባለቤቶች ስብሰባ እንዲደረግ ከጠየቁ የዳይሬክተሮች ቦርድ የቤት ባለቤቶች ስብሰባ መጥራት አለበት ፣
፬· በማንኛውም ስብሰባ ከጋራ ሕንጻው ቤት ባለቤቶች ፶ ፐርሰንት ሲደመር ፩ (ሃምሳ በመቶ ሲደመር ፩) እና በላይ ከተገኙ ምልዓተ ጉባኤ ይሆናል ፣
፭ የቤት ባለቤቶች በቀጥታ ወይም በወኪል አማካኝነት ድምጽ ሊሰጡ ይችላሉ ፣
፮· በዚህ አዋጅ በሌላ ሁኔታ ካልተደነገገ በቀር የቤት ባለቤቶች ማኅበር ውሣኔ የሚያስተላልፈው በድምጽ ብልጫ ይሆናል።

፲፮· የዳይሬክተሮች ቦርድ

፩· የዳይሬክተሮች ቦርድ የቤት ባለቤቶች ማኅበር የአመራር አካል ነው ፣
፪· የመጀመሪያው ዳይሬክተሮች በአስመዝጋቢው የሚሰየሙ መሆናቸው እንደተጠበቀ ሆኖ ዳይሬክተሮች ከቤት ባለቤቶች መካከል በባለቤቶች ይመረጣሉ ።

12. *Membership*

Every unit owner in a condominium shall be a member of the respective unit owners association.

13. *Powers and Duties of the Association*

The unit owners association shall have the following powers and duties:

1) adopt or amend the declaration description by-laws and rules.
2) approve budgets and amendments thereto;
3) determine the conditions on the use of common elements;
4) lease, subject to security and transfer the common elements;
5) determine fines, fees and contributions;
6) hire, administer fire emloyees;
7) own, subject to security and transfer property;
8) enter into contracts, to sue or be sued.

14. *Powers and Duties of the General Meeting*

The unit owners general meeting shall have the following powers and duties:

1) approve the declaration, description and amendments thereto;
2) approve the by-laws and rules, and amendments thereto;
3) elect and remove members of the board of directors;
4) hear and decide on activity and audit reports of the association;
5) decide on amalgamation of the unit owners association with other unit owners associations and on termination of the condominium to be administeredr this Proclamation.
6) approve the annual plan and budget;
7) Decide on such other matters as may be presented by the board of directors.

15. *Meeting of unit Owners*

1) The unit owners association shall hold annual general meeting.
2) The unit owners association shall hold other meetings as may be called by the board of directors.
3) A general meeting shall be called by the' borard of directors where owners of 25% of the units request for a general meeting.
4) There shall be a quorum in any general meeting where owners who own 50% +1 (fifty per cent plus one) and above of the units are present.
5) Unit owners may cast vote personally or by proxy.
6) Unless otherwise provided in this Proclamation all matters proposed for the consideration of the unit owners at a meeting of owners shall be decided by majority votes of owners.

16. *Board of Directors*

1) The board of directors is the managerial organ of unit owners association.
2) Provided that declarant may assign the first board of directors, the unit owners shall, from among the unit owners, elect the directors.

፲፯. የመጀመሪያው የዳይሬክተሮች ቦርድ

፩. የጋራ ሕንጻው በዚህ አዋጅ መሠረት ከተመዘገበ በኋላ አስመዝጋቢው የመጀመሪያውን የዳይሬክተሮች ቦርድ መሰየም አለበት ፣

፪. የቤት ባለቤቶች በአስመዝጋቢው በተሰየሙት የቦርድ አባላት ተጨማሪ የሚሆኑ አባላት ወይም ተተኪ የዳይሬ ክተሮች ቦርድ ሊመርጡ ይችላሉ ፣

፫. በዚህ አንቀጽ መሠረት ምርጫ ስለሚከናወንበት ጊዜ ፣ እና በመጀመሪያ የዳይሬክተሮች ቦርድ እና በተተኪው የዳይሬክተሮች ቦርድ መካከል ስለሚደረገው የሥልጣን ሽግግር ይህንን አዋጅ ለማስፈጸም በሚወጣ ደንብ ይወሰናል ።

፲፰. የዳይሬክተሮች ቦርድ ሥልጣንና ተግባር

የዳይሬክተሮች ቦርድ የሚከተሉት ሥልጣንና ተግባር ይኖሩታል ፦

፩. በዚህ አዋጅ መሠረት የማኅበሩን ጠቅላላ ስብሰባ መጥራት ፣ የስብሰባውን ቃለ ጉባዔ በጽሑፍ መያዝ ፣

፪ የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ማሻሻያ ማዘጋጀት ፣ ሲጸድቅም በሥራ ላይ ማዋል ፣

፫. ዓመታዊ የሥራ ዕቅድና በጀት ማዘጋጀት ፣ ሲጸድቅም በሥራ ላይ ማዋል ፣

፬. የማኅበሩን መዛግብትና ሒሣብ መያዝ ፣

፭. የቤት ባለቤቶች ማኅበር ጠቅላላ ስብሰባ ውሣኔዎችን ማስፈጸም ፣

፮. የማኅበሩን የሥራ እንቅስቃሴ በሚመለከት ለጠቅላላ ስብሰባ ሪፖርት ማቅረብ ፣

፯. ሌሎች በጠቅላላ ስብሰባ የሚሰጡትን ተግባራት ማከናወን ፣

፲፱. ስለ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ

የቤት ባለቤቶች ማኅበር መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ይኖሩታል።

፳. ስለ ኦዲተር

፩ የቤት ባለቤቶች ማኅበር ኦዲተር ይኖረዋል ፣

፪. የኦዲተር አሰያየም ፣ ብዛት ፣ ተፈላጊ ችሎታ ፣ ተግባራትና ስንብት በደንብ ይወሰናል ።

ክፍል አምስት
የጋራ ሕንጻ ቤትን ስለመሸጥና ማከራየት

፳፩. በአስመዝጋቢው የሚደረግ ሽያጭ

፩. በዚህ አዋጅ መሠረት ሕንጻው ከመመዝገቡ በፊት ወይም ከተመዘገበ በኋላ የጋራ ሕንጻ ቤት ሽያጭ ውል ለመዋዋል ይቻላል ፣

፪. ሕንጻው ከመመዝገቡ በፊትም ሆነ በኋላ ከአስመዝ ጋቢው ላይ የጋራ ሕንጻ ቤት ለሚገዛ ማንኛውም ሰው አስመዝጋቢው መረጃ መስጠት አለበት ፣

፫. አስመዝጋቢው ለገዥው መረጃ እስከሚሰጠው ድረስ ገዥው በቤት ሽያጭ ውሉ አይገደድም ፣

፬. መረጃ ከአስመዝጋቢው የደረሰው ገዥ የባለሀብትነት ስም በስሙ ከመዛወሩ በፊት ለአስመዝጋቢው በጽሑፍ የውሉን መሠረዝ መግለጽ ይችላል ፣

፭. በመረጃ በተገለጹ ጉዳዮች ላይ መሠረታዊ ለውጥ ሲኖር አስመዝጋቢው በተሻሻለ መረጃ ለውጡን ለገዥው መግለጽ አለበት ። በተሻሻለ መረጃ መሠረታዊ ለውጥ መኖሩን ሲገልጽለት ወይም ገዢው በራሱ መሠረታዊ ለውጥ መኖሩን ተረድቶ አስመዝጋቢው በተሻሻለ መረጃ ሳይገለጽለት ከቀረ ገዥው ለአስመዝጋቢው በጽሑፍ የውሉን መሠረዝ መግለጽ ይችላል ።

17. *The First Board of Directors*

1) The declarant shall designate the first board of directors after registration of condominium under this Proclamation.
2) Unit owners may elect additional members to the first board of directors or elect members for a succeeding board of directors.
3) The period of election under this Article, and the transitions of powers between the first board of directors and the succeeding board of directors shall be determined by regulations to be issued under this Proclamation.

18. *Powers and Duties of Board of Directors*

The board of directors shall have the following powers and duties:

1) call the unit owners' General meeting under this Proclamation and keep minutes;
2) prepare amendments for the declaration, description, by-laws and rules and implement it upon approval;
3) prepare annual plans and the budget and implement it upon approval;
4) keep the reccords and accounts of the association;
5) implement the decisions of the general meetings of unit owners;
6) submit reports on the activities of the association to the general meetings;
7) perform such other duties as may be assigned by the general meetings.

19. *By-laws and Rules*

The unit owners association shall have by-laws and rules.

20. *Auditor*

1) Unit owners association shall have an auditors.
2) The appointment, number, qualification, duties and dismissal of on auditors shall be determined by regulation.

PART FIVE
SALE AND LEASE OF A UNIT

21. *Sale By the Declarant*

1) The declarant may cooclude the contraen of sell of a unit before or after registration of the building.
2) The declarant shall deliver a disclosure document to every person who purchases a unit from the declarant before or after the registration of the building.
3) The contract of sale shall not bind the purschaser until the decalarant delivers him disclosure document.
4) A purschaser who received a disclosure document may, before transfer of ownership, cancel the contract of sale and notify in writing the cancellation of the contract to the declarant.
5) The declarant shall deliver the purchaser an amended disclosure document whenever there is a material change in matters declared in the disclosure document. The purchaser who received an amended disclosure or who discovered a material change may notify in writing the declarant the cancellation of the contract.

፮· ሕንጻው ከመመዝገቡ በፊት የቤት ሽያጭ ውል የተዋዋለ አስመዝጋቢ በውሉ የተመለከተውን ሕንጻ ግንባታ ሳይዘገይ የማጠናቀቅና ሕንጻውን የማስመዝገብ ግዴታ አለበት ።

፳፪· ቤቶችን ስለማከራየት

፩· ማንኛውም የቤት ባለቤት ሲያከራይ ወይም የቤት ኪራይ ውል ሲያድስ ለቤት ባለቤቶች ማኅበር በጽሑፍ መግለጽ እና የኪራይ ውሉን ሰነድ ወይም የኪራይ ውሉን ማደሻ ሰነድ አባሪ አድርጎ መስጠት አለበት ፤

፪· ማንኛውም የቤት ባለቤት የቤት ኪራይ ውል በማና ቸውም ምክንያት ሲቋረጥ የውሉን መቋረጥ የሚያስረዳ ማስረጃ አባሪ በማድረግ የውሉን መቋረጥ ለቤት ባለቤቶች ማኅበር መግለጽ አለበት ፤

፫· ማንኛውም የቤት ባለቤት የቤት ኪራይ ውል ሲዋዋል ለተከራዩ የጋራ ሕንጻውን ማሳወቂያና መግለጫ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ቅጂ መስጠት አለበት ።

፳፫· አስቀድሞ ወደ ቤት ስለመግባት

የሕንጻው ማሳወቂያና መግለጫ ከመመዝገቡና የቤት ባለቤትነት ስም ለገዢው ከመዛወሩ በፊት ገዥው ወደ ገዛው ቤት ስለመግባቱ ፤ በዚህም ጊዜ ገዥው ስለሚከፍለው ክፍያ እና ስለአስመዝጋቢው ግዴታ በቤት ሽያጭ ውል ላይ ስምምነት ሊደረግ ይችላል ።

ክፍል ስድስት
ስለ ጋራ ወጪዎችና ትርፍ

፳፬· በባለቤቶች የሚደረግ መዋጮ

፩· የዚህ አዋጅ ሌሎች ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው የቤት ባለቤቶች የጋራ ወጪዎችን ለመሸፈን ፤ በጋራ መጠቀሚያዎች ላይ ካላቸው የማይከፋፈል ጥቅም ጋር የሚመጣጠን መዋጮ ይከፍላሉ ፤

፪· የቤት ባለቤቱ በጋራ መጠቀሚያዎች ላለመጠቀም የወሰነ ቢሆንም ፤ ወይም በማኅበሩ ላይ የይገባኛል ጥያቄ ያለው ቢሆንም ወይም በቤት ባለቤቶች ማኅበር ፤ በመተዳደሪያ ደንብ ወይም በውስጠ ደንብ በጋራ መጠቀሚያዎች የመጠቀም መብቱ በከፊል ወይም በሙሉ የተገደበ ቢሆንም የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ተፈጻሚ ይሆናል።

፳፭· የመያዣ መብት

፩· የቤት ባለቤት የጋራ መዋጮውን በማይከፍልበት ጊዜ ማኅበሩ በባለቤቱ ቤትና በጋራ ጥቅሞች ድርሻው ላይ ባልተከፈለው መዋጮ መጠን የመያዣ መብት ይኖረዋል ። ይህ የገንዘብ መጠን ክፍያው በተወሰነለት ጊዜ ባለመከፈሉ ምክንያት የሚኖረውን ወለድ እና ወጪዎችን ይጨምራል ፤

፪· የቤት ባለቤት መዋጮውን መክፈል ከነበረበት ጊዜ አንስቶ ባለው የሦስት ወር ጊዜ ውስጥ ማኅበሩ በዚህ አዋጅ መሠረት በንብረቱ ላይ አለ የሚለውን የመያዣ መብቱን የሚያረጋግጥለት ምስክር ወረቀት ማግኘት አለበት ።

፫· በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፪ መሠረት ያልተመዘገበ እንደሆነ የማኅበሩ በመያዣ መብት የሦስት ወር ጊዜው ካለቀ በኋላ ተፈጻሚ አይሆንም ፤

፬· የማኅበሩን የመያዣ መብት ለማረጋገጥ የሚሰጠው የምስክር ወረቀት የቤት ባለቤቱ ያልከፈለውን የመዋጮ መጠን እና መዋጮውን ለማስከፈል ሲባል ማኅበሩ ያወጣቸውን ልዩ ልዩ ወጪዎች ለይቶ ማመልከት ይኖርበታል ፤

፭· ማኅበሩ የመያዣውን መብት ከማስመዝገቡ በፊት ለሚመለከታቸው የቤት ባለቤቶች የ፲፭ ቀናት የቅድሚያ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት ፤

6) A delcarant who entered into a contract of sale of a unit before the registration of the building shall complete construction and register the building without delay.

22. *Lease of a Unit*

1) The owner of a unit who leases or renews lease of a unit shall notify to the unit owners association the contract thereto, and shall provide a copy of the contract of lease or renewal.
2) The owner of a unit shall notify the unit owners association the termination of the contract of lease and provided the relevant document that evidence the termination.
3) The owner of a unit who leases a unit shall provide the lessee with a copy of the delclaration and description, by-laws and rules of the condominum.

23. *Interim Occupancy*

The contract of sale of a unit may provide the occupancy of a unit by the purchaser before registration of the building and transfer of ownership and may determine the occupancy fee to be paid by the purchaser and the duties of the declarant during interim occupancy.

PART SIX
COMMON EXPENSES AND SURPLUS

24. *Contribution by Owners*

1) Without prejudice to other provisions of this Proclamation unit owners shall contribute to cover common expenses in proportion to their undivided interest in the common elements.
2) Sub Article 1 of this Article shall be applicable even if, the owner has waived the right to use the common elements or he has a claim against unit owners association or the declaration, by-laws and rules restrict him from using the common elements.

25. *The Right to Lien*

1) The unit owners' association shall have lien right in proportion to the unpaid common expense against the owner's unit and appurtenant common interest. The amount needed from the unit owner shall include interest on and expenses due to the delay of the payment of common expenses.
2) The unit owners association must in accordance with this proclamation obtain a certificate evidencing its right of lien within three months period, begnining from the default.
3) A lien right not registered with in the period fixed under Sub Article 2 of this Article shall have no effect after the lapse of the three months period.
4) The certificate evidencing the right to lien shall specify the defaulted amount and the expenses incurrred by the association to recover the payment from the unit owner.
5) The unit owners association shall give 15 days notice to the concerned owners before the registration of the lien.

፮· የቤት ባለቤቱ በዚህ አንቀጽ የሚፈልግበትን ክፍያ ከፍሎ ሲያጠናቅቅ ማኅበሩ ይህንኑ የሚያረጋግጥ ማስረጃ እንዲመዘገብ በማድረግ ለቤት ባለቤቱ ሊሰጠው ይገባል ፤

፯· በዚህ አንቀጽ የተመለከተው የማኅበሩ የመያዣ መብት ከመንግሥት ግብርና ቀረጥ በስተቀር ከሌሎች የተመዘገቡም ሆነ ያልተመዘገቡ መያዣዎች ቅድሚያ ይኖረዋል።

፳፮· የጋራ ትርፍ

፩· ማኅበሩ የሚያገኘው ማንኛውም ትርፍ የጋራ ወጪዎችን ለመሸፈን ይውላል ወይም በልዩ ተቀማጭ ሂሣብ ውስጥ ይቀመጣል ፤

፪· ማኅበሩ ካልፈረሰ በስተቀር ይህ ትርፍ በቤት ባለቤቶች መካከል አይከፋፈልም ።

፳፯· ስለጥገናና ዕድሣት

፩· በአደጋ ምክንያት የሚደርስ ጉዳትን ስለመጠገን ፡-

ሀ) በአደጋ ምክንያት ጉዳት የደረሰባቸውን ቤቶች ፣ የጋራ መጠቀሚያዎችን እና የማኅበሩ ንብረቶች ማኅበሩ ማስጠገን አለበት ፤

ለ) በአደጋ ምክንያት የሚደረግ ጥገና ጉዳት የደረሰበትን አካል መጠገንን እና በአዲስ መተካትን ይጨምራል። ሆኖም በቤቶች ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራ ላይ የሚደርስ ጉዳትን መጠገንን አይጨምርም ፤

ሐ) ለዚህ አዋጅ አፈጻጸም በአንድ ቤት ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራ ዓይነትና መጠን የሚወሰነው በሕንጻ ማሳወቂያ በተቀመጠው የቤቶች ደረጃ የሚመለከተው ቤት ከተመደበበት የክፍል ደረጃ ጋር በማወዳደር ይሆናል ፤

መ) የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፩ (ለ) ቢኖርም ሕንጻው ከመመዝገቡ በፊት በቤቶች ላይ የተደረገ ተጨማሪ ሥራዎች ቢኖሩ ማኅበሩ የማስጠገን ኃላፊነት ይኖርበታል ።

፪· ስለ ዕድሣት፡-

ማኅበሩ የጋራ መጠቀሚያዎችን የማደስ ኃላፊነት አለበት ፤

ለ) እያንዳንዱን ቤት የማደስ ኃላፊነት የቤቱ ባለቤት ነው፣

ሐ) ለተወሰኑ ቤቶች የተመደቡ የጋራ መጠቀሚያዎችን ማደስ ፣ የጋራ መጠቀሚያዎቹ የተመደቡላቸው ቤቶች ባለቤቶች ኃላፊነት ነው ፣

መ) የማደስ ኃላፊነት በመደበኛ የንብረት አጠቃቀም የሚመጣን ማርጀት ወይም አገልግሎት መቀነስ ማስተካከልን ይመለከታል ፣

፫· ለክፍል ባለቤቶች የሚደረግ ዕድሣት ፣

ሀ) የጋራ መጠቀሚያን ወይም ቤትን የማደስ ኃላፊነት የቤት ባለቤት ከሆነና የቤት ባለቤቱ በቂ በሆነ የጊዜ ገደብ ውስጥ ይህንን ኃላፊነቱን ባይወጣ ማኅበሩ ዕድሳቱን በራሱ ሊያከናውን ይችላል፣

ለ) በዚህ ንዑስ አንቀጽ መሠረት ማኅበሩ ዕድሳት ሲያከናውን ወጪው ኃላፊነቱን ያልተወጣው የቤት ባለቤት የጋራ ወጪ ተጨማሪ ድርሻው ሆኖ ይታሰባል።

፳፰· ስለ ልዩ ተቀማጭ ገንዘብ

ማኅበሩ ለጥገናና እድሳት ራሱን የቻለ የተለየ ገንዘብ ማስቀመጥ እና ሲያስፈልግ ወጪ ማድረግ አለበት፣

፪· ለዚህ ተቀማጭ ገንዘብ ማኅበሩ ከክፍል ባለቤቶች መዋጮ ይሰበስባል፣

፫· በዚህ አንቀጽ የተመለከተው ተቀማጭ ገንዘብ የማኅበሩ ሀብት ነው። በዚህ አዋጅ መሠረት ካልሆነ በቀር ለቤት ባለቤቶች አይከፋፈልም።

6) The unit owners' association shall cause the registration of payment and give a testimonial to the owner who paid the defaulted contribution under this Article.

7) The right to lien of the unit owners association under this Article shall have priority over registered or not registered rights except tax and duties of the government.

26. *Common Surplus*

1) The common Surplus obtained by the unit owners association shall be used to cover common expenses or shall be deposited in the reserve fund.

2) Common profit shall not be divided among unit owners except upon the dissolution of the association.

27. *Repair and Maintenance*

1) Repair of damage caused by accident:

(a) The unit owners association shall repair units, common elements and the assets of the association damaged by accident.

(b) Repair of damage caused by accident shall include repairing and replacing the damaged part. But it does not include repairing the damage caused to improvements made to a unit.

(c) For the purpose of this proclamation improvements to a unit shall be determined in accordance with the standard set in the declaration to which a particular unit belong.

(d) Notwithstanding Sub–Article 1(b) of this Article, the unit owners association shall have a responsibility to repair improvements made to a unit before the registration of the building.

2) Maintenance

(a) The unit owners association shall have a responsibility to maintain common elements.

(b) Each unit owners shall have a responsibility to maintain the a unit.

(c) Each unit owners shall have a responsibility to maintain the limited common elelment reserved for their exclusive use.

(d) The responsibility of maintenance shall mean wear and tear caused by normal use or old age.

3) Maintenance for the unit of owners

(a) The unit owners association may maintain a common element or a unit, which a unit owner is responsible but failed to maintain with in a reasonable period of time.

(b) The cost of the maintenance done under this Sub Article by the unit owners association shall be added to the contributions of the defaulting unit owner to the common expenses.

28. *Reserved Fund*

1) The unit owners' association shall establish a reserve fund for repair and maintenance and may use it where necessary.

2) The unit owners' association shall collect contribution from owners for the reserve fund.

3) The Reserve Fund Under this Article shall be the property of the unit owners association. And it shall not be divided among members except under this proclamation.

ክፍል ሰባት
ስለ ማኅበራት ውህደት

፳፱· ስለ ምዝገባ

፩· የዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆነው ሁለት ወይም ከሁለት በላይ የሆኑ የቤት ባለቤቶች ማኅበራት የተዋሃደ የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ለመዝጋቢው አካል በማስመዝገብ ሊዋሃዱ ይችላሉ፣

፪· ውህደቱ ከመመዝገቡ በፊት በእያንዳንዱ ማኅበር የቤት ባለቤቶች ፹ ፐርሰንት ድምፅ መጽደቁና ማኅበራቱን ለመወከል ሥልጣን ባላቸው ሰዎች መፈረሙ መረጋገጥ አለበት፣

፫· ስለ ውህደቱ በሚጠራው ጠቅላላ ስብሰባ ለሚዋሃደው ማህበር የሚያገለግሉት የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ በውህደቱ ላይ ውሳኔ ለመስጠት ለሚጠራው ጠቅላላ ስብሰባ ቀርበው መጽደቅ አለባቸው፣

፬· የሚዋሀዱት ማህበራት የመጨረሻ ዓመት የኦዲት ሪፖርት በንዑስ አንቀጽ ፫ ላይ በተጠቀሰው ስብሰባ ላይ ለአባላት መገለጽ አለበት።

፴· ምዝገባው የሚያስከትለው ውጤት

፩· ውህደቱን የመሠረቱት ማኅበራት በሙሉ ተዋህደው የተዋሀደ አንድ የቤት ባለቤቶች ማኅበር ይመሠረታል፣

፪· ከውህደት በፊት የነበሩት ቤቶች እና የጋራ መጠቀሚያዎች የተዋሀደው ማኅበር ቤቶችና የጋራ መጠቀሚያዎች ሆነው ይቀጥላሉ፣

፫· ከውህደቱ በፊት የነበሩት የእያንዳንዱ ማኅበር የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ ተፈጻሚነታቸው ይቀራል፣

፬· የዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፩ እንደተተጠበቀ ሆኖ፣ ከውህደቱ በፊት የነበሩት የእያንዳንዱ ማኅበር ዳይሬክተሮች በአንድ ላይ የተዋሀደው ማኅበር የመጀመሪያ ዳይሬክተሮች ይሆናሉ፣

፭· በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፩ መሠረት ምርጫ እስከሚከናወን የሚያገለግሉ አንድ ወይም ከአንድ በላይ ኦዲተሮች በአባላት ይሰየማሉ፣

፮· በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፱ መሠረት ለጠቅላላ ስብሰባ ቀርበው የጸደቁትና የተመዘገቡት የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ የመተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ ደንብ የተዋሀደው ማኅበር የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ መተዳደሪያ ደንብ እና ውስጠ ደንብ ሆነው ይቀጥላሉ፣

፯· ውህደቱን የመሠረተው የእያንዳንዱ ማኅበር መብትና ግዴታዎች ለተዋሐደው ማኅበር ይተላለፋሉ።

፴፩· ዳይሬክተሮችንና ኦዲተሮችን ስለመምረጥ

የተዋሀደው ማኅበር የሕንጻ ማሳወቂያና መግለጫ፣ መተዳደሪያ ደንብና ውስጠ ደንብ በተመዘገበ በ፺ ቀናት ውስጥ የተዋሀደው ማኅበር የቤት ባለቤቶች በጠቅላላ ስብሰባ ለተዋሐደው ማኅበር የዳይሬክተሮች ቦርድ አባላትና ኦዲተሮች መምረጥ አለባቸው።

ክፍል ስምንት
የጋራ ሕንጻ በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ ስለሚያበቃበት ሁኔታ

፴፪· የቤት ባለቤቶች ፈቃድ

ድምፅ በሚሰጥበት ጊዜ ቢያንስ ፹ ፐርሰንት የሆኑት ቤቶች ባለቤቶች የጋራ ሕንጻው በዚህ አዋጅ መሠረት መተዳደሩ እንዲያበቃ በማለት ድምጽ ከሰጡ ማኅበሩ ይህንኑ የሚገልጽ የጽሁፍ ማስታወቂያ ለመዝጋቢው አካል ማቅረብ አለበት።

PART SEVEN
AMALGAMATION OF ASSOCIATION

29. *Registration*

1) Without prejudice to the provisions of this proclamation two or more unit owners associations may amalgamate by registering with the registrar the Declaration, description, by-laws and rules for the amalgamated association.
2) The registrar must ensure the decision for amalgamation is ratified by 80% of unit owners of each association and is signed by duly authorized representatives of each association.
3) The amalgamated declaration, description, by-laws and rules shall be presented and approved by the general meeting held to decide on amalgamation.
4) The last year audit report of the amalgamating unit owners associations shall also be notified to members of each association at a meeting mentioned under Sub Article 3.

30. *Effect of Registration*

1) The assocaitions are amalgamated and one amalgamated association shall be established.
2) The units and common elelements befor the amalgamation association shall be units and common elements of the amalgamated association.
3) the declaration, description, by laws and rules of each amalgamated association shall cease to apply.
4) Without prejudice to Article 31 of this proclamation, directors of each amalgamated association shall togehter constitute the first directors of the amalgamated association.
5) The memebers of the amalagmated association shall designate one or more auditors serving until election is held under Article 31 of this proclamation.
6) the declaration, description, by laws and rules approved and registered under Article 29 of this proclamation shall be the declaration, description, by laws and rules of the amalgamating association.
7) The rights and duties of the (each) amalgamated association shall be transferred to the amalgamated assocaition.

31. *Election of Directors and Auditors*

The general meeting of the amalgamated association shall, with in 90 days of registration of the declaration, description, by-laws and rules of the amalgamated association elect members of the board of directors and designate auditors.

PART EIGHT
TERMINATION OF CONDOMINIUM TO BE GOVERNED UNDER THIS PROCLAMATION

32. *Consent of Unit Owners*

The association shall notify in writing to the registrar if 80% of the owners vote for termination of the condominium to be governed under this proclamation.

፴፫· ከፍተኛ ውድመት

፩· ቦርዱ በጋራ ሕንጻው ላይ ከፍተኛ ውድመት ደርሷል ብሎ በሚወስንበት ጊዜ ጉዳዩን ለቤት ባለቤቶች ጠቅላላ ስብሰባ በማቅረብ ስለውድመቱ መጠን እና ከውድመቱ በኋላ ሕንጻው በዚህ ሕግ መገዛቱን ያቆም እንደሆነ ማስወሰን አለበት፣

፪· በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/ መሠረት በሚደረገው የባለቤቶች ስብሰባ ከ፹ ፐርሰንት በላይ የሆኑት ቤቶች ባለቤቶች ሕንጻው በዚህ ሕግ መገዛቱ እንዲያበቃ ከወሰኑ ቦርዱ ይህንኑ የሚገልጽ የጽሁፍ ማስታወቂያ ለመዝገቢው አካል ማቅረብ አለበት፣

፫· የቤቶች ባለቤቶች በዚህ አንቀጽ በተገለጸው ድምጽ መጠን ሕንጻው በዚህ ሕግ መገዛቱን እንዲያቆም በማለት ካልወሰኑ ቦርዱ በቂ በሆነ ጊዜ ውስጥ ውድመቱ እንዲጠገን ማድረግ አለበት።

፴፬· ስለ ሽያጭ

፩· የጋራ ሕንጻው ወይም የተወሰነው የጋራ መጠቀሚያ በሚሸጥበት ጊዜ ይህ ሕግ በተሸጠው ሕንጻ ወይም የጋራ መጠቀሚያ ላይ ተፈጻሚ መሆኑ ያበቃል፣

፪· ማኅበሩ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/ በተደነገገው መሠረት ሽያጭ ለማከናወን፣

ሀ) ድምጽ በተሰጠበት ዕለት ፹ ፐርሰንት የሚሆኑትን የቤት ባለቤቶች የአዎንታ ድምጽ እና፣

ለ) ሽያጩ ለተወሰኑ ቤቶች አገልግሎት ተለይተው የተሰጡ የጋራ መጠቀሚያዎችን የሚጨምር ከሆነ በተጨማሪ የጋራ መጠቀሚያው ተለይቶ የተሰጣቸው ቤቶች ባለቤቶችን የእያንዳንዳቸውን ፈቃደኝነት በጽሁፍ ማግኘት አለበት።

፴፭· ለሕዝብ ጥቅም ንብረት ስለመውሰድ

በሕግ መሠረት ለሕዝብ ጥቅም ሲባል የተወሰደ የጋራ ሕንጻ ወይም የጋራ መጠቀሚያ በዚህ ሕግ መገዛቱ ያበቃል።

፴፮· ከሽያጭና ከንብረት መወሰድ ስለሚገኝ ጥቅም

፩· በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፬ ወይም አንቀጽ ፴፭ መሠረት የጋራ ሕንጻው ወይም የተወሰነው የጋራ መጠቀሚያ በመሸጡ ወይም በመወሰዱ የሚገኘው ጥቅም በጋራ መጠቀሚያዎች ላይ ባላቸው የመቶኛ ጥቅም ጋር ተመጣጣኝ በሆነ መጠን ለቤት ባለቤቶች ይከፋፈላል፣

፪· የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ /፩/ ቢኖርም የተሸጠው ወይም የተወሰደው ለተወሰኑ ቤቶች መጠቀሚያነት ብቻ ተለይቶ የተተወ የጋራ መጠቀሚያ በሆነ ጊዜ ጥቅሙ የሚከፋፈለው የጋራ መጠቀሚያው ተለይቶ በተሰጣቸው ቤቶች መካከል ብቻ ይሆናል።

፴፯· ስለ ምዝገባ

፩/ መዝጋቢው አካል በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፴፪ ወይም ፴፫ መሠረት የሚቀርብለትን ማስታወቂያ መርምሮ በመመዝገብ የምስክር ወረቀት ይሰጣል፣

፪· የምስክር ወረቀቱ እንደተሰጠ ይህ አዋጅና አዋጁን ለማስፈጸም የሚወጡ ሌሎች ሕጎች በሕንጻው ላይ ተፈጻሚነታቸው ያበቃል።

፴፰· ስለሀብት ክፍፍል

የጋራ ሕንጻው በዚህ አዋጅ መገዛቱ ሲያበቃ፣

፩· የቤት ባለቤቶች ማህበር ሀብት በማኅበሩ ላይ የሚነሱ የገንዘብ ጥያቄዎችን ለመክፈል ይውላል፣

፪· ቀሪው የማኅበሩ ሃብት በጋራ ጥቅማቸው መጠን ለቤት ባለቤቶች ይከፋፈላል።

33. *Substantial Damage*

1) Whenever the board of directors decides there is substantial damage to the building it must submit the matter to the general meeting and the later shall decide on the extent of the damage and whether to terminate the condominium to be governed by this proclamation.
2) The board shall notify the registrar if 80% of the owners vote for termination of the condominium to be governed by this proclamation in the general meeting held under Sub Article 1 of this Article.
3) The board must repair the damage if the unit owners do not vote in favor of the termination of the of the condabinium to be the governed by this proclamation by a majority determined by this Article.

34. *Sale*

1) If the condominium or part of the common element is sold, this proclamation shall cease to govern the respective condominium or common element thereof.
2) To make a sale under this Article, the association shall obtain.
   (a) 80% vote of unit owners in favor of sale, and
   (b) Consent expressed in writing of each unit owners to whom the limited common elements are designated where the sale includes limited common elements.

35. *Expropriation for Public Interest*

A condominium or a common element expropriated for public interest shall cease to be governed by this proclamation.

36. *Proceeds and compensation*

1) The unit owners shall share the proceeds of sale or compensation received for condominium or common elements sold or expropriated under Article 34 and 35 of this proclamation, in the same proportion to their interest in the common element.
2) Notwithstanding Sub-Article 1 of this Article the proceeds of sale of limited common elements shall be divided among owners, to whom it is designated.

37. *Registration*

1) The registrar shall examine the notice under Article 32 and Article 33 of this proclamation and shall register and deliver a certificate.
2) This proclamation and other laws enacted to implement this proclamation shall cases to govern the condominium up on the delivery of the certificate.

38. *Distribution of Assets*

When the condominium ceases to be governed by this proclamation,

1) The asset of the association shall be used to pay the debts of the association and
2) The remaining shall be divided among the owners in proportion to their common interest.

ክፍል ዘጠኝ
የጋራ ሕንጻ ለመሥራት ስለሚደራጅ የመኖሪያ ቤት የኅብረት ሥራ ማኅበራት

፴፱· አደረጃጀት

የመኖሪያ ቤት የኅብረት ሥራ ማኅበራት የጋራ ሕንጻ በመሥራት ዓላማ ሊደራጁ ይችላሉ።

፵· የሕብረት ሥራ ማኅበራት አዋጅ ቁጥር ፻፵፯/፺፩ ተፈጻሚነት

፩ የጋራ ሕንጻ ለመሥራት ለሚደራጁ የሕብረት ሥራ ማኅበራት ስለመኖሪያ ቤት የሕብረት ሥራ ማኅበራት በአዋጅ ቁጥር ፻፵፯/፺፩ ዓ.ም የተደነገገው ተፈጻሚ ይሆናል፣

፪· ሆኖም ሕንጻው በዚህ አዋጅ መሠረት ሲመዘገብ ይህ አዋጅ ተፈጻሚ ይሆናል።

፵፩· ሕንጻ ስለማስመዝገብ

፩· የጋራ ሕንጻው ግንባታ ሲጠናቀቅ የኅብረት ሥራ ማኅበሩ የሥራ አመራር ኮሚቴ ሕንጻውን በዚህ አዋጅ መሠረት ያስመዘግባል፣

፪· በዚህ አንቀጽ መሠረት ሕንጻውን ያስመዘገበው የሥራ አመራር ኮሚቴ የባለቤቶች ማኅበር የመጀመሪያ ቦርድ በመሆን በዚህ ሕግ ለቦርዱ የተሰጡት ሥልጣንና ተግባራት ይኖሩታል፣

፫· በአዋጅ ቁጥር ፻፵፯/፺፩ መሠረት የተመረጠው የቁጥጥር ኮሚቴ በዚህ አዋጅ መሠረት ኦዲተር ሆኖ ይሠራል፣

፬· ሕንጻው በተመዘገበ በ፺ ቀናት ውስጥ የቤት ባለቤቶች አዲስ የዳይሬክተሮች ቦርድና ኦዲተር ሊሰይሙ ይችላሉ

ክፍል አሥር
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

፵፪· ደንብ ስለማውጣት

የከተማ አስተዳደሮቹ ይህን አዋጅ ለማስፈጸም የሚረዳ ደንብ ለማውጣት ይችላሉ።

፵፫· ስለ ሌሎች ሕጐች ተፈጻሚነት

፩· በ፲፱፻፶፪ ዓ.ም የወጣው የኢትዮጵያ ፍትሐ ብሔር ሕግ ከቁጥር ፩ሺ፪፻፹፩ እስከ ቁጥር ፩ሺ፫፻፰ ያሉ ድንጋጌዎች በዚህ አዋጅ መሠረት በሚተዳደር የጋራ ሕንጻ ላይ ተፈጻሚነት አይሆኑም፣

፪· ማንኛውም ሕግ፣ ልማድ ወይም አሠራር በዚህ አዋጅ በተደነገጉ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚነት አይኖረውም።

፵፬· አዋጁ የሚፀናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በነጋሪት ጋዜጣ ታትሞ ከወጣበት ዕለት ጀምሮ የፀና ይሆናል።

አዲስ አበባ ጳጉሜ ፮ ቀን ፲፱፻፺፭ ዓ.ም

ግርማ ወልደጊዮርጊስ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት

PART NINE
Co-operatives' Condominium

39. *Establishment*

Co-operatives may be established for the purpose of building a condominium.

40. *Applicability of Co-operative societies Proclamation No. 147/1999*

1) The co-operatives proclamation No. 147/98 shall be applicable on co-operatives established for the purpose of building a condominium.
2) This proclamation shall be applicable on co-operatives established for the purpose of building a condominium up on registration under this proclamation.

41. *Registration of the Building*

1) The management committee of the co-operative shall up on completion of construction, register the building under this proclamation.
2) The management committee, which registers the building under this Article shall become the first board of directors and shall have the powers and duties of the board under this proclamation.
3) The control committee under proclamation No. 147/98 shall be an auditor under this proclamation.
4) The unit owners may elect a new board of directors and designate auditor with in 90 days from registration of the building.

PART TEN
MISCELLANEOUS

42. *Power to issue Regulation*

The City Administrator may issue Regulation necessary for the implementation of this proclamation.

43. *Applicability of Other Laws*

1) Articles 1281 to Article 1308 of the 1960 civil code of Ethiopia shall not be applicable on a condominium governed under this proclamation.
2) Any law, custom or practice shall not be applicable on matters dealt with under this proclamation.

44. *Effective Date*

This Proclamation shall enter into force on date of its publication in the Negarit Gazeta.

Done at Addis Ababa, this 11th day of September, 2003.

GIRMA WOLDEGIORGIS

PRESIDENT OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA