በኢትዮጵያ ፌደራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ

የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር

የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም

ስትራቴጂያዊ ዕቅድ

(ተሻሽሎ የፀደቀ)

ሰኔ 2004 ዓ.ም

አዲስ አበባ፣ ኢትዮጵያ

ማ ው ጫ

ተ.ቁ ርዕስ ገጽ

ምዕራፍ አንድ 3

1. አጠቃላይ 3

1.1. መግቢያ 3

1.2. የሰነዱ ይዘትና አደረጃጀት 4

1.3. መነሻ 4

1.4. አስፈላጊነት 5

1.6. የፕሮግራሙ መርሆዎች (Guiding principles) 6

ምዕራፍ ሁለት 7

2. የነባራዊ ሁኔታዎች ዳሰሳ 7

2.1. አለም አቀፋዊ 7

2.2. ሀገራዊ ልምድ 9

2.3. የተገኙ ጠቃሚ ተሞክሮዎች 14

2.4 ውስጣዊና ውጫዊ ሁኔታዎች ዳሰሳና ትንተና 15

ምዕራፍ ሦስት 20

3. ቁልፍ ስትራቴጂያዊ ጉዳዮችና ግቦች 20

3.1 ቁልፍ ስትራቴጂያዊ ጉዳዮች 20

3.2 ስታራቴጂያዊ ግቦች 25

ምዕራፍ አራት 27
4. ስትራቴጂያዊ ዕቅድ 27
4.1. የዲዛይን ዝግጅትና አቅርቦት 27
4.2. የመሬት ዝግጅትና አቅርቦት.. 28
4.3. የግንባታ ግብዓት አቅርቦት 33
4.4. የመሰረተ ልማት አቅርቦት 37
4.5. የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ዋጋ 38
4.6. የፋይናንስ ምንጭ እና አቅርቦት 45
ምዕራፍ አምስት 50
5. የፕሮግራሙ አካላት ኃላፊነትና ተግባር..50
5.1. ሬጉላቶሪ አካላት 50
5.2. አስፈፃሚ አካላት... 52
ምዕራፍ ስድስት..60
6. የአፈፃፀም አቅጣጫዎች፣ የክትትልና ግምገማ ስርዓት 60
6.1. የአፈፃፀም አቅጣጫዎች..60
6.2. የክትትል ፣ ግምገማና ግብረመልስ ሥርዓት 64
ምዕራፍ ሰባት 65
7. የስትራቴጂው ግቦች ተግባራትና የአፈፃፀም መርሐ ግብር...65
7.1. የስትራቴጂው ግቦችና ዋና ዋና ተግባራት...65
7.2. የአፈፃፀም መርሀ-ግብር 69

ምዕራፍ አንድ

1. አጠቃላይ

1.1. መግቢያ

1.1.1. ሀገራችን ፈጣንና ቀጣይነት ያለው ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ልማት ለማረጋገጥ በሚያስችላት ትክክለኛ ራዕይና ተስማሚ ስትራቴጂ በመምራቷ ባለፉት የተሳኩ 8 የልማት ዓመታት በድርብ አሃዝ የሚለካ አጠቃላይ ዕድገት በማስመዝገብ በክፍለ አህጉሩ እና ከዚያም በሰፋ ደረጃ ልዩ ትኩረት የሚያሰጣት አፈፃፀም አስመዝግባለች፡፡ በዚህ ስኬት የዜጐችን የልማት ተጠቃሚነት በማረጋገጥ አገሪቱ በአጭር ጊዜ ውስጥ መካከለኛ ገቢ ወዳላቸው አገሮች ተርታ የሚያንደረድራት መንገድ ይዛለች፡፡ ከዚህ አኳያ መንግስት የሚሊኒየሙን የልማት ግቦች ከማሳካት ባለፈ እና በቀደመ ሁኔታ የ5 ዓመት የእድገትና የትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ነድፎ የኢኮኖሚ እድገቱ ቀጣይነት ይበልጥ ለማረጋገጥና መዋቅራዊ ለውጥ ለማምጣት እየሰራ ይገኛል፡፡ ቀጣይነት ያለው ዕድገት ደግሞ ካለ በቂ ሀገራዊ ቁጠባ፣ የዜጐችን የመጠለያ ችግርና ስራ አጥነትን ከመፍታትና የኑሮ ዋስትናን ከማረጋገጥ ውጭ የሚጨበጥ አይደለም፡፡ እንዲያውም የኢኮኖሚው ዕድገት በራሱ ከሚስባቸው ማህበራዊ ፍላጐቶች ውስጥ መጠለያ አንዱና ዋነኛው በመሆኑ ትኩረት ከሚሹ ጉዳዮች መካከል የቤት ችግር በመጀመሪያ ረድፍ የሚሰለፍ ነው፡፡

1.1.2. በመሆኑም በአምስቱ ዓመት የእድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅዱ ትኩረት ከተሰጣቸው ጉዳዮች ውስጥ ሀገራዊ ቁጠባን በማዳበርና በማስፋፋት ኢኮኖሚው ቀጣይነት ላለው ዕድገት የሚያስፈልገውን የኢንቨስትሜንት ፋይናንስ ማመንጨት ሲጠበቅበት እዛው ሳለ የሥራ እድሎችን በማስፋፋት የተሻለና ፍትሐዊ የሀብት ስርጭት በሚያረጋግጥ ሁኔታ በከተሞች የሚታየውን የመኖሪያ ቤት ችግር መፍታት እንዲቻል ቁጠባን መሠረት ያደረገ የመኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ መከተል የመንግስት መሠረታዊ አቅጣጫ ሆኗል፡፡

1.1.3. በዚህም መሠረት የአገር ውስጥ ቁጠባን ለማጠናከር እንዲቻል የተቀማጭ ገንዘብ እና ለቤት ልማት በሚሰጠው ብድር (matching loan) የሚከፈለው የወለድ መጠን ከተለመደው እና ከሚጠበቀው በተሻለ ምጣኔው እንዲስተካከል ከመደረጉም በላይ የመኖሪያ ቤት መስራት ለሚፈልጉ እና ከቤቱ ዋጋ ቢያንስ 40% ያህል ለቆጠቡ ዜጐች ቀሪውን 60% ብድር የሚያገኙበት ስርዓት ተቀርጿል፡፡ የግል መኖሪያ ቤት የሌለው ማንኛውም የከተማ ነዋሪና ሰራተኛ(የመንግስት ተቋማት፣መንግስታዊ ያልሆኑና የግል ድርጅት ሠራተኞች ወዘተ…) የቁጠባ ጠቀሜታን በማስገንዘብ በቤት ልማት ፕሮግራሙ ተጠቃሚ የሚሆኑበት የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ተነድፏል፡፡

1.1.4. በአጠቃላይ በአዲስ አበባና በዋና ዋና ከተሞች የከተማ ነዋሪው ቁጥር በፍጥነት እያደገ መምጣት እንደዚሁም በከተሞች ያለው የቤት ብዛት እጅግ አነስተኛና ከነዋሪው ቁጥር ጋር የሚጣጣም ካለመሆኑም በላይ ያለውም ቢሆን አብዛኛው ለመኖሪያ ምቹ ባለመሆኑ አብዛኛው ነዋሪ በዝቅተኛና ተፋፍገው በተሰሩ የመኖሪያ አካባቢዎች /Slum settlements/ እንዲኖር ተገዷል፡፡ በመሆኑም በአሁኑ ወቅት በድምሩ በሀገራችን የተለያዩ ከተሞች እስከ 1 ሚሊዮን የሚደርስ የቤት ፍላጐት እና እጥረት እንዳለ የሚገመት ሲሆን በተለይ በአዲስ አበባ በ1996 በተደረገው የቤት ፍላጎት ጥናት መሰረት 300 ሺ.ህ የሚደርስ የቤት ፍላጎት ክፍተት እንደነበረና ይህም ቁጥር በየዓመቱ እስከ 20 ሺ.ህ በሚደርስ መጠን እየጨመረ እንደሚሄድ ተመልክቷል፡፡ በዚህ መሰረት በጋራ የመኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮጀክት እስከአሁን የተገነቡትን 100 ሺ.ህ ቤቶች ሳይጨምር ከ360 ሺ.ህ ቤቶች በላይ ፍላጎት እንዳለ ያመለክታል፡፡ ይህንን እውነታ ደረጃ በደረጃ ለመቀየር እንዲቻል በዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ዘመኑ የቤት እጥረትን ለመቅረፍ የሚያስችሉ የተለያዩ ፕሮግራሞች ነድፎ መንቀሣቀስ አስፈላጊ ሆኗል፡፡ እጥረቱን በመቅረፍ ረገድ ወሳኝ ድርሻና ትኩረት የተሰጠው በቁጠባ ላይ ለተመሠረተ የቤቶች ልማት ፕሮግራም ሲሆን በዕቅድ ዘመኑ ውስጥ በዚህ ፕሮግራም በክልሎች የሚገነባው በመሰረታዊነት አቅም በሚኖረውና በሚመዘገበው ተጠቃሚ የሚወሰን ሆኖ በሚቀጥሉት ሶስት ዓመታት ንግድ ቤቶችን ጨምሮ 30 ሺ. ቤቶች

በአዲስ አበባ እንደሚገነቡ ይጠበቃል፡፡ በመሆኑም ለፕሮግራሙ የተሰጠው ተልዕኮ ስኬታማነት ግልጽ ስትራቴጂ መንደፍ እና ተስማሚ አደረጃጀቶች መፍጠር አስፈልጓል፡፡

1.2. የሰነዱ ይዘትና አደረጃጀት

1.2.1. የሰነዱ ይዘት

በሰነዱ ውስጥ የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም መነሻ ሀሣቦችና ጭብጦች፣ የአጠቃላይ፣ ዓለም አቀፋዊና የሀገር ውስጥ ነባራዊ ሁኔታዎችን ያካተተ ዳሰሳ፣ የተገኙ ተሞክሮዎችን እና ጠቃሚ ልምዶችን ግምት ውስጥ ያስገባ፣ እንደ ሀገር ያሉብንን ጥንካሬዎችንና ድክመቶችን ለማመዛዘን በሚያስችል ትንተና ላይ የተመሰረተ ግምገማ በመውሰድ፣ ለፕሮግራሙ መልካም አጋጣሚ የሚሆኑትን እና ስጋቶችን በመለየትና በመተንተን በፕሮግራሙ ውስጥ በተለያየ ደረጃ የሚታይ ድርሻ ያላቸው አካላት ተጽዕኖና ቁልፍ ስትራቴጂያዊ ጉዳዮች በሰነዱ ውስጥ ነጥረው እንዲወጡ ሆነዋል፡፡ በመቀጠልም የተለዩት ስትራቴጂክ ጉዳዮች ለመፍታት አበይት ግቦች ተጥለዋል፡፡ ስትራቴጂካዊ ግቦችና ዓላማዎች የሚያሳካ ስትራቴጂያዊ ዕቅድም ተነድፏል፡፡ ለተጣሉት ስትራቴጂያዊ ግቦችና ዕቅዶች መሳካትም የልዩ ልዩ አካላት ድርሻ ተለይቷል፡፡ ለዕቅዱ አፈፃፀም አቅጣጫዎች ከመመላከታቸውም በላይ በተጓዳኝ አንኳር የክትትልና የግምገማ ስርዓቶች እንዲካተቱ ተደርጓል፡፡ እንዲሁም ለስትራቴጂያዊ ዕቅዱ የአፈፃፀም መርሐ ግብር ተዘጋጅቷል፡፡

1.2.2. የሰነዱ አደረጃጀት

የተዘጋጀው የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ስትራቴጂያዊ ዕቅድ 7 ምዕራፎች ያሉት ሲሆን በስሩ በርካታ ንዑስ ምዕራፎች እና ርዕሶችን ያካተተ ነው፡፡ የሰነዱ የመጀመሪያ ምዕራፍ አጠቃላይ ሁኔታዎችን የሚመለከት ሆኖ መግቢያ፣ መነሻ ኃሣቦች፣ አስፈላጊነት፣ የፕሮግራም ዓላማዎች እና የፕሮግራሙ መርሆዎች ያካተተ ሲሆን ሁለተኛው ምዕራፍ ደግሞ አጠቃላይና የሁኔታዎች ዳሰሳና የሃገር ውስጥና የውጪ ልምዶች የተቃኙበት እና የተገኙ ተሞክሮዎችን ጨምሮ ለፕሮግራሙ መልካም አጋጣሚ /ዕድሎች/ እና ስጋት ተብሎ የተለዩት እንደ ሀገር የያዝናቸው ጥንካሬዎች እና ድክመቶች እንደዚሁም የነዚህና መሠል ሁኔታዎች ትንተና የያዘ ነው፡፡ የሰነዱ ምዕራፍ 3 ቁልፍ ስትራቴጂያዊ ጉዳዮችና ግቦች ሲሸፍን ምዕራፍ 4 ደግሞ በተለዩት ስትራቴጂያዊ ጉዳዮች እና የፕሮግራሙ ተያያዥ አጀንዳዎች ላይ ተመስርቶ የተዘጋጀ ስትራቴጂያዊ ዕቅድ ይይዛል፡፡ ምዕራፍ 5 በስትራቴጂያዊ ዕቅዱ ውስጥ ድርሻ ያላቸው አካላት ኃላፊነትና ተግባር ተዳስሷል፡፡ የስትራቴጂክ ዕቅድ ሰነዱ ምዕራፍ 6 ስትራቴጂው የሚፈፀምባቸው አቅጣጫዎች የክትትልና ግምገማ ስርዓት የተመላከቱበት ሲሆን የመጨረሻው ምዕራፍ 7 ደግሞ የስትራቴጂው ግቦች፣ ተግባራትና መርሃ ግብር ይዟል፡፡

1.3. መነሻ

1.3.1. መንግስት በከተሞች የሚታየውን የመኖሪያ ቤቶች ችግር በግል የመኖሪያ ቤት ግንባታዎችና በባለሃብቶች ተሳትፎ ለማቃለል ካደረገው ሰፊ ጥረት ባሻገር ሃገር አቀፍ የተቀናጀ የቤት ልማት ፕሮግራም በመንደፍና ለክልሎች በተዘጋጀ የቦንድ ሽያጭ በአዲስ አበባና በክልሎች በሚገኙ ዋና ዋና ከተሞች እንዲተገበር አድርጓል፡፡ በዚህም ከ180 ሺ የማያንሱ የጋራ መኖሪያ ቤቶች እንዲገነቡ ሆኗል፡፡ የተያዘው የተቀናጀ የቤት ልማት ፕሮግራም በአዲስ አበባ ተጠናክሮ የቀጠለ ቢሆንም በክልሎች ለእንደዚህ አይነት ቤቶች ከታየው አነስተኛ ፍላጐትና ከፋይናንሲንግ ጉዳዮች ጋር በተያያዙ ምክንያቶች በሂደት ላይ የሚገኙትን ከማጠናቀቅ ባለፈ ፕሮግራሙ ለጊዜውም ቢሆን ማስቀጠል አስፈላጊ ሆኖ አልተገኘም፡፡

1.3.2. በዚህ ጥረት ቀላል ግምት የማይሰጠው የከተማ ነዋሪ የቤት ባለቤት መሆን ከመቻሉም በላይ በርካታ ጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ተፈጥረዋል፡፡ በብዙ ሺ ለሚቆጠሩ ዜጐችም የስራ ዕድል አስገኝቷል፡፡ ይሁንና በከተሞች

አካባቢ የሚታየው የመኖሪያ ቤት ችግር እስከ አሁን በተደረጉ ጥረቶችና በተያያዙ ፕሮግራሞች ብቻ የሚፈታ አልሆነም፡፡

1.3.3. ከህዝብ ቁጥር ጋር የተመጣጠነ የመኖሪያ ቤት በማቅረብ ችግሩን ለመፍታት እንደሀገር የነበረውና ያለው የሀብት ውስንነትና አስተዳደር በተለይም የመሬትና የፋይናንስ አቅርቦት ብቻ ሣይሆን ያለው እጅግ ዝቅተኛ የቁጠባ ባህልም ቁልፍ ማነቆ ሆኖ ቆይቷል፡፡

1.3.4. የመኖሪያ ቤት ጉዳይ ከአጠቃላይ የልማት ጥረቶቻችን ጋር ተዋህዶ በቀጣይነት እንዲፈታ ፕሮግራም መንደፍ አስፈላጊ ሆኗል፡፡ በፕሮግራሙ መነሻ ከሆኑት ጉዳዮች አንዱ በኢኮኖሚው ውስጥ የሚጠበቀው መዋቅራዊ ለውጥ በከተሞች የኢንዱስትሪና አገልግሎት ዘርፎች መስፋፋትን ስለሚያፋጥን ኢንዱስትሪው የሚፈጥረው ስበት (pull factor) እና በሌሎች የፍልሰት አወንታዊና አሉታዊ ምክንያቶች የከተማ ህዝብ ቁጥር ሲጨመር የቤት ፍላጐትና እጥረት በዛው መጠን ስለሚባባስ ይህን አውቆና አቅዶ መከላከል የሚገባ በመሆኑ ነው፡፡

1.3.5. በመሆኑም መንግስት የመኖሪያ ቤት እጥረትን በከተማ ነዋሪው ንቁ ተሳትፎ ለመፍታት ሰፊ እድልና ፍላጐት መኖሩን በመገንዘብ፣ የቁጠባ ስርዓትን በማበረታታት ለቤት ልማት የሚያስፈልገው አቅርቦት የሚደገፍበትን አሰራር ለማስፈን፣ ከፋይናንስ ተቋማት፣ ከአስፈፃሚና ባለድርሻ አካላት ጋር በመተባበር የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራምን በስፋት ለመጀመር የሚያስችል እስትራቴጂያዊ ዕቅድና የአፈፃፀም ስርዓትና አደረጃጀት መፍጠር አስፈላጊ ሆኗል፡፡

1.4. አስፈላጊነት

የፕሮግራሙና የፕሮግራም ስትራቴጂያዊ ዕቅዱ አስፈላጊነት ከሚከተሉት ዋና ዋና ጉዳዮች ይመነጫል፡፡

1.4.1. በአሁኑ ወቅት በከተሞች እስከ 1 ሚሊዮን የሚደርስ የመኖሪያ ቤት ፍላጐት እና አቅርቦት ክፍተት ስላለና ከህዝብ ቁጥር ማደግ ጋር ተያይዞ የሚመጣው ተጨማሪ የቤት ፍላጐት ቀጣይነት ባለው አግባብ በዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ዘመን ውስጥ በዋነኝነት በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም መፍታት አስፈላጊና ቁልፍ ጉዳይ በመሆኑ፤

1.4.2. ለዚህ መጠነ ሰፊ የቤቶች ልማት ፕሮግራም የሚያስፈልገውን ፋይናንስ በመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም አማካይነት እና ከሱ ጋር ተመጣጥኖ በሚሄድ የባንክ ብድር ማሟላት ስለሚያስፈልግ፤

1.4.3. በከተማ የሚኖረውን ህብረተሰብ፣ (የመንግስትና መንግስታዊ ያልሆኑ ተቋማት፣ የማህበራት፣ የግል ድርጅት ሠራተኞችን) የሚያሳትፍ ሰፊ የቁጠባ ስርዓት በመዘርጋት የቤት አቅርቦቱ የሚሟላበት ሁኔታ መፍጠር ወቅታዊና ቀጣይ ተግባር መሆን ስላለበት፤

1.4.4. የቤት ልማት ዘርፉን፣ በየደረጃው ባሉ ከተሞች ተፈፃሚ የሚያደርግ የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም ስትራቴጂ መንደፍ አስፈላጊ በመሆኑና ስትራቴጂውንም ወደ ተግባር ለመለወጥ በተዋረድ የባለ ድርሻ አካላት ተሳትፎና ኃላፊነት፣ የሕግ ማዕቀፍ፣ አደረጃጀትና የአሠራር ስርዓት በመዘርጋት ተፈፃሚነቱን ይበልጥ ለማረጋገጥ ነው፡፡

1.5. የፕሮግራሙ ጥቅል ዓላማዎች

የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ዓላማዎች የሚከተሉት ናቸው፤

1.5.1. በከተሞች የሚታየውና ከኢንዱስትሪና አገልግሎት ሰጭ ድርጅቶች/ተቋማት መስፋፋትና ማደግ ጋር ተያይዞ እየሰፋ የሚገኘው የመኖሪያና መሰል አገልግሎት መስጫ እጥረት በዜጐች (ተጠቃሚዎች) ቁጠባና ተሣትፎ ላይ ተመሥርቶ ለዚህ ዓላማ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በሚመቻች የባንክ ብድር እየታገዘ በቀጣይነት እየተፈታ እንዲሄድ ማድረግ፤

1.5.2. በሃገሪቱ የቁጠባ ባህል እንዲያድግና ሥር እንዲሰድ የህዝብ ንቅናቄ መፍጠር ረጅም ባልሆነ የጊዜ ርቀትም ሃገራዊው ኢኮኖሚ ቀጣይነት ላለው ዕድገት (ኢንቨስትመንት) የሚፈለገውን ፋይናንስ ከሃገራዊ ምርትና ብሔራዊ ገቢ ከሚሟላበት ደረጃ እንዲደርስ መሥራትና ማገዝ፤

1.5.3. የመኖሪያ ቤት ችግር በመፍታት ሂደት በከተሞችና አካባቢያቸው የሥራ ዕድል እንዲሠፋ ማድረግና በዚህም የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪው ኢኮኖሚያዊ ብዜት የመፍጠር አቅም ተጠናክሮ በቴክኖሎጂና በአሠራር ዳብሮ አዎንታዊ ተፅዕኖው (ኢኮኖሚያዊ ቀስቃሽነቱ) እንዲጐለብት ማድረግ፤ የመኖሪያ ቤት እጥረት የመቅረፍ ሃገር አቀፍ ጥረት እንደ አንድ የልማት ፕሮግራም ለጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት መስፋፋትና ለኢንዱስትሪው መፋፋት የበኩሉን አስተዋጽኦ እንዲያበረክት ማድረግ፤

1.5.4. የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙ የከተሞች መልሶ ማልማት ጥረቱ አካል ሆኖ እንዲተገበር ማድረግና ዜጐች ከገቢያቸው በሚቆጥቡት የህብት ባለቤት እንዲሆኑ በማድረግ ፍትሐዊ የገቢና ሃብት ስርጭት እንዲጠናከር ማገዝ፤

1.6. **የፕሮግራሙ መርሆዎች** (Guiding principles)

1.6.1. በቁጠባ ላይ የተመሠረተ መሬትና የመሠረተ ልማት አጠቃቀምና አማራጭ የግንባታ ማቴሪያልና ዘዴዎች የሚያበረታታ አቅጣጫ ከከተሞች ተፈላጊ ገጽታ ጋር ያጣጣመ የመኖሪያ ቤት ልማት፤

1.6.2. በዜጐች፣ በክልሎች፣ በከተሞችና መሠል ማዕከላት መካከል የተረጋገጠና የተጠበቀ (በአቅምና ፍላጐት ላይ የተመሠረተ) ፍትሐዊ ተጠቃሚነት፤

1.6.3. ከቁጠባ ቤቶች ልማት ጋር በተያያዘ የዜጐች የቁጠባ ባህል የሚገነባና የሚያበረታታ፣ ሃገራዊው ኢኮኖሚ ለኢንቨስትመንት የሚፈልገውን የቁጠባ ፋይናንስ የሚያጠናክርና የሚደግፍ የብድርና ፋይናንስ አገልግሎት ስርዓት፤

1.6.4. በወጪ ቆጣቢ፣ ቅይጥ አጠቃቀምን የሚፈቅድ (ለመኖሪያና ንግድ አገልግሎት)፣ የተለያዩ የህብረተሰብ ክፍሎች ጥምረት (Social mix) የጠበቀ ዲዛይን ትኩረት የሰጠ አሠራር፣ የመረጃ ስርዓትና ልውውጥ፤

1.6.5. በፈፃሚዎች፣ በባለሙያዎችና በተባባሪ አካላት የተቀናጀና የተባበረ አፈፃፀም፤

ምዕራፍ ሁለት

2. የነባራዊ ሁኔታዎች ዳሰሳ

2.1 አለም አቀፋዊ

የመኖሪያ ቤት በየዘመኑ ደረጃ በደረጃ እየተለወጠና እየተሻሻለ መጥቶ ከፍተኛ እምርታ ከማምጣቱም በላይ ህዝቦች በኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ህይወታቸው ያስመዘገቧቸው ግዙፍና ተወራራሽ ለውጦች እንዲሁም የዘመኑ የአኗኗር ስርዓቶች ቁሳዊ መገለጫ ነው ማለት ይቻላል፡፡ ይሁንና እንደሃገሩ ኢኮኖሚያዊና የቴክኖሎጂ አቅም እና ፖሊሲ በጥቅሉም እንደሚገኙበት የዕድገት ደረጃና ሶሽዮ-ፖሊቲካዊ ስርዓትና ባህሪያት የሚለያይ ቢሆንም፡-

2.1.1. ቢያንስ አብዛኛዎቹ የዓለማችን ሃገሮች የመላው ዜጐቻቸው የመጠለያ ችግር ፈትተው ጨርሷል ከሚያስብል ደረጃ አልተደረሰም፡፡ ይህም ማለት፤-

2.1.1.1. የመኖሪያ ቤት ችግር የመፍታቱ ጥረት ቢኖርም (በተለያየ ደረጃም ቢሆን) ሁሌም በከተሞች አካባቢ የሚስፋፋው የማምረቻ ኢንዱስትሪና የአገልግሎት ዕድገት እንደተከተለ ነው፡፡ በዚህ የተነሣ የትም ሃገር በየትኛው ጊዜ ውስጥ የመኖሪያ ቤት ፍላጎት አቅርቦት ክፍተት እንደተስተዋለ ነው፡፡

2.1.1.2. ሃገሮች በኢንዱስትሪና አገልግሎት ይበልጥ ባደጉ ቁጥር የመኖሪያ ቤት እጥረት ይበልጥ ሲከፋና ሲወሣሰብ ማየትም የተለመደ ብቻ ሣይሆን የሚጠበቅ ክስተትም እየሆነ ነው፡፡

2.1.1.3. በዚህ ምክንያት የከተሞች የመኖሪያ ቤት አፈታት በፖለቲካ አጀንዳ ውስጥ የጐላ ሥፍራ እየተቆጣጠረ ከመጣ ሰነባብቷል፡፡ እንዲያውም የፖለቲካ ሥልጣን ከሚታጣባቸውና ከሚጨበጥባቸው መንገዶች ውስጥ አንዱ ሆኗል ማለት ይቻላል፡፡

2.1.2. በሌላ በኩል የቤት እጥረት ከመሠረቱ ለመፍታት የመንግስታት በግልጽ ራእይ ላይ የተመሠረተ ስትራቴጂና ቁርጠኝነት ጉዳይ ወሣኝ ሥፍራ ቢሰጠውም የመኖሪያ ቤትንና ተያያዥ አገልግሎቶች በሚፈለገው መጠን፣ ጊዜና ደረጃ እንዳይዘጋጅና እንዳይቀርቡ፡-

2.1.2.1. ሃገሮች ያላቸው የሃብት እጥረትና ያለው ውሱን ጥረታቸውም ቢሆን ከአጠቃላይ ፍጆታና ሃገራዊ የልማት ፍላጐታቸው የመቆጠብ አቅም የሚያንሣቸው መሆኑ፤

2.1.2.2. የመኖሪያ ቤት ግንባታ ወጪ (በሃገርም ሆነ በግለሰብ ደረጃ) ካለው የገቢ አቅም ጋር በአብዛኛው የማይጣጣም መሆኑ ቁልፍ ማነቆዎች ናቸው፡፡

2.1.3. በመሆኑም ሀገራቱ የተለያዩ መንገዶችን በመጠቀም ይህንን ችግር ለመቀነስ ብሎም ለማስወገድ በመጣር ላይ የሚገኙ ሲሆን ከበርካታ ታዳጊና የበለጸጉ ሀገራት በዚህ ዘርፍ በተለይም ለቤት ግንባታ የሚውል መደበኛ ፋይናንስ ምንጭ፤ ተቋማዊ አደረጃጀት፣ የብድር ሁኔታና ተደራሽነት /Accessibility/፣ የመመለሻ ጊዜ /ዘመን/፣ የወለድ ምጣኔ፣ የዋስትና፣ የእፎይታ ጊዜና በአጠቃላይ በአሰራር ስርዓት ላይ በርካታ የዳበረ ልምድ ይገኛል፡፡ እንደ ህንድ፣ ፓኪስታን፣ ቱርክና ቻይና የመሳሰሉ አገሮች ለቤት ግንባታ የሚውለው የመደበኛ ፋይናንስ ምንጭ ከበርካታ ባለድርሻ አካላት የሚሰበሰብ ወይም የሚመነጭ ሲሆን ይህም ገንዘብ በከተሞች በሚካሄደው የቤት ግንባታ ዘርፍ ከፍተኛ አዋጪነት ላይ ተመሥርተው በተቋቋሙ በተለያዩ አደረጃጀቶች የተፈጠረ ነው፡፡ በዚህ ዘርፍ በርካታ አገሮች ከአጠቃላይ ሃገራዊ የኢኮኖሚ ፖሊሲያቸው የሚመነጭ የከተማ ልማት እና የቤት ልማት ፖሊሲና ስትራቴጂያቸውን በሚደግፍ መልኩ የቤት ልማት የፋይናንስ ተቋሞችን አደራጅተዋል፡፡ ከላይ እንደተገለፀው በብዙ ሃገሮች በተለይም እንደ ኢትዮጵያ ባሉ ታዳጊ ሀገሮች የቤት ልማት ፋይናንስ ምንጮች በአብዛኛው ተመሳሳይነት ያላቸው ሲሆኑ መጠናቸውም እንደየጊዜው እና እንደየፖሊሲያቸው ሁኔታ ይለያያል፡፡

2.1.4. የተለያዩ አገሮች ተሞክሮና አንዳንድ ጥናቶች እንደሚያሳዩት አንድ ሰው የአመት ገቢውን 10 በመቶ ቢቆጥብና በቁጠባው ላይ የ5 በመቶ በየዓመቱ ወለድ ቢያገኝ በ40 ዓመት ውስጥ ሊቆጥብ የሚችለው የአመታዊ ገቢውን 134 ጊዜ እጥፍ እንደሚሆን ያመለክታል፡፡ የቁጠባ ምጣኔ ላይ ማተኮር በበለፀጉትም ሆነ በማደግ ላይ ላሉ ሀገራት ከሀገራዊ ጠቀሜታ ባሻገር አለም አቀፋዊ ፋይዳው እየጐላ መምጣቱን መረጃዎች ይጠቁማሉ፡፡ ለቁጠባ ማደግ የመንግሥት ድርሻና ሚና ወሳኝነት አለው፡፡ በትንሹ የፖሊሲና የህግ ማዕቀፍና ድጋፍም ይፈልጋል፡፡ ከዚህ አኳያ የተለያዩ የቁጠባ አካሄዶችና ስልቶችን ከተለያዩ አገሮች ተሞክሮ በመነሳት ለአገራችን የሚጠቅመውን በመውሰድ ከዚህ ቀጥሎ ቀርቧል፡፡

2.1.4.1. ከፍተኛ እምርታ በማሳየት ላይ የሚገኙት ቻይና፣ሕንድ፣ብራዚል፣ሲንጋፓርና ታይላንድ ከአጠቃላይ ሃገራዊ ምርታቸው ከ22 በመቶ እስከ 49.9 በመቶ የሚደርስ ሃገራዊ ቁጠባ አላቸው፡፡ እነዚህ አገራት IMF ካስቀመጠው ከጠቅላላ ምርት የ20 በመቶ የቁጠባ ግብ በጣም ልቀው ብራዚል 22 በመቶ፣ ታይላንድ 30 በመቶ፣ ሕንድ 34.8 በመቶ፣ ሲንጋፖር 49 በመቶና ቻይና 49.9 በመቶ ቁጠባ አስመዝግበዋል፡፡

2.1.4.2. በህንድ ከፍተኛ የቁጠባ ምጣኔ መመዝገቡ ለነፃ ኢኮኖሚ ማደግ አስተዋጽኦ ማድረጉ፣ የውስጥና የውጭ ውድድርን ማበረታታቱ፣የውጭ ቀጥታ ኢንቨስትመንትን መሳቡ፣ የንግድ ባንኮች በመላው አገሪቱ መስፋፋትን ማስከተሉ እንዲሁም መንግሥት ጥቃቅን ቁጠባዎችን ለማበረታታት የወሰዳቸው እርምጃዎች ተዳምረው ለውጥ አምጥተዋል፡፡

2.1.4.3. በቻይና ባንክ መረጃ መሰረት (xiaochuan,2009) የቻይና የቁጠባ ምጣኔ እ.ኤ.አ በ1998 ከነበረበት 37.5 በመቶ እ.ኤ.አ በ2007 49.9 በመቶ በመቆጠብ በአለም ከፍተኛ የነፍስ ወከፍ የቁጠባ መጠን በማስመዝገብ ተወዳዳሪ አልተገኘላትም፡፡ በቻይና ነዋሪው ከሚያገኘው ገቢ 25 በመቶ የሚሆነውን ለቁጠባ እንደሚያውለው መረጃዎች ያሳያሉ፡፡ በቻይና የቤት ፕሮቪደንት ፈንድ አስገዳጅ በሆነ ሁኔታ እንዲቆጠብ በማድረግ የቤት አቅርቦት የተደገፈበት ሁኔታ አለ፡፡ የሠራተኛውና የአሠሪዎች የየድርሻቸውን በጋራ የቆጠቡትን በአንድ አካውንት እንዲገባ በማድረግ የተመረጠው ባንክ ተጨማሪ ፈንድ በማቅረብና የሞርጌጅ ብድር ስርዓት በማመቻቸት የቤት አቅርቦቱ የተደገፈበት ሁኔታ አለ፡፡

2.1.4.4. ከሲንጋፖር ልምድና ተሞክሮ የበለፀጉትም ሆኑ በመልማት ላይ ያሉ አገሮች ብዙ ሊማሩአቸው የሚችሉ ስልቶች አሉ፡፡ የሲንጋፖር ማዕከላዊ ፕሮቪደንት ፈንድ በ1955 እ.ኤ.አ. ሲጀመር አስገዳጅ ቁጠባን ተግባራዊ በማድረግ ከእያንዳንዱ ሠራተኛ ገቢ የተወሰነ መጠን በመቁረጥ ለዚህ ዓላማ በተከፈተ የባንክ አካውንት ገቢ እንዲደረግ የማድረግ አሠራር ተግባራዊ ተደርጐ የነበረበት ሁኔታ ነበር፡፡ በቁጠባው አማካይነት በተፈጠረ ፈንድ ሳቢያ የሲንጋፖር የኢኮኖሚ ዕድገትና ብልፅግና ባለፉት 50 ዓመታት በከፍተኛ ደረጃ ለማደግ ችሏል፡፡ የአስገዳጅ ቁጠባ ስልት ለቤት ልማት ፈንድ ከማስገኘት አልፎም ጠቀሜታው በአጭር ጊዜ ከፍተኛ መዋዕለ ንዋይ ማሰባሰቡና በቀጣይነትም ሲስተም ተፈጥሮለት በመሰራቱ የተረጋጋና አስተማማኝ የቤት ፋይናንስ ምንጭ ሊሆን ከመቻሉም በላይ ቀጣይነት ላለው የኢኮኖሚ ዕድገት ቁልፍ ሚና ተጫውቷል፡፡

2.1.4.5. በጀርመን ለቤት ልማት በውል የሚደረግ የቁጠባ ዘዴ "contract saving housing scheme" ለቤት ልማት ከቁጠባ ሥርዓት ጋር የተያያዘ የብድር አገልግሎት የሚሰጥበት አሠራር ነው፡፡ በጀርመን ሀገር ይህ አሠራርና ፕሮግራም ተግባር ላይ የዋለው ከሁለተኛው ዓለም ጦርነት በኋላ ሲሆን የቤት እጥረትና ችግርን ለመቅረፍ ያለመ ነበር፡፡ ይኸውም በስምምነት በምዕራፍ ተከፍሎ በውል የሚቆጠብበትና ለቤት ፋይናንስ ብድር ከገበያ የወለድ ምጣኔ በታች የሚከፈልበትና የወለድ ምጣኔውም ውል ገደቡ እስከሚያልቅበት ጊዜ ድረስ በታችኛው የገበያ የወለድ ምጣኔ መሠረት

ተወስኖ የሚቆይ ነው።በዚህ ሥርዓት የሚቆጥቡ የህብረተሰብ ክፍሎች ተሳታፊዎች በተከታታይ ክፍያው ሳይቋረጥ የሚቆጥቡና ብድሩንም ቀድሞ በጸደቀውና በተወሰነው ውል መሠረት ተጠቃሚ የሚሆኑ ናቸው።

2.1.4.6. በተጨማሪም የጀርመን በውል የሚደረግ የቤት ቁጠባ ሥርዓት አሠራር እንደ አይነተኛ /Integral/ አገር አቀፍ የቤት ልማት ፋይናንስ ስርዓት ጠቃሚ ተሞክሮ ተደርጐ በብዙዎቹ ዘንድ ተወስዷል። በመሆኑም በአውስትሪያ፣ ቼክ ሪፐብሊክ፣ ስሎቫኪያ፣ ሀንጋሪ፣ ክሮኤሽያ፣ ሮማንያ እና ከአውሮፖ ውጪ በህንድና በቻይና እ.ኤ.አ ከ2004 ጀምሮ ይህንን ሥርዓት በመዘርጋት ላይ ናቸው። ይህም አሠራር ከላይ ለተጠቀሱት አገሮች በተጨማሪ ለሌሎች አገሮችም ቢሆን እንደ መልካም ተሞክሮ ተደርጎ መወሰዱ እንደቀጠለ ይገኛል።

2.1.4.7. ከላይ ከተጠቀሱት የተለያዩ አገራት ተሞክሮ ለአገራችን የቁጠባ ስርአት መዳበር ብዙ ተሞክሮ መውሰድ እንደሚያስችልና አዋጪና በተግባር ውጤት የሰጠና በመስጠት ላይ ያለ በመሆኑ የተነደፈው የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም ስትራቴጂም የነዚህን አገራት ተሞክሮ መነሻ ያደረገ እንዲሆን ተደርጓል።

2.2. ሀገራዊ ልምድ

2.2.1. በሃገራችን ኢትዮጵያም የመኖሪያ ቤት እጥረትና ችግር ለመፍታት ከአጼው ሥርዓት ጀምሮ የተለያዩ የተሳኩና ያልተሳኩ ጥረቶች ተደርጓል። በስርዓቶቹ መሰረታዊ ባህሪዎች ምክንያት ከጅምሩ ውጤታማ እንዳልነበሩ የሚታወቅ ቢሆንም በአጼ ኃይለሥላሴም ሆነ በደርግ ዘመነ መንግሥታት በአዲስ አበባ ከተማ ውስጥ ይታይ የነበረውን የቤት ችግር ለመፍታት የተለያዩ ጥረቶች የተደረጉ መሆኑን ሰነዶች ያመለክታሉ።

2.2.2. ይሁንና በ1983 የተደረገውን ስር ነቀል የፖለቲካና ኢኮኖሚ ስርዓት ለውጥ ተከትሎ በሀገራችን ኢትዮጵያ ከፍተኛ የሆነ የከተሞች ዕድገት እየተመዘገበ በመምጣቱ ይኸው ዕድገት ከሁሉም የልማት ሥራዎች ጋር ተጣጥሞና ተዋህዶ እንዲቀጥልና እንዲፋጠን የከተሞች ዕድገት በዕቅድ እንዲመራና የተቀመጡት አጠቃላይ አቅጣጫዎችን ይዞ እንዲጓዝ የሚያግዝ የከተማ ልማት ፖሊሲ ነሐሴ 1998 ዓ.ም. ፀድቆ በሥራ ላይ እንዲውል ሆኗል። በዚህ ፖሊሲ መሠረት የከተሞች ሚና፣ ልማት፣ ዲሞክራሲና የመልካም አስተዳደር አቅጣጫዎች የተቀመጡ ሲሆን አፈፃፀሙን በተመለከተም የፌዴራልና የክልል መንግሥታት እንዲሁም ሌሎች ድርሻዎች ተለይተዋል።

2.2.3. በፖሊሲው ውስጥ ከፍተኛ ትኩረት ከተሰጣቸው አንዱ የቤት ልማት ሲሆን ከዚህ አንፃር ዋና ዋና ከሆኑት ጉዳዮች ውስጥ የሚከተሉትን መጥቀስ ይቻላል።

2.2.3.1. በከተማ ልማት ፖሊሲው ውስጥ የቤት ልማት አጠቃላይ አቅጣጫዎች ተለይተዋል። በዚህም መሠረት የቤት ልማቱ ደረጃቸውን የጠበቁና ለሁሉም የሕብረተሰብ ክፍሎች የሚመጥኑ ቤቶችን በመገንባትና የከተሞችን እርጅናና መተፋፈግ በማስወገድ፣ የመጠለያ ችግርን ማቃለል፣ የቁጠባ ባህልን ማዳበር፣ ሰፊ የሥራ ዕድልን በመፍጠር ለከተማ ልማት ከፍተኛ አስተዋጽኦ ማበርከት እንደሆነ ያመለክታል።

2.2.3.2. የቤት ልማት ሲባል ለመኖሪያና ለመስሪያ የሚሆን ቤት ለሁሉም የሕብረተሰብ ክፍሎች ማቅረብን ያካተተ ይሆናል። ከዚህ አኳያ የመንግሥት ዋነኛ ትኩረት ቤቶችን ማስፋፋት ይሆናል። የቁጠባ ቤቶች በገበያው በበቂ መጠንና በተመጣጠነ ዋጋ ሊቀርቡ ስለማይችሉ የቁጠባ ቤቶችን በመገንባት ረገድ የመንግሥት ሚና የላቀ እንደሚሆን ይጠቁማል።

2.2.3.3. በከተማ ልማት ፖሊሲ መሠረት በመንግሥት ተሳትፎና አስተባባሪነት የሚካሄድ የቤት ልማት ቁልፍ ሥራ ሲሆን በማህበር በመደራጀትም ሆነ በግል የሚሰሩ ቁጠባ ቤቶችንና በመንግሥት አስተባባሪነት በሕዝብ ተሳትፎ የሚሰሩ ቁጠባ ቤቶችን መደገፍ ይሆናል፡፡

2.2.3.4. ከዚህም በተጨማሪ መንግሥት አቅም በፈቀደ መጠን ለቁጠባ ቤት ልዩ በጀት በመመደብ በቀጥታ በቤት ልማት ሥራ ተሳታፊ እንደሚሆን ተጠቅሶ፣ ሕዝቡም ራሱ ቤት እንዲሰራ በማገዝ የቁጠባ ቤት ማስፋፋትን ማዕከል ያደረገ የቤት ልማት ሥራውን እንደሚያፋጥን ተብራርቷል፡፡

2.2.3.5. ባለሀብቱ ከፍተኛና መካከለኛ ገቢ ላላቸው ነዋሪዎችና ድርጅቶች የሚሆን የመኖሪያና የመሥሪያ ቤት ሰርቶ የመሸጥና የማከራየት ትልቅ ሚና እንዳላቸውም ተመልክቷል፡፡ በዚህ ረገድ የመንግስት ሚና የለማ መሬት በማቅረብ፤ የሰለጠነ ባለሙያ በማፍራት፤ የንብረት መብት ዋስትናና የንብረት ግብይት ሥርዓትን በማጠናከር እንዲሁም ችግር ፈቺና ቀጣይነት ያለው የጋራ መድረክ በመፍጠር ማበረታታትና መደገፍ እንደሆነ ተመልክቷል፡፡

2.2.4. የተቀናጀ የቤት ልማት ፕሮግራም

2.2.4.1. የተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮግራም በአገሪቱ ከተሞች የሚታየውን ሥራ አጥነትና የመጠለያ እጥረት መቅረፍ፣ የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪውን አቅም ማጐልበት እና የከተሞች ያረጁ አካባቢዎች ማደስና መልሶ ማልማት ዓላማ በማድረግ ተግባራዊ ሲደረግ የቆየ ሲሆን፣ ኘሮግራሙ ሲጀመር የቤቶች ልማት ኘሮጀክት ጽ/ቤቶች በክልሎችና በከተሞች እንዲሁም በማዕከል ደረጃ በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ሥር ሆኖ የሚያስተባብር ቢሮ እንዲኖር ተደርጓል፡፡

2.2.4.2. በኘሮግራሙ መሠረት ከ1999 እስከ 2002 ዓ.ም. ባሉት አራት ዓመታት ጊዜ ውስጥ 400 ሺህ ቤቶችን የመገንባት በዚህም 10 ሺህ አነስተኛ ኢንተርኘራይዞችን በማሳተፍ በኢንተርኘርራይዞች የታቀፉ ከ200 ሺህ በላይ ለሚሆኑ የከተማ ነዋሪዎች የሥራ ዕድል ለመፍጠር ግብ ተይዞ በአሁኑ ጊዜ 175 ሺህ የሚደርስ የሥራ ዕድል መፍጠር የተቻለ ሲሆን 2 ሺህ የሚደርሱ ሥራ ተቋራጮች፤ እስከ 4 ሺህ የሚደርሱ አነስተኛ ኢንተርኘራይዞች እየተሳተፉ የሚገኙና በድምሩ ወደ 180 ሺህ የሚሆኑ ቤቶች በአብዛኛው የተጠናቀቁና የተወሰኑት በግንባታ ሂደት ላይ የሚገኙ ሲሆን የቤት ልማት ኘሮግራሙ የከተሞችን ልማት በማፋጠን ከፍተኛ የሆነ አስተዋጽኦ አበርክቷል፡፡

2.2.4.3. በትግበራ ሂደቱ የታየውን ከፍተኛ የሆነ የማስፈፀም አቅም ውሱንነት ለመቅረፍ ከኮንስትራክሽን አቅም ግንባታ ጋር በተያያዘ የነባርና የአዲስ አማካሪዎችና ሥራ ተቋራጮች እንዲሁም የባለሙያዎች አቅም ግንባታ ሥራዎች እንዲሁም የቤቶች ልማት ኘሮግራም እና የመንግሥት ልዩ ልዩ ኘሮጀክቶችን በማሸነሪና ተሸከርካሪ የሎጀስቲክስ አቅም ግንባታ እና የቤቶችን ግንባታ አዋጭ ለማድረግ ከውጭ ሀገር የፋብሪካ ውጤቶች የሆኑ የግንባታ ግብዓቶች በተለይም ሲሚንቶ፣ አርማታ ብረት፣ ሣንተሪ፣ ኤሌክትሪካል እና የአግሮስቶን ዕቃዎች በስፋት ከውጭ የማስገባት ሥራ በተሳካ ሁኔታ ተከናውኗል፡፡

2.2.4.4. በሀገር አቀፍ የተቀናጀ የቤቶች ልማት ኘሮግራም የተፈጠረው አቅም ከፕሮግራሙ አልፎ የስኳር ማስፋፊያ ኘሮጀክቶች፣ የመንግሥት ቢሮዎች ግንባታ ፕሮጀክት፣ ከጤና ጥበቃ ሚኒስቴር ፕሮጀክቶች መካከል የ1,500 ጤና ጣቢያዎች ግንባታ፣ የቴሌኮሙኒኬሽን ኮርፖሬሽን የ2000 ሞባይል ጣቢያ ማስፋፊያ ግንባታ፣ የቴሌቪዥንና ሬዲዮ ማስፋፊያ ኘሮጀክቶች፣ የ13 ዩኒቨርስቲዎች ግንባታ ፕሮጀክት እንዲሁም የ10 አዲስ ዩኒቨርስቲዎች ግንባታ ኘሮጀክት

ወጪያቸውን ለመቀነስ እንዲያስችል በመንግስት ውሳኔ በተመቻቸ ትስስር ከውጭ ሀገር የሚገቡ የግንባታ ዕቃዎችን በጋራ /በስፋት/ ግዢ ተከናውኖ እንዲሠራጭ ተደርጓል፡፡

2.2.4.5. ከዚያም በላይ የግንባታ ግብዓቶች ገበያ በማረጋጋት ረገድ ከፍ ያለ ድርሻ ነበረው፤ የከተማ ነዋሪ የሆነ የቤት ፈላጊ ማንኛውም ግለሰብ ያለቅድመ ሁኔታ ማለትም የንብረት መያዣ (Collateral) ሳይጠየቅ የተገነባውን ቤት እንደመያዣ በመውሰድ የቤት ባለቤት የሚሆንበት ስርዓት ተዘርግቶ በቤት ልማት ፕሮግራሙ ተጠቃሚ እየሆነ ይገኛል፡፡ ለዚህም መንግሥት ባመቻቸው የብድር ስርዓት ለቤቶቹ ግንባታ በቦንድ ሽያጭ ክልል መንግሥታት ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የሚበደሩበትና ተጠቃሚዎችም በረዥም ጊዜ እስከ 25 ዓመት የክፍያ ዘመን በማራዘም ከ10 -20 በመቶ የቅድመ ክፍያ በመክፈል ብቻ የብድር ተጠቃሚ የሚሆኑበት ስርዓት ተመቻችቷል፡፡

2.2.4.6. መንግሥት ዝቅተኛና መካከለኛ ገቢ ያላቸው የቤት ፈላጊዎች ይበልጥ ተጠቃሚ በሚያደርግ እንዲሁም የቤቶቹን ዋጋ አዋጪነት በቀጣይ በሚያረጋግጥ ሁኔታ እንዲፈፀም ለማድረግ የድጐማ ሰርዓት በመዘርጋት በተጨማሪ እሴት ታክስ (VAT) እና ጉምሩክ ቀረጥ፣ መሬት በነፃ በማቅረብ፣ ዋና ዋና የመሠረተ ልማት በማቅረብ፣ የግንባታ ፈቃድና መሐንዲስ አገልግሎት እንዲሁም አስተዳደራዊ ወጪዎችን በመሸፈን ህብረተሰቡ ይበልጥ ተጠቃሚና የቤት ባለቤት ለማድረግ ጥረት ተደርጓል፡፡ ዝቅተኛና መካከለኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች ይበልጥ ተደራሽ ለማድረግና ተጠቃሚነት ለማስፋት ለስቱዱዮና አንድ መኝታ ቤት ከአጠቃላይ የቤት ብዛት እስከ 70% እንዲሆን በማድረግና የሚገነቡ የንግድ ቤቶች በጨረታ እንዲሸጡ በማድረግ የመኖሪያ ቤቶቹ እንዲደጉሙ የማድረግ ስርዓት ተዘርግቷል፡፡

2.2.4.7. የቤት ልማት ፕሮግራሙ በተጀመረባቸው ክልሎችና ከተሞች የተገነቡ ከ200 ሺ የማያንሱ ቤቶች የቅድመ ክፍያ ተከፍሎባቸው የተላለፉ ቤቶች ብዛት 119ሺህ በላይ (በመቶኛ 58%) ሲሆን ከተላለፉ ቤቶች ውስጥ የሴቶች ተጠቃሚነት 45% ይሆናል፡፡ በአዲስ አበባ ያለው የሴቶች ተጠቃሚነት ከ50 በመቶ በላይ ይሆናል፡፡ በዚህ ፐሮግራም የተገኘው ልምድ ለታቀደው የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም ትልቅ ግብዓትና መልካም ተሞክሮ ሊሆን ይችላል፡፡

2.2.5. **የቤት ልማት ፋይናንስ**

2.2.5.1. **የሞርጌጅ ፋይናንስ (ኮንስትራክሽንና ቢዝነስ ባንክ)**

2.2.5.1.1. በኢትዮጵያም ሆነ በማደግ ላይ ባሉ አገሮች ለመኖሪያ ቤት የሚሆን የብድር አቅርቦት ውሱን እንደሆነና በዋነኛነት ከፍተኛ የገቢ አቅም ያላቸውን ክፍሎች ተጠቃሚ እንደሚያደረግ መረጃዎች ይጠቁማሉ፡፡ በኢትዮጵያ በባንኮች ለመኖሪያ ቤት መሥሪያ የሚሆን ብድር አቅርቦት በጣም የተወሰነ ቢሆንም ቋሚ ወርሃዊ ገቢ ያለውን፣ ሕጋዊ የንብረት ዋስትና ማስረጃ ያለውንና ቢያንስ 30 በመቶ የቅድመ ክፍያ ወይም ተቀማጭ ገንዘብ ማቅረብ የሚችለውን ብቻ የሚያስተናግድ ነው፡፡ የአሁኑ የኮንስትራክሽንና ቢዝነስ ባንክ በቀድሞ አጠራሩ የቤትና ቁጠባ ባንክ ለመኖሪያ ቤት መሥሪያ ከ10 እስከ 20 ዓመት በጡረታ ዕድሜ የሚታሰብ ብድር ያቀርብ ነበር፡፡

2.2.5.1.2. የኮንስትራክሽንና የቢዝነስ ባንክ አክሲዮን ማህበር በኢትዮጵያ ንጉሠ ነገስት የገንዘብ ቁጠባና የመኖሪያ ቤት የሕዝብ ማህበር እና በኢትዮጵያ የንብረት ማልሚያና የገንዘብ ቁጠባ አክሲዮን ማህበር ውህደት በ1968 ዓ.ም የቤቶችና የገንዘብ ቁጠባ ባንክ በሚል የተቋቋመና የቤቶችና የገንዘብ ቁጠባ ባንክ በቤቶች ግንባታ በብድር በቁጠባ ሂሳብ አገልግሎቶች ላይ ብቻ ተወስኖ ከቆየ በኋላ ወደ አጠቃላይ የባንክ አገልግሎት ተሸጋግሯል፡፡

2.2.5.1.3. ባንኩ ከሚሰጣቸው ዋና ዋና አገልግሎቶች ውስጥ አንዱ የብድር አገልግሎት መስጠት ነው፡፡ ባንኩ ለማንኛውም የኢኮኖሚ ዘርፍ እንቅስቃሴዎችና ማህበራዊ ጉዳዮች በተመጣጣኝ የወለድ መጠን የብድር አገልግሎት እየሰጠ ይገኛል፡፡ በዚህም መሠረት፣ ለኮንስትራክሽን ዘርፍ፣ ለቤቶች ግንባታና ግዢ፣ ለንግድ ሥራ ማስኬጃ፣ ለሆቴልና ቱሪዝም፣ ለኢንቨስትመንት፣ ኦቨር ድራፍት፣ ለትምህርት ወጪ መሸፈኛ፣ ለቋሚ ንብረት መግዣ ወዘተ. . . ብድር ይሰጣል፡፡

2.2.5.1.4. ከላይ ከተጠቀሱት ዋና ዋና አገልግሎቶች ውስጥ ለመኖሪያ ቤት መሥሪያ ወይም መግዣ የሚውል የብድር አገልግሎት ሲታይ ተጠቃሚዎች ከቤቱ ግምት 30 በመቶ በማዋጣት ቀሪውን መበደር እንደሚችሉ ከባንኩ የተገኙ መረጃዎች ይጠቁማሉ፡፡ በዚሁ መሠረት ባንኩ ከ1993 — 2002 ዓ.ም ለመኖሪያ ቤት ዘርፍ የሰጠው የብድር አገልግሎት በጠቅላላው ብር 1.8 ቢሊዮን ይደርሣል፡፡ ይህም መረጃ ዘርዘር ብሎ ሲታይ ለግለሰቦችና ለግል ድርጅቶች ብር 1.796 ቢሊዮን፣ ለሕብረት ሥራ ማህበራት ብር 5.6 ሚሊዮን ብር እና ለመንግሥት ኢንተርፕራይዞችና ሕዝባዊ ተቋማት ብር 14.5 ሚሊዮን ብድር መስጠቱን ያመለክታል፡፡ ይህም ማለት ባንኩ ለመኖሪያ ቤት ከሰጠው ብድር ውስጥ አብዛኛው /ከ98 በመቶ በላይ/ በግል ቤት ለሚሠሩና ለቤት ግዢ መዋሉንና በጣም አነስተኛው መጠን /ከ2 በመቶ የማይበልጥ/ ለተቀሩት አካላት እንደዋለ ያሳያል፡፡

2.2.5.1.5. ከባንኮች የሚሰጥ የብድር አቅርቦት በበሔራዊ ባንክ በሚወጣ የብድር ወሰንና የወለድ ምጣኔ የሚመራ ሲሆን ለመኖሪያ ቤት ግንባታ የሚሆን የብድር አቅርቦት መጠን ከፍላጎት ጋር ጨርሶ የማይጣጣምና በጣም ዝቅተኛ እንደሆነ ይታያል፡፡ የብድር አቅርቦቱም ቢሆን ዝቅተኛ ስጋትና ለአጭር ጊዜ የሚሰጥና ከፍተኛ ገቢ ባላቸው ግለሰቦችና በሪል እስቴት አልሚዎች ላይ ያተኮረ ነው፡፡ በመሆኑም በአሁኑ ጊዜ ያለው የሞርጌጅ ፋይናንስ አቅርቦት አሠራር መካከለኛና ዝቅተኛ ገቢ ያለውን በተለይም ቋሚ ባልሆነ የገቢ ምንጭ የሚተዳደረውን የህብረተሰብ ክፍል ተጠቃሚ የማያደርግ ነው፡፡ ይህንን ሁኔታ ለማሻሻልና አብዛኛውን ህብረተሰብ ተጠቃሚ ለማድረግ የሌሎች አገሮችን ተሞክሮና የሀገር ውስጥ ነባራዊ ሁኔታዎችና ልምዶችን መነሻ ያደረገ የፖሊሲ አማራጮችን ማየት ያስፈልጋል፤ ይገባልም፡፡

2.2.5.1.6. በሌላ በኩል የግል ባንኮች በመረጃ ላይ በተመሠረተ ጥናት እየተመሩ ቀስ በቀስ ለቤት ልማት የሚሆን የብድር አቅርቦት አዋጪነቱን በመመልከት ለመካከለኛ ገቢ ላይ ላሉ የህብረተሰብ ክፍሎች ብድር ማቅረብ ይችላሉ፡፡ የግል ባንኮች ምንም እንኳን ለአጭር ጊዜ በሚሆን ብድር አቅርቦት ላይ ቢያተኩሩም ቀስ በቀስ በጥናት የተደገፈና የብድር ሪከርዱን ተቀማጩንና ብድሩን ያገናዘበ ግምት በመያዝ የረዥም ጊዜ ብድር ለማቅረብ የሚያስችል አቅም መፍጠር እንዲችሉ መሥራት ይገባል፡፡ በመንግስት፣ በህዝብና በግል ይዞታ ሥር በሚገኙ ባንኮች መካከል በሚደረግ ውድድር ሁሉም ባንኮች ወደ ምክንያታዊ የሞርጌጅ ብድር ስርዓት ገበያ እንዲገቡ ማመቻቸት ይቻላል፡፡

2.2.5.1.7. ባንኮች ለደንበኞቻቸው የሚያቀርቡት የብድር መጠን ሊያድግ የሚችለው ተከታታይና ቋሚ የሆነ የካፒታል ምንጭ ሲኖራቸው ነው፡፡ ምንም እንኳን በኢትዮጵያ ቋሚ የሆነ (Formal Market) የካፒታል ገበያ ባይኖርም ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ፣ ከኢንሹራንስ ካምፓኒዎችና ከጡረታ ፈንድ ከሚገኝ የፋይናንስ ምንጭ ለቤት ልማት የሚሆን የፋይናንስ ፈንድ በሞርጌጅ ብድር ሥርዓቱ ማመቻቸት አንዱ አማራጭ ሊሆን ይችላል፡፡ ከዚህም በላይ ግን በመላው ህብረተሰብ የመቆጠብ ባህል መተማመን ቀጣይነት ላለው ልማት መሠረታዊ ጉዳይ ነው፡፡

2.2.5.2. **የአነስተኛ ብድርና ፋይናንስ ተቋማት ተሞክሮ**

2.2.5.2.1. በአገራችን በማንኛውም የኑሮ ደረጃ የሚገኝ ህብረተሰብ ክፍል በየወቅቱ ከሚያገኘው ገቢና ጥሪት የተወሰነውን እየቆጠበ ካፒታሉን በማሣደግ ወደተሻለ ደረጃ የመድረስ ባህሉም ሆነ ልምዱም ዝቅተኛ

ነው፡፡ ለዚህም እንደምክንያት በዋናነት የሚነሳው የቁጠባ ባህል ግንዛቤ አለመዳበርና የተመቻቸ የፋይናንስ ስርዓትና በየአካባቢው በቂና ተደራሽ የፋይናንስ ተቋማት አለመኖር፣ ያለውም ቢሆን በተለይም ደሀውን የህብረተሰብ ክፍል ማስቀመጥ የሚችለው ገንዘብ አነስተኛ ስለሚሆን ይህንን አነስተኛ ገንዘብ ለማስቀመጥ የሚያስችል ስርዓትና አደረጃጀት በተጠናከረ ሁኔታ ያልነበረ መሆኑ የሚጠቀስ ሲሆን ከተገነቡት ቤቶች ዕጣ የደረሳቸው በርካታ ዜጐች በገንዘብ እጥረት ምክንያት የዕድላቸው ተጠቃሚ ሲሆኑ ያልቻሉበት ሁኔታ መስተዋሉ ሲታይ የክፍተቱ ደረጃና ግዝፈት ያመለክታል፡፡

2.2.5.2.2. ይህንን ታሪክ ለመቀየር መንግስት ለጉዳዩ ትኩረት ሰጥቶና የተለያዩ ስትራቴጂዎች ቀርጾ በትጋት በመሥራቱ በዘርፉ ፈጣን ለውጦች መመዝገብ ጀምሯል፡፡ በመሆኑም በኢትዮጵያ የቁጠባ ታሪክ ውስጥ የብድርና ቁጠባ ተቋማት የተጫወቱት ሚና የማይናቅ ሆኖ፣ በተለይ ከቅርብ ዓመታት ወዲህ አነስተኛ የፋይናንስ ተቋማት በመንግሥት ድጋፍ እየተስፋፉ መጥተዋል፡፡ በኢትዮጵያ የፋይናንስ አገልግሎት ለዝቅተኛው የህብረተሰብ ክፍል ገንዘብ በማበደር ላይ የሚገኙ 30 ያህል አነስተኛ የገንዘብ ተቋማት ተፈጥረዋል፡፡ እነዚህ ተቋማት ከብር 6.8 ቢሊዮን በላይ አጠቃላይ ሀብት ማስመዝገብ የቻሉ ሲሆን ተቋማቱ 3 ሚሊዮን ገደማ በቁጠባና በብድር አገልግሎት ተጠቃሚ የሆኑ ደንበኞችን አፍርተዋል፡፡ ከነዚህ ውስጥ 2.3 ሚሊዮን የሚሆኑት የብድር አገልግሎት የሚያገኙ ናቸው፡፡ መረጃዎቹ እንደሚያሳዩት አብዛኛው ብድር ፈላጊ እንደሆነና የመቆጠብ ሂደት ባህሉ አሁንም ቢሆን ደካማ እንደሆነ መረዳት ይቻላል፡፡ ይህም በመሆኑ በአሁኑ ወቅት አነስተኛ የገንዘብ ተቋማት ከሚሰጡት የፋይናንስ አገልግሎት ከፍተኛውን ድርሻ የያዘው የብድር አገልግሎት ነው፡፡ በርካቶቹ የቁጠባ አገልግሎት ቢኖራቸውም ከሚቆጥበው ይልቅ በብድር የሚሰጠው ከፍተኛ ነው፡፡ ለአብነት ያህል በብድርና ቁጠባ ተቋማት የሚሰጠው አገልግሎት ከቁጠባ ይልቅ ወደ ብድር ያጋደለ መሆኑን ለመረዳት በአዲስ ብድርና ቁጠባ ተቋም አማካይነት ለቤት በቁጠባ የተገኘው ብር 0.5 ሚሊዮን ሲሆን በብድር ብር 4.5 ሚሊዮን መሰጠቱ ምን ያህል የተዛባ ሁኔታ ውስጥ እንዳለን ያመለክታል፡፡ ይሁንና ከጊዜ ወደ ጊዜ በፈቃድና በአስገዳጅነት የሚቆጠብበት አሰራር እያደገ እንደመጣ ከኢትዮጵያ አነስተኛ ገንዘብ ተቋማት ማህበር የተገኘው መረጃ ያስረዳል፡፡ ለምሣሌ ያህል እ.ኤ.አ. በ2006 በዘርፉ በፈቃደኝነት የተቆጠበው የገንዘብ መጠን ከብር 467 ሚሊዮን ብዙም አይበልጥም ነበር፡፡ እ.ኤ.አ በ2008 የተመዘገበው የፈቃደኝነት ቁጠባ ግን ከአንድ ቢሊየን ብር በላይ ሆኗል፡፡

2.2.5.2.3. የኮንዲምንየም ቤቶችን ለማግኘት ተመዝጋቢ ሆነው በቀጣይ ዕጣው ሲደርሳቸው የሚፈለግባቸውን ቅድመ ክፍያ ለመክፈል እንደሚቸግራቸው የገመቱ ግለሰቦች ከአነስተኛ የገንዘብ ቁጠባና ብድር ተቋማት ከቅርንጫፎቹ በብድር ለማሟላት የሚፈልጉ ከሆነ ቢያንስ በተከታታይ የቅድመ ቁጠባውን 1% በየወሩ ለአንድ ዓመት መቆጠብ የሚኖርባቸው ሲሆን ከብድሩ በፊት ያለውን የቁጠባ ልዩነት ደንበኛው ከብድሩ በፊት ማሟላት ይኖርበታል፡፡ ከኮንዶምንየም ቤት ጋር ተያይዞ ለአንድ ዓመት ከቆጠቡ ቋሚ ገቢ ያላቸው መሆኑ ተረጋግጦና የኮንደምንየም ቤቱ እንዲታገድ ተደርጐ ቅድመ ክፍያውን መበደር ይችላሉ፡፡ በዚህ አሠራር በአዲስ አበባ ወደ 100 የሚደርሱ የዕድሉ ተጠቃሚዎች ሆነዋል፡፡

2.2.5.2.4. የቤት ግንባታ ዕድሳት ተጠቃሚ ለመሆን የሚፍልጉና መስፈርቱን የሚያሟሉ ወይም በሂደት ማሟላት እንችላለን ያሉ አመልካቾች መበደር የሚፈልጉትን የብድር መጠን 15% መቆጠብ ያለባቸው ሲሆን ነገር ግን በየወሩ የቅድመ ቁጠባውን ጣሪያ 1% ለአንድ ዓመት በተከታታይ መቆጠብ ይጠበቅባቸዋል፡፡ በየዓመቱ መጨረሻ ከብድሩ በፊት ያለውን የቁጠባ ልዩነት ደንበኛው ማሟላት

የሚቻልበት ሁኔታ አለ፡፡ ከቤት ልማት ጋር ተያይዞ በተቋሙ ለቤቶች ግንባታና ዕድሳት እስከ 50,000 ብር የሚደርስ የብድር አገልግሎት የሚሰጥ ሲሆን ተበዳሪው የብድሩን 20 በመቶ በመጀመሪያ በአንድ ዓመት ውስጥ ከቆጠበና የይዞታ ምስክር ወረቀት ካቀረበ ብድሩን መበደር ይችላል፡፡ ይሁንና የብድር አገልግሎቱን የሚፈልጉ ብዙ ከመሆናቸው የተነሳ አቅርቦቱ በጣም ዝቅተኛ ነው፡፡ በመሆኑም እስካሁን ድረስ የብድር ተጠቃሚ የሆኑ ሰዎች ቁጥር ከ175 እንደማይበልጥ መረጃዎች ያሳያሉ፡፡ በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳዳር ተሞክሮ ከማኀበራት ማደራጃና ማስፋፊያ ወይም ስልጣን ከተሰጠው አካል ህጋዊ ዕውቅና ያላቸው የገንዘብ ቁጠባና ብድር ህብረት ስራ ማህበራት ያላቸውን ተቀማጭ ገንዘብ በቅርንጫፎች ውስጥ ቢያንስ በስድስት ወራት የተቀማጭ ሂሳብ ሲያስቀምጡ እስከ 75% ቁጠባቸውን በዋስትና በመያዝ ቀሪውን 25% የብድር ገንዘብ መውሰድ የሚችሉበትን የቁጠባ አሰራር ያለ ሲሆን በዚህም ለቤት ግዢ ቅድሚያ ክፍያ መጠቀም እንደሚቻል ያሣያል፡፡

2.2.5.2.5. በመላው ኢትዮጵያ እየተጀመረ ካለው ባንኮች ለአነስተኛ የገንዘብ ተቋማት ብድር የመስጠት ሁኔታ ጐን ለጐን ባንኮችና አነስተኛ የገንዘብ ተቋማት፣ እንዲሁም የኀብረት ሥራ ማህበራት ሊተሳሰሩ ከሚችሉባቸው መንገዶች ውስጥ መደበኛ ባንኮች በማዕቀፎቻቸው እንደ አንድ ክፍል የመድን ድርጅቶችን አብረው እንደመሰረቱት ዓይነት አነስተኛ የገንዘብ ተቋማት ማደራጀት የሚችሉበት ሁኔታ ገና አልተፈጠረም፡፡ በሌላ በኩል ከ80 በመቶ በላይ ሕዝብ በገጠር አካባቢ በሚኖርበት አገር አነስተኛ የገንዘብ ተቋማት ከተለመዱት ዓይነት ባንኮች በበለጠ ተደራሽነት ስለሚኖራቸው ለመኖሪያ ቤት የሚሆን የብድርም ሆነ የቁጠባ አገልግሎት ለመስጠት በአማራጭነት እንዲስፋፉና እንዲጠናከሩ ያስፈልጋል፡፡

2.3. የተገኙ ጠቃሚ ተሞክሮዎች

ከውጪም ሆነ ከሃገር ውስጥ የተገኘው ተሞክሮ እጅግ ሰፊ ቢሆንም ዋና ዋናዎቹ እንደሚከተለው ቀርቧል፡፡

2.3.1 ከውጭ

2.3.1.1 የቁጠባ ስርዓት መዳበር የመኖሪያ ቤቶች ችግርን ከመፍታት በላቀ ሁኔታ ለሀገር ኢኮኖሚ በቀጣይነት ማደግ ከፍተኛ አስተዋጽ እንዳለው ከብዙዎቹ በተለይም ከቻይና ተሞክሮ መውሰድ ይቻላል፤

2.3.1.2 የቤት ፋይናንስ እጥረትን ለመፍታት ከህብረተሰቡ የተወሰነ ገቢ በመቶኛ በመቆጠብ ቀሪውን በብድር በመስጠት ቀስ በቀስ የቤት ባለቤት መሆን እንደሚቻል ችግሩን ደረጃ በደረጃ ዘለቄታዊ በሆነ አግባብ እንደሚፈታና ይህንን ማዕከል ያደረገ ተሞክሮ መማር ይቻላል፡፡

2.3.1.3 የገንዘብ እጥረትን ለመፍታት አማራጭ ዕድሎችና ምንጮች ለማስፋት ፖሊሲ ቁልፍ ሚና እንዳለው፣ በዚህ ያልተገመተ ከፍተኛ የገንዘብ አቅም መፍጠር እንደሚቻል፣ ለዚህ ዓላማ የተለያዩ የፋይናንስና ሌሎች የማህበራት አደረጃጀቶች በመፍጠር ወደ ዘላቂ መፍትሔ ማምራት እንደሚቻል በኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ልማት ረገድ ከተራመዱት ሁሉ መማር ይቻላል፡፡

2.3.1.4 ዝቅተኛና መካከለኛ ገቢ ያላቸው የህብረተሰብ ክፍሎችን የቤት እጥረት ለመፍታት ከቤት ዋጋ ከፍተኛነት አንፃር የህብረተሰቡን የመቆጠብ አቅም ያገናዘበ እንዲሆን በተወሰነ ደረጃ የድጐማ መልክ ያለው የ low cost housing strategy የቀረፈውና የሚቀርፈው ችግር ቀላል እንዳልሆነ የብዙዎች ተሞክሮ ያመለክታል፡፡ ይህም በአሁኑ ወቅት በኢትዮጵያ እንደሚደረገው መሬትና የመሠረተ ልማት አቅርቦት በነፃ የማቅረብና የአስተዳደራዊ ወጪዎች በመሸፈን መልኩ መደጐም እንደሚቻልና እንደሚያስፈልግ ለመገንዘብ ተሞክሯል፡፡

2.3.2 ከሀገር ውስጥ

2.3.2.1 በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም በየጊዜው እየተሻሻሉ የመጡ የቤቶች ስታንዳርድ ዲዛይንና አይነት ከተቀሰመው ልምድ የተሻለ ተሞክሮ ተገኝቷል፡፡

2.3.2.2 ለቤት ልማት የሚውል የቅድሚያ ክፍያና ሌሎች ክፍያዎች ለመፈፀም የአነስተኛ ፋይናንስ ተቋማት ልምድ እየዳበረ መምጣቱ ፕሮግራሙን ተደራሽ ለማድረግ ጥሩ ተሞክሮ ነው፡፡

2.3.2.3 በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም በተፈጠረው ከፍተኛ የስራ ዕድልና ፈጠራን በማበረታታት የቴክኖሎጂ ሽግግርን የሚያግዝ ልምድና ተሞክሮ ተቀስሟል፡፡ በዚህም መሠረት የስራ አጥነትን ችግር በመቅረፍ ህብረተሰቡን ለስራ በማነሳሳት፣ የስራ ባህልን በማዳበር ረገድ ቀላል ያልሆነ ርቀት ተሂዷል፤ ልምድም ተቀስሟል፡፡

2.3.2.4 በፕሮግራሙ ህዝቡ የመቆጠብ ባህል እያዳበረ መምጣቱና በጋራ መኖሪያ ቤቶች በመጠቀም ዘመናዊ የአኗኗር ስርዓትን በማስፈን ያረጁ የከተማ አካባቢዎችን በመልሶ ማልማት በመጠቀም የከተሞችን ገጽታ መቀየር እንደሚቻል ተሞክሮ ተወስዷል፡፡

2.3.2.5 የአካባቢ ግብዓትና ሌሎች የኢንዱስትሪ ምርቶችን በተፈጠረው የቴክኖሎጂ ሽግግር በመጠቀም በአገር ውስጥ በማምረት በተወሰነ መልኩ የውጭ ምንዛሬን ማዳንና ደረጃ በደረጃም ማስቀረት እንደሚቻል ጠቃሚ ተሞክሮ ተገኝቷል፡፡

2.4 ውስጣዊና ውጫዊ ሁኔታዎች ዳሰሳና ትንተና

2.4.1 ውስጣዊ ጥንካሬና ድክመት

2.4.1.1.ውስጣዊ ጥንካሬ

2.4.1.1.1 መንግስት የማህበራዊና ኢኮኖሚያዊ ችግሮችን ለመፍታት በኢኮኖሚ ውስጥ ዕድገት ብቻ ሣይሆን መዋቅራዊ ለውጥ እንዲፋጠን፣ በዜጐች ህይወትና አኗኗር ስርዓት ላይ አጠቃላይ መሻሻል እንዲመጣ የሚያስችል የተሟላና ትክክለኛ የፖሊስ ማዕቀፍ መቅረጹ ለዚህም ሁሉ አቀፍ የሆነ የእድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ነድፎ በትጋት እየሠራና ከፍተኛ የህዝብ ንቅናቄ እየፈጠረ መሆኑ፤ ትክክለኛ የከተማ ልማት ፖሊሲና ቁጠባን ማዕከል ያደረገ የቤት ልማት አቅጣጫዎችና አዲስ የብድር ፖሊሲ መቀረጹ፤

2.4.1.1.2 ለፕሮግራሙ ቁልፍ አስፈላጊነት ያላቸው የመሬትና ዋና ዋና መሠረተ ልማቶች ባለቤትነት በመንግስት ቁጥጥር ስር መሆናቸው፣ በዚህም በከተሞች በቁጠባ ስርዓት ለሚገነቡ ቤቶች የሚያስፈልግና መሠረተ ልማት የተሟላለት መሬት በቅድሚያ አዘጋጅቶ በማቅረብና የመሬት ዝግጅትንም ከማንኛውም እክል ነፃ መሆኑን በማረጋገጥ በመሬቱ ላይ ያለውን ንብረት የካሣ ክፍያና የካርታ ዝግጅት በማጠናቀቅ ለማቅረብ የሚያስችል አሰራር መኖሩ ለፕሮግራሙ የተመቸ ሁኔታ የሚፈጥር መሆኑ፤

2.4.1.1.3 ከፌዴራል እስከ ክልል የተቀናጀና የተናበበ የመኖሪያ ቤቶችን ከአጠቃላይ ሃገራዊ የኢኮኖሚ ልማት ጋር አቀናጅቶ የመፍታት የጋራ ግንዛቤ መኖርና ይህን ለማስፈፀም መነሻ የሚሆን ተቋማዊ ዝግጅት መኖሩ ለፕሮግራሙ ስኬት እገዛ ያደርጋል፡፡

2.4.1.1.4 ለቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ትግበራ የሚያስፈልግ የቁጠባና የብድር ስርዓት ለመፍጠርና ለማስፈፀም አቅም ያላቸው የመንግስትና ሌሎች የፋይናንስ ተቋማት መኖር ለፕሮግራሙ ተደራሽነትና ትግበራ አስተዋጽኦው ከፍተኛ ነው፡፡

2.4.1.1.5 ህብረተሰቡ በአሁኑ ሰዓት በአክሲዮን በመደራጀት ገንዘብ በማዋጣት በተለያዩ የምርትና አገልግሎት ዘርፎች ለመሰማራት እያሣየ ያለው ተነሳሽነት የሀገር በቀል ካፒታልን የመፍጠርና የማሳደግ ጅምር ባህልና ጥረት ያለው በጐ ተጽዕኖ የጐላ ነው፡፡

2.4.1.1.6 የዜጐችን የመጠለያ ችግር ለመፍታትና ሚዛናዊና ፍትሐዊ የሀብት ስርጭት እንዲፈጠር ተግቶ የሚሠራ ይህንኑም በፖሊሲዎቹ ሁሉ ያንፀባረቀ ቁርጠኛ መንግስትና መንግስታዊ ስርዓት መኖሩ ፕሮግራሙ በአንድ ወይም በሌላ መልኩ መካከለኛ ገቢ ላላቸው ዜጐች ተደራሽ እንዲሆን ይረዳል፡፡

2.4.1.2 ውስጣዊ ድክመት

እንደ ሀገር ያለብን የሃብት እጥረት (በተለይም ፋይናንስ እንዳለ ሆኖ)

2.4.1.2.1. በሀገራችን በአብዛኛው ህብረተሰብ በየወቅቱ ከሚያገኘው ገቢ የተወሰነውን በመቆጠብ ያለውን ካፒታል በማሳደግ ወደ ተሻለ ደረጃ ለመድረስ ያለ ባህልና ልምድ ዝቅተኛ ነው፡፡ ለዚህም እንደ ምክንያትነት ከሚጠቀሱት ጉዳዮች የህብረተሰቡ የቁጠባ ባህልና ግንዛቤ አለመዳበር፣ የተመቻቸ የፋይናንስ ተቋምና ስርዓት አለመዳበር፣ በተወሰነ ደረጃም አለመኖር፣ ቁጠባን የሚያበረታታ የተሟላ የፖሊሲ ማዕቀፍ አለመኖር፣ የባንክ ወለድ ምጣኔ በኢኮኖሚው ከሚስተዋለውና ተለዋዋጭ ከሆነው የዋጋ ግሽበት ጋር ሲነፃፀር ዝቅተኛ መሆኑ፤

2.4.1.2.2. ከመሬትና መሠረተ ልማት አቅርቦት ጋር በተያያዘ የአስፈፃሚ አካላት በተደራጀ መልኩ መስራት አለመቻልና የመሠረተ ልማት ተቋማት ተቀናጅቶ አለመሥራትና አቅርቦቱም የመጠንና የስርጭት ውሱንነት ያለው መሆኑ የሚፈጥረው ተጽዕኖ፤

2.4.1.2.3. በከተሞች ያረጁ አካባቢዎችን ለመቀየር ከመልሶ ማልማት ጋር በተያያዘ የሚያስፈልገው የመሬት ዝግጅትና የፋይናንስ አቅም ውሱንነት፤

2.4.1.2.4. ምንም እንኳን እስካሁን ከነበረው የቤቶች ልማት ፕሮግራም ከፍተኛ የሆነ የማስፈፀም አቅምና የተገነባ ግዙፍ የግብዓት አቅርቦት እጅግ ጠቃሚ ልምድ የተቀሰመ ቢሆንም የነባርና የአዲስ ስራ ተቋራጮች አማካሪዎችና የባለሙያዎች፣ የአቅም፣ የማሽነሪና የተሽከርካሪ፣ የሎጀስቲክስና የግብዓት አቅርቦት ውስኑነቶች አሁንም በስፋት ይስተዋላሉ፡፡

2.4.1.2.5. ከምልዓተ ህዝቡ መረጃ ለመሰብሰብም ሆነ ለመቀበል የተገኘውንም መረጃ ለማደራጀት ያለ አቅም ውስንነት እና ደካማ የሆነ መረጃ የመስጠት፤ የመቀበልና የመጠቀም ባህል፤

2.4.2. ምቹ ሁኔታዎችና ሥጋቶች

2.4.2.1. ምቹ ሁኔታዎች

2.4.2.1.1. መንግስት በዘረጋው ሁለንተናዊ የለውጥ ስርዓት በዜጎች ህይወትና አኗኗር ላይ አጠቃላይ መሻሻል እንዲመጣ የተሟላና ትክክለኛ የፖሊሲ ማዕቀፍ መቀረፁ፤

2.4.2.1.2. አነስተኛ ገቢ ላላቸው ዜጐች በተቀናጀ የቤቶች ልማትና መሠል ጥረቶች እንዳሉ ሆነው ቁጠባን መሰረት አድርገው በሚገነቡና መካከለኛ ገቢ ያላቸውን ዜጎች ማዕከል ባደረጉ የቁጠባ ቤቶች ልማት ላይ በማተኮር ችግሩን በተሻለና ዘላቂነት ባለው መንገድ እየፈቱ በመሄዱ ረገድ የተሻለና ቀጣይነት የሚኖረው የፋይናንስ አማራጭ የታየና የተመቻቸ መሆኑ፤

2.4.2.1.3. የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በተቀናጀ መልኩ ለመተግበር የሚያስችል ፕሮግራምና የቁጠባና ብድር ማዕቀፍ መዘጋጀቱ፤

2.4.2.1.4. መንግስት ፈጣንና ቀጣይነት ያለው የኢኮኖሚና ማህበራዊ ልማት ለማረጋገጥ የሚያስችል ትክክለኛ ራዕይ ይዞና ተስማሚ ስትራቴጂ ቀርጾ ለመምራት ያለው የፖለቲካ ቁርጠኝነት፣ ተነሣሽነትና ዝግጁነት፤

2.4.2.1.5. በቀጣይ ዓመታት ጊዜ ውስጥ ከፍተኛ ኢኮኖሚያዊ እድገትና ማህበራዊ እምርታ ብቻ ሳይሆን በሁሉም ረገድ መዋቅራዊ ለውጦችን ለማምጣትና ሀገራችንን መካከለኛ ገቢ ወደ አላቸው ሀገራት ተርታ የሚያንደረድሩ አስተማማኝ የፖሊሲ አቅጣጫዎች በመቀመጣቸው ህዝቡ ለልማት ያለው ፍላጎት፣ ተነሣሽነትና ተባባሪነት እያደገ መምጣት፤

2.4.2.1.6. በቤቶች ልማት ፕሮግራም፣ በኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ ሴክተሩ መስፋፋት እየተፈጠረ ያለው የኮንስትራክሽን ቴክኖሎጂ ሽግግር ፈጣን የሰው ሃይል ልማት ፕሮግራሙን ለማስፈጸም ከፍተኛ አቅም የሚፈጥር መሆኑ፤

2.4.2.1.7. በፍጥነት እያደገ ያለ ሃገራዊ ኢኮኖሚ በአጠቃላይ፣ የፋይናንስና ኮንስትራክሽን ተቋማት መስፋፋትና መጠናከር በተለይ ለፕሮግራሙ የሚፈጥሩት መልካም ዕድል የሰፋ ነው፡፡

2.4.2.2. ስጋቶች

2.4.2.2.1. የመልሶ ማልማት ፕሮግራም በሚፈለገው ፍጥነት ያለመራመድ ውሱንነቶች ሊኖሩት ይችላሉ፡፡ በዚሁ መጠንም የመሬት አቅርቦትና ዝግጅት እጥረት ሊያጋጥም ይችላል፡፡

2.4.2.2.2. መልሶ በሚለሙ የከተማው አካባቢዎችና ለዚህ ዓላማ በሚዘጋጁት ሌሎች የከተማ መሬቶች የመሠረተ ልማቶች አሟልቶ ለማቅረብ የሃብት እጥረትና የአፈፃፀም መዘግየት ሊያጋጥም ይችላል፡፡

2.4.2.2.3. ከውጭ የሚገቡ የተወሰኑ የፋብሪካ ውጤት የሆኑ የግንባታ ግብዓቶች ዋጋ መጨመር፣ የግንባታና አስተዳደር ወጪዎች ከዲዛይን ወጪና የመሰረተልማት አቅርቦት ዋጋ ጋር ተዳምሮ የቤቶቹን የማስተላለፊያ ዋጋ ሊያንር ይችላል፡፡

2.4.2.2.4. በአለም አቀፍ የገበያ ዋጋ መጨመርና በዋጋ ግሽበት ምክንያት የግብዓትም ሆነ የሌሎች ወጪዎች መጨመር በሚያስከትለው የቤቶች ዋጋ መናር ፕሮግራሙ እንደታሰበው መካከለኛ ገቢ ያላቸውን ዜጎች የቤት ባለቤት ለማድረግ የሚደረገውን ጥረት ሊጐዳ ይችላል፡፡

2.4.2.2.5. ከፕሮግራሙ መጀመር ጋር የህዝቡ ቤት የማግኘት ፍላጐትና ተነሳሽነት ከፍተኛ ስለሚሆን ይህንን ለማስተናገድ የሚችል በቂ የሆነ የብድር አቅርቦት የመሬትና የመሰረተ ልማት አቅርቦት ችግር ሊያጋጥም ይችላል፡፡

2.4.2.2.6. የህብረተሰቡ የዲዛይን ዓይነትና የግንባታ ቦታ ምርጫ ከከተሞች ፕላንና የህንጻ ከፍታ ጣሪያና ተያያዥ ህግ ጋር ላይጣጣም የሚችልበት ሁኔታ ሊኖር ይችላል፡፡

2.4.2.2.7. በሃገሪቱ በአጠቃላይ ከተያዘው ሰፊ የግንባታ እንቅስቃሴ አኳያ በፕሮግራሙ ለሚከናወነው የመኖሪያ ቤቶች ልማት ከፍተኛ የሆነ የአካባቢ ግብዓት፣ የሰለጠነ የሰው ሀይልና የሎጀስቲክ እጥረቶች ሊያጋጥሙ ይችላሉ፡፡

ሰንጠረዥ 2/1 የውስጣዊ እና ውጫዊ ሁኔታዎች ትንታኔ /Matrix Analysis/

ምቹ ሁኔታዎች (Opportunities)

- ችግሩን ለመፍታት የሚያስችል የመንግስት ቁርጠኝነት
- ተስማሚ የፖሊሲ አቅጣጫዎች
- ወደ ማይመለስ እድገት ያቀና ኢኮኖሚ /Positivelly Intended Economy/
- የዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ የሚፈጥረው አጠቃላይ አቅምና መዋቅራዊ ለውጥ፤
- የፋይናንስ ተቋማት መስፋፋት
- ጠንካራ የሆነ የፋይናንስ ቁጥጥር ስርዓት
- የቤትን ችግር ለመፍታት የተቋቋሙ ተቋማት መኖር
- በግንባታ የሚሳተፉ የስራ ተቋራጮች፣ አማካሪዎችና የሰው ሀይል መኖር/ለመጀመር ያህል/
- ሌሎች የልማት አጋሮች መኖር
- እያደገ ያለው የመሰረተ ልማት አቅርቦት
- እያደገ ያለው ማህበራዊ ልማት
- የስራ ባህል እየተለወጠ መምጣት
- የቁጠባና ብድር ተቋማት እየተስፋፉ መምጣት /Saving &Credit Associations/
- ህብረተሰቡ ለልማት ያለው ፍላጎትና ተነሣሽነት
- የተረጋጋ ማህበረ-ፖለቲካዊ ኢኮኖሚ
- የከተማ ማደስ ፕሮግራም በህብረተሰቡ ውስጥ የፈጠረው የልማት ፍላጎትና አጠቃላይ መነሳሳት

ስጋቶች (Treats)

- የፋይናንስ አቅርቦት እጥረት
- በቂ ቁጠባ ያለመኖርና የቁጠባ ባህል ደካማነት
- በተቆጠበው ልክ ተመጣጣኝ የብድር ገንዘብ /Matching Fund/ ውሱንነት
- በቁጠባ የሚሰበሰበው ገንዘብም ሆነ ባንኮች ለብድር የሚያዘጋጁት ገንዘብ የሌሎች የልማት ዕቅዶች የፋይናንስ ፍላጐት የሚሻማ መሆኑ፤
- በወቅቱ ለግንባታ የሚሆን ገንዘብ ባንኮች ላይለቁ ይችላሉ
- የቤቶቹ ዋጋ የአብዛኛውን የህብረተሰብ ክፍል አቅም የሚፈታተን መሆኑ
- የግብዓት ዋጋ ንረት
- የግንባታና የግንባታ አስተዳደር ወጪዎች ከፍተኛ መሆን
- የመሰረተ ልማት ወጪ ከፍተኛ መሆን
- የመሬት አቅርቦት ዋጋ ከፍተኛ መሆን
- የዋጋ ግሽበት የሚያመጣው ተጽዕኖ
- ለግንባታ የሚያስፈልጉ አማካሪዎችና ኮንትራክተሮች ቁጥር ውሱንነት
- የጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ሙያን የሚጠይቁ ተሳትፎዎች ውስንነትና እጥረቶች
- የማስፈጸም አቅም ውሱንነት
- የግንዛቤ ማስጨበጥ ሥራ ውሱንነት
- የዲዛይን ተስማሚነትና አቀራረብ ችግር
- የመኖሪያ ቤት ፍላጎትና አቅርቦት አለመጣጣም
- የመክፈል አቅም ማነስ
- የህግና የአፈጻጸም መመሪያዎች ክፍተት
- የባለድርሻ አካላት ተቀናጅቶ ያለመስራት
- የአደረጃጀት ሥርዓት ጉድለት (ውሱንነት)
- የመረጃ ሥርዓት ውሱንነት
- የግብዓት አቅርቦት፣ የማሽነሪዎችና የትራንስፖርት እጥረት

ጥንካሬ (Strength)

- የፖለቲካ አመራር ቁርጠኝነት
- ግልጽ የፖሊሲና ስትራተጂ መኖር
- መሬት በመንግስት ባለቤትነት መገኘቱ
- ዋና ዋና የመሠረተ ልማት አቅርቦቶች በመንግስት ቁጥጥር ስር መሆናቸው
- አቅምና ፍላጎት ያለው የመንግስት የፋይናንስ ተቋም መኖሩ
- የመኖሪያ ቤቶች ችግርን ከኢኮኖሚ ልማት እቅዶች ጋር አደጋግፎ ለመተግበር በፌደራልና በክልል መንግስታት ብሄራዊ መግባባት መኖሩ
- በጋራ አቅም የመልማት እንቅስቃሴ /Indiginous & Hybreed Venture Capital formation/ እያደገ መምጣቱ
- የዜጎች የመጠለያ ችግርን በተመጣጠነ የሀብት ስርጭት በሚደገፍ መልኩ ለመፍታት ፍላጐትና ዝግጁነት መኖሩ

ድክመት (Weakness)

- የተቆጠበ መነሻ የፋይናንስ አቅም ውሱን መሆኑ፤
- ለቁጠባና ብድር የሚከፈለው የወለድ ምጣኔ ከግሽበት ምጣኔ የማይቀራረብ ወይም የሚያንስ መሆኑ
- በተነጻጻሪ የማስፈጸም አቅም ውሱንነት
- እንደሀገር በተደራጀና በተቀናጀ አግባብ የመስራት ባህል ደካማነት፤
- ለመልሶ ማልማትና መሰረተ ልማት በቂ የሆነ የፋይናንስ አቅም ውሱንነት
- ደካማና ያልዳበረ የመረጃ ሥርዓት
- ያልተሟላ የመሰረተ ልማት አቅርቦት
- በቂ የሆነ መረጃ የመስጠትና ግንዛቤ የመፍጠር እጥረት

2.4.3. የባለድርሻ አካላት ትንተና

የቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራሙን ለመተግበር ህግና ደንብ ከማውጣት ጀምሮ በአስፈጻሚነት፤ በፈጻሚነት፤በባለቤትነትና በተባባሪነት በቀጥታም ሆነ በተዘዋዋሪ የሚሳተፉና የሚንቀሳቀሱ ባለድርሻ አካላት ትስስር ወሳኝ ነው፡፡ በትስስሩ የባለድርሻ አካላት በርካታ ሲሆኑ ካላቸው ቁልፍ ሚናና ሀላፊነት በመነሳት የሚከተሉት አካላት አስፈለጊነትና ሊያጋጥሙ የሚችሉ ውስንነት ተዘርዝረዋል፡፡

ሰንጠረዥ 2/2 የባለድርሻ አካላት ትንተና

የሥልጣን ወሰን	ባለድርሻ አካላት	አስፈላጊነት	ውስንነት
ሬጉላቶሪ አካላት	- የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር - የከተማ አስተዳደር - ብሔራዊ ባንክ - ገንዘብና ኢኮኖሚ ልማት ሚኒስቴር	- ፕሮግራሙን ለመተግበር የፖሊሲ አቅጣጫ ማውጣት - ፕሮግራሙን ለመተግበር የአፈጻፀም አቅጣጫ ማውጣት - የብድርና ቁጠባ ፖሊሲ ማውጣት - ፕሮግራሙን ከማክሮ ኢኮኖሚ አጀንዳዎች ጋር ተናብቦት እንዲኖር አቅጣጫ ማውጣት	- የፖሊሲና የህግ ማዕቀፍ እስኪጸድቅ ሊዘገይ ይችላል፤ - መመሪያዎች እስኪወርዱ ሊጓተት ይችላል - ሬጉላቶሪ ሚናቸው በበቂ ያለመወጣትና ፕሮግራም አፈፃፀም ያለመከታተል፤
አስፈጻሚዎች	- የአዲስ አበባ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ - የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ - የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር - ውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር /ኢምባሲዎች/	- የፕሮግራምና የፕሮጀክት አፈፃፀም መከታተል - ፕሮግራሙን በማስፈጸም - ፕሮጀክቱን መፈጸም - ተጠቃሚዎችን (በውጪ ያሉትን) መመዝገብና ማረጋገጥ	- የመዋቅር፤ የሰው ሃይልና በጀት እስኪሟላ ሊዘገይ ይችላል
ባለድርሻ አካላት	- የመሰረተ ልማት ተቋማት - የመሬት አስተዳደር አካላት - በተዋረድ ያሉ የከተማ አስፈጻሚ አካላት - ጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች	- ለቤት ልማት በሚውለው የግንባታ አካባቢ ቀድሞ የተዘረጉትን ማንሳትና ቦታውን ዝግጁ ማድረግና አዲስ የሚያስፈልጉ መሰረተልማቶችን ጎን ለጎን ማቅረብ፤ - ለግንባታ የሚያስፈልግ መሬት መለየት፤ማዘጋጀትና ማቅረብ - ፕሮግራሙን ለተጠቃሚው ህብረተሰብ ማስገንዘብና መደገፍ፤ - በግንባታ እንቅስቃሴው መሳተፍ፤	- የማስፈጸም አቅምና የፋይናንስ እጥረት ሊኖር ይችላል - በቂና በተፈለገው መልኩ መሬት ላይቀርብ ይችላል - ፕሮግራሙን በባለቤትነት ስሜት ያለመያዝ ክፍተት ሊኖር ይችላል - በበቂ የተደራጁና የበቁ ላይሆኑ ይችላሉ፤
ባለቤቶች	- የኢትዮጵ ንግድ ባንክ - ተጠቃሚዎች - የአዲስ አበባ ቁጠባ ቤቶች ል/ኢ	- የብድርና ቁጠባ ስርዓትን መተግበርና ማስተዳደር - ገንዘብ መቆጠብና መበደር - ፕሮግራሙን በማቀናጀትና በማስተባባር መፈጸም	- ቁጠባውንና ብድሩን ለመከታተል በቂ አቅም ላይኖር ይችላል - በቂ ገንዘብ ላይቆጥቡ ይችላሉ - የማስፈጸም አቅም ማነስ ሊያጋጥም ይችላል
ተባባሪ አካላት	- ስራ ተቋራጮች፤ አማካሪዎች ጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት - ሌሎች የፋይናንስ ተቋማት	- በግንባታው መሳተፍ - ለስራ ተቋራጮችና ጥቃቅንና አነስተና የገንዘብ ተቋማት የሚያስፈልግ የብድር አገልግሎት ማቅረብ፤	- የካፒታልና የማስፈጸም አቅም ማነስ - በቂ የገንዘብ አቅም፤ ዋስትናና ተደራሽነት ችግር

ምዕራፍ ሦስት

3. ቁልፍ ስትራቴጂያዊ ጉዳዮችና ግቦች

3.1 ቁልፍ ስትራቴጂያዊ ጉዳዮች

በተወሰደው አጠቃላይ የሁኔታዎች ግምገማና ትንተና መሠረት የሃገሪቱ አጠቃላይ ልማት ቀጣይነት በሚደግፍ የቁጠባ ስርዓት ላይ ተመስርቶ ለሚተገበረው የመኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ስኬት የሚወስኑት ዋና ዋና ስትራቴጂያዊ ጉዳዮች የፋይናንስ፣ የመሬት፤ የመሰረተ ልማት፤የግንባታ ግብዓትና የዲዛይን አቅርቦት እንዲሁም የማስፈጸም አቅም ውሱንነት መሆናቸው ሲለይ ያላቸው ስትራቴጂያዊ እንድምታቸው እንደሚከተለው ተብራርቷል፡፡

3.1.1 የመሬት አቅርቦት

3.1.1.1 በሀገራችን እጅግ መሠረታዊ ከሆኑ ሃብቶች ውስጥ መሬት በቀዳሚነት (ከሰው ኃብታችን ቀጥሎ) ይጠቀሣል፡፡ በከተሞች አካባቢ ደግሞ መሬት እጅግ ውድና ውስን ሃብት በመሆኑ የመኖሪያ ቤት ችግር ለመፍታት ከሚያጋጥሙ ቁልፍ ጉዳዮች ውስጥ አንዱና ዋናው ነው፡፡ ከፕሮግራሙ ስፋት አንጻርና አሁን ያለው የመልሶ ማልማት ፕሮግራም ጋር እንዲሁም በተለያዩ ምክንያቶች በቂ መሬት የመለየት የማዘጋጀትና በወቅቱ የማቅረብ ችግር ሊገጥም ይችላል፡፡ በተጨማሪም ከካሳ ክፍያና ሌሎች ጉዳዮች ጋር በተያያዘ የመሬት አቅርቦቱ መዘግየት ለቤት ልማት ፕሮግራሙ መጓተት ምክንያት ሊሆን ይችላል፡፡ ስለዚህ ፕሮግራሙን ከግብ ለማድረስ የሚያስፈልገውን መሬት ለይቶ በወቅቱና በአግባቡ ማቅረብ ቀዳሚ ትኩረት ከሚያስፈልጋቸው ጉዳዮች አንዱ ነው፡፡ ለግንባታ የሚስፈልገውን መሬት መለየትና ማቅረብ ዋናው ቁልፍ ጉዳይ ሆኖ የሚዘጋጀው መሬት የሚከተሉትን ጉዳዮች ግምት ውስጥ ያስገባ መሆን ይኖርበታል፡-

- 3.1.1.1.1 ለቤቱ ግንባታ የሚሆን ቦታ የተቀመጡትን የቤት አይነት አማራጮችና የስታንዳርዳይዝድ ዲዛይን ግምት ውስጥ ያስገባ፤
- 3.1.1.1.2 ለጋራ መኖሪያ ቤቶች አካባቢ ከዲዛይን ጋር የማህበራዊ አገልግሎት ተቋማትን /ጤና፤ትምህርትና ሌሎች/ በቅርቡ ሊያካትት የሚችል መሆኑን ግምት ውስጥ ማስገባት፤
- 3.1.1.1.3 በአካባቢው መሰረተ ልማት ለማቅረብ የሚያስችል መሆኑን ማረጋገጥ፤
- 3.1.1.1.4 ለጋራ መገልገያ ለግሪንና ፓርኪንግ የመሳሰሉት ቦታዎችን ጨምሮ ሊያሰራ የሚችል መሆኑን፤
- 3.1.1.1.5 ከሊዝ ዋጋና ከካሳ ክፍያ ጋር በተያያዘ የክፍያ አማራጮችን የያዘና ከላይ የተጠቀሱትንና ሌሎችም አግባብነት ያላቸው እይታዎች ግምት ውስጥ ያስገባ እንዲሆን ያስፈልጋል፡፡

3.1.1.2 በቁጠባ ላይ ተመስርቶ የሚተገበረው የቤት ልማት ፕሮግራም የሚገነቡ ቤቶች ዋጋ ከፍ በማለቱ የቤቶች ፍላጎት ቀንሶ ወይም ተደራሽ ሣይሆን ቀርቶ ለፕሮግራሙ ስኬታማነት ተጽዕኖ እንዳይኖረው መካከለኛ ገቢ ካለው የከተማ ነዋሪ ህብረተሰብ የመክፈል አቅም ጋር በማገናዘብ እንዲቀርብ ለማድረግ እንዲቻል የሚከተሉትን አማራጮች ለማየት ተሞክሯል፡-

- 3.1.1.2.1 በቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ ቢዘጋጅ፣
- 3.1.1.2.2 በመሬት ዝግጅት ለካሣ ክፍያ የወጣውን ወጪ እንዲሁም ቦታው እንደሚገኝበት አካባቢ አነስተኛ የመሬት መጠቀሚያ ክፍያ ቢከፈልበት፣
- 3.1.1.2.3 የመሬት አቅርቦቱ ሙሉ በሙሉ በነፃ ቢቀርብ፣

3.1.1.2.4 ለቤት ግንባታ የሚያስፈልገው በአማካይ በቤት እስከ 16 ካሬ ሜትር የሚደርስ ቦታ እንደ ህንጻው የወለል ብዛት(ከፍታ) ከ0 እስከ 2ኛ ፎቅ በሚገነቡት የንግድ ቤቶች ሽያጭ የመሬት ሊዝ ዋጋውንና የካሳ ክፍያውን በመሸፈንና ለልማቱ የሚዘረጉት መሰረተ ልማት ወጪዎች በከፊልም ቢሆን እንዲሸፍኑ የመሳሰሉትን አማራጮች መፈተሽ ያስፈልጋል፡፡

3.1.2 የዲዛይን ዝግጅትና አቅርቦት

ከቤቶች ልማት ጋር ተያይዞ የሚታየው ሌላው ጉዳይ የዲዛይን ዝግጅትና አቅርቦት ሲሆን ዲዛይኑን በተፈለገው መልኩ ለማዘጋጀትና ለማቅረብ ሲታሰብ የከተማ መሬት ኢኮኖሚ (space economy)፣ የከተማው ገጽታና ውበት ከመጠበቅ አኳያና ከከተማ ነዋሪው ፍላጎትና የመክፈል አቅም ጋር ለማጣጣም ቀላል ያልሆኑ የቴክኒክ ጥያቄዎችና ጉዳዮች መመለስና ኢኮኖሚያዊ ውሳኔዎች መስጠትን የሚጠይቅ ይሆናል፡፡ የሚገነቡት ቤቶች ዲዛይን ደረጃውን እንዲጠብቅና ከከተማው ገጽታና ውበት ጋር ለማጣጣም ሲሞከር የቤቶች ስታንዳርድ ከፍ በማለቱ ዋጋው ከፍ ስለሚል መካከለኛ ገቢ ያላቸውን የህብረተሰብ ክፍሎች የመክፈል አቅም በመፈታተኑ ከቤቱ አዋጭነት አንጻር ተደራሽ ባለመሆን የቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራሙ ስኬታማነት ላይ ተጽዕኖ ያሳድራል፡፡ ይሁንና የተነሱት ጉዳዮች አንድ ላይ ማምጣትና ማጣጣም ቀላል ባይሆንም የዲዛይን አቀራረቡ ስታንዳርዳይዝድ ሆኖ የሚከተሉትን ጉዳዮች ግምት ውስጥ ባስገባና ችግር ፈቺ በሆነ መልኩ እንዲዘጋጅና እንዲቀርብ ያስፈልጋል፤

3.1.2.1 የዲዛይኑ ንድፍ አቀራረብ የህንጻ አዋጁ ደንቡንና መመሪያውን የተከተለ፤

3.1.2.2 የዲዛይን ዝግጅቱ መሰረታዊ የአካባቢ ልማት ፕላንን/LDP/ የሚጠበቀውን የዲዛይን ዝግጅት የጠበቀ፤፡

3.1.2.3 የዲዛይን ዝግጅቱ በመንግስት የሚዘጋጅ ሆኖ ወጪው እንደ ሁኔታው ተጠቃሚዎች የሚሸፍኑበት ወይም የሚጋሩበት አማራጭ ውስጥ መክተት ያስፈልጋል፤

3.1.2.4 ዲዛይኑ የአካባቢውን አቀማመጥና ሌሎች ሁኔታ ጥናት ያካተተ መሆን ይኖርበታል፤

3.1.2.5 ዲዛይኑ ቤቱ የሚገነባበትን የማቴሪያል ጥራትና የተጠቃሚዎች መክፈል አቅም ግምት ውስጥ ያስገባ መሆን ይኖርበታል፤

3.1.2.6 የዲዛይኑ ዓይነት ከመሠረተ ልማት ጋር በተለይም ከፍሳሽ፣ ደረቅ ቆሻሻ ማስወገጃ እንዲሁም ከሊፍት አጠቃቀም ጋር በተያያዘ ችግሮችን የሚፈታ እንዲሆን ማድረግ የግድ ይላል፡፡

3.1.3 የመሠረተ ልማት አቅርቦት

3.1.3.1 የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማትን ዕቅድ ለማሳካት ግንባታ ከመጀመሩ በፊትም ሆነ በግንባታ ወቅትና ከግንባታ በኋላ የሚያስፈልጉ መሰረተ ልማቶችን ለማቅረብ ጎን ለጎን ሊታሰብበት የሚገባ ዋና ጉዳይ ነው፡፡ ሆኖም በአሁኑ ወቅት በከተማው በተለይም አዲስ ለግንባታ በሚመረጡ አካባቢዎች የመሰረተ ልማት አቅርቦት ጉዳይ በቀላሉ የሚታይ አይሆንም፡፡

3.1.3.2 በቂ መንገድና እስከ ግንባታ ሳይት የሚያደርስ መንገድ ዝርጋታ ውስኑነት ከመነሻው ሊያጋጥም የሚችል ሲሆን፤ ከግንባታ በኋላም የውስጥ ለውስጥ መንገድ አቅርቦት ዋጋ ከቤቱ ዋጋ ጋር የሚያመጣው የዋጋ ለውጥ የሚፈጥረው ተፅዕኖ ቀላል ላይሆን ይችላል፡፡ በተጨማሪም በወቅቱና ጥራቱን ጠብቆ ለማቅረብ በመሠረተ ልማት በኩል የፋይናንስና የማስፈጸም አቅም ውስንነት ሊያጋጥም ይችላል፡፡ በተለይም ደግሞ ከቴሌ፤ መብራትና ውሃ አቅርቦት ጋር ተቀናጅቶ አለመስራት መንገዱ ከተገነባ በኋላ በተለያየ ምክንያት የሚቆፈር/የሚፈርስ ከሆነ ከሚያስፈልገው የፋይናንስ ወጪና በተጠቃሚው ላይ ከሚፈጥረው ተጨማሪ ወጪ አንጻር ለቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራሙ ስኬት እንቅፋት ይሆናል፡፡

3.1.3.3 በከተሞች ከሞላ ጐደል የውሃ አቅርቦት እንዳለና እንደሚኖር የሚታሰብ ቢሆንም በተለያየ ደረጃ የሚታይ (እንደየ ከተሞቹ የሚለያይ) ለግንባታ የሚሆን በቂ የውሃ መስመርና የውሃ አቅርቦት አቅም ውሱንነት ሊኖር ይችላል፡፡ ከግንባታም በኂላ ከሚገነቡት ህንጻዎች ከፍታ አንጻር በቂ የውሃ ግፊት ላይኖር ይችላል፡፡ ይህን ለማቅረብ ደግሞ በአካባቢው የውሃ ሃይል ካለመኖሩ በተጨማሪ የፋይናንስና የሰው ሃይል አቅምም ችግር ሊገጥም ይችላል፡፡ በአካባቢውም ሆነ በህንጻው የውሃ እጥረት ከተከሰተ ደግሞ ከነዋሪው የዕለት ከዕለት ፍላጎት አለመሟላት ባሻገር ለሌሎች ተጨማሪ ችግሮች በተለይም ለአካባቢው ብክለትና ለህንጻው ነዋሪ የጤና ችግር መንስኤ ሊሆን ይችላል፡፡ የግንባታው አካባቢ ሲመረጥ አስተማማኝ የዉሃ መስመር ያለው ወይም ለመዘርጋት አመቺ መሆኑን በተጨማሪ ለአካባቢው የዋና ዋና የፍሳሽ ቱቦዎች እና ለህንጻው የውስጥ ለውስጥ የፍሳሽ ማስወገጃ መስመር ከግንባታው ጎን ለጎንና ከግንባታ በኂላ ካልታሰበ ለአካባቢው ብክለትና ለነዋሪው ችግርና ለፕሮግራሙ ስኬት እንቅፋት ሊሆን ይችላል፡፡ ከዚህ ጋር ተያይዞ የደረቅና ፍሣሽ ማስወገጃ ስርዓት ዝርጋታም ለፕሮግራሙ ከባድ ፈተና ሊሆን ይችላል፡፡

3.1.3.4 ከሌሎች የመሠረተ ልማት ዝርጋታዎች ጋር ሲነፃፀር ብዙም ችግር እንደማይኖረው (ፈጥኖ ሊዘረጋና ሊደርስ ስለሚችል) የሚገመት ቢሆንም የስልክና መሰል የመገናኛ አውታርና አገልግሎትም ሊታሰብበት የሚገባ ነው፡፡ ከመብራት አቅርቦት ጋር በተያያዘም ለግንባታ የሚያስፈልግ የኤሌክትሪክ ኃይል በአካባቢው ለማቅረብ በቂ ኃይልና የመስመር ችግር አለመኖር ግንባታውን ሊያጓትት ይችላል፡፡ ከግንባታ በኂላም አቅርቦቱ ካሉት ቤቶች ፍላጎት ጋር የተጣጣመ ላይሆን ይችላል፡፡

3.1.3.5 ከላይ የተጠቀሱትንና ሌሎችንም የመሰረተ ልማት አቅርቦቶች ለህብረተሰቡ ተደራሽ በማድረግ የቁጠባ ቤቶችን በተመጣጣኝ ዋጋ ለነዋሪው ለመገንባት ከቤቱ ዋጋና ከአቅም ጋር ተያይዞ የቤቶች ተፈላጊነት እንዳይቀንስና መካከለኛ ገቢ ያላቸውን ዜጎች ግምት ውስጥ በማስገባት የመሰረተ ልማት አቅርቦቱ በመንግስት ወጪ የሚሸፈን ሆኖ እንደአስፈላጊነቱ ከተጠቃሚዎች ጋር ወጪውን ለመጋራት እንዲያመች የመሰረተ ልማት አቅራቢዎቹ በተቀናጀና ወጪ ቆጣቢ በሆነ መልኩ ለማቅረብ ግንዛቤ ኖሯቸው ከዋና ዋና መሰረተ ልማት አውታሮች ውስጥ ለቤት ልማቱ በጣም አንገብጋቢ የሆኑት ተለይተው መታወቅና ባለድርሻ አካላትም ሚናቸውን አውቀው አስቀድመው በእቅድ እንዲንቀሳቀሱ ማድረግ ያስፈልጋል፡፡ የመሰረተ ልማት አቅርቦቱ ከቤት ልማት አዋጭነት ጋር እንዲጣጣም የሚከተሉትን ጉዳዮች ግምት ውስጥ ባስገባ መልኩ መዘጋጀት ይኖርበታል፡፡

3.1.3.5.1 በቁጠባ ለሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች አቅርቦት የተመቻቸ ሁኔታ ለመፍጠር በግንባታ ሳይት የተመረጡ ቦታዎች መዳረሻ የሚሆን መንገድ በከተማ አስተዳደር የመንገድ ስራ ተቋማት በኩል ወይም በሌላ ዘዴ እንዲቀርብና የውስጥ ለውስጥ መንገድ እንደአስፈላጊነቱ ከግንባታው ጎን ለጎን የሚታሰብበት መሆን ይኖርበታል፡፡

3.1.3.5.2 ለግንባታ ስራው የሚሆን በቂ ውሃ በከተማ አስተዳደር የውሃና ፍሳሽ ተቋማት በኩል እንዲሟላ ማድረግ እና ከግንባታው በፊትም ሆነ በኂላ በአካባቢው የሚዘረጋው የውሃ መስመር የውሃ ግፊትና አቅም የአካባቢውን ነዋሪ ብዛትና የህንጻ ከፍታ ግምት ውስጥ ያስገባ እንዲሆንና የፍሳሽ ማስወገጃ ቦዮችም ቢሆን ከዋና መስመር እንዲገናኙ ሆነው እንዲዘረጉና የፍሳሽ ማጠራቀሚያዎችም እንደ አካባቢው ሁኔታና የነዋሪው ብዛት ግምት ውስጥ ባስገባ መልኩ እንዲቀርብ ያስፈልጋል፡፡

3.1.3.5.3 በግንባታ ወቅት የሚያስፈልግ በቂ የኤሌክትሪክ ኃይል ያለው የመስመር ዝርጋታ ማቅረብ እንደተጠበቀ ሆኖ ለመኖሪያ ቤቶች የሚያስፈልገው ትራንስፎርመርና ቆጣሪ ከቤቶች ዋጋ ግምት ውስጥ በማስገባት ሊዘጋጅ የሚችልበትን ሁኔታ ማቀድ ያስፈልጋል፤

3.1.3.5.4 የቴሌኮሚኒኬሽን መስመሮችን ከመንገድና ከውሃና ፍሳሽ መስመሮች ዝርጋታ ጋር በቅንጅት በመስራት የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከከተማ ነዋሪው የመክፈል አቅምና አገልግሎት የማግኘት ፍላጎት ጋር በማጣጣም ፕሮግራሙ ግቡን እንዲመታ ዋና ዋና ባለድርሻ አካላት በተለይም የመሰረተ ልማት አቅራቢዎች በቅንጅትና በጋራ መንቀሳቀስ ያስፈልጋቸዋል፡፡

3.1.4 የግንባታ ግብዓት አቅርቦት

3.1.4.1 በአሁኑ ወቅት የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪውን ዘርፍ እየተፈታተኑት ከመጡት ጉዳዮች ውስጥ አንዱ ለግንባታ የሚሆኑ ግብዓቶች በበቂ ሁኔታ አለመገኘትና ዋጋቸውም ከፍተኛ መሆን አንዱ ሲሆን ኢንዱስትሪው የተፈለገውን ያህል እድገት እንዳያስመዘግብ እንቅፋት እየሆነ መጥቷል፡፡ በተለይም የፋብሪካ ምርቶች የሆኑ በከፊልም ሆነ በሙሉ ከውጭ የሚገቡት የሲሚንቶ፣ የአርማታና ሌሎች ብረታ ብረቶች የኤሌክትሪክ፣ የሣኒተሪና ማጠናቀቂያ ዕቃዎች አቅርቦት በቂ አለመሆንና ከፍተኛ የውጭ ምንዛሪ የሚጠይቁ መሆናቸው በመንግስትም ሆነ በግል ለሚካሄዱት ግንባታዎች መጓተት እንደ ዋና ምክንያት ይጠቀሳሉ፡፡

3.1.4.2 እንደ ጠጠር፣ አሸዋ፣ ድንጋይ፣ ብሎኬትና ሌሎች እጥረትና የዋጋ ሁኔታ ለግንባታው መስፋፋት ተጽዕኖ የሚያመጡ ጉዳዮች ናቸው፡፡ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራምም ሲነደፍ ከላይ የተጠቀሱት ዋና ዋና የግንባታ ግብዓቶች አቅርቦት እጥረትና የዋጋ ሁኔታና አዝማሚያ ግምት ውስጥ ሊገባ ይገባል፡፡

3.1.4.3 በፍጥነት እየተለወጠ የሚገኘው የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪ እድገት የግንባታ ግብዓት ፍላጎት ይበልጥ መጨመርን የሚያስከትል ከመሆኑም ሌላ ከሚፈጥረው እጥረትና አለም አቀፍ የዋጋ ንረት ምክንያት በሚገነቡት ቤቶች ዋጋ ላይ ተጽዕኖ በማሳረፍ የህብረተሰቡን የመክፈል አቅም በመፈታተን ፕሮግራሙ አዋጭነትና ተደራሽነት ላይ አሉታዊ ጫና ይፈጥራል፡፡

3.1.4.4 በመሆኑም የግንባታ ግብዓት አቅርቦት ችግርን በመፍታት በተመጣጣኝ ዋጋ በማቅረብ ፕሮግራሙ ግቡን እንዲመታ የሚከተሉትን ጉዳዮች ግምት ውስጥ ማስገባት ያስፈልጋል፡፡

3.1.4.4.1 የሲሚንቶ አቅርቦትን አስተማማኝ ለማድረግ አሁን ያለው የሀገር ውስጥ ፋብሪካዎች የማምረት አቅም በሚጨምሩበትና አዳዲስ አቅም በሚጨመርበት ሁኔታ ላይ ማገዝና ወደፊትም እየተቋቋሙ ያሉት የሲሚንቶ ፋብሪካዎች ለቤት ልማት ዘርፍ የተለየ ትኩረት ሰጥተው እንዲንቀሳቀሱ በማድረግ የአቅርቦትና የክፍፍሉን ሁኔታ እንደአስፈላጊነቱ በማመጣጠን በመንግስት ትኩረት እንዲያገኝና ከውጭም በመንግስት ግዢና ንብረት ማስወገድ አገልግሎት በኩል ክፍተቱ እስካለ ድረስ የሚገባበትን ሁኔታ ማመቻቸት፤

3.1.4.4.2 የአርማታ ብረት፣ RHS፣ LTZ፣ የሳኒተሪ፣ የኤሌክትሪክ፣ የቆርቆሮና ሌሎች የማጠናቀቂያ እቃዎች አቅርቦት በሀገር ውስጥ ፋብሪካዎች የሚቀርብ ሆኖ ክፍተት ካለ በስፋት ግዢ የሚሟላበትን ሁኔታ ግምት ውስጥ ማስገባት ያስፈልጋል፡፡

3.1.4.4.3 የጠጠር፣ አሸዋ፣ ድንጋይና ብሎኬት የመሳሰሉት በአካባቢው ሊመረቱ የሚችሉ ግብዓቶችን በስፋትም ሆነ በተመጣጣኝ ዋጋ ለማቅረብ በአካባቢው የጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማትን በማደራጀትና የማምረት አቅም በመገንባት ትስስር በመፍጠር የቤት ልማት ዘርፉን እንዲያግዙ በማድረግ የግንባታውን ዋጋ ተመጣጣኝ እንዲሆንና ከከተማ ነዋሪው ህብረተሰብ የመክፈል

አቅም ጋር እንዲጣጣም በማድረግ፣ የቁጠባ ቤቶች ልማት ስትራቴጂውን ለመተግበር በግብዓት አቅርቦትና ዋጋ ረገድ አማራጮችን መፈተሽና ማስፋት አስፈላጊ ነው፡፡

የግንባታ ግብዓት አቅርቦት አማራጮችና የትስስር ሁኔታ እንደአስፈላጊነቱ ከዚህ በታች በተመለከተው መልኩ ሊታይ ይችላል፡፡

ሰንጠረዥ 3/1 የግንባታ ግብዓት የሚቀርብባቸው ሁኔታዎች

ተ.ቁ	የግብዓት ዓይነት	የአቅርቦት ሁኔታ
1	ሲሚንቶ	በከተማና በሲሚንቶ ፋብሪካዎች መካከል የሚኖረው ርቀት ግምት ውስጥ በማስገባት የሲሚንቶ አቅርቦትና ክፍፍል ሁኔታ በከ.ል.ኮ.ሚ/ር በኩል የተጠቃሚዎችና አምራቾች ትስስር መፍጠርና አፈፃፀሙን መከታተል ሊያስፈልግ ይችላል፤
2	የአርማታ ብረት፣ RHS እና LTZ	ከአገር ውስጥ የብረታ ብረት አምራች ፋብሪካዎች ትስስር መፍጠር፤ የተጓደለ ብረት በተመለከተ በስፋት ግዢ ከውጪ የሚገባበት ሁኔታ ማመቻቸት ያስፈልጋል፣
3	ጠጠር፣ አሸዋ እና ድንጋይ	በአካባቢው የሚያመርቱ አነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርኘራይዞች ወይም አቅራቢ ድርጅቶች ጋር ከከተማ ፕሮጀክቱ ጋር የአቅርቦት ትሥሥር እንዲፈጠርና አላስፈላጊ የዋጋ ንረቶችን መቆጣጠር ያስፈልጋል፡፡
4	ብሎኬት እና ፕሪካስት ቢም	በከተማ የሚገኙ አነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርፕራይዞች የሚያቀርቡበትን ሁኔታ መፍጠር፤ በአነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርፕራይዞች እና በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮጀክት ጽ/ቤቶችና ኮንትራክተሮች መካከል የሦስትዮሽ ውል በመግባትና አነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርፕራይዞቹ ከኮንትራክተሮች ጋር የአቅርቦት ውል በመፈፀም የሚከናወን እንዲሆን ማድረግ ያሻል፡፡
5	የሣኒተሪ፣ ኤሌክትሪክ ቁርቁሮ እና ማጠናቀቂያ ዕቃዎች፤	ከሥራ ተቋራጩ ጋር በሚኖራቸው ውል መሠረት የሚፈፀም ሆኖ፣ የገበያ ክፍተት የሚታይ ከሆነ በስፋት የውጪ ግዢ የሚሟላበት ሁኔታ ማመቻቸት ይገባል፡፡
6	አግሮስቶን፤ ፓኔል እና በር	የአግሮስቶን ማምረቻ ማዕከል ያለበትን የከተማ ርቀት ግንዛቤ ውስጥ ያስገባ የአቅርቦት ትሥሥር በከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር የሚከናወን ቢሆን የተሻለ ሊሆን ይችላል፡፡

3.1.5 የፋይናንስ አቅርቦት

3.1.5.1 የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙን ለመጀመር ከመሬት ዝግጅት ጀምሮ እስከ ግንባታ ማጠናቀቅ ድረስ ላሉ ስራዎች በቂ የፋይናንስ ምንጭና አቅርቦት መሠረታዊና ዋናው ጉዳይ ነው፡፡ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙ መነሻ ለፋይናንስ ምንጭና አቅርቦት ሲባል የተቀመጠው አዲስ የቁጠባና ብድር ፖሊሲና አቅጣጫ የሆነው ለዚህ ነው፡፡ በስትራቴጂውም እንደተመለከተው የቤት ልማት ፕሮግራም ተጠቃሚው ህብረተሰብ በሚቆጥበው 40% እና በቁጠባው ላይ ተመስርቶ ከባንክ በሚገኝ ብድር (60%) የሚካሄድ በመሆኑ የራሱ ውሱንነቶች አሉበት፡፡

3.1.5.2 የህብረተሰቡ የመቆጠብ ባህል አለመኖርና የገቢና የመቆጠብ አቅም ዝቅተኛ መሆን ፤ የመንግስት የፋይናንስ ተቋማት የማበደር አቅም ከዜጎች ፍላጎት አንጻር በቂና ተደራሽነት አለመኖር፤ የግልና ሌሎች የፋይናንስ ተቋማትም አቅም ውስንና ተደራሽ አለመሆን፤ የግልም ሆነ የመንግስት የፋይናንስ ተቋማት የቁጠባና የብድር ፖሊሲ ከቤት ልማትና ከቤት ፈላጊው ነዋሪ አቅምና ፍላጎት ጋር ያልተጣጣመ መሆንና የተደራሽነትና የማስፈጸም አቅም ውስን መሆን የቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራሙን ለማሳካት መታየትና መፈታት ከሚኖርባቸው ጉዳዮች ውስጥ ዋና ዋናዎቹ ናቸው፡፡

3.1.6 የማስፈጸም አቅም

3.1.6.1 በኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪውም ሆነ በሌሎች የኢንጂነሪንግና ማናጅሜንት ዘርፎች በቂ አቅምና ብቃት ያለው የሰለጠነ የሰው ሀይል ክፍተት በመኖሩ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራምን ለመተግበር የማስፈፀም አቅም ጉዳዮች በበቂ ተመልክቶ አቅጣጫና መፍትሔ ማስቀመጥ የሚያስፈልግ ይሆናል፡፡ ፕሮግራሙ ውጤታማ

እንዲሆን ከላይ እስከ ታች ግልጽ የሆነ አደረጃጀት፣ ቀልጣፋና ሊያሰራ የሚችል የአሰራር ስርዓት መዘርጋትና ብቁ የሆነ የሰው ሃይል መለየት፣ማፍራትና ማብቃት ያስፈልጋል፡፡

3.1.6.2 በተዘረጋው የአሰራር ስርዓት የሚሳተፉ አካላት አቅም በየጊዜው ማሳደግ፣ አጫጭር ስልጠናዎችን መስጠት፣ የቴክኒክና ሙያ ተቋማትን አቅም ማዳበር፣ በዘርፉ ለሚሳተፉ ተቋራጮችና አማካሪዎች የተሻሻለ የግንባታ ቴክኖሎጂና ጥበብ የሚቀስሙበትንና አቅማቸውን የሚያዳብሩበት ሥልጠና ማመቻቸት፣ እየተተገበረ የሚገኘው ለሳይንስና ቴክኖሎጂ ዘርፎች ትኩረት የሰጠ የከፍተኛ ትምህርት ተቋማት ስትራቴጂ አቅምን ማዳበርና አሁን ያሉ የአደረጃጀትና የአሰራር ሁኔታዎችን በመፈተሽ ዘመናዊ፣ ቀልጣፋና በውጤት ላይ የተመሰረተ እንዲሆንና የማስፈጸም አቅምን ከፍ በማድረግ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ግብ ማሳካት ይቻላል፡፡ ይህንን ለማስፈጸም በሚከተሉት ጉዳዮች ላይ ትኩረት ሰጥቶ መስራት ያስፈልጋል፡፡

3.1.6.2.1. የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራምን ለመተግበር ከፌደራል እስከ ከተማ አስተዳደር የፋይናንስ፣ የፕሮጀክት ዕቅድና ክትትል፣ የግብዓት አቅርቦትና ሎጀስቲክስ ስርዓት የግንባታ ቁጥጥርና አስተዳደር ሥራዎችን ወዘተ የሚያስፈጽም የፕሮግራሙ መዋቅር መዘርጋት፣

3.1.6.2.2 ለተቀመጠው መዋቅር የሰው ሀይል በማሟላት የግንዛቤ መፍጠር ሥራ መስራት፣

3.1.6.2.3 በዘርፉ ለሚሳተፉ የሥራ ተቋራጮችና አማካሪዎች የማስፈጸም አቅማቸውን ለማጎልበት ከከተማ ልማት ፖሊሲ ጋር የተያያዘ የግንዛቤ ማስጨበጫ ፕሮግራም መስራት፣

3.1.6.2.4 የጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማትን ከሥራ ተቋራጮችና አማካሪዎች ጋር ትስስር እንዲፈጥሩ በማድረግ ለግንባታ ሥራውና ለሥራ ዕድል ፈጠራ አስተዋጽኦ እንዲያደርጉ የአቅም ማጎልበቻ ሥልጠና መስጠት፣

3.1.6.2.5 አነስተኛ የብድርና ቁጠባ ተቋማት ፕሮግራሙን ለመደገፍ እንዲችሉ የግንዛቤ ማስጨበጫ ስልጠና መስጠት፣

3.1.6.2.6 የሎጀስቲክስ አቅርቦትን ለማሻሻል በዘርፉ የተሰማሩ ተቋማትን ማጠናከርና ግንዛቤ ማስጨበጥ፣

3.1.6.2.7 ዘርፉ በሚጠይቀው የመካከለኛና ከፍተኛ ክህሎት የቴክኒክና ሙያ ተቋማትን በማጠናከር የባለሞያዎችን ብቃት ከፍ ለማድረግ ከፍተኛ የሆነ የማስፈጸም አቅም ግንባታ ስራዎችን በማከናወን ፕሮግራሙን ተግባራዊ ማድረግ ይቻላል፡፡

3.2 ስታራቴጂያዊ ግቦች

ተለይተው የታወቁት ስትራቴጂያዊ ጉዳዮች በመፍታት የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራምን ስኬታማ ይሆን ዘንድ የሚከተሉት አበይት ግቦች ተጥለዋል፡፡

ግብ 1፡ ለመኖሪያ ቤት ልማት ከተጠቃሚው ህብረተሰብ የሚጠበቀው ከ40% ያላነሰ የገንዘብ ቁጠባ የሚሰበሰብበትን አሠራር እና ከቤቱ ዋጋ ቀሪውን 60% የባንክ ብድር ትስስር የሚፈጠርበት ስርዓት ይዘረጋል::

ግብ 2፡- የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙን የሚያስፈጽሙ አካላት በከተማ ደረጃ እንዲቋቋም ይደረጋል፣

ግብ 3፡- የቁጠባ በቶች ልማት ፕሮግራሙን ለማስፈጸም የሚረዱ ህጉችን፣ ደንቦችንና መመሪያዎችን ለማዘጋጀት ይቻል ዘንድ ተመሳሳይ ፕሮግራም ቀርፀው በመተግበር ውጤታማ የሆኑ አገሮች ልምዶችና መረጃዎችን በመዳሰስና በመተንተን እንዲቀመር ይደረጋል፡፡

ግብ 4፡- በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም የሚገነቡ ቤቶች ወጪ ቆጣቢ፣ ደረጃቸውን የጠበቁና የከተማውን ገጽታ የሚገነቡ እንዲሆኑ ስታንዳርድ ዲዛይኖችን የሚያዘጋጁ አማካሪ ተቋማትን፣ ከፍተኛ ባለሙያዎችንና ባለድርሻ አካላትን ባሳተፈ መልኩ እንዲዘጋጁ ይደረጋል፡፡

ግብ 5፡- በቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ለሚገነቡ ቤቶችና ተያያዥነት ላላቸው አገልግሎቶች የሚውል

32 ሄክታር (320,000 ካሬ ሜትር) የለማ መሬት ፕሮግራሙ በሚተገበርበት በአዲስ አበባ ከተማ እንዲለይና እንዲቀርብ ይደረጋል።

ግብ 6፡- ለቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከሀገር ውስጥና ከውጪ ሀገር የሚገዙ የግንባታ ግብዓቶችን በከፍተኛ መጠን በጅምላ በመግዛት ፕሮግራሙ ውጤታማና ወጪ ቆጣቢ እንዲሆን ይደረጋል።

ግብ 7፡- የፕሮግራሙን አፈጻጸም ውጤታማ ለማድረግ የአስፈፃሚዎችና የፈጻሚዎችን የማስፈጸምና የመፈጸም አቅም እንዲጐለብት ሰፊ የስልጠናና የአቅም ግንባታ ፕሮግራም ተነድፎ ተግባራዊ ይደረጋል፣

ግብ 8፡- በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በግንባታው የሚሳተፉ አማካሪዎች፣ ስራ ተቋራጮችንና አነስተኛና ጥቃቅን ተቋማትን በማሳተፍ ከ138 ሺህ በላይ ለሆኑ ዜጐች ተጨማሪ የሥራ ዕድል ይፈጠራል፣

ግብ 9፡- በቀጣይ ሶስት ዓመታት መላውን የከተማ ነዋሪ ህብረተሰብ በዚህ ፕሮግራም በማንቀሳቀስና ወደ ቁጠባ ስርዓት በማስገባት ብር 1.372 ቢሊዮን በቁጠባ ይሰበሰባል። ባንኮች ለቁጠባ ቤቶች ልማት ብር 2.058 ቢሊዮን የረዥም ጊዜ ብድር እና የመሬት ሊዝ ዋጋ፤የካሳ ክፍያና መሰረተ ልማት ወጪን ለመሸፈንና የቤቶችን ማስተላለፊያ ዋጋ በተወሰነ መልኩ ለመደጎም በህንጻዎቹ ታችኛ ወለሎች ለንግድ ዓላማ ለሽያጭ የሚቀርቡ የንግድ ቤቶች ብር 4.595 ቢሊዮን የአጭር ጊዜ የባንክ ብድር በድምሩ 8.025 ቢሊዮን ብር ተዘጋጅቶ እንዲሰጥና የንግድ ቤቶቹ ተገንብተው እንደተሸጡም ወዲያዉኑ እንዲመለስ ይደረጋል።

ግብ 10፡- ዜጐች የፕሮግራሙን ስትራቴጂያዊ አስፈላጊነት ተገንዝበው የዚህ ፕሮግራም ተጠቃሚ እንዲሆኑ የተሟላ የመረጃ ስርዓት በመዘርጋት ፕሮግራሙ ለህዝብ እንዲተዋወቅ ይደረጋል።

ግብ 11፡- በዚህ ፕሮግራም በሚቀጥሉት ሶስት ዓመታት ንግድ ቤቶችን ጨምሮ 20 ሺ የጋራ መኖሪያ ቤቶችን በአዲስ አበባ በመገንባት የ80 ሺ ዜጐች የመኖሪያ ቤት ችግር ይቀረፋል። 20 ሺህ የቤተሰብ አባላት ያሉዋቸው 4 ሺህ የንግድ ቤቶች ይፈጠራሉ።ፕሮግራሙ ከክልሎች በሚቀርበው ተጨባጭ ፍላጎትና የአዲስ አበባ ተሞክሮ ታይቶ ወደ ክልል ዋና ዋና ከተሞችም እንዲሰፋ ይሆናል።

ግብ 12 ፡- በቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ መሠረት ለሚገነቡ ቤቶች ፍትሐዊና ግልጽነት ያለው የቤት ማስተላለፍና ማስተዳደር ስርዓት ይዘረጋል።

ግብ 13 ፡- የመሠረተ ልማት ተቋማት የቁጠባ መኖሪያ ቤት በሚገነባባቸው የከተማው አካባቢዎችና ሣይቶች የጋራ የልማት ዕቅድ እንዲኖራቸውና እንዲተገብሩትም ይደረጋል።

ግብ 14 ፡- የመንግስትና የሚመለከታቸው አካላት፣ የፕሮግራም አስፈፃሚዎች፣ ባለድርሻዎች፣ ባለቤቶችና ተባባሪ አካላት የትብብርና የቅንጅት ስርዓትና አደረጃጀቶች እንዲፈጠሩ ይደረጋል።

ምዕራፍ አራት

4. ስትራቴጂያዊ ዕቅድ

በዚህ ሰነድ ክፍል ሦስት ነጥረው የተለዩትና የተብራሩት ቁልፍ ስትራቴጂያዊ ጉዳዮች ለመፍታት የተጣሉት ስትራቴጂያዊ ግቦችና የተቀመጡት ዋና ዋና ተግባራት በመጨበጥና በመፈፀም በቁጠባ ላይ የተመሠረተ የቤቶች ልማት ፕሮግራምን ስኬታማ ለማድረግና ፕሮግራሙ የሃገሪቱ ሁለንተናዊ የልማት ግስጋሴ አካልና ደጋፊ ሆኖ የሚፈፀምበትን አጠቃላይ ስትራቴጂያዊ ዕቅድ እንደሚከተለው ተነድፏል፡፡

4.1. የዲዛይን ዝግጅትና አቅርቦት

4.1.1. ለተቀናጀ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ የተዘጋጀው ዲዛይን የህብረተሰቡን የመኖሪያ ቤት ችግር በማቃለል ረገድ ረጅም ርቀት የሄደ ቢሆንም በዲዛይን ዝግጅት ረገድ የነበሩ ውስንነቶች ማለትም፡-

4.1.1.1. በዲዛይን ዝግጅት ወቅት ህብረተሰቡ /የህብረተሰቡ ተወካዮች እንዲሳተፉ ባለመደረጉ፤ የህብረተሰቡን ፍላጐት አለማርካቱ፤ (በመኖሪያ ቤት ስፋት)

4.1.1.2. የግንባታው ከፍታ ያለንን ውስን የመሬት ሀብት በአግባቡ መጠቀም ያላስቻለ ከመሆኑም በላይ የከተማውን የረጅም ጊዜ የዕድገት ሁኔታ ከግንዛቤ ያላስገባ መሆኑ፤

4.1.1.3. የዲዛይኖቹ ዓይነት ውስን መሆን በከተማው ውበትና ገጽታ ላይ አሉታዊ ተጽዕኖ በመጠኑም ቢሆን መፍጠሩ፤

4.1.1.4. ዲዛይኑ የከተማውን ፈጣን ኢኮኖሚያዊ፣ ማህበራዊና የህዝብ ዕድገትን እንዲሁም አለም ዓቀፋዊ ስታንዳርዶችን ግንዛቤ ውስጥ ያላስገባ መሆኑ፤

4.1.1.5. የነዋሪዎችን የጋራና የተናጠል የአኗኗር ሁኔታ ያላገናዘበ በመሆኑ የአካባቢውን ውበት እንዲጠብቅ አለመደረጉና የነዋሪዎችን ምቾትና የአገልግሎት ፍላጎት የጠበቀ አለመሆኑ ለምሳሌ- የዲሽ ማስቀመጫ አለመታሰቡ፤ የኮምኒኬሽን ኔትወርክ አለመዘርጋት፤ የጋራ መጠቀሚያዎች አለመኖር፤

4.1.1.6. የውሃ ታንከር ማስቀመጫ አለመኖር በተለይ በጽዳቱ ላይ ተጽዕኖ መፍጠሩ፤

4.1.1.7. የነዋሪውን ቁጥር ያላገናዘበ የፍሳሽ ማጠራቀሚያ (Septic tank) መገንባት፤

4.1.1.8. አማራጭ የኃይል አቅርቦት በዲዛይን ወቅት ታሳቢ አለመደረጉ፤

4.1.1.9. ለአካል ጉዳተኞች የተለየ ትኩረት አለመሰጠቱ፤

4.1.1.10. ለስፖርት ማዘውተሪያ እና ለፓርኪንግ አገልግሎት እንዲሁም ለማህበራዊ አገልግሎት እንዲውል የተደረገው ቦታ በቂ አለመሆን፤

4.1.1.11. እያንዳንዱ የመኖሪያ ክፍል የነዋሪውን አማካኝ የቤተሰብ ቁጥርም ሆነ ጾታ ያገናዘበ እንዲሆን አለመደረጉ፡፡

4.1.1.12. በዲዛይን ወቅት ሳይት አዳፕቴሽን በልዩ ትኩረት አለመሥራት፤

4.1.1.13. በዲዛይን ዝግጅት ወቅት ቴክኒካል ችግሮችን በጥልቀት አለማየት፤ ለምሣሌ - ሳኒተሪ ሲስተም፣ የኢንስታሌሽን ዝርጋታዎች ወዘተ. . .ችግሮች ታይተውበታል፡፡

4.1.2. በአጠቃላይ ከፍ ብለው የተገለፁትን በዲዛይን ላይ የታዩ ችግሮችን ከግንዛቤ ውስጥ በማስገባት በዚህ ፕሮግራም በማረም የህብረተሰቡን የመኖሪያ ቤት ችግር ከአቅም ጋር በማመጣጠን ሊፈታ የሚችል የዲዛይን ዝግጅትና አቅርቦት ሊኖር ይገባል፡፡ በመሆኑም፡-

4.1.2.1. የዲዛይን ንድፍና አቀራረብ የህንፃ አዋጁን፣ ደንቡን እና መመሪያውን የተከተለ ይሆናል፡፡

4.1.2.2. ስታንዳርዳይዝድ ዲዛይኑ በመንግስት የሚዘጋጅ ሆኖ ወጪው እንደ አስፈላጊነቱ በተጠቃሚዎች የሚሸፈንበት የአሰራር ስርዓት ይዘረጋል፤

4.1.2.3. የዲዛይን ዝግጅቱ በተቋማት ወይም በግል የሚዘጋጅ ሊሆን ይችላል፤ ነገር ግን ይህ ሲሆን ወጪው ሙሉ በሙሉ በማህበራቱ፣ በተቋማቱ ወይም በግል የሚሸፈን ይሆናል፡፡

4.1.2.4. ዲዛይን ዝግጅቱ መሠረታዊ የአካባቢ ልማት ፕላንን (LDP) የሚጠበቀውን የዲዛይን ዝግጅት ያካተተ መሆን ይኖርበታል፡፡ አስፈላጊ ሆኖ ከተገኘ LDP እንዲሻሻል ይደረጋል፤

4.1.2.5. የዲዛይንና የቦታ ስፋት የጋራ ህንፃዎች በሚኖራቸው ቲፖሎጂ መሠረት የሚወሰን ሆኖ የጋራ መጠቀሚያ ቦታዎችን እና የውስጥ ለውስጥ መንገድ ዝርጋታዎችን ታሳቢ ያደርጋል፡፡ በመሆኑም ለውስጥ ለውስጥ መተላለፊያ 20 በመቶ፤ ለውጭ መተላለፊያ 20 በመቶ እንዲሁም ለአረንጓዴ ቦታዎች የሚገነቡት የቤቶች ጠቅላላ ወለል ስፋት 25 በመቶ ይሆናል፡፡

4.1.2.6. የዲዛይን ዝግጅቱ የተሟላ አረንጓዴ ቦታን የውበትና እና የጽዳት ቦታዎችን፤ የገበያ ቦታዎችንና እንደ ህንጻው ርዝመት የሚወሰን የህንጻ ስር ፓርኪንግ የመሳሰሉትን በመሠረታዊነት ያቀፈ መሆን ይኖርበታል፣

4.1.2.7. የዲዛይን ዝግጅቱ ተሰርቶ ማሻሻያ ሲጠየቅ የሕንፃ ከፍታን የማይቀንስ ስትራክቸሩን የማያናጋ የቦታ ስፋት አጠቃቀምን በማይለውጥ መልኩ ሆኖ ዲዛይኑ ተመርምሮ ሲፀድቅ ተግባራዊ ይደረጋል፣

4.1.2.8. የዲዛይን ዝግጅቱ በህንፃ አዋጁ ደንብ ላይ የተቀመጠውን የአካል ጉዳተኞች መብት ታሣቢ ያደረገ መዳረሻ እንዲይዝ ማድረግ ይኖርበታል፡፡

4.1.2.9. የዲዛይን ዝግጅቱ ጥራቱ ያልተጓደለ፣ ስታንዳርዱን የጠበቀና ወጪ ቆጣቢ እንዲሁም የግንባታ ጊዜን ማፋጠን የሚያስችል ቴክኖሎጂን ታሳቢ ያደረገ አሰራርን የተከተለ መሆኑ ይረጋገጣል፤

4.1.2.10. የዲዛይን ዝግጅቱ የተጠቃሚውን ፍላጐት ያሟላ መሆኑ መረጋገጥ ይኖርበታል፣

4.1.2.11. የዲዛይኑ ዝግጅት እንደገና ተሻሽሎ ሲፀድቅ የሕንፃ ማሻሻያው ለሚያስከትለው የዋጋ ለውጥ ማሻሻያውን የጠየቀው አካል ልዩነቱን እንዲከፍል ይደረጋል፣

4.1.2.12. የቤቶቹ ዓይነት ምጣኔው /Proportion/ የሚዘጋጀው ባለ አንድ መኝታ 35%፣ ባለሁለት መኝታ 25%፣ ባለሦስት መኝታ 20% እና የንግድ ቤቶች እስከ 20% ታሳቢ ማድረግ ይኖርበታል:; ሁሉም የመኖሪያ ቤቶች ማብሰያና የሰራተኛ መኖሪያ (kitchen & maids room)፤ የመታጠቢያና መፀዳጃ ቤቶችን ያሟሉ ይሆናል፡፡ የቤቶች ስፋት ደግሞ ባለ 1 መኝታ 55ካ/ሜ፤ ባለ 2 መኝታ 75 ሜ/ካ እንዲሁም ባለ 3 መኝታ 100 ካ/ሜ ይሆናል፡፡

4.1.2.13. የዲዛይን ዝግጅቱ የአደጋ ጊዜ መውጫና መግቢያ ያካተተና የአካባቢውን የአየር ፀባይ ሁኔታ ከግምት ውስጥ ያስገባ መሆን ይኖርበታል፣

4.1.2.14. ዲዛይኑ የኃይል ቁጠባ አጠቃቀምንና የኃይል አማራጭን ትኩረት በሰጠ መልኩ መዘጋጀት ይኖርበታል፣

4.1.2.15. ማንኛውንም አማካሪ በዲዛይንና በግንባታ ሂደት ደረጃዎች ያሉትን ኃላፊነቶችንና ግዴታዎችን እንዲወጣ ማስገደድ የሚቻልበት ሥርዓት ይዘረጋል፡፡

4.2.የመሬት ዝግጅትና አቅርቦት

4.2.1. በከተማ የሚገኘው የመሬት አቅርቦት መጠን በየጊዜው ውስን እየሆነ በመሄዱ ያለንን የከተማ ቦታ በቁጠባና ውጤታማ በሆነ መንገድ መጠቀም ተገቢ ነው፡፡ በተለይ በአዲስ አበባ ከተማ በማስፋፊያነት የተያዙ ቦታዎች ለመኖሪያ ቤቶችና ለሌሎች አገልግሎቶች በመዋላቸው የቦታ መጣበብን እያስከተለ መጥቷል፡፡ በመሆኑም ይህንን ችግር ለመፍታት በመሃል ከተማ ውስጥ የሚገኙ ያረጁና ለመኖሪያ ምቹ ያልሆኑ አካባቢዎችን በመልሶ ማልማት እንዲለሙ በማድረግ የከተማዋንም ገጽታ ከመቀየር አንፃር ልዩ ትኩረት ተሰጥቶት በመተግበር ላይ ይገኛል፡፡

4.2.2. የህንፃ ከፍታንም በተመለከተ የከተማውን መሪ ፕላንና የአካባቢ ልማት ጥናቶችን መሰረት በማድረግ ቦታን የሚቆጥቡና የከተማውን እድገትና ውበት የሚጠብቁ እንዲሁም አለም አቀፍ ስታንዳርዳቸውን በተቻለ መጠን የጠበቁ ህንፃዎች መገንባት ያለባቸው መሆኑ ግንዛቤ ተይዞበታል፡፡ በዚህም መሠረት ውስን የሆነውን የመሬት ሀብታችንን በአግባቡ ለመጠቀም የህንፃ ከፍታዎችን በመጨመር በትንሽ መሬት ላይ ብዙ ነዋሪዎችን ለማስፈር የሚያስችል ስትራቴጂክ ዕቅድ ተዘጋጅቷል፡፡

4.2.3. ይህ ዕቅድ በዋናነት በአዲስ አበባ ከተማ ላይ ያተኮረ ቢሆንም በአዲስ አበባ የሚገኘው ተሞክሮ ላይ ተመስርቶ በቀጣይነት በፕሮግራሙ የሚታቀፉት ከተሞች በቁጠባ ለሚሠሩ መኖሪያ ቤቶች መሬት ለማቅረብ ዝግጁነት ያላቸውና በሊዝ ስርዓት የታቀፉ መሆን ይኖርባቸዋል፡፡ ለቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም የሚያስፈልገው መሬት አቅርቦት ዕቅድ ሚዛናዊነትና ፍትሃዊ ምክንያቶች ለማመላከት ሲባል ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት የሚያስፈልገው መሬት ከሚከተሉት አማራጮች ታይቶ የተሻለውን መውሰድ ያስፈልጋል፡፡

ሠንጠረዥ ፡- 4/1 የታዩ የመሬት አቅርቦት አማራጮች

ተ.ቁ	አማራጮች	ጠቀሜታ	ውሱንነት
1	ተጠቃሚዎች ለቦታው የሊዝ መነሻ ዋጋ እንዲከፍሉ ማድረግ፤	የከተማውን ገቢ ያሳድጋል፤	የተጠቃሚዎች የመክፈል አቅም የሚሸከመው አይሆንም ወይም የወጪ ጫናው ይከብዳል፤
2	ተጠቃሚዎች ለመሬት ዝግጅት፣ ለካሳ ክፍያ፣ የወጣውን ወጪ እንዲሁም ቦታው እንደሚገኝበት አካባቢ አነስተኛ የመሬት መጠቀሚያ ክፍያ እንዲከፍሉ ማድረግ፤	በተነፃፃሪ ለተጠቃሚው ህብረተሰብ ለመቆጠብም ሆነ ለመበደር የሚያስችል የፋይናንስ አቅም ይፈጥራል፤	ከተማው ከመሬት ሊዝ የሚያገኘው ገቢ ይቀንሳል፤
3	መሬት ሙሉ በሙሉ ከክፍያ ነፃ ማቅረብ	ህብረተሰቡን ለመቆጠብም ሆነ ለመበደር የሚያስችለው የተወሰነ የፋይናንስ አቅምን ያጠናክራል፤	ከተማው ከመሬት ሊዝ የሚያገኘው ገቢ እንዲያጣ ከማድረጉም በላይ ለካሳ ክፍያ ተጨማሪ ወጪ እንዲያወጣ ያደርጋል፤
4	ለቤት ግንባታ ከሚያስፈልገው የቦታ ስፋት ውስጥ ግማሽ የሚሆነውን በሊዝ የመነሻ ዋጋ ክፍያ እና ቀሪውን በነፃ ማቅረብ፤	የከተማው ገቢና የተወሰኑ የተሻለ ገቢ ያላቸው ዜጎች የመክፈል አቅም ለማመጣጠን ሊረዳ ይችላል፤	በተወሰነ ደረጃ የተጠቃሚዎችን የመክፈል አቅም ሊፈታተን ይችላል፤
5	እንደ ህንፃው የወለል ብዛት (ከፍታ) ከ0 እስከ 2ኛ ፎቅ ድረስ ያለውን የህንፃ ወለል የሚቋቋመው ኢንተርፕራይዝ ለንግድ ዓላማ በገበያ ዋጋ በመሸጥ ከተማው ከመሬቱ ላይ ሊያገኝ ይችል የነበረው ገቢና የቦታውን የካሳ ክፍያ ሙሉ በሙሉ እንዲሸፍን ማድረግና የመሰረተ ልማት ወጪውን እንዲያካክስና እንዲደግፍ ማድረግ	መካከለኛ ገቢ ያለውን የህብረተሰብ ክፍል ለመቆጠብም ሆነ ለመበደር የሚያስችለው አቅም እንዲኖረው ከማስቻሉም ባሻገር ከሽያጩ የሚገኘው ገቢ ከተማው ከሊዝ የሚያገኘውን ገቢ የሚያካክስና የካሳ ክፍያና የመሰረተ ልማት ወጪውን የሚሸፍን ይሆናል፡፡የመኖሪያ ቤት ችግሩን የሚቀርፍና ልማቱን የሚያፋጥን ከመሆኑም በላይ ከተማው ከመሬት የሚያገኘው ገቢ ሙሉ በሙሉ የማያሳጣና የመሰረተ ልማት ወጪን የሚቀንስ ነው፡፡	ብዙም ችግሩ የሚጠቀስ አይደለም

4.2.4. ከላይ በዝርዝር ለማየት እንደተሞከረው 5ቱም አማራጮች የራሳቸው ጠቀሜታና ውሱንነቶች ያላቸው ቢሆንም መካከለኛ ገቢ ያላቸው ነዋሪዎች የቤት ባለቤት እንዲሆኑ ለማስቻል ሲባል በአማራጭ አምስት የተጠቀሰው የከተማ አስተዳደሩ ለቁጠባ መኖሪያ ቤት ግንባታና ለተያያዥ ልማት የሚውለውን መሬት መለየትና በማቅረብ እንዲሁም በህንጻዎቹ ላይ የሚገነቡ ንግድ ቤቶችን በመሸጥ የሚገኘውን ገቢ ለመሬቱ የሊዝ ዋጋና የቦታውን ከፍተኛ የካሳ ክፍያ ወጪዎች በመሸፈንና የመሰረተ ልማት ወጪን በመደጎም የቤቶች ዋጋ መካከለኛ ገቢ ላላቸው የህብረተሰብ ክፍሎች ተደራሽ እንዲሆን ለማድረግ የተሻለ አማራጭ ሆኖ ተገኝቷል፡፡

4.2.5. የከተማ አስተዳደሩ በሚያቋቋመው ኢንተርፕራይዝ አማካኝነት ተለይቶ በታወቀ ቦታ እንደአስፈላጊነቱም በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በሚገነቡ ህንፃዎች ውስጥ የሚገኙ የንግድ ቤቶች በጨረታ በመሸጥ የመሬት ሊዝ ዋጋና የካሳ ክፍያ ወጪ እንዲሸፍንና የመሰረተ ልማት ወጪ እንዲደጉም ይደረጋል፡፡ ከንግድ ቤቶች የሚገኘው ገቢ ለግንባታው ስለማይደርስ ከዚህ ጋር ተመጣጣኝ የሆነ የባንክ ብድር እንዲመቻች ይደረጋል፡፡ የመኖሪያ ቤቶች ቁጠባ ፕሮግራም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ቢጀመርም በተጨባጭ በሚኖር አቅም፤ ፍላጎትና ምዝገባ ላይ ተመስርቶ ወደ ክልል ዋና ከተሞችና የቁጠባ መኖሪያ ቤት ፍላጐት ይኖራቸዋል ተብለው ወደተለዩ ሌሎች ከተሞች እንዲቀጥልና እንዲስፋፋ ይደረጋል፡፡በመሆኑም

4.2.4.1 የከተማ አስተዳደሩ ተፈላጊውን መሬት ከማናቸውም የወሰን ማስከበር ሥራዎች በማጠናቀቅ ግንባታው ከመጀመሩ ቢያንስ ከ6 ወራት በፊት ግንባታውን ለሚያካሄደው አካል የሚያቀርብ ይሆናል፤

4.2.4.2 የከተማ አስተዳደሩ ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ ብቻ የሚውል ለአንድ ግለሰብ እስከ 16 ካ.ሜ በአንድ ግለሰብ በሚደርስ ስሌት የሚፈለገውን የከተማ መሬት እንዲያዘጋጅ ይደረጋል፤ ለአንድ ህንጻ የሚያስፈልገውና የሚይዘው ስፋት ባለ 1 መኝታ 55 ካ/ሜ፤ ባለ 2 መኝታ 75 ካ/ሜ፤ ባለ 3 መኝታ 100 ካ/ሜ ሆኖ ለውስጥ መተላለፊያ 20 በመቶ፤እንዲሁም ለውጭ መተላለፊያ 20 በመቶና በህንጻዎች መካከል ለአረንጓዴ ቦታ 25 በመቶ ስሌት ማቅረብ ያስፈልጋል፤ ለፓርኪንግ እንደ ህንጻው ርዝመት የሚወሰን የህንጻ ስር ፓርኪንግ ስለሚገነባ ከG+7 እና በላይ ላሉ ህንጻዎች ለፓርኪንግ የተለየ ቦታ ማስላት አያስፈልግም፤

4.2.5.3 ለምሳሌ ለአንድ ባለ 12 ፎቅና 2 ምድር ቤት ያለው ህንጻ (2B+G+12 ህንጻ) የሚያስፈልገው ጠቅላላ ቦታ (ለመተላላፊያ፤ ለአረንጓዴ ቦታ፤ ለፓርኪንግ፤ ለቤቱና ንግድ ቤቶችን ጨምሮ) ከዚህ እንደሚከተለው ነው፤

4.2.5.3.1 በቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራሙ የሚገነቡት ቤቶች በአንድ ህንጻ ላይ ባለ 1 መኝታ 55 ሜ/ካ፤ባለ 2 መኝታ 75 ሜ/ካ፤ ባለ 3 መኝታ 100ሜ/ካ በጠቅላላ 230 ሜ/ካ ለሶስቱም አይነት ቤቶችና የ20 በመቶ መተላለፊያ 46 ሜ/ካ ጨምሮ 276 ሜ/ካ ስፋት ይኖረዋል፡፡ ከዚህ በተጨማሪም በህንጻዎች መካከል ለአረንጓዴ ቦታ 25 በመቶ (69 ሜ/ካ)፤ የውጭ መተላለፊያ ቦታ 20 በመቶ (55.2 ሜ/ካ) በጠቅላላው 400.2ካ/ሜ ነው፡፡

4.2.5.3.2 ለህንጻው ነዋሪዎችና እንዲሁም የንግድ ቤቶችን ጨምሮ የሚያስፈልገው የመኪና ማቆሚያ ቦታ እንደሚከተለው ነው፤

4.2.5.3.2.1 በአንድ አባወራ 1መኪና ማቆሚያ ለአፓርትመንት እንዲሁም በ70 ሜ/ካ ላይ 1 መኪና ማቆሚያ ለንግድ ቦታዎች ያስፈልጋል፡፡ ስለሆነም በአንድ ባለ 2 ቤዝመንትና ባለ 12 ፎቅ ህንጻ (2B+G+12 ህንጻ) ላይ 3 ወለል ለንግድ (20%)፤ ከምድር በታች ያለው 2 ወለል ደግሞ ለመኪና ማቆሚያ የሚውል ሲሆን ቀሪው 10 ወለል 30 (10 x 3) አባወራ የሚይዝ አፓርትመንት ነው፡፡ በመሆኑም ለንግድ ቤቶች የሚያስፈልገው የመኪና ማቆሚያ ብዛት = (የሚያስፈልገው የንግድ ቤት ስፋት ሲባዛ በወለል ቁጥሩ)ሲካፈል ለ70 ሜ/ካ = (230ሜ/ካ x 3)/70ሜ/ካ = 10 የመኪና ማቆሚያ የሚያስፈልግ ይሆናል፤

4.2.5.3.2.2 ለ30 አባወራ ለሚይዘው አፓርትመንት ደግሞ 1 መኪና በአባወራ ቁጥር ስለሚሆን 30 የመኪና ማቆሚያ ያስፈልጋል፤

4.2.5.3.2.3 በአጠቃላይ 2B+G+12 ለሆነው ህንጻ 40(30 +10) የሚያክል የመኪና ማቆሚያ ያስፈልጋል፡፡ ለአንድ የመኪና ማቆሚያ መተላለፊያው 20 በመቶ ጨምሮ 12 ሜ/ካ ያህል ስለሚያስፈልግ በስፋት ለመኪና ማቆሚያ የሚሆነው ቦታ የሚሆነው = (የመኪና ማቆሚያ ብዛት ሲባዛ ለአንድ መኪና የሚያስፈልገው የመኪና ማቆሚ ቦታ ስፋት) = (40 x 12) = 480 ሜ/ካ ነው፡፡

4.2.5.3.2.4 ጠቅላላ በዚህ ህንጻ ሊኖር የሚችል የመኪና ማቆሚያ ቦታ ስፋት ደግሞ (የአንድ ቤዝመንት ስፋት x 2 ወለል) = 276 X 2 = 552 ሜ/ካ በመሆኑ የሚያስፈልገን የመኪና ማቆሚያ እና ያለን የመኪና ማቆሚያ ስፋት ሲነፃፀር ከምድር በታች ያለው ወለል በቂ ስለሆነ የምድር ላይ መኪና ማቆሚያ የማያሰፈልግ ይሆናል፡፡

4.2.5.3.3 ስለሆነም ለአንድ ህንፃ በአንድ ወለል ሶስቱንም የቤት ዓይነት የሚይዝ ሆኖ አጠቃላይ የሚያስፈልገው ቦታ፤= ህንፃው የሚያርፍበት + አረንጓዴ ቦታ + የውጭ መተላለፊያ ቦታ= (276+ 69 + 55.2) ሜ/ካ = 400.2ሜ/ካ ሲሆን ለአንድ አባወራ የሚደርሰው

ቦታ= 400.2ሜ/ካ = 13.34 ሜ/ካ ነው፡፡
30

4.2.5.3.4 ከላይ በተጠቀሰው ስሌት መሰረት ለአንድ አባወራ የሚያስፈልገው ቦታ በሜ/ካ በተለያዩ አይነቶች የህንጻ ቲፖሎጅዎች ሲታይ ከዚህ በታች በሰንጠረዥ 4/2 ተጠቃሎ ቀርቧል፡፡

ሠንጠረዥ፡- 4/2 በህንጻ ከፍታ አይነቶች የሚያስፈልግ ቦታ በካ/ሜ

የህንጻ ከፍታ አይነቶች	በህንጻው የሚኖሩ ዝቅተኛ የአባወራ ቁጥር	በአባወራ የሚያስፈልገው መሬት በካ/ሜ (400.2/ለአባወራ ቁጥር)
G + 15	39	10.26
G + 12	30	13.34
G + 9	24	16.68
G + 7	18	22.23
አማካይ		**16**

4.2..5.3.6 በመሆኑም ከላይ በተቀመጠው የስሌት ሰንጠረዥ (4/2) መሰረት ለአንድ አባወራ እስከ 16 ካሬ ሜትር ቦታ በአማካይ ያስፈልጋል፤ በዚህ ስሌት ለአንድ ህንጻ ማረፊያ እስከ 600 ካ/ሜ ስፋት ያለው መሬት ያስፈልጋል፡፡ የህንጻው ከፍታ በጨመረ መጠን ለአንድ አባወራ የሚደርሰው የቦታ ስፋት ይቀንሳል፤ ስለዚህም የቦታ አጠቃቀምን የሚቆጥብ አሰራር መከተል ያስፈልጋል፡፡

4.2.5.4 በአጠቃላይ በቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፐሮግራሙ እንደሚገነቡበት የከተማ አካባቢ የሚወሰን ሆኖ በአካባቢው የሚዘጋጀውን ለማህበራዊ አገልግሎት (እንደ ትምህርትና ጤና ተቋማት መስሪያ ቦታ)፤ ለስፖርት ማዘውተሪያና ሌሎች አገልግሎቶችን ሳይጨምር ለሚገነቡት የመኖሪያ ህንጻዎችና መሰል መገልገያዎች በአማካይ በአንድ ቤት ከ14 እስከ 22 ካሬ ሜትር ቦታ የሚያስፈልግና እንደሚገነቡበት የከተማ አካባቢ የሚለያይና የሚቀርብ ሲሆን ዝርዝሩ በሰንጠረዥ 4/3 ላይ ተመልክቷል፡፡

ሠንጠረዥ፡- 4/3 የቦታ ስፋትና የህንፃ ከፍታ በሚገነቡበት የከተማ አካባቢ

የከተማ አካባቢ	ለአንድ ቤት የሚያስፈልገው የቦታ ስፋት (በካ.ሜ)	የሚገነባው የቤት ዓይነት	የህንፃ ከፍታ
መሃል ከተማ	14 እና ከዚያ በታች	ከፍተኛ ህንፃ	G+12 እና ከዚያ በላይ
ማስፋፊያ/መዳረሻ	22 እስከ 14	መካከለኛ ህንጻ	G+7 - G+11

4.2.5.5 በአጠቃላይ በሶስት ዓመታት ውስጥ (በመጀመሪያው ዓመት 10 ሺህ ቤቶችና በሚቀጥሉት ዓመታት እስከ 20 ሺህ ለማድረስ) በአዲስ አበባ ለሚከናወን የ20 ሺህ የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ ግብ ለማሳካት የመሬት ዝግጅት እና አቅርቦት ቅድሚያ የሚሰጠው ተግባር ነው ፡፡ በመሆኑም የከተማ አካባቢውን የእድገት ደረጃ ታሳቢ በማድረግ በከተማ አስተዳደሩ የሚቀርበው የቁጠባ የመኖሪያ ቤቶች መስሪያ ቦታ ስፋት ለግንባታ የሚያስፈልገው የመሬት አቅርቦት መጠን በአንድ ቤት በአማካይ 16 ካ.ሜ በመውሰድ በጠቅላላው 320,000 ሜ/ካ (32 ሄክታር) ያስፈልጋል፤ዝርዝሩ በሰንጠረዥ 4/4 እንደሚከተለው ቀርቧል፡፡

ሠንጠረዥ- 4/4 - በቁጠባ ለሚሰሩ ቤቶች የሚያስፈልግ የመሬት አቅርቦት

የግንባታ ዘመን	የሚገነባው የቤት ብዛት	ለቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች የሚያስፈልገው መሬት በካ.ሜ
2004/5	10,000	160,000
2006/7	10,000	160,000
ድምር	**20,000**	**320,000**

4.2.5.6 ለካሳ ክፍያና ሌሎች ወጪዎችን ለመሸፈን በልደታ መልሶ መልማት ፕሮግራም አዲስ መሰረተ ልማት ዝርጋታ ወጪን ሳይጨምር 26 ሄክታር መሬት ለማዘጋጀት 146 ሚሊዮን ብር መከፈሉን (በካ/ሜ ብር 561.5) መነሻ በማድረግ ለ20 ሺህ የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች የሚያስፈልገውን 32 ሄክታር ለማዘጋጀት የካሳ ክፍያ ወጪውን በዚሁ ስሌት ከንግድ ቤቶች ሽያጭ ከሚገኝ ገቢ ሙሉ በሙሉ እንዲሸፈን ይደረጋል፡፡ በጠቅላላው 32 ሄክታር መሬት የሚያስፈልግ ይሆናል፡፡

4.2.5.7 ለመሠረተ ልማት ዝርጋታ የሚያስፈልገው መሬት በከተማ አስተዳደሩ እንዲቀርብ ይደረጋል፤

4.2.5.8 ለመሬት አቅርቦት የሚዘጋጀው ካርታ በመንግስት ስም ሆኖ ቤቶቹ ተሠርተው ሲጠናቀቁ ለየመኖሪያ ቤቶቹ የሚሰሩት ካርታዎች ተዘጋጅተው እንደየ ሁኔታው ለባለቤቶቹ ወይም ለባንክ ሊተላለፉ ይችላሉ፤

4.2.5.9 የመኖሪያ ቤቶች ቁጠባ ፕሮግራም በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ተጀምሮ በተጨባጭ አቅም፤ ፍላጎትና ምዝገባ ላይ ተመስርቶ ወደ ክልል ዋና ከተሞችና የቁጠባ መኖሪያ ቤት ፍላጐት ይኖራቸዋል ተብለው የተለዩ ሌሎች ከተሞች እንዲተገበሩት ይደረጋል:: በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በክልል ከተሞች የሚገነባው የቤት ብዛትና አፈጻጸም የየክልሉ ተጨባጭ ፍላጎት ሲደርስ የሚወሰን ይሆናል፡፡

4.3 የግንባታ ግብዓት አቅርቦት

4.3.1 የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከ1996 ዓ.ም ጀምሮ ተግባራዊ እየሆነ ይገኛል፡፡ ይህ የግንባታ ፕሮግራም በሀገሪቱ የተለያዩ ከተሞች ተግባራዊ በመደረጉ የመኖሪያ ቤት ችግርን በመቅረፍ ረገድ ያደረገው አስተዋፅዖ ከፍተኛ ነው፡፡ ለተለያዩ የህብረተሰብ ክፍሎችም የስራ እድል በመፍጠር ሀብት እንዲያፈሩ አስችሎአቸዋል፤ ፍትሀዊ የሀብት ክፍፍል እንዲኖር አግዟል፡፡ ይሁንና ፕሮግራሙ በታቀደው መሰረት እንዳይካሄድና የግንባታ ሂደቱ እንዲጓተት ካደረጉት ምክንያቶች ውስጥ የግንባታ እቃዎች አቅርቦት እጥረት ማለትም የፋብሪካ ውጤቶችና የአካባቢ የግንባታ ግብዓቶች ትልቅ ድርሻ ነበራቸው፡፡

4.3.2 ሆኖም ግን መንግስት ከ2000 በጀት ዓመት ጀምሮ ከላይ የተገለጹትን ችግሮች ለመፍታት የሚያስችል ከፍተኛ የማስተካከያ እርምጃ በመውሰዱ የቤት ልማት ፕሮግራሙ በተሻለ ሁኔታ በመከናወን ላይ ይገኛል፡፡ ካለፈው ልምድና ከተወሰደው የግብዓቶች ዳሰሣ በመነሣት በቁጠባ ላይ የተመሠረተው የቤቶች ልማት ፕሮግራም የግንባታ ግብዓት አቅርቦትን ለማሻሻል እንዲያስችል ታቅዷል፡፡

4.3.2.1 የግንባታ ግብዓት አቅርቦት በአብዛኛው በመንግስት እንዲደገፍ የሚደረግ ሲሆን የገንዘብ (የፋይናንስ) ምንጩ ከመኖሪያ ቤት ፈላጊዎች ከሚገኘው ቁጠባና ከባንኮች ከሚገኝ ብድር ይሆናል፡፡

4.3.2.2 በእድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ዘመኑ ውስጥ ለሚገነቡት 20 ሺህ የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች የግንባታ ግብዓት አቅርቦትና ፍላጎት በአማካይ አንድ ቤት ለመገንባት የሚያስፈልገው የሲሚንቶ መጠን 10ቶን፣የአርማታ ብረት 1ቶን፣ጠጠር 15ሜ/ኩብ፣አሸዋ 20 ሜ/ኩብ፣አግሮስቶን በቁጥር 20ፓኔል፣ ብሎኬት በቁጥር 940 ፣ ፐሪካስት ቢም በቁጥር 13 እና 1ቆርቆሮ ለ2ካ.ሜ. ያስፈልጋል፡፡

4.3.3 የፋብሪካ ውጤቶች

4.3.3.1 ሲሚንቶና የአርማታ ብርት

ሠንጠረዥ 4/5 - በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ለሚገነቡ ቤቶች የሚያስፈልጉ የፋብሪካ ውጤቶች

የፕሮጀክቱ ዘመን	የቤት ብዛት	ሲሚንቶ በቶን	አርማታ ብረት በቶን	ቆርቆሮ በቁጥር
2004/5	10,000	100,000	10,000	200,000
2006/7	10,000	100,000	10,000	200,000
ድምር	**20,000**	**200,000**	**20,000**	**400,000**

4.3.3.2 በርና መስኮት

4.3.3.2.1 ለአንድ ቤት የሚያስፈልገው የበርና መስኮት ብዛት እንደ ቤቱ አይነትና ዲዛይን የሚለያይ ቢሆንም ለመነሻ ያህል እንደሚከተለው ለማየት ተሞክሯል፡፡

ሠንጠረዥ 4/6 - የበርና መስኮት ፍላጐት በቤት (በአማካይ)

አይነት	ባለ 1 መኝታ ቤት	ባለ 2 መኝታ ቤት	ባለ 3 መኝታ ቤት	የንግድ ቤት	አማካይ
በር	5	9	11	3	7
መስኮት	5	8	9	6	7

4.3.3.2.2 ከላይ በተቀመጠው ስሌት መሰረት በጠቅላላው ለሚገነቡ ቤቶች የሚያስፈልገውን የመስኮትና የበር ብዛት በሚከተለው ሠንጠረዥ ተሰልቷል፡፡

ሠንጠረዥ 4/7 - የበርና መስኮት አጠቃላይ ፍላጐት

የፕሮጀክት ዘመን	የቤት ብዛት	ፍላጐት በቁጥር	
		በር	መስኮት
2004/5	10,000	70,000	70,000
2006/7	10,000	70,000	70,000
ድምር	**20,000**	**140,000**	**140,000**

4.3.3.2.3 የመስታወት አቅርቦት

በየበጀት ዓመቱ በከተማው ለሚካሄደው የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ለሚገነቡት ቤቶች በአማካይ በአንድ ቤት 8 ሜትር ካሬ 4ሚሜ ውፍረት ያለው መስታወት የሚያስፈልግ ሲሆን አቅርቦቱ አገር ውስጥ ካሉ መስታወት አምራች ፋብሪካዎች ሊሟላ የሚችል ይሆናል፡፡

ሠንጠረዥ 4/8 - የመስተዋት ፍላጐት

የፕሮጀክት ዘመን	የቤት ብዛት	የመስተዋት ፍላጐት በሜ.ካ
2004/5	10,000	80,000
2006/7	10,000	80,000
ድምር	**20,000**	**160,000**

4.3.3.2.4 የማጠናቀቂያ እቃዎች አቅርቦት

በተቻለ መጠን በሀገር ውስጥ የሚገኙ ፋብሪካዎችን የማምረት አቅም በማጎልበት በሀገር ውስጥ ለግንባታ የሚያስፈልጉ የማጠናቀቂያ ዕቃዎች በጥራትና በብዛት የሚያመርቱ ፋብሪካዎች የሚቋቋሙበትን መንገድ በማመቻቸት የግንባታ ጊዜውንና የውጭ ምንዛሬ የመቀነስ አቅጣጫ ይከተላል፡፡

4.3.3.2.5 የኤሌክትሪክና የሳኒተሪ እቃዎች አቅርቦት

የኤሌክትሪክና የሳኒተሪ እቃዎች በሀገራችን የሚያመርቱ ፋብሪካዎች ቁጥርም ሆነ የማምረት አቅም ዝቅተኛ በመሆኑ በየዓመቱ ለሚገነቡት የቁጠባ ቤቶች በጥራትና በሚፈለገው መጠን በተወሰነ ጊዜ ማቅረብ ስለማይችሉ በጅምላ ከውጭ ሀገር ማስመጣት የግድ ይላል፡፡ በመሆኑም ልዩ ትኩረት በመስጠት ግዥው አስቀድሞ እንዲከናወን በማድረግ የግንባታ ሂደቱ እዲፋጠን ማድረግ ተገቢ ይሆናል፡፡ ለዘለቄታው ግን በአገር ውስጥ ማምረት የሚችሉ ፋብሪካዎች የሚስፋፉበት አቅጣጫ ልዩ ትኩረት በመስጠት መተግበር ይኖርበታል፡፡

4.3.4 የአካባቢ ግብዓትና ፐሪካስት ምርቶች

ከ2005 ዓ.ም እስከ 2007 ዓ.ም ለሚገነቡ የቁጠባ ቤቶች የሚያስፈልገው የአካባቢ ግብዓት እንደሚከተለው ቀርቧል፡፡

4.3.4.1 ጠጠርና አሸዋ

ሠንጠረዥ- 4/9 - ለግንባታ የሚያስፈልጉ የአካባቢ ግብአቶች

የፕሮጀክቱ ዘመን	የቤት ብዛት	ጠጠር በሜ/ኩብ	አሸዋ በሜ/ኩብ
2004/5	10,000	150,000	200,000
2006/7	10,000	150,000	200,000
ድምር	**20,000**	**300,000**	**400,000**

4.3.4.2 ድንጋይ እና ምርጥ አፈር አቅርቦት

ለሚካሄደው የ20 ሺህ የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ የሚያስፈልገው ነጭ ድንጋይ በአማካኝ እስከ 400 ሺህ ሜ/ኩብ እና ምርጥ አፈር በአማካኝ እስከ 187 ሺህ ሜ/ኩብ የሚደርስ ሲሆን አቅርቦቱም በጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች አማካይነት ይሆናል፡፡ በዚህ ሥራ ላይ የሚሠማሩ የጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞችን አቅም የማጐልበት ሥራ ቅድሚያ ተሰጥቶ የሚሠራ ይሆናል፡፡

4.3.4.3 ፕሪፋብሪኬትድ ምርቶች

20 ሺህ ቤቶችን ለመገንባት የሚያስፈልገው ፕሪፋብሪኬትድ ምርቶች ዓይነትና ብዛት እንደሚከተለው የቀረበ ሲሆን ምርቱን በጥራትና በብዛት ማምረትና ማቅረብ የሚችል አቅም የመገንባት ሥራ ትኩረት ተሰጥቶት አስቀድሞ መሠራት የሚኖርበት ይሆናል፡፡

ሠንጠረዥ- 4/10 ለቤቶች ግንባታ የሚያስፈልጉ የፕሪፋብሪኬትድ ምርቶች

የፕሮጀክቱ ዘመን	የቤት ብዛት	አግሮስቶን በቁጥር	ብሎኬት በቁጥር	ፕሪካስት ቢም በቁጥር
2004/5	10,000	200,000	9,400,000	130,000
2006/7	10,000	200,000	9,400,000	130,000
ድምር	**20,000**	**400,000**	**18,800,000**	**260,000**

4.3.5 በአጠቃላይ በግንባታ ዋጋ ላይ ቀጥተኛ ተፅእኖ ያላቸው በተለይም የአርማታ ብረት ፣ LTZ ፤ RHS፤ EGA sheet፤ የኤሌክትሪክና ሳኒተሪ እቃዎችን በጅምላ ግዥ በመፈፀም ለፕሮጀክቶች ግንባታ ማቅረብ፤የሲሚንቶ አቅርቦት በፕሮጀክት ሳይቶች አቅራቢያ ከሚገኙ የመንግስትም ሆነ የግል ሲሚንቶ ፋብሪካዎች የአቅርቦት ትስስር በመፍጠር አቅርቦቱን ማሳለጥ ያስፈልጋል፡፡ የሲሚንቶ ብክነት ከሚታይባቸው የግንባታ ስራዎች ውስጥ የልስን ስራ አንዱ ሲሆን የልስን ስራ ጊዜ ከመውሰዱም በላይ በሲሚንቶና አሸዋ አጠቃቀም ላይ ተፅዕኖ ያለው በመሆኑ በተቻለ መጠን የሚቀንስበት መንገድ ማመቻቸት ይኖርበታል፡፡ የአግሮስቶን ምርት በሰፊው እንዲቀርብና ጥቅም ላይ እንዲውል በማድረግ ወጪን መቀነስ እንዲሁም የግንባታ ጊዜን ማሳጠር የሚቻል በመሆኑ የተለየ ትኩረት የሚሰጠው ይሆናል፡፡

4.3.6 የኢንተርፕራይዞችና የሰው ሃይል ፍላጎት

ፕሮግራሙ በከተማ ስር-የሰደደውን የመኖሪያ ቤት እጥረት ከማቃለሉም ባሻገር ሰፊ የስራ እድል በመፍጠር የከተማ ነዋሪዎችን ገቢ ማሳደግና የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪውን አቅም ማጐልበት ሌላ ተልዕኮው አድርጎ ተቀርጾአል፡፡ በመሆኑም ቁጠባን ባህል ከማድረግ ጋር ተያይዞ በሚቀጥሉት ሶስት ዓመታት በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙ በርካታ መኖሪያ ቤቶች የሚገነቡ በመሆኑ ለዚህ የሚያስፈልገው የኢንተርፕራይዝና የሰው ሃይል ፍላጎት እንደሚከተለው ቀርቧል፡፡

ሰንጠረዥ፣4/11 በቁጠባ ለሚገነቡ የጋራ መኖሪያ ቤቶች የሚያስፈልግ የኢንተርፕራይዝና የሰው ሃይል ፍላጎትና አቅርቦት

የፕሮጀክት ዘመን	የቤት ብዛት	አስፈጻሚ			አማካሪ			ስራ ተቋራጭ			ጥ/አ/ኢንተርፕራይዝ			የሚፈለገው የሥራ ዕድል		
		ብዛት	ፕሮፌሽናልና መ/ባለሙያ	የቀን ሰራተኛ	ብዛት	ፕሮፌሽናልና መ/ባለሙያ	የቀን ሰራተኛ	ብዛት	ፕሮፌሽናልና መ/ባለሙያ	የቀን ሰራተኛ	ብዛት	ፕሮፌሽናልና መ/ባለሙያ	የቀን ሰራተኛ	ፕሮፌሽናልና መ/ባለሙያ	የቀን ሠራተኛ	ድምር
2004/5	10,000	6	525	225	16	75	32	250	4,500	6,750	485	5,667	51,517	10,767	58,524	69,291
2006/7	10,000	6	525	225	16	75	32	250	4,500	6,750	485	5,667	51,517	10,767	58,524	69,291
ድምር	**20,000**	**12**	**1,050**	**450**	**32**	**150**	**64**	**500**	**9,500**	**13,500**	**970**	**11,334**	**103,034**	**21,534**	**117,048**	**138,582**

4.3.7 የማሽነሪ ፍላጐት

በቁጠባ ለሚገነቡ 20 ሺህ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ አገልግሎት የሚውሉ ማሽነሪዎችና ተሽከርካሪዎች ዓይነትና ብዛት አውቆ የሚሟላበት አግባብና ዘዴ መመልከት አስፈላጊ ሆኖ ተገኝቷል፡፡

4.3.7.3 በቁጠባ ለሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ ስኬት የማሽነሪና ተሽከርካሪ አቅርቦት ወሣኝ ሚና ይጫወታል፡፡

4.3.7.4 በመሆኑም መንግስት የኮንስትራክሽን ኢንዱስትሪው አቅም እንዲጐለብት በማሰብ ማሽነሪና ተሽከርካሪ ፈላጊዎች 40 በመቶ በ2 ዓመት ጊዜ ውስጥ እንዲቆጥቡ በማድረግና 60 በመቶ ደግሞ እስከ አምስት ዓመት ባለው ጊዜ ተከፍሎ የሚያልቅ የብድር ሞዳሊቲ እንዲዘጋጅ ይደረጋል፡፡ ይህ አሠራር የሥራ ተቋራጮችንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞችን አቅም ለማጐልበት ከፍተኛ አስተዋጽኦ ከማድረጉም በላይ የቁጠባ ቤቶች ልማቱ በተያዘው መርሀ ግብርና ወጪ እንዲጠናቀቅ በእጅጉ ያግዛል፣ ያስችላልም፡፡

4.3.7.5 በሌላ በኩል የማሽነሪና ተሽከርካሪ አቅርቦቱ በአገር ውስጥ ባሉ ፋብሪካዎች እንዲገጣጠሙ ለማድረግ ልዩ ትኩረት ተሰጥቶ እየተሰራ ይገኛል፡፡ ይህም የውጪ ምንዛሬ ወጪን ለማስቀረት ከፍተኛ ጠቀሜታ የሚኖረው ከመሆኑም በላይ ወደ ኢንዱስትሪያላይዜሽን የሚደረገውን ጉዞ የሚያፋጥን በመሆኑ ትኩረት ተሰጥቶት ሊጠናከር የሚገባው ይሆናል፡፡

4.3.7.6 በዚህም መሠረት ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ አስፈላጊ የሆኑ ማሽነሪዎችና ተሽከርካሪዎች ዓይነትና ብዛት እንደሚከተለው ቀርቧል፡፡

ሠንጠረዥ፣ 4/12 - በቁጠባ ለሚገነቡ መኖሪያ ቤቶች የሚያስፈልግ ማሽነሪና ተሽከርካሪ ዓይነትና ብዛት

ተ.ቁ	የማሽነሪ/ተሽከርካሪ ዓይነት	የሚያስፈልግ ብዛት	በአገር ውስጥ ባለው አቅም የሚሟላ	ልዩነት	ልዩነቱ የሚቀርብበት አግባብ
1	ገልባጭ ተሽከርካሪ	140	500		
2	ሎደር	14	50		
3	ክሬሸር	2	-	2	ከውጭ ግገር የሚሟላ
4	ሚክሰር	220	1100		
5	ዊንች	200	1000		

4.4 የመሰረተ ልማት አቅርቦት

በአሁኑ ጊዜ ያለው የግንባታ አካሄድ የህንፃ ግንባታን ካጠናቀቁ በኂላ የመሰረተ ልማት ግንባታን ማስቀጠል ነው፡፡ ይህ ደግሞ ቤቶቹ ከተገነቡ በኂላ የሚዘረጋው መሰረተ ልማት ከመሬት አቀማመጡ ጋር በአብዛኛው ሊጣጣም የማይችል በመሆኑ አላስፈላጊ ወጪን እያስከተለ ይገኛል ፡፡ ይህም ለቤቱ ግንባታ ወጪው መጨመር አንዱና ተጠቃሽ ምክንያት ሆኗል፡፡ በመሆኑም ለግንባታ የሚውለው መሰረተ ልማትን በተመለከተ እስከ ግንባታ ሳይቱ ድረስ የሚደርሰው መሰረተ ልማት (እንደ ኤሌክትሪክ፤ ቴሌ፤ መንገድ፤ ውሃ) እንዲሁም በተመረጠው የግንባታ ቦታ ላይ የሚገኝ ነባር የመሰረተ ልማት የማስነሻ ወጪውን የመሸፈንና የማስነሳት ኃላፊነት እንደ አግባቡ የሚመለከታቸው የፌደራል/የአስተዳደሩ የመሰረተ ልማት አቅራቢ ተቋማት ይሆናሉ፡፡ አዲስ መሰረተ ልማት ሲቀርብም የህንፃዎችን የጥግግት ሁኔታን በመጨመር የመሰረተልማት ወጭን መቀነስ እንደተጠበቀ ሆኖ የመሰረተ ልማት ግንባታ ቢቻል ከቤቶቹ ግንባታ በፊት ካልተቻለም ጎን ለጎን በመገንባት አላስፈላጊ ወጪን መቀነስ ይገባል፡፡

4.5 የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች የግንባታ መነሻ ዋጋ

4.5.1 በቁጠባ የሚገነቡት የጋራ መኖሪያ ቤቶች የአንድ ካሬ ሜትር የግንባታ ዋጋ በአዲስ አበባ በ2002 የተጠናውን ዋጋ እንደመነሻ በማድረግ በ2005 ለቤቶች ግንባታ ብቻ የሚያስፈልገው (የሚሆነው) የገንዘብ መጠን በካ.ሜ ብር 2,800 ይሆናል፤

4.5.2 ለመሠረተ ልማት ወጪ የሚሆነው የገንዘብ መጠን በካሬ ሜትር ብር 595 ይሆናል፤ ይህም ከጠቅላላ የቤቱ ወጪ 17 በመቶ ይሆናል፡፡

4.5.3 ለአስተዳደራዊ ወጪ የሚሆነው የገንዘብ መጠን በካሬ ሜትር ብር 105 ሲሆን፤ ይህም ከጠቅላላ ወጪው 3 በመቶ ይሆናል፡፡

4.5.4 የቤቶቹ ግንባታ ወጪ የመተላለፊያ (access corridor & circulation)፤ የደረጃና የሊፍት ቦታዎችን ሳይጨምር ከአማካሪዎችና ከዲዛይን ሥራ ጀምሮ ሠርቶ እስከ ማስረከብ ድረስ የሚያካትት ሆኖ እንደ ከተማ አካባቢው ርቀት፣ የአፈር ሁኔታና የዲዛይን አይነት የተወሰነ ለውጥ ሊኖረው ቢችልም በአንድ ካሬ ሜትር የሚኖረው አጠቃላይ አማካይ የግንባታ ወጪ (ዋጋ) ተሰልቶ ብር 3,500 እንደመነሻ ተወስዷል፡፡

4.5.5 በግንባታ ዋጋ መነሻው መሰረት ስሌቱ የተሰራው ቀድሞ በነበረው የሲሚንቶ ዋጋ በአማካይ ብር 330 በኩንታል የነበረና በካ/ሜ በአማካይ 2.2 ኩንታል እንደሚያስፈልግ ታሳቢ በማድረግ በአሁኑ ወቅት ያለው የግብዓት አቅርቦትና ዋጋ በተለይም የሲሚንቶ ዋጋ ከ40 በመቶ በላይ (330-195/330=40.9%) ስለቀነሰና እስከ 195 ብር በኩንታል ሊወርድ እንደሚችል በማሰብና በግንባታው ሂደት ሲሚንቶ ያለው አስተዋጽዖ ከፍተኛ ስለሆነ የሲሚንቶ ዋጋ ሲወርድ ቀድሞ ከነበረው የቤቶች የግንባታ ወጪም ብር 300 በካሬ ሜትር [(2.2 X 330) — (2.2 X 195) = 297~=300] የሚቀንስ ይሆናል፡፡ በመሆኑም የቤቶች የግንባታ መነሻ ዋጋ (3,500 — 300) ብር 3,200 ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ ከታች በሰንጠረዥ 4/13 ቀርቧል፡፡

ሠንጠረዥ፡- 4/13 የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ መነሻ ዋጋ

የወጪ ርዕስ	ዋጋ በብር/በካ.ሜ	በመቶኛ
የቤቶች የግንባታ ወጪ	2,800.00	80
የመሠረተ ልማት ወጪ	595.00	17
አስተዳደራዊ ወጪ	105.00	13
ንዑስ ድምር	**3,500.00**	**100**
ከሲሚንቶ ዋጋ ለውጥ የሚኖር ቅናሽ በካ/ሜ	300.00	
ጠቅላላ የግንባታ ዋጋ በካ/ሜ	**3,200.00**	

4.6 የወጪ አሸፋፈንና የማስተላለፊያ ዋጋ

4.6.1 አጠቃላይ መነሻዎችና ታሳቢዎች

4.6.1.1 የተሻለ የወለድ ጥቅም በሚገኝበት ከ40 በመቶ ያላነሰ ቁጠባና እስከ 60 በመቶ በሚደርስ አነስተኛ ወለድ የሚሰባሰብበት የባንክ ብድር ስርዓት በመካከለኛ ገቢ ደረጃ የሚገኙ ዜጐች የመኖሪያ ቤት ባለቤት እንዲሆኑ መንግስት የፖሊሲ አቅጣጫ አስቀምጧል፡፡

4.6.1.2 ከተያዘው አቅጣጫ ጐን ለጐን ልማቱን ከከተሞች መልሶ ማልማትና የገጽታ ግንባታ ጋር ለሚያስተሣስር ዲዛይንም ትኩረት ተሰጥቷል፡፡

4.6.1.3 በዚሁ መሠረት በ40/60 የቤቶች ልማት ፕሮግራም የሚገነቡ ቤቶች መሬትና ወጪ ቆጣቢ እንዲሆኑና የከተማ ነዋሪዎች ጥግግት (Density) እንዲሻሻል ለወደ ላይ ዕድገት (Vertical growth) እንደዚሁም ለዘመናዊ አኗኗር ተመጣጣኝ ግምት ተሰጥቷል፡፡

4.6.1.4 ወደላይ የሚገነቡት አዲስ የመኖሪያ ህንፃዎች ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ህይወት እንዲኖራቸው ቅይጥ አጠቃቀም /Mixed use/ እና ማህበራዊ ቅልቅል /Social Mix/ እንዲጠበቅ ሆኖ ዲዛይን ተደርጓል፡፡

4.6.1.5 ወደ ግንባታው ሲገባ የተወሰነ ለውጥና ጥምርታ ሊኖር ቢችልም በዚህ አቅጣጫ የሚገነባው ህንፃ ይዘት፣ የቦታ ፍላጐትና የግንባታ ስፋት /Raw space & Built up area/ እና ዋና ዋና ታሣቢዎች እንደዚሁም የግንባታ ወጪ ስሌቶችና ድጐማዎች በአጭሩ እንደሚከተለው ቀርቧል፡፡

4.6.1.5.1 የህንጻው አይነትና አገልግሎት

4.6.1.5.1.1 አይነት፡- 12 ፎቅና 2 ከምድር በታች የመኪና ማቆሚያ ያለው (2B+G+12)

4.6.1.5.1.2 አገልግሎት፡- 2 ወለል ከምድር ቤት በታች ለንግድ ቤቶች ደንበኞችና ለነዋሪዎች የመኪና ማቆሚያ፤ 3 ወለል ማለትም ከ0 እስከ 2ኛ ፎቅ ለንግድ ቤት እንዲሁም 10 ወለል (ከ3ኛ ፎቅ እስከ 12ኛ ፎቅ) ለመኖሪያ የሚያገለግል ሲሆን በጠቅላላ 15 ወለል ይኖረዋል፡፡

4.6.1.5.2 የቦታ ፍላጎትና የወለል ስሌት መሰረት

4.6.1.5.2.1 የቤቶች አይነትና የተጣራ ስፋት፡- ባለ 1 መኝታ 55 ካ/ሜ፤ ባለ 2 መኝታ 75 ካ/ሜ፤ ባለ 3 መኝታ 100 ካ/ሜ ሲሆን በጠቅላላ የዚህ ህንጻ የቤቶች የወለል ስፋት 230 ካ/ሜ ሲሆን የውስጥ ለውስጥ መተላለፊያ 46 ካ.ሜ (20 በመቶ) በመጨመር ጠቅላላ የአንድ ወለል ስፋት 276 ካ/ሜ ይሆናል፡፡

4.6.1.5.2.2 የውጭ መተላላፊያ 55.2 ካ.ሜ (20 በመቶ) እንዲሁም ለአረንጓዴ ቦታዎች 69 ካ.ሜ (25 በመቶ) ያስፈልጋል፡፡

4.6.1.5.2.3 በጠቅላላው ለዚህ ህንጻ ማረፊያ የሚሆን መሬት 400.2 ካ/ሜ (230 + 46 + 55.2 + 69) የሚያስፈልግ ሲሆን ነገር ግን የሚገነቡት የህንጻ አይነቶች የተለያዩ በመሆናቸው እንደየአካባቢው ሁኔታ ከፍም ዝቅም ሊል ይችላል፡፡ ህንጻው የሚያርፍበት፤ የውጭ መተላለፊያና አረንጓዴ ቦታዎችን ጨምሮ በአንድ ቤተሰብ 16 ካ/ሜ እንደሚያስፈልግ በማስላት ለአንድ ህንጻ ማረፊያ 600 ካ/ሜ ቦታ ያስፈልጋል፡፡

4.6.1.5.2.4 ስለሆነም በፕሮግራሙ በ2005 በመጀመሪያው ምዕራፍ ከላይ የተጠቀሱት 10,000 የተለያዩ የቤት ዓይነቶች (8,000 መኖሪያና 2,000 ንግድ ቤቶችን) የያዙ ብዛታቸው 267 የሆኑ ህንጻዎች ለመገንባት ወይም ሁለት ተመጣጣኝ ህንፃዎች በጥምረት እየተሠሩ የሚያስፈልገው መሬትም 160,000 ካ/ሜ(16 ሄክታር) ይሆናል፡፡

4.6.1.5.3 ጠቅላላ የህንጻ ወለል ስፋት

4.6.1.5.3.1 በአንድ ህንጻ የሚኖር የቤቶች የተጣራ የወለል ስፋት 2,300 ካ/ሜ (230 ካ/ሜX 10 ወለል) ሲሆን በመጀመሪያው ምዕራፍ በሚገነቡ 267 ህንጻዎች ውስጥ የቤቶች የወለል ስፋት 614,100 ካ/ሜ ይሆናል፡፡ የመተላለፊያ 460 ካ/ሜ (20 በመቶ ወይም 46 ካ/ሜ በ10 ወለል ስሌት) በመውሰድ ለ267 ህንጻዎች 122,820 ካ/ሜ ስፋት ይሆናል፡፡

4.6.1.5.3.2 ለህንጻ ስር ፓርኪንግ በየህንጻው 2 ወለል ማለትም 552 ካ/ሜ በመውሰድ በጠቅላላው ለ267 ህንጻዎች 147,384ካ/ሜ (276 X ካ/ሜ X 2ወለል X 267 ህንጻ) ያህል የወለል ስፋት ይኖራል፡፡

4.6.1.5.3.3 የንግድ ቤቶች ስፋት መተላለፊያን ጨምሮ በየህንጻው 3 ወለል ማለትም 828 ካ/ሜ (ከ0 እስከ 2ኛ ፎቅ) በመውሰድ ለ267 ህንጻዎች 221,076 ካ/ሜ (276 ካ/ሜ X 3ወለል X 267 ህንጻ) ይሆናል፡፡

4.6.1.5.3.4 ከመኖሪያ ቤቶች ውጭ ያለ የወለል ስፋት በአንድ ህንጻ 1,840 ካ/ሜ (460 ካ/ሜ መተላለፊያ + 552 ካ/ሜ የፓርኪንግ ሁለት ወለል + 828 ካ/ሜ የንግድ ቤት ሶስት ወለል) በመውሰድ ለ267 ህንጻዎች 491,280 ካ/ሜ ይሆናል፡፡

4.6.1.5.3.5 የሚሸጡ የንግድ ቤቶች ስፋት 20 በመቶ መተላላፊያን በመቀነስ (በጨረታ የሚሸጠው የንግድ ቤቶች የተጣራ ስፋት በካ/ሜ ስለሆነ) በአንድ ህንጻ 662.4 ካ/ሜ ((276 X 3) — (276 X 3) X 20%) ስሌት በ267 ህንጻዎች 176,860.8 ካ/ሜ ስፋት (662.4 ካ/ሜ X 267 ህንጻ) ያለው የንግድ ቤት ወለል ይኖራል፡፡

4.6.2 የግንባታ ወጪ ስሌትና የድጎማ ታሳቢዎች

4.6.2.1 በግንባታ ዋጋ ስሌት ውስጥ ያልገቡና በመንግስት ሂሳብና በጀት የሚደጎሙ ወጪዎች

4.6.2.1.1 የግንባታ ግብዓት ከቀረጥና ታክስ ነጻ እንዲሆን ሲደረግ ይህም ከጠቅላላ የግንባታ ወጪው ከ12 እስከ 15 በመቶ ሊደርስ እንደሚችል ተገምቷል፡፡

4.6.2.1.2 እስከ መዳረሻ ድረስ ያለው መሰረተ ልማት በመንግስት የሚሸፈን ሆኖ ከግንባታ ወጪው እስከ 12 በመቶ ሊደርስ ይችላል፡፡

4.6.2.1.3 የፕሮግራም አስተዳደር ወጪዎች በመንግስት በጀት የሚሸፈኑ ሲሆን ይህም ከግንባታ ወጪው እስከ 3 በመቶ እንደሚደርስ ይታሰባል፡፡

4.6.2.2 በቤቶቹ ግንባታ የሚኖር ወጪና ገቢ ለድጎማው መነሻ የተደረጉ ጉዳዮች ብቻ በመለየት የተሰላ

4.6.2.2.1 **ወጪ**

4.6.2.2.1.1 የመሬት ሊዝ ዋጋ በካ/ሜ ብር 3,000 ስሌት በአንድ ህንጻ ብር 1.8 ሚሊዮን (3,000 X 600 ካ/ሜ) የሚያስፈልግ ሲሆን በጠቅላላው ለመጀመሪያዎቹ 267 ህንጻዎች ብር 480.6 ሚሊዮን (ብር1.8 X 267 ህንጻዎች) ይሆናል፡፡

4.6.2.2.1.2 የካሳ ክፍያ በካ/ሜ ብር 561.5 ሲሆን ለአንድ ህንጻ ብር 336,900 (561.5 X 600 ካ/ሜ) ስሌት ለ267 ህንጻዎች ብር 89,952,300 (336,900 X 267) ይሆናል፡፡

4.6.2.2.1.3 የግንባታ ወጪ መሰረቱ የግንባታ ዋጋ በካ.ሜ ብር 3,200 በማሰብ የተሰላ ነው፡፡

4.6.2.2.1.4 የግንባታ ዋጋ በካ.ሜ ብር 3,200 በማሰብ የመኖሪያ ቤቶች የግንባታ ዋጋ በአንድ ህንጻ ብር 7,360,000 (2,300 ካ/ሜ X 3,200 ብር) ለ267 ህንጻዎች የግንባታ ወጪው ብር 1,965,120,000 ይሆናል፡፡

4.6.2.2.1.5 ከመኖሪያ ቤቶች ውጭ ያለ የግንባታ ወጪ (የንግድ ቤት፣ መተላላፊያና ፓርኪንግን ጨምሮ) በአንድ ህንጻ ብር 5,888,000 (1,840 ካ/ሜ X 3200 ብር) ሲሆን ለ267 ህንጻዎች ብር 1,572,096,000 ይሆናል፡፡

4.6.2.2.2 **ገቢ**

4.6.2.2.2.1 የንግድ ቤቶች የጨረታ መነሻ ዋጋ ብር 14,500 ሲሆን በአንድ ህንጻ ሊገኝ የሚችል ገቢ ብር 9,604,800 (662.4 ካ/ሜ X 14,500) ሲሆን ከ267 ህንጻዎች ብር 2,564,481,600 ይሆናል ተብሎ ይገመታል፡፡

4.6.2.2.2.2 ከመኖሪያ ቤቶች የግንባታ ዋጋ ውጭ ያሉ ሌሎች የግንባታ ወጪዎችን ሸፍኖ (የመሬት ሊዝ ዋጋና የካሳ ክፍያ በመንግስት የሚሸፈን ከሆነ) ከንግድ ቤቶች ሊኖር የሚችል የገቢ ልዩነት በአንድ ህንጻ (9,604,800 — 5,888,000) ብር 3,716,800 ሲሆን ከ267 ህንጻዎች (3,716,800 X 267) በአጠቃላይ ብር 992,385,600 ይሆናል፡፡

4.6.2.2.2.3 ከንግድ ቤቶች የሚገኘው ገቢ ከመኖሪያ ቤቶች የግንባታ ዋጋ ውጭ ያሉ ሌሎች የግንባታ ወጪዎችን፤ የመሬት ሊዝ ዋጋንና የካሳ ክፍያ ወጪን ሸፍኖ ሊኖር የሚችል ልዩነት [9,604,800 — (5,888,000 + 1,800,000 + 336,900)] (በአንድ ህንጻ ብር 1,579,900) ሲሆን ከ267 ህንጻዎች ብር 421,833,300 ልዩነት ይኖራል::

4.6.3 የመኖሪያ ቤቶች ወጪ አሸፋፈንና የማስተላለፊያ ዋጋ አማራጮች

4.6.3.1 መነሻ ሃሳብ

ከላይ ለመግለጽ እንደተሞከረውና እንደተወሰዱት አበይት ታሣቢዎች በዚህ ፕሮግራም የሚገነቡ የቁጠባ የመኖሪያ ቤቶች አዋጪና በመካከለኛ ገቢ የሚካተቱ ዜጐች ተደራሽ ለማድረግ ለግንባታው የሚያስፈልጉት ግብዓቶች ከቀረጥና ታክስ ነፃ እንዲሆኑ፣ እስከ ሚገነቡት ህንፃዎች መዳረሻ የሚኖረው የልዩ ልዩ መሠረተ ልማቶች ዝርጋታ ወጪ እና የፕሮግራም አስተዳደር ወጪ በመንግስት እንዲሸፈን ታስቧል፡፡ ከዚህም በላይ በሚገነቡት የመኖሪያ ህንፃዎች የሚኖሩት መተላለፊያና የመኪና ማቆሚያ የጋራ መጠቀሚያዎች በህንፃዎቹ ውስጥ በሚኖሩ የንግድ ቤቶች እንዲታሰብና እንዲሸፈን ሆኗል፡፡ እነዚህ ከፍተኛ መጠንና ትርጉም ያላቸው የዓይነት ድጐማዎችና የወጪ መጋራቶች እንዳሉ ሆነው፡-

4.6.3.1.1 ለመሬት የሚከፈል የካሣ ክፍያና የመሬት ሊዝ ገቢ በንግድ ቤቶች ሽያጭ ገቢ እንዲሸፈን፣

4.6.3.1.2 በተራ ቁጥር (1) የተቀመጠው ከተሸፈነ በኂላ የሚቀረው የንግድ ቤቶች ሽያጭ ገቢ ለጋራ መጠቀሚያዎች እና ለመሠረተ ልማት ወጪ መደጐሚያ ማድረግ፣

4.6.3.1.3 በዝርዝር በሚቀርቡ አማራጮች መሠረት የሚተራርፈው ገቢ ለቤቶቹ ማስተላለፊያ ዋጋ የእርስ በርስ መደጐሚያ ለማድረግ የሚያስችል የቤት ማስተላለፊያ ዋጋ ሶስት አማራጮች ታይቷል፡፡ ለሶስቱም አማራጮች የመኖሪያ ቤቶች ወጪ አሸፋፈንና የማስተላለፊያ ዋጋ አማራጮች ከዚህ በታች በቀረበው ሠንጠረዥ በየአማራጮቹ ትይዩ የተመለከቱት ታሳቢዎች ተወስደዋል፡፡

4.6.3.2. የቤቶች ማስተላላፊያ ዋጋ አማራጮች

ሠንጠረዥ 4/14፡- ለወጪ አሸፋፈንና ለማስተላለፊያ ዋጋ አማራጮች የተወሰዱ ታሳቢዎች ጭምቅ (ማጠቃለያ)

ተ.ቁ	የአማራጩ ይዘት	የተወሰዱ ታሳቢዎች
አማራጭ 1	የንግድ ቤቶች ሽያጭ ገቢ ሙሉ በሙሉ ለቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ ድጎማ ማዋል፣	➢ ለግንባታ የሚሆን መሬት ከሊዝ ክፍያ ነጻ በማቅረብ ➢ የካሳ ክፍያ ወጪዎችን በአቅራቢያው መሬት በማዘጋጀትና በጨረታ በመሸጥ እንዲሸፈን ማድረግ ➢ ከንግድ ቤቶች ሽያጭ የተገኘውን ገቢ የግንባታ ወጪያቸውን ሸፍኖ ከመኖሪያ ቤቶች ውጭ ላሉ የጋራ መጠቀሚያ ቦታዎች (መተላለፊያ፤ ሊፍት፤ ደረጃ፤ ፓርኪንግና ሌሎች) በመሸፈን ቀሪውን ለመኖሪያ ቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ መደጎሚያ ማድረግና በተጨማሪም ቤቶቹ እርስ በርስ እንዲደጓጎሙ (ባለ 3 መኝታና ባለ 2 መኝታ ቤቶች ለባለ 1 መኝታ ቤቶችን በተወሰነ መጠን እንዲደጉሙ) ማድረግ፤
አማራጭ 2	የንግድ ቤቶቹ ሽያጭ ገቢው በቤቶቹ ዓይነት ላይ የተመሠረተ ድጎማ ማድረግና ቀሪው ለሌሎች የልማት ስራዎች ማዋል፣	➢ የመሬት ሊዝ ዋጋና የካሳ ክፍያ በንግድ ቤቶች ሽያጭ ሙሉ በሙሉ እንዲካካስ (ለከተማው እንዲመለስ) ማድረግ፤ ➢ የጋራ መጠቀሚያዎች ግንባታ ዋጋ በንግድ ቤቶች ሽያጭ እንዲሸፈን ማድረግ፤ ➢ ባለ አንድና ባለ ሁለት መኝታ ቤቶች ከንግድ ቤቶች ሽያጭ ከሚገኘው ገቢ ከ25-30% በሚደርስ መጠን እንዲደጎሙ በማድረግ ከተጣራ የግንባታ ወጪያቸው ባለ አንድ መኝታ ቤት 26.9 በመቶ ባለ ሁለት መኝታ ቤት ደግሞ 16.5 በመቶ እንዲቀንስ ማድረግ፤ ➢ ባለ ሦስት መኝታ ቤቱ በተጣራ ስፋቱ በተሰላ የግንባታ ዋጋ ወደ ተጠቃሚዎች እንዲተላለፍ ማድረግ፤ ➢ ከዚህ የተረፈው ያልተከፋፈለ ገቢ ለመሰረተ ልማትና መሰል የግንባታ ስራዎች እንዲውል ማድረግ፤
አማራጭ 3	ቤቶቹ በተጣራ ስፋታቸው በተሰላ የግንባታ ዋጋ እንዲተላለፉ ማድረግ፤	➢ ቤቶቹ በተጣራ ስፋታቸው በተሰላ የግንባታ ወጪአቸው ብቻ እንዲተላለፉ ማድረግ፤ ➢ የመተላላፊያ፤ የፓርኪንግና የጋራ መጠቀሚያ ቦታዎች ወጪ በንግድ ቤት ሽያጭ እንዲሸፈን ማድረግ፤ ➢ የመሬቱ የሊዝ ዋጋና የመሬቱ የካሳ ክፍያ በህንጻዎቹ ውስጥ በሚዘጋጁት የንግድ ቤቶች ሽያጭ ገቢ እንዲካካስ ማድረግ፤ ➢ ቀሪውን ለመሰረተ ልማት ዝርጋታና መሰል ዓላማ በማዋል የመንግስት የወጪ ጫና መቀነስ፤

4.6.3.3 የአማራጮቹ ዝርዝር ይዘት እና የማስተላለፊያ ዋጋቸው

4.6.3.3.1 አማራጭ አንድ፡- የወጪ ስሌት መነሻ በእያንዳንዱ ቤት ዓይነት (ቀደም ሲል በተገኘው ይሁንታ መነሻነት)

4.6.3.3.1.1 የመኖሪያ ቤቶቹ የተጣራ ስፋት የግንባታ ወጪ (በአንድ ህንጻ) = 2,300 X 3200 = 7,360,000

4.6.3.3.1.2 ከአንድ ህንጻ ለቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ ድጐማ ከንግድ ቤቶች ሊገኝ የሚችል ገቢ = ብር 3,716,800

4.6.3.3.1.1.3 በአንድ ህንጻ የሚገኙ የመኖሪያ ቤቶቹ የማስተላለፊያ ዋጋ ከድጐማ በኋላ = ሲቀነስ ከንግድ ቤት ሽያጭ የተገኘ ድጎማ = 7,360,000 — 3,716,800 = 3,643,200

4.6.3.2.1.1.4 በጠቅላላ በህንጻዎች የሚገኙ መኖሪያ ቤቶች የማስተላለፊያ ዋጋ ከድጎማ በኋላ (267 ህንጻዎች X 3,643,200) = ብር 972,734,400 ይሆናል፡፡

4.6.3.3.1.1.5 የመኖሪያ ቤቶቹ የተጣራ ስፋት ንጽጽር (በመቶኛ)

4.6.3.3.1.1.5.1 ባለ 3 መኝታ ቤት ጠቅላላ የወለል ስፋት የሚኖረው ድርሻ 100/230 X100 = 43.4%

4.6.3.3.1.1.5.2 ባለ 2 መኝታ ቤት ከጠቅላላ የወለል ስፋት የሚኖረው ድርሻ 75/230 X100 = 32.6%

4.6.3.3.1.1.5.3 ባለ 1 መኝታ ቤት ከጠቅላላ የወለል ስፋት የሚኖረው ድርሻ 55/230 X100 = 24% ሲሆን

4.6.3.3.1.1.6 ከድጎማ በኋላ ያለው የማስተላለፊያ ዋጋ በቤት አይነት (የአንድ ህንጻ 10 ወለል ለመኖሪያ በመውሰድ)፤

4.6.3.3.1.1.6.1 ባለ 3 መኝታ ቤት = 3,643,200 x 43.4% = 1,581,149/10 ወለል = 158,114.9 ብር (158,114.9/100)= ብር 1,581 በሜ/ካ

4.6.3.3.1.1.6.2 ባለ 2 መኝታ ቤት = 3,643,200 x 32.6% = 1,187,683/10 ወለል = 118,768.3 ብር (118,768.3/75) = ብር 1,584 በሜ/ካ

4.6.3.3.1.1.6.3 ባለ 1 መኝታ ቤት = 3,643,200 x 24% = 874,368/10 ወለል = 87,436.8 ብር (87,436.8/55) = ብር 1,590በ ሜ/ካ

4.6.3.3.1.1.6.4 የሶስቱ የቤት አይነቶች አማካይ ዋጋ = (1,581+1,584+1,590)/3 = ብር 1,585 በሜ/ካ ይሆናል፡፡

4.6.3.3.2 በአማራጭ አንድ መሠረት ሊሆን የሚችለው የቤቶቹ የማስተላለፊያ ዋጋ

በሚቀጥሉት ሁለት ሶስት ዓመታት የግንባታ ግብዓት ዋጋ በመሠረቱ የተረጋጋ ይሆናል የሚል ግምት ቢወሰድም የተወሰነ ለውጥ ሊኖር እንደሚችል ታስቦ በየዓመቱ 7.5 በመቶ የዋጋ ማስተካከያ በማድረግ፤ የንግድ ቤቶች አማካይ መነሻ የመሸጫ ዋጋም እንደዚሁ ለ2005 ዓ.ም በተወሰደው ብር 14,500 በካ/ሜ ላይ በየዓመቱ 7.5 በመቶ ጨምሮ በማስላት በተወሰደው ታሳቢ መሰረት ባለ አንድ መኝታ ቤትን የዕርስ በእርስ ድጎማ በመደገፍ ለየቤት ዓይነቱ የሚኖረው የማስተላለፊያ ዋጋ እንደሚከተለው ተሰልቷል፡፡

ሠንጠረዥ 4/15፡- የማስተላለፊያ ዋጋ በቤትና በየዓመቱ

የቤት አይነት	የቤቱ ስፋት በካ/ሜ	የቤቶች ዋጋ በካ/ሜ (ለእርስ በርስ ድጎማ በፊት)	የእርስ በእርስ ድጎማ በ%	የእርስ በእርስ ድጎማ በብር	የማስተላለፊያ ዋጋ በካ/ሜ በየዓመቱ (7.5% ያህል የዋጋ ለውጥ ታክሎ)		የአንድ ቤት ማስተላለፊያ ዋጋ በየዓመቱ (በብር)	
					2004/5	2006/7	2004/5	2006/7
ባለ 1 መኝታ	55	1,585	_ 10%	_ 159	1,427	1,649	78,485	90,695
ባለ 2 መኝታ	75	1,585	+ 10%	+ 159	1,744	2,016	130,800	151,200
ባለ 3 መኝታ	100	1,585	+ 20%	+ 317	1,902	2,198	190,200	219,800

4.6.3.3.3 አማራጭ ሁለት፡- የንግድ ቤቶቹ ሽያጭ ገቢው በቤቶቹ ዓይነት ላይ የተመሠረተ ድጎማ ማድረግና ቀሪው ለሌሎች ስራዎች በማዋል ማስተላለፍ

ይህ አማራጭ ከላይ ከቀረቡት አማራጮች የተዳቀለ ሆኖ በመካከለኛ ገቢ ውስጥም ሆነው ዝቅ ባለ የገቢ ደረጃ ላይ የሚገኙትን የከተማ ነዋሪዎች ከንግድ ቤቶች ሽያጭ በተሻለ በመደጎም ይበልጥ ተደራሽ ማድረግና ከዚህ የሚተርፈው ያልተከፋፈለ ገቢ የመንግስትን የመሰረተ ልማት ግንባታ የወጪ ጫና ለመቀነስ ያለመ ነው፡፡

4.6.3.3.3.1 ለባለ 1 መኝታ ቤት = ከንግድ ቤቶች የሚገኘው ገቢ ከሚገኝ ልዩነት 30 በመቶ (ከግንባታ ወጪው ሲሰላ 26.9 በመቶ) በመደጎም ማስተላለፊያ ዋጋው (3,200 — (3,200 X 26.9%) = 2,338 በካ/ሜ፤ የአንድ ቤት ማስተላፊያ ዋጋ **ብር 128,590** ይሆናል፡፡

4.6.3.3.3.2 ለባለ 2 መኝታ ቤት = ከንግድ ቤቶች የሚገኘው ገቢ ከሚገኝ ልዩነት 25 በመቶ (ከግንባታ ወጪው ሲሰላ 16.5 በመቶ) በመደጎም ማስተላለፊያ ዋጋው (3,200 — (3,200 X 16.5%)) = 2,673 በካ/ሜ፤ የአንድ ቤት ማስተላፊያ ዋጋ **ብር 200,475** ይሆናል፡፡

4.6.3.3.3.3 ለባለ 3 መኝታ ቤት = በግንባታ ወጪው በማስተላላፍ ብር = 3,200 በካ/ሜ፤ የአንድ ቤት ማስተላለፊያ ዋጋ **ብር 320,000** ይሆናል፡፡

4.6.3.3.3.4 በጠቅላላው ከአንድ ህንጻ የማስተላለፊያ ዋጋው ብር 6,490,650 (10 X (128,590+200,475+320,000)) ሲሆን ከ267 ህንጻዎች 1,733,003,550 ብር ይሆናል፡፡

4.6.3.3.4 አማራጭ ሦስት፡- ቤቶቹ በተጣራ ስፋታቸው በተሰላ የግንባታ ዋጋ እንዲተላለፉ ማድረግ

አማራጭ ሶስት በ40/60 የሚገነቡት ቤቶች በዓይነትና በቀጥታ ወጪአቸው በከፍተኛ መጠን ከተደጐመ በኋላ ከንግድ ቤቶች ሽያጭ የሚገኘው የተጣራ ገቢ ግን ለመሠረተ ልማትና መሰል ፍላጐቶች እንዲውል በማድረግ ላይ ያለመ ነው፡፡

4.6.3.3.4.1 የቤቶቹ ማስተላለፊያ ዋጋ በተጣራ ስፋታቸው በካ/ሜትር በተሰላ የግንባታ ዋጋ ሲሆን

4.6.3.3.4.1.1 ባለ 1 መኝታ = 55 ካ/ሜ X ብር 3,200 = ብር 176,000

4.6.3.3.4.1.2 ባለ 2 መኝታ = 75 ካ/ሜ X ብር 3,200 = ብር 240,000

4.6.3.3.4.1.3 ባለ 3 መኝታ = 100 ካ/ሜ X ብር 3,200 = ብር 320,000

4.6.3.3.4.2 ጠቅላላ በህንጻው የሚገኙ መኖሪያ ቤቶች ወጪ/ማስተላለፊያ ዋጋ

= (176,000 + 240,000 + 320,000) X 10 ወለል

= ብር 7,360,000 በአንድ ህንጻ ሲሆን ከ267 ህንጻዎች ማስተላለፊያ ዋጋ ብር 1,965,120,000 ይሆናል፡፡

4.6.3.3.4.3 ከንግድ ቤቶች ሽያጭ የሚገኝ ገቢ ከመኖሪያ ቤቶች የተጣራ ስፋት ውጭ ያሉ ሌሎች የግንባታ ወጪዎችን፤ የመሬት ሊዝ ዋጋንና የካሳ ክፍያ ወጪን ሸፍኖ ሊኖር የሚችል ልዩነት ሲሆን በአንድ ህንጻ ብር 1,579,900 ማለትም [9,604,800 — (5,888,000 + 1,800,000 + 336,900)] ሲባዛ

በ267 ህንጻዎች = ብር 421,833,300 ያልተከፋፈለ ገቢ በዚህ አማራጭ ሊገኝ እንደሚችል ይገመታል፡፡

4.6.3.3.4.4 ያልተከፋፈለ ገቢ

በዚህ ስሌት ጠቅላላ ለድጎማ የሚውለው 55 በመቶ ብር 232,008,315 ሲሆን ቀሪው 45 በመቶ ማለትም ብር 189,824,985 ለመሰረተ ልማትና ሌሎች ወጪዎች መሸፈኛ እንዲሆን ማድረግ ይቻላል፡፡

4.6.3.4 የማስተላለፊያ ዋጋ አማራጮች ማጠቃለያ

ሠንጠረዥ 4/16፡- የሶስቱ አማራጮች የቤት ማስተላለፊያ ዋጋ ንጽጽር ማጠቃለያ

ተ.ቁ	የቤት ዓይነት	የቤቱ ስፋት (በካ.ሜ)	የቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ (በብር)		
			አማራጭ 1	አማራጭ 2	አማራጭ 3
1	ባለ 1 መኝታ	55	78,485	128,590	176,000
2	ባለ 2 መኝታ	75	130,800	200,475	240,000
3	ባለ 3 መኝታ	100	190,200	320,000	320,000

4.6.4 የቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ

ከላይ በዝርዝር ከቀረቡት አማራጮች ውስጥ በአማራጭ ሁለት የቀረበው የተወሰደ ሲሆን ይህም በመንግስት የሚሸፈኑትና የሚደጎሙት ወጪዎች (የቀረጥና ታክስ ነጻ፣ የፕሮግራም አስተዳደርና እስከ መዳረሻ ያለ የመሰረተ ልማት ወጪ) እንዳሉ ሆነው የመሬት ሊዝ ዋጋ፣ የካሳ ክፍያና፣ ከመኖሪያ ቤቶች የተጣራ ስፋት ውጭ ያሉ የጋራ መጠቀሚያ ቦታዎች (መተላለፊያ፣ የመኪና ማቆሚያ፣ ደረጃና ሊፍት ወጪዎች) እና የንግድ ቤቶች የግንባታ ወጪ የንግድ ቤቶችን በጨረታ በመሸጥ ከሚገኘው ገቢ በመሸፈንና በተጨማሪም ለባለ 1 መኝታና ለባለ 2 መኝታ ከንግድ ቤቶች ገቢ በመደጎም(ከግንባታ ዋጋቸው 26.9 በመቶና 16.5 በመቶ በቅደም ተከተል በመቀነስ) ቀሪውን ለመሰረተ ልማትና መሰል የልማት ስራዎች በማዋልና የባለ 3 መኝታ ቤትን በግንባታ ዋጋው በማስተላለፍ የማስተላለፊያ ዋጋውን ማስተካከል እንደሚገባ የተሻለው አማራጭ ተወስዷል፡፡ በዚህም መሰረት ለባለ አንድ መኝታ ቤት በካ/ሜ ብር 2,338 ሆኖ የአንድ ቤት የማስተላለፊያ ዋጋ ብር 128,590፣ ለባለ 2 መኝታ ቤት በካ/ሜ ብር 2,673 ሆኖ የአንድ ቤት ማስተላፊያ ዋጋ ብር 200,475 እንዲሆንና ለባለ 3 መኝታ ቤት በግንባታ ዋጋው በካ/ሜ ብር 3,200 ሆኖ ማስተላላፊያ ዋጋው ብር 320,000 እንዲሆን ተደርጓል፡፡ በዚህም መሰረት በየዓመቱ 7.5 በመቶ የዋጋ ግሽበት በማሰብ የቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ ቀጥሎ በተመለከተው ሰንጠረዥ 4/17 ቀርቧል፡፡

ሠንጠረዥ 4/17፡- የቤቶች ዋጋ በካ/ሜ እና ማስተላለፊያ ዋጋ በየዓመቱ

የቤት አይነት	የቤቱ ስፋት በካ/ሜ	የቤቶች ማስተላለፊያ መነሻ ዋጋ በካ/ሜ	የማስተላለፊያ ዋጋ በካ/ሜ በየዓመቱ (7.5% ያህል የዋጋ ለውጥ ታክሎ)		የአንድ ቤት ማስተላለፊያ ዋጋ በየዓመቱ (በብር)	
			2004/5	2006/7	2004/5	2006/7
ባለ 1መኝታ	55	2,338	2,338	2,702	128,590	148,610
ባለ 2 መኝታ	75	2,673	2,673	3,089	200,475	231,675
ባለ 3 መኝታ	100	3,200	3,200	3,698	320,000	369,800

4.7 የፋይናንስ ምንጭ እና አቅርቦት

4.7.1 የቤቶች ግንባታን በተፈለገው ፍጥነትና በታሰበው የግንባታ ዋጋ ለማከናወንና ለማስተላለፍ ቢሞከርም በአለም አቀፍ ደረጃ የተፈጠረው የፋይናንስ ቀውስ ከፍተኛ ጫና የፈጠረ ከመሆኑም በላይ በህብረተሰቡ የመግዛት አቅም ላይም አሉታዊ ተጽዕኖ አሳድሯል፡፡

4.7.2 የተለያዩ ሀገሮች ልምድ እንደሚያሳየው በታዳጊ ሀገሮች እና የካፒታል ገበያ ባልተስፋፋባቸው ሀገሮች 90 ከመቶ በላይ የሚሆነውን የፋይናንስ ቁጠባ የሚያሰባስቡት ባንኮች በመሆናቸው ከዚህ ልምድ በመቅሰም በአምስት ዓመቱ የዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ለፋይናንስ አገልግሎት ተደራሽነት ልዩ ትኩረት ተሰጥቷል፡፡

4.7.3 በመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም ቁጠባንና ብድርን በማቀናጀት በመንግስት በሚተገበር የመኖሪያ ቤት ግንባታ ፕሮጀክት አማካኝነት መካከለኛ ገቢ ያለው የህብረተሰብ ክፍል የቤት ባለቤት ይሆናል፡፡ ይህ ፕሮግራም ለመጀመሪያ ጊዜ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በኩል በሚካሄድ የቁጠባና ብድር አገልግሎት መነሻነት በአዲስ አበባ ከተማ ደረጃ ተጀምሮ ወደ ሁሉም የሃገራችን ከተሞችና ባንኮች የሚሠፋ ይሆናል፡፡ የሙከራ ውጤቱ ከታየ በኂላ ሌሎች የግል ባንኮችና አነስተኛ የብድርና ቁጠባ ተቋማት በፕሮግራሙ እንዲታቀፉ ይደረጋል፡፡ ፕሮግራሙም በሀገር አቀፍ ደረጃ ተግባራዊ እንዲሆን ይደረጋል፡፡ በፕሮግራሙ የመንግስት መስሪያ ቤት፣ በግል ድርጅቶች እና በበጐ አድራጐት ድርጅቶች ውስጥ የሚሰሩ ሰራተኞች እና ሌሎች በግል ስራ ላይ የተሰማሩ ሰራተኞች እንዲሁም በውጭ አገር የሚኖሩ ኢትዮጰያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን ተጠቃሚ እንዲሆኑ ይደረጋል፡፡

4.7.4 የግንባታ ወጪው በአሁኑ ጊዜ ሲታይ በጣም ከፍተኛ ስለሆነ መካከለኛ ገቢ ያለውን የህብረተሰብ ክፍል በተለያየ አይነት የድጐማ ስልቶች ካልተደገፈና አማራጭ ዘዴዎች ካልተፈለጉ በፕሮግራሙ የቤት ባለቤት ማድረግ አዳጋች ይሆናል፡፡ በመሆኑም መንግስት፡-

4.7.4.1 የዋና ዋና የመሠረተ ልማት አውታሮችን በራሱ ወጪ በመዘርጋት፤

4.7.4.2 ለቤቶች ልማት ከውጪ በሚገቡና ሀገር ውሰጥ በሚቀርቡ የግንባታ ዕቃዎች ላይ የሚከፈለው ተጨማሪ እሴት ታክስ እና የጉምሩክ ቀረጥ ነፃ በማድረግና ለሚቋቋመው የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ሠራተኞች ደሞዝና ሥራ ማስኬጃ ወጪን በመሸፈን ፕሮግራሙን ስኬታማ ማድረግ ይቻላል፤ ይገባልም፡፡

4.7.4.3 የመሬት ሊዝ ወጪንና የካሳ ክፍያ ወጪን በሚገነቡት ንግድ ቤቶች በመሸፈን

4.7.5 በአኳያው ተጠቃሚው ህብረተሰብ

4.7.5.1 የግንባታ ግብዓት ወጪን፣

4.7.5.2 የሥራ ተቋራጭ ክፍያን፣

4.7.5.3 የግንባታ አማካሪ ወጪን፣

4.7.5.4 የዲዛይን ጥናትና የአማካሪዎች ክፍያን፣

4.7.5.5 የፕሮጀክት አስፈፃሚ አካላትን ደመወዝና ሥ/ማስኬጃ ወጪ ፣

4.7.5.6 የውስጥ ለውስጥ የመሠረተ ልማት እንደ መንገድ ግንባታ፣ የመብራት ዝርጋታ፣ የውሃ ማስገቢያና ወጪ፣ የስልክ መስመር ዝርጋታ የመሣሰሉት ግንባታ ወጪዎች እና፣

4.7.5.7 በኢንተርፕራይዙ ስር የሚቋቋሙ ፕሮጀክት ጽ/ቤቶች ሠራተኞችን ደሞዝና ሥራ ማስኬጃ ወጪዎችን የሚሸፍን ይሆናል፡፡

4.7.6 የለማ የከተማ መሬት በቁጠባ ላይ ለተመሰረተ የመኖሪያ ቤቶች ልማት በሊዝ መነሻ ዋጋ በማቅረብና የህንፃዎች ታችኛ ወለሎች መኖሪያ ላልሆኑ አገልግሎቶችና ንግድ ቤቶች እንዲውሉ በገበያ ዋጋ በመሸጥ የሚገኘውን ገቢ የመሬት ሊዝ ዋጋንና የካሳ ክፍያ ወጪን ሙሉ በሙሉና የመሰረተ ልማት ወጪን በከፊል በማካካስ ከንግድ ቤቶች ሽያጭ ገቢ ለቤቶች ግንባታ የሚውል ተመጣጣኝ ብድር ማቅረብ እንደሚገባ የዕቅዱ ዋነኛ ጭብጥ ሲሆን ወጪውን ከማካካስና የመኖሪያ ቤቶችን ተደራሽ ከማድረግ አኳያ ከሚገነቡት ወለል የንግድ ቤቶች ድርሻ 20 በመቶ በማድረግ የመኖሪያ ቤቶች ዋጋ ተደራሽ እንዲሆን ማድረግ ያስፈልጋል፡፡

4.7.7 በቁጠባ መኖሪያ ቤት ልማት ፕሮግራሙ የሚገነቡት ህንፃዎች ከፍታ የሚጨምር ስለሆነ ለንግድ አገልግሎት የሚውለው ድርሻ ከተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም 10 በመቶ ከነበረው የተሻለ 20 በመቶ (ከታችኛው ወለል እስከ 2ኛ ፎቅ ድረስ) እንዲሆን ማድረግ ያስፈልጋል፡፡ ግንባታው በአብዛኛው የሚከናወነው በለማውና መሠረተ ልማት በተሟላለት የከተማው ማዕከላዊ አካባቢዎች በመሆኑ ለንግድ አገልግሎት እጅግ ተፈላጊና ከፍተኛ ዋጋ የሚያወጡ እንደሚሆን ይታመናል፡፡ በከተማው የማስፋፊያ አካባቢዎች (በበቂ መልማት በሚቀረው) በተቀናጀ የቤቶች ልማት ፕሮግራም ተሰርተው በከተማው አስተዳደር (Cross subsidy) እየተሸጡ የሚገኙት የኮንዶሚኒየም ቤቶች የታችኛ ወለሎች በካሬ ሜትር ብር 14 ሺህ እና ከዚያም በላይ ማውጣታቸውን በማስታወስ የሚገኘው ገቢ የመሬትንና መሰረተ ልማት ወጪን በመሸፈን የመኖሪያ ቤቶችን ማስተላለፊያ ዋጋ ለማካካስ ከፍተኛ አስተዋጽዖ እንደሚኖረው መገንዘብ ይቻላል፡፡ በመሆኑም ከተማው የነዋሪዎቹን የመኖሪያ ቤት ችግር የመፍታትና በዚህ ሂደትም የሥራ ዕድልና ፍትሐዊ የገቢ ስርጭት ለመፍጠር አቅሙ የፈቀደውን ሁሉ የመፈፀም እና የመስጠት ኃላፊነቱ እንደተጠበቀ ሆኖ በዚህ ፕሮግራም በተቀየሰው ስትራቴጂ መሬትን በጨረታ መነሻ ዋጋ በማቅረብ ከመሬት አቅርቦት ጋር በተያያዘ የሚታጣው ገቢ የህብረተሰቡን የቤት ችግር ከመፍታት አንጻር ሲታይ በእጅጉ ጠቀሜታው የጎላ ነው፡፡

4.7.8 መካከለኛ ገቢ ያለውን የከተማውን ነዋሪ ህብረተሰብ 40 በመቶ እንዲቆጥብ በማድረግ የመኖሪያ ቤት ችግርን ለመፍታት በሶስት ዓመታት ውስጥ ንግድ ቤቶችን ጨምሮ 20 ሺህ የቁጠባ መኖሪያ ቤቶችን በአዲስ አበባ ለመገንባት ታቅዷል፡፡ በመሆኑም ከፍ ብሎ የተገለፁትንና በመንግስት እንደሚሸፈኑና እንደሚደገፉ የሚታሰቡት እንዳሉ ሆነው ለ2005 ዓ.ም የቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ ለባለ 1 መኝታ ብር 2,338፤ ለባለ 2 መኝታ ብር 2,673 እንዲሁም ለባለ 3 መኝታ ብር 3,200 ይሆናል፡፡ በዚህም መሠረት የ2004/5 ዓ.ም በእያንዳንዱ ተጠቃሚ የሚቆጠበውና የሚፈለገው ብድር እንደዚሁም የቁጠባ ቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ እንደሚከተለው ተሰልቷል፡፡

ሰንጠረዥ 4/18 - በአንድ ቤት የሚፈለግ ማስተላለፊያ ዋጋ፣ ቁጠባ፣ ብድርና ወርሀዊ ቁጠባ ግምት

የቤት ዓይነት	የቤት ስፋት በሜ.ካ	ነጠላ ዋጋ በካሬ.ሜ	ነጠላ ዋጋ በብር	የቁጠባ መጠን (40%)	የብድር መጠን (60%)	ወርሃዊ የቁጠባ ገንዘብ መጠን ግምት በ5 ዓመት (በብር)
ባለ 1 መኝታ	55	2,338	128,590	51,436	77,154	857
ባለ 2 መኝታ	75	2,673	200,475	80,190	120,285	1,337
ባለ 3 መኝታ	100	3,200	320,000	128,000	192,000	2,133

4.7.9 በዚህም መሠረት የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ባለቤት መሆን የሚፈልጉ ነዋሪዎች ከዚህ ዓመት (2004 ዓ.ም) ጀምሮ የሚፈልጉትን የቤት ዓይነት ለይተው መቆጠብ የሚኖርባቸው ሲሆን በየዓመቱ የሚኖረው የመኖሪያ ቤት ዋጋ በየጊዜው በሚፈጠረው የዋጋ ለውጥ ምክንያት በየዓመቱ በአማካይ በ7.5% እየጨመረ የሚሄድ መሆኑን ታሳቢ በማድረግ ተጠቃሚው እንዲቆጥብ መደረግ ይኖርበታል፡፡ በመሆኑም ከ2006 እስከ 2007 ባለው ጊዜ የዋጋ ማስተካከያ 7.5% በአማካይ በየዓመቱ በመጨመር ማስላት ይቻላል፡፡

4.7.10 ከ2005 እስከ 2007 ዓ.ም ድረስ ንግድ ቤቶችን ጨምሮ 20 ሺህ ቤቶችን ለመገንባት በቁጠባ ብር 1.372 ቢሊዮን (አንድ ቢሊዮን ሶስት መቶ ሰባ ሁለት ሚሊዮን ብር)፤ በብድር ደግሞ ብር 2.058 ቢሊዮን (ሁለት ቢሊዮን ሃምሳ ስምንት ሚሊዮን ብር) እንዲሁም በቁጠባ የጋራ ህንጻዎች ስር ከሚገነቡ የንግድ ቤቶች ሽያጭ (ከባንክ በቅድሚያ በብድር መልክ የሚገኝ) ብር 4.595 ቢሊዮን (አራት ቢሊዮን አምስት መቶ ዘጠና አምስት ሚሊዮን ብር) በሶስት ዓመታት ጊዜ ውስጥ ያስፈልጋል፡፡ በአጠቃላይ ንግድ ቤቶችን ጨምሮ 20,000 ቤቶችን ለመገንባት የሚያስፈልገው የገንዘብ መጠን ብር 8.025 ቢሊዮን (ስምንት ቢሊዮን ሃያ አምስት ሚሊዮን ብር) ይሆናል፡፡ ዝርዝሩ ከታች በሰንጠረዥ 4/19 እና 4/20 ተመልክቷል፡-

4.7.11 የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራምን ይበልጥ ውጤታማና የፋይናንስ ድጋፍ እንዲኖር ከማድረግ አኳያ ብቻ ሣይሆን ፕሮግራሙ በውጪ የሚኖሩ ዜጐችና ኢትዮጵያዊ መሠረት ያላቸው ሰዎች ወደ ኢትዮጵያ እንዲሣቡና ኢንቨስት እንዲያደርጉ ከእናት ሃገራቸው ጋር ጠንካራ ትስስር የሚፈጥር ተስማሚ መጠለያ (የቤት) ባለቤት ለማድረግ በሚያስችልና እንደዚሁም ኢኮኖሚውን የሚደግፍ የውጪ ምንዛሬ ግኙትን በሚያጠናክር ሁኔታ ለማሰባሰብ እንዲቻል በውጭ አገር ገንዘብ የግንባታውን ዋጋ 40 በመቶ እንዲቆጥቡ በማድረግ 60 ከመቶ ከባንክ በሚመቻች ብድር ተጠቃሚ እንዲሆኑ ይደረጋል፡፡ የዚህ ፕሮግራም አንዱ ፋይዳም በውጭ የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን በሃገራዊ መግባባት ዙሪያ የጋራ እይታ እንዲኖር በማድረግ በሀገር ልማት ጉልህ ተሣትፎና አስተዋጽኦ እንዲኖራቸው ማገዝና በዚህ ሂደት በሃገራቸው የመኖሪያ ቤት ባለቤት የሚሆኑበት ስርዓት መፍጠርም ይሆናል፡፡

4.7.12 በፕሮግራሙ ለሚገነቡ የቁጠባ ቤቶች የሚያስፈልገው ፋይናንስ በዋናነት ከ40% የማያንሰው ከቤት ፈላጊው ህብረተሰብ በሚፈጠረው የቁጠባ ስርዓት መሠረት የሚሰበሰብ ሲሆን ቀሪው እና እስከ 60% የሚደርሰው የመኖሪያ ቤቶች ዋጋ የቤት ፈላጊዎች ፍላጐት ላይ ተመስርቶ ከባንክ በሚገኘው ብድር የሚሸፈን ይሆናል፡፡ በሚገነቡት ህንፃዎች ውስጥ ለንግድ አገልግሎት የሚውሉት ክፍሎች በጨረታ በመሸጥ የመሬት ሊዝ ዋጋና የመሰረተ ልማት ወጪን እንዲያካክሱ (እንዲደጉሙ) ይደረጋል፡፡ ከንግድ ቤቶች ሽያጭ የሚገኘው ገቢ ለቤቶች ግንባታ እንዲውል ለማድረግ በቅድሚያ ከባንክ ብድር እንዲመቻች ይደረጋል፡፡

4.7.13 በማንኛውም ሁኔታና እና ደረጃ የሚደረጉ ቁጠባዎችና ከዚህ ጋር ተያይዞ የሚሰጠው የባንክና መሰል ብድር አሠጣጥና አመላለስ ስርዓት በዝርዝር የሚዘጋጅ ይሆናል፡፡

4.7.14 የቁጠባና ብድር አቅርቦትን በተመለከተ

4.7.14.1 የፕሮግራሙ ተጠቃሚዎች ሆነው በኢትዮጵያ የሚኖሩ ለመኖሪያ ቤት መስሪያ ከተገመተው ጠቅላላ ዋጋ ውስጥ 40 በመቶ ከቆጠቡ ቀሪውን 60 በመቶ ከባንክ በብድር እንዲያገኙ ይደረጋል፤

4.7.14.2 በውጭ አገር የሚኖሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን፤ የሚሲዮን ስራ የሚሰሩ ዲፕሎማቶችና ሰራተኞች፤ በኢንተርናሽናል ድርጅቶች የሚሰሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵውያን የፕሮግራሙ ተጠቃሚዎች የቁጠባ መጠን 40 በመቶ ሲሆን የብድር መጠኑ ደግሞ 60 በመቶ ነው፡፡ ቁጠባው የሚደረገው በወቅቱ የገንዘብ ምንዛሪ መሰረት ተሰልቶ በውጭ አገር ገንዘብ ሲሆን ባሉበት ቦታ በሚገኙ ኤምባሲዎች ለመመዝገብና ገንዘቡን ለመላክ በኢትዮያ ንግድ ባንክና በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴር በኩል ሁኔታዎች እንዲመቻቹ ይደረጋል፡፡

4.7.14.3 ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ምዝገባ የተቀመጠውን መስፈርት ሙሉ በሙሉ የሚያሟሉ ግለሰቦች ከባንኩ ጋር የቁጠባ ውል በመፈጸምና የቁጠባ ሂሳብ በመክፈት መቆጠብ ይጀምራሉ፤

4.7.14.4 የፕሮግራሙ ተጠቃሚዎች የተወሰነውን ገንዘብ የሚቆጥቡት እስከ አምስት ዓመት ባለው ጊዜ ሲሆን የባንክ ብድር ከፍለው የሚያጠናቅቁት እስከ 17 ዓመታት በሚደርስ ጊዜ ውስጥ ይሆናል፡፡ የፕሮግራሙ ተጠቃሚዎች ለሚቆጥቡት ገንዘብ የሚከፈላቸው ወለድ የኢትዮጵያ ብሔራዊ ባንክ በሚወስነው ዓመታዊ ሀገር አቀፍ የዋጋ ንረት ስሌት ላይ የሚመሠረት መሆኑ እንደተጠበቀ ሆኖ ለመነሻ ተጠቃሚዎች በቆጠቡት ላይ የሚታሰብላቸው የወለድ ምጣኔ 5.5% ይሆናል፡፡

4.7.14.5 በብድር ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ /ሌሎች ባንኮች እና የብድርና ቁጠባ ተቋማት/ ለሚወስደው 60 በመቶ ብድር የሚከፈለው ወለድ በፕሮግራሙ የሚሳተፉ ተጠቃሚዎችን ለማበረታታት ሲባል ለቁጠባ ከሚከፈለው ወለድ 5.5 በመቶ ላይ 2 በመቶ በመጨመር 7.5 በመቶ ይሆናል፡፡ በቀጣይ በተቆጠበው ላይ የወለድ ምጣኔ ለውጥም ቢደረግ በቁጠባውና በብድሩ መካከል የሚኖረው የወለድ ምጣኔ ልዩነት ከ2% በላይ እንዲሆን አይደረግም፡፡

ሰንጠረዥ 4/19 በየዓመቱ የሚኖረው የግንባታ መጠንና የተገመተ የማስተላለፊያ ዋጋ በቤት ዓይነት

ተ.ቁ 1	የፕሮጀክት ዓመት 2	የሚገነባው ቤት ብዛት በዓይነት 3				የንግድ ቤት 4		የንግድ ቤት የጨረታ ማስተላለፊያ ዋጋ (በየዓመቱ 7.5 % በመጨመር በሜ/ካ(በብር) 4.3	የማስተላለፊያ ዋጋ በቤት ዓይነት (በብር) 5		
		ባለ 1 መኝታ ቤት (35%) 3.1	ባለ 2 መኝታ ቤት (25%) 3.2	ባለ 3 መኝታ ቤት (20%) 3.3	ጠቅላላ 3.4 (3.1+3.2+3.3)	ብዛት በአማካይ(የአንዱ ስፋት በአማካይ 73.5 ካ/ሜ) (20%) 4.1	ጠቅላላ ስፋት በሜ/ካ 4.2		ባለ 1 መኝታ ቤት 5.1	ባለ 2 መኝታ ቤት 5.2	ባለ 3 መኝታ ቤት 5.3
1	2004/5	3,500	2,500	2,000	8,000	2,000	147,000	14,500	128,590	200,475	320,000
2	2006/7	3,500	2,500	2,000	8,000	2,000	147,000	16,757	148,610	231,675	369,800
ጠ/ድምር /አማካይ/		**7,000**	**5,000**	**4,000**	**16,000**	**4,000**	**294,000**	**15,629**	**138,600**	**216,075**	**344,900**

ሰንጠረዥ 4/20 በዕቅድ ዘመኑ የሚኖረው የፋይናንስ ፍላጐትና ፍሰት በቤት ዓይነትና የፋይናንስ ምንጭ (በሚሊዮን ብር)

ተ.ቁ 1	የፕሮጀክት ዓመት 2	የፋይናንስ ፍላጐት በቤት ዓይነት 3						የፋይናንስ ፍሰት ምንጭ 4		
		ባለ 1 መኝታ ቤት 3.1	ባለ 2 መኝታ ቤት 3.2	ባለ 3 መኝታ ቤት 3.3	ጠቅላላ (መኖሪያ) 3.4 (3.1+3.2+3.3)	የንግድ ቤት 3.5 (4.2X4.3)	ጠቅላላ (ንግድና መኖሪያ) 3.6 (3.4+3.5)	ከተጠቃሚዎች ቁጠባ (40%) የሚሰበሰብ 4.1	ከባንክ የሚገኝ ብድር: ከተጠቃሚዎች ማቺንግ ብድር (60%)4.2	ከባንክ የሚገኝ ብድር: ከንግድ ቤቶች ሽያጭ የሚገኝ ገቢ ቅድሚያ ብድር 4.3
1	2004/5	450.065	501.188	640.0	1,591.253	2,131.5	3,722.753	636.5	954.753	2,131.500
2	2006/7	520.135	579.188	739.6	1,838.923	2,463.28	4,302.203	735.57	1,103.353	2,463.28
ጠ/ድምር		**970.2**	**1,080.376**	**1,379.6**	**3,430.176**	**4,594.78**	**8,024.956**	**1,372.07**	**2,058.106**	**4,594.78**

ምዕራፍ አምስት

5. የፕሮግራሙ አካላት ኃላፊነትና ተግባር

የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ስትራቴጂያዊ ዕቅድን በተሟላና በተጠናከረ ሁኔታ ለማስፈፀም እንዲቻል በዋናነት የማስፈፀሚያ ስርዓትና ተገቢውን አደረጃጀት መፍጠርና መቅረጽ አስፈላጊ ሆኗል፡፡ ስለሆነም የፕሮግራሙን አፈፃፀም ለመምራት በሚያስችል መልኩ የተለያዩ ተቆጣጣሪ፣ አስፈፃሚና ሌሎች ይህንን ፕሮግራም ሊደግፉ የሚችሉ አካላትን መለየት፣ መሰየምና ድርሻቸውን ለይቶ ማስቀመጥ ተገቢና አስፈላጊ ነው፡፡

5.1. ሬጉላቶሪ አካላት

በዚህ የጋራ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም አፈፃፀም ውስጥ በዋነኛነት ህጐችን በማውጣት፣ የአፈፃፀም አቅጣጫዎችን የማመላከት፣ የተነደፈው ፕሮግራም ተፈፃሚነት የማረጋገጥ ኃላፊነት ያላቸው አካላት ናቸው፡፡ ስለሆነም ይህንን የሬጉላቶሪ ሥራ የሚፈጽሙ የተለያዩ የዘርፉና የፖሊሲ ተቋማትና መንግስታዊ አካላት ያሉ ሲሆን ባላቸው አወቃቀርና መንግስታዊ ኃላፊነት መሠረት ይህንን ስትራቴጂ ለማስፈፀም የሚኖራቸው ኃላፊነትና የሥራ ድርሻቸው እንደሚከተለው ይሆናል፡፡

5.1.1. ከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚ/ር

የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ባለው ሴክተሩን የመምራትና ይህንን ፕሮግራም ለማስፈፀም በመንግስት በተሠጠው ኃላፊነት መሠረት ቁጠባን መሠረት ያደረገ የመኖሪያ ቤት ልማትን በአዲስ አበባ ከተማ ተጀምሮ እንደ ሁኔታው በሚገኘው ልምድ መሠረት በመላ ሀገሪቱ ከተሞች እንዲስፋፋ ይሠራል፡፡ በመሆኑም ይህን ኃላፊነት ለመወጣት የሚከተሉት ተግባራት ያከናውናል፡፡

5.1.1.1. ቁጠባን መሰረት ያደረገ የመኖሪያ ቤቶች ልማት በአዲስ አበባ እንዲተገበርና በቀጣይም በከተሞች በስፋት ለመዘርጋት የሚያስችል ስትራተጂ ይቀርጻል፣ የማስፈጸሚያ መመሪያና የአሰራር ማንዋሎች፣ እንዲዘጋጅ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፡፡

5.1.1.2. ቁጠባን መሰረት ያደረገ የመኖሪያ ቤቶች ልማት በከተሞች እንዲስፋፋ የሚያግዝ ስታንዳርድ የመኖሪያ ህንፃዎች ዲዛይን በአማካሪ ባለሙያዎች በማስጠናት እንዲዘጋጅ ያደርጋል፡፡

5.1.1.3. በመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም የሚገነቡ ቤቶች በተቀመጠላቸው ስታንዳርድ መሰረት ስለመከናወናቸው የክትትል፣ የቁጥጥርና ድጋፍ ሥራዎችን ያከናውናል፡፡

5.1.1.4. የአቅም ግንባታ ስልጠናዎች ያቅዳል፤ ይሰጣል፡፡ የፋይናንስ ምንጮችን በመለየት በማስተባበር ለፕሮግራሙ ቀጣይነት ይሰራል፡፡ ለፕሮግራሙ ስኬት ግብዓት አቅርቦት ትስስር በመፍጠር ይደግፋል፡፡

5.1.2. ገንዘብና ኢኮኖሚ ልማት ሚኒስቴር

5.1.2.1. በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ለሚቋቋመውና የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ለሚገነቡ ቤቶች ለሚወስደው ገንዘብ የብድር ዋስትና ይሰጣል፤

5.1.2.2. አጠቃላይ ከቁጠባ ቤት ልማት ፕሮግራሙ ጋር በተያያዘ የገንዘብ ፍሰት ስርዓት አቅጣጫ ያስቀምጣል፤

5.1.3. የኢትዮጵያ ብሄራዊ ባንክ

5.1.3.1 በቁጠባ ላይ የተመሠረተ የቤቶች ልማት ፕሮግራም ይቀርፃል፤ ፕሮግራሙ መንግስት በሰጠው አቅጣጫ መሠረት እየተፈፀመ ለመሆኑ ይከታተላል፤ አፈጻጸሙን በመፈተሽ ማሻሻያ የሚያስፈልጉ ሁኔታዎች ይለያል፤ እንደ አስፈላጊነቱ የፕሮግራም ማሻሻያ እንዲደረግ ለመንግስት መነሻ ኃሳብ አቅርቦ ያስወስናል፡፡

5.1.3.2 በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በሙከራ ደረጃ እንዲተገበር የተጀመረው የቁጠባ ፕሮግራም ወደ ሌሎች ባንኮች እንዲስፋፋ አቅጣጫ ያስቀምጣል፤ ባንኮቹ የሚሰሩበት መመሪያ ያወጣል፣ አፈጻጸሙንም ይከታተላል፡፡

5.1.3.3 አመታዊ የዋጋ ንረትን ግምት ውስጥ ያስገባ ለቤቶች ልማት በውል የተቋቋሙ (የተከፈቱ) የቁጠባ ሂሳቦች የወለድ ምጣኔና ባንኮች በመስፈርቱ መሠረት የሚያስከፍሉት የወለድ መጠን ይወስናል፤ ያሻሽላል፡፡

5.1.3.4 የኢትዮጵያ ብሄራዊ ባንክ ያዘጋጀውን የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም አቅጣጫን ተከትሎ በሀገር አቀፍ ደረጃ በሁሉም ባለድርሻ አካላት ተፈጻሚ ለማድረግ የሚያስችል የህግ ማዕቀፍ እንዲኖር በማድረግ ደንቦችና የአሰራር መመሪያዎች ሊያወጣ ይችላል፡፡

5.1.4. የአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር

5.1.4.1. የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙንና የተቀየሰው ስትራተጂ መነሻ ያደረገ በከተማው ቁጠባን መሠረት ያደረገ የመኖሪያ ቤቶች ልማት በስፋት ሥራ ላይ የሚውልበትን ሁኔታ ያመቻቻል፤ ዝርዝር የአፈጻጸም ስልት ይቀይሣል፤ ስርዓት ይዘረጋል፤ ለአፈጻጸሙ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፤

5.1.4.2. የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙን በባለቤትነት የሚፈጽም ኢንተርፕራይዝ ያደራጃል፣ ኃላፊነቱን ይወስናል፤ በበላይነት የሚመራ ቦርድ ይሰይማል፤

5.1.4.3. በቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤት ልማት ፕሮግራም የሚገነቡ ቤቶችና የማስተላለፊያ ዋጋው ለማካካስ ለሚገነቡት የንግድ ቤቶች የሚያስፈልግ የባንክ ብድር በከተማው አስተዳደር ኃላፊነት ሥር ለኢንተርፕራይዙ እንዲሰጥ ይሠራል፡፡ ብድሩ መመለሱንም ይከታተላል፤ ያረጋግጣል፤

5.1.4.4. ለቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ግንባታ የሚውል መሬት በመለየት እንዲቀርብ ያደርጋል፤የግንባታ ፍቃድ ይሰጣል፤ የመሬት ይዞታና የቤቶቹ ካርታ እንዲዘጋጅ ያደርጋል፤ በግንባታ ወቅት በተቀመጠው የዲዛይን ስታንዳርድ መሠረት መከናወኑን ይከታተላል፤ ይቆጣጠራል፤

5.1.4.5. በቁጠባ ስርዓት ለሚገነቡ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ የሚውሉ የአካባቢ ግብዓቶችን እንዲሟሉ ክትትልና ድጋፍ ያደርጋል፣ አስፈላጊ ሆኖ ሲገኝ ከአጐራባች ክልሎች ጋር በመወያየት የአካባቢ ግብዓት አቅርቦት የሚሟላባቸው ሁኔታዎች ላይ በጋራ ይሠራል፣ የአቅርቦት ችግሩ መፈታቱንም ያረጋግጣል፤

5.1.4.6. በዚህ ፕሮግራም ተጠቃሚ ለመሆን ለሚፈልጉ የከተማው ነዋሪዎች የተደራጀና ግለጽ መረጃ ይሰጣል፣ በተዋረድ የሚገኙ የአስተዳደር እርከኖች በኩል በፕሮግራሙ ለመታቀፍ ለሚፈልጉ ነዋሪዎች የነዋሪነት ማረጋገጫና በስማቸው የተመዘገበ የመኖሪያ ቤት ወይም ቦታ የሌላቸው ስለመሆኑ በቀጣይ ለባንኩ መረጃና ማረጋገጫ የሚሰጥበት አግባብ ይፈጥራል፡፡

5.1.4.7. ግንባታቸው ተጠናቆ ለኢትዮጵያ ንግድ ባንክ የተላለፉ ህንፃዎችን የባለቤትነት ማረጋገጫ ካርታዎች ተጠቃሚዎች ብድራቸውንና በየተቋማቸው የገቡትን ውል እስኪያጠናቅቁና ነፃ መሆናቸውን ማስረጃ እስኪያቀርቡ ድረስ እንዳይሸጡ እንዳይለወጡ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ማረጋገጫ እስኪቀርብ ድረስ እንዲታገዱ ያደርጋል፤

5.2. አስፈፃሚ አካላት

5.2.1. የአዲስ አበባ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ

5.2.1.1. ከሃገሪቱ የልማት ፍላጐትና ዕቅድ ጋር ተጣጥሞና የቁጠባ ባህልንና ልማትን የሚያስተሣስረውና በአዲስ አበባ ተግባራዊ የሚደረገው የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም የሚያስፈጽም የአዲስ አበባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ይቋቋማል፡፡ በአስፈላጊውም የሰው ኃይልና የአሠራር ስርዓት እንዲደራጅ ይሆናል፡፡

5.2.1.2. ኢንተርፕራይዙ ከሚመለከታቸው መንግስታዊ ተቋማት ማለትም ከከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚ/ር፣ ከብሔራዊ ባንክ፣ ከአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ከንቲባ ጽ/ቤት እና ተቋማት በሜሪት ተመርጠው በሚቋቋመው የሥራ አመራር ቦርድ የሚመራ ይሆናል፡፡

5.2.1.3. ኢንተርፕራይዙ በሚቋቋመው ቦርድ አቅጣጫና ስትራቴጂያዊ አመራር ሰጪነት በአንድ ዋና ሥራ አስኪያጅና ለሱ ተጠሪ የሚሆኑ የሥራ መሪዎችን በያዘ ማኔጅመንት የሚመራ ሆኖ ማኔጅመንቱ ከማቀድ እስከ መፈፀምና ማስፈፀም ድረስ ያሉትን የዕለት ተዕለት ፕሮግራሞቹን የማስፈፀም ተግባራትን በኃላፊነት የሚፈጽም ይሆናል፡፡

5.2.1.4. ኢንተርፕራይዙ በከተማ አስተዳደሩ በተፈቀደና በተከፈለ መነሻ ካፒታል የሚሠራ ሆኖ ለቁጠባ የጋራ መኖሪያ ህንፃዎቹ ግንባታ የሚያስፈልገውን ገንዘብ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በከተማው ኃላፊነትና በፌዴራሉ መንግስት ዋስትና ይበደራል፡፡ ለግንባታ እንዲውል ያደረጋል፡፡

5.2.1.5. ኢንተርፕራይዙ በከተማ ደረጃ የሚኖሩ የፕሮጀክት ሣይቶችን በማስተባበር ይሰራል፡፡ ለግንባታ የሚያስፈልጉትን አማካሪዎችና ኮንትራክተሮች ይቀጥራል፤ እንዲቀጠርም ያደርጋል፡፡

5.2.1.6. ቁጠባን መሰረት ያደረገ የመኖሪያ ቤት አቅርቦት በከተማ በስፋት ለማቅረብ እንዲቻል በፌዴራል ሚኒስቴር መ/ቤቱ የተዘጋጁ ስታንዳርድ ዲዛይኖችን በመውሰድ ከከተማው ተጨባጭ ሁኔታ ጋር በማገናዘብና የአዳፕቴሽን ሥራ በመስራት ተግባራዊ እንዲሆኑ ያመቻቻል፣

5.2.1.7. በግንባታው ሂደት ውስጥ የአነስተኛና ጥቃቅን ተቋማት፣ ሥራ ተቋራጮች እና አማካሪዎችን እንዲሳተፉ ያደርጋል፤

5.2.1.8. በየደረጃው ባሉ ክ/ከተሞችና ፕሮጀክት ሳይቶች የአቅም ግንባታ ስልጠናዎች ይሰጣል፣ የፋይናንስ አቅርቦት ያመቻቻል፤

5.2.1.9. በሚገነቡት የቁጠባ የጋራ ህንጻዎች ታችኛ ክፍሎች የሚገኙ ለንግድ አገልግሎት የሚውሉ ክፍሎችን በተደራጀ አግባብ በጨረታ በመሸጥ የሚገኘውን ገቢ ቤቶቹ ለተገነቡበት መሬት የሊዝ ዋጋና የካሳ ክፍያ ወጪን በመሸፈን ባለ 1 መኝታና ባለ 2 መኝታ ቤትን በዕቅዱ በተቀመጠው አግባብ በመደጎም ቀሪውን ለመሠረተ ልማትና ሌሎች ወጪዎች ድጐማ እንዲውል ያደርጋል፤

5.2.1.10. የፕሮግራሙን አስተዳደራዊ ወጪ በሚቀንስ መልኩ የፕሮጀክት ሳይቶች የሚኖራቸውን አፈጻጸም የሚመሩ የሚከታተሉና በተያያዥ ጉዳዮች ላይ ተባብረው የሚሰሩና በአንድ ዋና መሀንዲስ የሚመሩ የፕሮጀክት ቁጥጥር፣ የግብአት አያያዝ፣ የማህበራዊ ጉዳዮችና የሳይትና የንብረት ጥበቃ የሚከታተሉ ሰራተኞች ያቀፈ የፕሮጀክት ሳይት ቡድን በከተማው የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ኢንተርፕራይዝ ስር ይቋቋማል፡፡ በሳይት ላይ የሚቋቋመው ቡድን ተጠሪነቱ ለኢንተርፕራይዝ ይሆናል፡፡ በየሳይቶቹ የሚቋቋሙት የፕሮጀክት ሳይት ቡድኖች የቆይታ ጊዜ በስራቸው ያለው ፕሮጀክት እስኪፈጸም ድረስ ብቻ ይሆናል፡፡

5.2.1.11. ከብሔራዊ ባንክ፣ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ፣ ከፕሮጀክት ሣይቶችና ከከተማው አስተዳደር ጋር ወቅታዊና መሠረታዊ የመረጃ ልውውጥ ለማድረግ የሚያስችል ስርዓት ይዘረጋል፤

5.2.1.12. ለግንባታ የሚያስፈልገውን የግንባታ ግብዓት፣ የግንባታውን ዲዛይንና ለግንባታው አስፈላጊ የሆኑ ሌሎች ፍላጐቶች ወደ ፕሮጀክት ሣይቶች እንዲወርድ ያደርጋል፡፡

5.2.1.13. ኢንተርፕራይዙ ለከተማ አስተዳደሩ የመሬት አቅርቦት ጥያቄ ያቀርባል፡፡

5.2.1.14. በተጠየቀውና በቀረበው መሬት መሰረት ግንባታውን የሚፈጽሙ የክ/ከተማና የፕሮጀክት ሳይቶች ከከተማ አስተዳደሩ መሬት እንዲረከቡ ያደርጋል፤ መፈፀሙንም ያረጋግጣል፤

5.2.1.15. ኢንተርፕራይዙ የአካባቢ ግብዓት ሳይቶች እንዲመቻችለት ለከተማ አስተዳደሩ ጥያቄ ያቀርባል፡፡ ለግንባታ ግብዓት የሚያስፈልገውን ዝግጅት ያሟላል፣ መሟላቱንም ያረጋግጣል፡፡

5.2.1.16. ኢንተርፕራይዙ ግንባታውን ለማስፈፀም የሚያስችለውን የሎጀስቲክ አቅርቦት ያደራጃል፤ ለፕሮጀክት ሣይቶች ያቀርባል፡፡

5.2.1.17. ኢንተርፕራይዙ ግንባታውን የሚፈጽሙ አማካሪዎችና ኮንትራክተሮችን ይቀጥራል፡፡ የሥራ አፈፃፀማችን ይከታተላል፡፡

5.2.1.18. ኢንተርፕራይዙ ጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ከተቋራጮች ጋር ትስስር የሚፈጥሩበትን ሁኔታ ያመቻቻል፡፡

5.2.1.19. ከንግድ ባንክ ጋር በመመካካር የሚከሰቱ የመጠን፤ የጊዜ እና የወጪ ውስታ ማሻሻያ ሁኔታዎች ሲያጋጥሙ እንዲስተካከሉና ተጠቃሚዎችም እንዲያውቁት ያደርጋል፡፡

5.2.1.20. ኢንተርፕራይዙ ግንባታቸው የተጠናቀቁ የመኖሪያ ህንፃዎችን ለአበዳሪው ባንክ ያስተላልፋል፡፡ በዚሁ መጠን የተወሰዱ የባንክ ዕዳ ይመልሳል/ያወራርዳል፡፡

5.2.1.21. ኢንተርፕራይዙ የፕሮጀክት አፈፃፀሙን አስመልክቶ ወቅታዊ ሪፖርት ለቦርዱና ለከተማው አስተዳደር ያቀርባል፡፡

5.2.2. የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ

5.2.2.1. የቁጠባ ስርዓት

የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በዚህ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም መሠረት የቁጠባ ውል ገብቶ የቤት ባለቤት ለመሆን የሚፈልግ ማንኛውም ዜጋ ብድሩን ለማግኘት የሚያስችለውን ቁጠባ ለማድረግ የሚከተሉትን ዋና ዋና ነጥቦች ባሟላ መልኩ መቅረቡን አረጋግጠውና የቁጠባ ውል ተፈራርመው እንዲቆጥቡ ያደርጋል፡፡ በዚሁ መሠረት፡-

5.2.2.1.1. ተጠቃሚዎች በስማቸው የመኖሪያ ቤትም ሆነ መሬት የሌላቸው እና በከተማው ነዋሪ ስለመሆናቸው ከሚሠሩበት የመንግስት መ/ቤት ወይም ከሚኖሩበት ከተማ አስተዳደር ወይም የማንኛውም የኢትዮጵያ ኤምባሲ የተገኘና በውጪ ጉዳይ ሚኒስቴር በኩል እየተረጋገጠ (ውጪ ለሚኖሩ ዜጐች) የሚሰጣቸውን ማረጋገጫ በማየት ቤት የሌላቸው ስለመሆናቸው ኮሚትመንት ያስፈርማል፡፡

5.2.2.1.2. ተጠቃሚዎችን የሚፈልጉትን የቤት ዓይነት እንዲመርጡ ያደርጋል፤ የመረጡትንም ቤት ዋጋና መቆጠብ የሚገባቸውን 40 በመቶ በማስላት በየወሩ መቆጠብ ወይም ማስቀመጥ የሚጠበቅባቸውን አነስተኛ መጠን ለተጠቃሚዎቹ ያሳውቃል፤

5.2.2.1.3. ተጠቃሚዎቹ ከባንኩ የሚያገኙትን 60 በመቶ ብድር የሚያጠናቅቁበትንና በየወሩ የሚከፍሉትን የብድር ተመላሽ ከነወለዱ አስልተው ለመነሻነት እንዲያውቁትና እንዲስማሙበት ያደርጋል፡፡

5.2.2.1.4. ለቤቶች ልማት ቁጠባ የወጣውን መስፈርት ተጠቃሚዎቹ ማሟላታቸውን ያረጋግጣል፡፡

5.2.2.1.5. የቁጠባ ኮንትራት ውል ለፈፀሙ ተጠቃሚዎች የቁጠባ ሒሣብ በመክፈት የውል ቁጥራቸውን የያዘውን ውል አንድ ኮፒ ከቁጠባ ደብተራቸው ጋር እንዲያገኙ ያደርጋል፡፡

5.2.2.1.6. ተጠቃሚዎች ለሚቆጥቡት የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ባንኩ የ5.5 በመቶ ዓመታዊ ወለድ ይከፍላል፡፡

5.2.2.1.7. ለተጠቃሚዎች በሚሠጠው 60በመቶ ብድር ላይ 7.5 በመቶ ወለድ አያስላ ያስከፍለዋል፡፡

5.2.2.1.8. ደንበኞች የገቡትን ውል በማንኛውም ምክንያት ማቋረጥ ቢፈልጉ ወይም ባንኩ በራሱ ጊዜ ደንበኛው የፕሮግራሙ ተጠቃሚነት መስፈርቱ የማያሟላ ሆኖ ሲያገኘው፤

5.2.2.1.8.1. ደንበኛው አምስትና ከአምስት ዓመት በላይ የቆጠበ ከሆነ የቆጠበውን ገነዘብ ከነወለዱ አስልቶ ለደንበኛው ይመልሳል፡፡

5.2.2.1.8.2. ደንበኛው ከአምስት ዓመት በታች የቆጠበ ከሆነ የቆጠበውን ገንዘብ ባለው አነስተኛ ተቀማጭ ወለድ ተመን አስልቶ ለደንበኛው የሚመልስ ይሆናል፡፡

5.2.2.1.9. የመኖሪያ ቤት የቁጠባ ደንበኞችን በቁጠባ ውላቸው ቅደም ተከተል መሠረት መረጃቸውን በማደራጀት ይይዛል፡፡

5.2.2.2. የብድር አግባብ

5.2.2.2.1. ባንኩ የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ተጠቃሚ ለመሆን የሚያበቃ የቁጠባ ውል በገቡት ተጠቃሚዎች መጠንና ፍላጐት ላይ ተመስርቶ ለመኖሪያ ቤቶቹ እና የመኖሪያ ቤቶች ማስተላለፊያ ዋጋ ለማካካስ አብረው ለሚገነቡት የንግድ ቤቶች ግንባታ የሚያስፈልግ ብድር በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ኃላፊነትና የፌዴራሉ መንግስት በሚሰጠው ዋስትና መሠረት ለአዲስ አበባ ቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ይሰጣል፡፡

5.2.2.2.2. ባንኩ የቤቶቹ ግንባታ እንደተጠናቀቀ የመኖሪያ ቤቶችን ከአዲስ አበባ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ በመረከብ በቁጠባና ብድር ስርዓቱ መሠረት የቁጠባ ግዴታቸውን ላሟሉ ተጠቃሚዎች ከቤቱ ዋጋ እስከ 60% የሚደርስ ብድር ቤቱን በዋስትና ይዞ በመስጠት ቤቶቹን ለተጠቃሚዎች ያስተላልፋል፡፡

5.2.2.2.3. ባንኩ ለአዲስ አበባ ቁጠባ ቤቶች ልማት የሰጠው የአጭር ጊዜ ብድርና ለተጠቃሚዎች የሰጠው የረጅም ጊዜ ብድር አመላለስ በብድር ውሉ አግባብ ያስተዳድራል፣ ይከታተላል፣ ከዚህ አንፃር ይፈጽማል፡፡

5.2.2.2.4. ባንኩ ለአዲስ አበባ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ የሰጠው የአጭር ጊዜ ብድር በቅድሚያ ተወስኖ በታወቀውና በሂደት በሚደረጉት(የመጠን፤ የጊዜና የወጪ) ማሻሻያዎችና ወደ ተጠቃሚዎች የሚተላለፉት የወለድ ወጪዎችን አካትቶ በሚገልጽ ዋጋ ግንባታቸው የተጠናቀቁ ቤቶች ከኢንተርፕራይዙ በመረከብና ኢንተርፕራይዙ የመሬት ሊዝ ዋጋና ካሳ ክፍያ ወጪን በመሸፈን የቤቶቹ የማስተላለፊያ ዋጋ ለማካካስ ዓላማ ከሚሸጣቸው ንግድ ቤቶች በሚሰበሰበው ገንዘብ ያበዳሪውን ገንዘብ እንዲመለስና እንዲወራረድ ያደርጋል፡፡

5.2.2.2.5. ባንኩ ለአዲስ አበባ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ለሰጠው ብድር ከፌዴራል መንግስት የተቀበለው ዋስትና አስተዳደሩ የወሰደው ኃላፊነት ላልተመለሰው የብድር መጠን የሚፀና ሲሆን ለመኖሪያ ቤት ተጠቃሚዎች ለሰጠው ብድር የመኖሪያ ቤቶቹ

የይዞታ ማረጋገጫ ሰነዶች (ካርታ) ብድሩ ሙሉ በሙሉ እስከሚመለስ ድረስ በመያዣነት ይጠቀማል፡፡

5.2.2.2.6. ባንኩ ከኢንተርፕራይዙ የተረከባቸው ቤቶች ለተጠቃሚዎች የሚያስተላልፈው ተጠቃሚዎች ከባንኩ ጋር በፈፀሙት የቁጠባ ውል እና ከውሉ አንፃር ግዴታቸው ባሟሉበት የቅደም ተከተል አግባብ መሠረት ይሆናል፡፡ ዝርዝር አሠራሩ በቀጣይ በሚቀረጹት የአፈፃፀም አግባቦች የሚወሰን ይሆናል፡፡

5.2.2.2.7. ባንኩ ለብድር አሠጣጡና አስተዳደሩ የሚፈልገውን መረጃና ማረጋገጫ በማረጋገጥ ረገድ አግባብ ካላቸው አካላት ተገቢውን ትብብር የማግኘት መብት አለው፤ ለዚህ የሚረዳ የመረጃ ስርዓትም አደራጅቶ ከኢንተርፕራይዙና ከሚመለከታቸው አካላት ጋር ይሠራል፡፡

5.2.3. የተጠቃሚነት መስፈርትና ግዴታ

5.2.3.1. የተጠቃሚነት መስፈርት

ማንኛውም በዚህ በቁጠባ ላይ የተመሠረተ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ተጠቃሚ ለመሆን የሚፈልግ ሰው የሚከተሉትን መስፈርቶች ማሟላት ይጠበቅበታል፡፡

5.2.3.1.1. እድሜው/ዋ ከ18 ዓመት በላይ የሆነ/ነች ልማቱ የሚከናወንበት የከተማ ነዋሪ ወይም በውጪ ሃገር የሚኖርም ሆኖ መስፈርቱን የሚያሟላ ማንኛውም ኢትዮጵያዊ፣ የውጭ ሀገር ዜግነት ያለው/ላት ትውልደ ኢትዮጵያዊ፤ በውጭ ሀገር የሚሲዮን ስራ የሚሰሩ ዲፕሎማቲክ ሰራተኞች፤ በኢንተርናሽናል ድርጅቶች የሚሰሩ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያን

5.2.3.1.2. ተጠቀሚዎች በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶች የቁጠባ ሂሳብ ለመክፈት ሲቀርቡ ማንነታቸውን የሚገልጽ ከዚህ ቀጥሎ ከተዘረዘሩት ውስጥ አንድ የታደሠ መታወቂያ ከሁለት ፓስፖርት መጠን ያላቸው ፎቶግራፎች ጋር ይዞ መቅረብ የሚችል/የምትችል፤

5.2.3.1.2.1. የወረዳ/ቀበሌ መታወቂያ ካርድ

5.2.3.1.2.2. የሚሠራበት/የምትሠራበት የመንግስት መ/ቤት ማረጋገጫ ከመ/ቤቱ መታወቂያ ጋር

5.2.3.1.2.3. የቀበሌ ገበሬ ማህበር መታወቂያ ካርድ

5.2.3.1.2.4. የት/ቤት ወይም የኮሌጅ/ዩኒቨርሲቲ መታወቂያ ካርድ

5.2.3.1.2.5. ፓስፖርት

5.2.3.1.2.6. ኢትዮጵያዊ ውጭ ሀገር ለሚኖር እና በትውልድ ኢትዮጵያዊ ሆኖ የውጭ ሀገር ዜግነት ያላቸው በውጭ ጉዳይ ሚ/ር በኩል የተረጋገጠ ኢትዮጵያዊ ዜግነት ወይም ትውልደ ኢትዮጵያዊነትን የሚገልጽ ማስረጃ ከፓስፖርት ጋራ ማቅረብ ይጠበቅባቸዋል፡፡

5.2.3.1.3. ባለትዳር የሆኑ አመልካቾች ጥምር የቁጠባ ሂሳብ ለመክፈት የጋብቻ ማስረጃ ማቅረብ፤

5.2.3.1.4. በውክልና የቁጠባ ሂሳቡን መክፈት ለሚፈለጉ በውልና ማስረጃ ጽ/ቤት የተረጋገጠ የውክልና ማስረጃ ማቅረብ፤

5.2.3.1.5. ከውጭ ሀገር የኢትዮጵያ ኤምባሲ/ቆንጽላ ጽ/ቤት በኩል የተሰጠ የውክልና ማስረጃ በውጭ ጉዳይ ሚ/ር የተረጋገጠ ማቅረብ ይኖርባቸዋል፡፡

5.2.3.1.6. በስሙ/በስምዋ የመኖሪያ ቤት ወይም ቦታ የሌለው/ላት ስለመሆኑ ኮሚትመንት ለመግባት ፍቃደኛ የሆነ/የሆነች እና በስሙ ወይም በስሟ ቤትና መሬት ከተገኘ የቤት ተጠቃሚነት ማጣትን ጨምሮ በማንኛውም ረገድ ለሚወሰድ እርምጃ ለመቀበል/ኃላፊነት ለመውሰድ የተስማማ/ች፤

5.2.3.1.7. ለመረጠው/ችው የቤት ዓይነት የሚፈለግበትን/ባትን 40% በተሠጠው ጊዜ ውስጥ (5 ዓመት ባልበለጠ ጊዜ)መቆጠብ የሚችል/የምትችልና ዝግጁ የሆነ/የሆነች

5.2.3.1.8. ብድሩ ከተፈቀደለት/ላት እና ለቤቱ ማሠሪያ እንዲውል ከተደረገ በኋላ የተፈቀደለትን/ላትን ብድር በውሉ/ሏ መሠረት እስከ 17 ዓመት ጊዜ ውስጥ ከፍሎ/ከፍላ ማጠናቀቅ የሚችል/ትችል፡፡

5.2.3.1.9. ለጋራ የመኖሪያ ቤቶች መተዳደሪያ ደንብ ተገዢ ለመሆን ፍቃደኛ የሆነ/የሆነች፤

5.2.3.1.10. በጋራ የመኖሪያ ቤቶች የነዋሪዎች ማህበር ለመደራጀትና ህንፃውን አስመልክቶ ለሚያስፈልጉ ቀጣይ መዋጮዎች የሚወሰንበትን/ባትን ለመቆጠብ ወይም ለማዋጣት ፍቃደኛ የሆነ/የሆነች፤

5.2.3.2. የተጠቃሚዎች ግዴታ

5.2.3.2.1. የኢትዮጵያ ንግድ ባንክና ኢንተርፕራይዙ ይህንን ፕሮግራም ለማስፈፀም ያወጡትን መመሪያ እና መስፈርቶች አሟልተው መመዝገብና በግንባታ ሂደትና ከግንባታ በፊት የሚጠበቅባቸው ተሣትፎ በተደራጀ ሁኔታ ለመወጣት ዝግጁ መሆን፤

5.2.3.2.2. የቁጠባ ሂሳብ ለመክፈት የሚያስፈልገውን በቅድሚያ የቁጠባ ኮንትራት ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ጋር መፈራረም፤

5.2.3.2.3. ደንበኞች የቁጠባ ሂሳቡን በከፈቱበት ወር ውስጥ በቅድሚያ በፈረሙት ኮንትራት መሠረት ቢያንስ የአንድ ወር የቁጠባ ገንዘቡን በቅድሚያ ማስቀመጥ፡፡

5.2.3.2.4. ቁጠባው በተከታታይ በየወሩ ሳይቋረጥ መክፈል፤

5.2.3.2.5. የፕሮግራሙ ተጠቃሚዎች ለመረጡት ቤት 40% እስከ አምስት ዓመት መቆጠብ ይኖርባቸዋል፤ ሆኖም ከፈለጉ በአንድ ጊዜ 40% ወይም 100% መክፈል ይችላሉ::

5.2.3.2.6. ከ40 በመቶ ያላነሰ ቁጠባ ከተጠናቀቀ በኋላ ቀሪውን እስከ 60 በመቶ የሚደርስ ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በመበደር፤

5.2.3.2.7. በየትኛውም ባንክ የተበላሸ ብድር (NPL) የሌለባቸው መሆን፤

5.2.3.2.8. ለምዝገባ የሚያበቃቸውን ትክክለኛ መረጃዎች ማቅረብ፤

5.2.3.2.9. ቁጠባቸውን በማሟላት የተበደሩትን ገንዘብ ከባንኩ ጋር በፈፀሙት ውል መሠረት በተቀመጠው የጊዜ ገደብ መመለስ፤

5.2.3.2.10. ቤቶቹ /ህንፃዎቹ/ በተጠናቀቁ ጊዜ በቦታው በመገኘት መረከብ፤

5.2.3.2.11. በሚደርሣቸው ሳይትና ብሎክ መደራጀት፣ ለህንፃው የሚያስፈልገውን እንክብካቤ በተደራጀ አግባብ መፈፀም፣ መዋጮዎችን መክፈል፤

5.2.3.3. የተጠቃሚዎች ምዝገባ አግባብ

ይህን ፕሮግራም ፍትሀዊ ከማድረግ አንፃር የምዝገባ መረጃው በሁሉም የከተማው አካባቢዎች ወጥ በሆነ ጊዜና ዘዴ ለህብረተሠቡ መለቀቅ ይኖርበታል፡፡ በመሆኑም ይህ የምዝገባ መረጃ ለሁሉም

የህብረተሠብ ክፍል ተደራሽ እንዲሆን ለማድረግ መረጃዎቹ በሚከተለው መልኩ መቅረብ ይጠበቅባቸዋል፡፡

5.2.3.3.1. የምዝገባ መረጃዎቹ የተሟሉና ግልጽ ይዘት ያላቸው መሆን አለባቸው፤

5.2.3.3.2. መረጃዎቹ በፓንፍሌት፣ በብሮሸርና በፖስተር ተዘጋጅተው ለሁሉም የከተማ አስተዳደር መዋቅሮች ለባንኩና ለኢንተርፕራይዙ መድረስ አለባቸው፤

5.2.3.3.3. የመረጃ መስጫ እና ምዝገባ ማካሔጃ ዴስኮችን በቂ መረጃ መስጠት ከሚችሉ ባለሙያዎች ጋር በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ቅርንጫፎች ዘንድ ይደራጃሉ፤

5.2.3.3.4. መረጃው ለህዝብ ይፋ በሚደረግበት ዕለት የሚመለከታቸው ከፍተኛ ባለስልጣናት በሚዲያ መግለጫ መስጠት አለባቸው፤

5.2.3.3.5. የምዝገባው ሙሉ መረጃ በቴሌቪዥን፣ በሬዲዮና በጋዜጦች እንዲተዋወቅ መደረግ አለበት፡፡

5.2.3.3.6. ተጠቃሚዎቹ ወደ ባንክ ሄደው አስፈላጊውን መረጃዎች በማሟላትና ኮሚትመንት በመፈረም የቁጠባ ኮንትራት ይፈጽማሉ፡፡ በባንኩ የቁጠባ ሂሣብ ይከፍታሉ፡፡

5.2.3.3.7. በውጭ የሚገኙ ኢትዮጵያውያንና ትውልደ ኢትዮጵያውያንን በተመለከተ ምዝገባው በውጭ ጉዳይ ሚኒስቴርና ኢምባሲዎች በኩል በሚገኝ መረጃ መሰረት ይሆናል፤

5.2.3.4. የጋራ መኖሪያ ህንፃዎች አስተዳደር

5.2.3.4.1. የጋራ መኖሪያ ህንፃዎች ለማስተዳደርና የአካባቢ የፀጥታና የልማት ሥራዎች ለማከናወን የህንፃው ነዋሪዎች በነዋሪዎች ማህበር ይደራጃሉ፤

5.2.3.4.2. የጋራ መኖሪያ ቤቶች ማህበራት የሚደራጁት በየጋራ መኖሪያ አካባቢያቸው ሲሆን በዚህ ፕሮግራም ተጠቃሚ የሚሆኑ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ባደራጁት ማህበር ህንፃውን ያስተዳድራሉ፡፡ ያደራጁት ማህበርም ተመዝግቦ የህግ ጥበቃ የሚደረግለት ይሆናል፡፡

5.2.3.4.3. የጋራ መኖሪያ ቤቶች ማስተዳደርን በተመለከተ የከተማ አስተዳደሩ ባወጣው መመሪያና ደንብ መሠረት በነዋሪዎች ማህበሩ የሚተገበር ይሆናል፡፡

5.2.4. ባለድርሻ አካላት

በፕሮግራሙና ስትራቴጂያዊ ዕቅዱ መሠረት የባለድርሻነት ሚና የሚኖራቸው አካላት ስትራቴጂውን ለማስፈፀም በሚደረገው እንቅስቃሴ ውስጥ ቀጥተኛ ተሣትፎ የሚኖራቸው ተቋማት ናቸው፡፡ በመሆኑም እነዚህ ተቋማት በተቀናጀና በተደራጀ መልኩ ይህንን ፕሮግራም በተቀመጠለት ስትራቴጂያዊ አቅጣጫ እንዲፈፀም ከአስፈፃሚ አካላት ጋር ተጓድነው ይሠራሉ፡፡

5.2.4.1. መሠረተ ልማት ተቋማት

ፕሮግራሙን በተገቢው መንገድ በማስፈፀም ሂደት የመሠረተ ልማት አቅርቦቶች በማሟላት ረገድ ቁልፍ ድርሻ ከሚኖራቸው ቁልፍ ተቋማት መካከል የኢትዮጵያ መብራት ኃይል ኮርፖሬሽን፣ የከተማ የውሃና ፍሣሽ ተቋማት፣ የቴሌ ኮሙኒኬሽን ኮርፖሬሽንና የከተማ መንገዶች ባለስልጣን ተቋማት፣ ወዘተ ይጠቀሣሉ፡፡ በመሆኑም እነዚህ ተቋማት በከተማ ባላቸው አወቃቀር ለቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ በተመረጠው አካባቢ ያለ ነባር መሰረተ ልማት ለማንሳትና አዲስ ለመዘርጋት ኃላፊነቱንና ወጪውን በመሸፈን ለፕሮግራሙ ተፈፃሚነት በጋራ፣ በቅንጅት፣ በመናበብና፣ በተደራጀ አግባብ ይሰራሉ፡፡

5.2.4.2. የመሬት አስተዳደር

የከተማው የመሬት አስተዳደር ፕሮግራሙ ስኬታማ እንዲሆን ለመኖሪያ ህንፃው፣ ለመሠረተ ልማት፣ ለማኅበራዊ አገልግሎቶች፣ ለጋራ መገልገያዎች፣ ለአረንጓዴ ቦታዎች፣ ለመዝናኛ ቦታዎች

(ለስፖርት ማዘውተሪያ፣ ለህፃናት መጫወቻ፣ ወዘተ) የመሳሰሉት አገልግሎቶች የሚበቃ የከተማ መሬት በተደራጀና በተቀላጠፈ መንገድ ማቅረብ ይጠበቅባቸዋል፡፡ በተለይም በከተማ መልሶ ማደስ ፕሮግራም የሚንቀሳቀሱ የከተማ አካባቢዎች የሚገኙ የመሬት አስተዳዳር አካላት መሬቱን ከማንኛውም ይዞታ በማስለቀቅ ለዚህ ፕሮግራም ሊውል በሚችልበት አግባብ ነፃ አድርገው የማስረከብ ኃላፊነት ይኖርባቸዋል፡፡

5.2.4.3. የከተማ ሌሎች አስፈፃሚ አካላት

የከተማ አስፈፃሚ አካላት የዚህን ፕሮግራም ተፈፃሚነት ለማረጋገጥ የሚኖራቸው ሚና ከፍተኛ ነው፡፡ በመሆኑም እነዚህ አስፈፃሚ አካላት የስትራቴጂክ እቅዱን መሠረት ያደረገ ማስፈፀሚያ ስርአቶችን በመዘርጋት ለተጠቃሚዎች መረጃ ከመስጠት ጀምሮ የተጠቃሚዎችን መረጃዎች በማጣራት፣ በመመዝገብ፣ አደራጅቶ በመያዝና ለሚመለከታቸው መረጃዎችን የማስተላለፍና ተያያዥ ተግባራትን በተቀናጀና በተደራጀ አግባብ የማከናወን ሰፊ ኃላፊነት ይኖርባቸዋል፡፡

5.2.4.4. የአካባቢ ጥበቃ

የአካባቢ ጥበቃ ባለስልጣን መ/ቤቶች በከተማ ባሏቸው መዋቅሮች ይህንን ፕሮግራም ከግብ ለማድረስ በሚደረገው እንቅስቃሴ ውስጥ ከተቋማቸው ጋር ተያያዥነት ባላቸው ጉዳዮችም ሆነ ለዚህ ፕሮግራም ተፈፃሚነት አስፈላጊ በሆኑ ሌሎች ጉዳዮች አግባብነት ያለው ቀጥተኛ ተሣትፎ በማድረግ ከፕሮጀክቱ አስፈፃሚ አካላት ጋር ይሰራሉ፡፡

5.2.4.5. የፌዴራል ቴክኒክ ድጋፍ ሰጪ መዋቅሮች

የፌዴራሉ የቴክኒክ ድጋፍ ሰጪ አካላት በፌዴራል የከተማ ልማትና ኮንስትራክሽን ሚኒስቴር ስር የሚገኙ የተለያዩ የፖሊስና የኦፐሬሽን ቢሮዎች በፕሮግራሙ ስኬታማነት በማንኛው ረገድ የመደገፍ ኃላፊነትና ግዴታ ይኖርባቸዋል፡፡

5.2.4.6. ሥራ ተቋራጮች

ለዚህ ፕሮግራም ተፈፃሚነት ከፕሮጀክት አስፈጻሚዎች ጋር ውል የገቡ የሥራ ተቋራጮች አፈፃፀም ወሣኝነት አለው፡፡ በመሆኑም እነዚህ የሥራ ተቋራጮች ይህ ፕሮግራም እንደ አንድ ሀገር አቀፍ የልማት ጥረት ተመልክተውና የተፈጠረላቸውን የሥራ ዕድል እንደ መልካም አጋጣሚ በመጠቀም ከአስፈፃሚ አካላት ጋር በሚኖራቸው የውል አግባብ ግንባታዎቹን በተመጣጣኝ ዋጋ፣ በተያዘለት የጊዜ ገደብና በተቀመጠው የጥራት ደረጃ በመፈፀምና በአፈፃፀም ሂደቱም መንግስት በያዘው አቅጣጫ መሠረት የጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞችን በማሣተፍና አቅማቸው እንዲጠናከር በመርዳት ፕሮግራሙን ከግብ ለማድረስ የራሳቸውን አስተዋጽኦ ማድረግ ይጠበቅባቸዋል፡፡

5.2.4.7. አማካሪዎች

አማካሪዎች ለዚህ ፕሮጀክት ተፈጻሚነት ከፕሮጀክት ዝግጅት ጀምሮ እስከ ግንባታው መጠናቀቅ ድረስ በዲዛይን ዝግጅት በመሳተፍ፣ የግንባታዎችን ጥራት በመቆጣጠርና በመከታተል እንዲሁም ሞያዊ አስተያየት በመስጠት በሚገቡት ውል መሰረት የሚጠበቅባቸውን እንደ አንድ ባለድርሻ አካል የመወጣት ኃላፊነት ይኖርባቸዋል፡፡

5.2.5. ተባባሪ አካላት

ይህንን ስትራቴጂክ ሰነድ በማስፈፀሙ ሂደት ከፕሮግራሙ ባለቤቶች፣ አስፈፃሚ አካላት፣ ሬጉላቶሪ አካላትና ባለድርሻ አካላት በተጨማሪ ተባባሪ አካላት መኖራቸው አጠያያቂ አይደለም፡፡ በመሆኑም

እነዚህ ተባባሪ አካላት ይህንን ፕሮግራም በተያዘለት አቅጣጫ ለማስኬድ በየዘርፎቻቸው ለዚህ ፕሮግራም ተፈፃሚነት የራሳቸውን አስተዋጽኦ ማድረግ ይጠበቅባቸዋል፡፡ በመሆኑም ለዚህ ፕሮግራም በርካታ ተባባሪ አካላት መዘርዘር የሚቻል ቢሆንም በዋነኛነት የሚከተሉት ይጠቀሳሉ፡፡

5.2.5.1. ማህበራትና መሰል አደረጃጀቶች

እነዚህ አደረጃጀቶች ባላቸው አወቃቀር ለዚህ ፕሮግራም ተፈፃሚነት የራሳቸውን ድርሻ መወጣት የሚችሉ ናቸው፡፡ የብድርና ቁጠባ ህብረት ሥራ ማህበራትና የጋራ መኖሪያ ቤቶች የህብረት ሥራ ማህበር፣ አባሎቻቸውን ለቁጠባው በማነሣሣትና ግንዛቤ በመፍጠር በቁጠባ ቤቶቹ ተጠቃሚ እንዲሆኑ በማስቻል፣ ፕሮግራሙን የሚደግፉ ይሆናል፡፡

5.2.5.2. የከተማ ነዋሪው ኅብረተሰብ

በቁጠባ ላይ የተመሠረተ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት በዋነኛነት የነዋሪውን ህብረተሠብ የመኖሪያ ቤት ችግር ከመቅረፍ ባሻገር ለነዋሪዎች የሥራ ዕድል በመፍጠር፣ የአካባቢ ጽዳትን የማስጠበቅና አካባቢን የማልማትና የማስዋብ የመሣሰሉ ተጓዳኝ ጥቅሞችን ለኗሪዎች የሚያጐናጽፍ በመሆኑ ይህንን ፕሮግራም ለማስፈፀም የነዋሪው ህብረተሠብ ተሣትፎ ከፍተኛ እንደሚሆን ይገመታል፡፡ በመሆኑም በከተማ የሚኖረው ህብረተሠብ የዚህ ስትራቴጂያዊ ፕሮግራምን ሀገር አቀፋዊ ጥቅም ከግንዛቤ በማስገባት ፕሮጀክቱን ለማስፈፀም

5.2.5.2.1. ለመልሶ ማልማት ፕሮግራሙ ቀና አመለካከት ማሣየትና መተባበር ለፕሮግራሙ አፈፃፀም በተለያዩ የህብረተሠቡን ተሣታፊነት በሚጠይቁ ጉዳዮች በመሣተፍ፤

5.2.5.2.2. ፕሮግራሙ የተቀረፀው አጠቃላይ የመኖሪያ ቤት ችግር ደረጃ በደረጃ ለመቅረፍ በዋነኝነት መካከለኛ ገቢ ኖሯቸው የመኖሪያ ቤት የሌላቸው ዜጐች ትኩረት ያደረገ ቢሆንም በትግበራው ሂደት መላውን ህብረተሰብ በአንድ ወይም በሌላ መልክ ተጠቃሚ ስለሚያደርግ ከፍተኛ ድጋፍና መነሣሣት ይጠበቃል፡፡

5.2.5.2.3. የተሟላና ተአማኒነት ያለው መረጃ በማቀበል የፕሮግራሙ የመረጃ ክፍተቶችን በመሙላት መሣተፍና የራሱን አስተዋጽኦ ማድረግ ይጠበቅበታል፡፡

5.2.5.3. ጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች ልማት ኤጀንሲዎች

በዚህ ፕሮግራም በስፋት በሚገነቡ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ግንባታ ላይ ተሣታፊ የሚሆኑትና የሚፈጠሩት የጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞችን በብዛት፣ በብቃትና በጥራት ማደራጀትና ማጠናከር ከአደራጅ አካላት የሚጠበቅ ዋና ተግባር ሲሆን በሚደራጁት ተቋማትም የሚገነቡ ቤቶች የከፍታ መጠናቸውና ከሚኖራቸው የተሻለ ጥራት አኳያ ብቁና በማንኛውም ረገድ ተወዳዳሪና ውጤታማ መሆን ይጠበቅባቸዋል፡፡ ከዚህ አንፃር የበቁ ባለሙያዎችን የማፍራት ሥራዎች ትኩረት ይሻሉ፡፡ ስለሆነም ከTVET የተመረቁና ብቁ የሆኑ ባለሙያዎችን በከፍተኛ መጠን በማደራጀት፣ የክህሎት ሥልጠና በመስጠት በዚህ ግንባታ ተሣታፊ እንዲሆኑ ያስፈልጋል፡፡

በአጠቃላይ በዚህ በቁጠባ ላይ የተመሠረተ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም አፈጻፀም ተባባሪ ሊሆኑ የሚችሉ አካላት ከላይ ከተጠቀሱት በተጨማሪ እንደ ኢንሹራንስ ተቋማት፣የትራንስፖርት ድርጅቶች፣ የቴክኒክና ሙያ ተቋማትና ሌሎችም ያሉ ሲሆን እነዚህ ተቋማት ለዚህ ፕሮግራም ተፈፃሚነት የሚጠበቅባቸውን ኃላፊነት እንዲወጡ ይጠበቃል፡፡

ምዕራፍ ስድስት

6. የአፈፃፀም አቅጣጫዎች፣ የክትትልና ግምገማ ስርዓት

6.1. የአፈፃፀም አቅጣጫዎች

የሃገሪቱ ኢኮኖሚያዊና ማህበራዊ ልማት ቀጣይነት ይረጋገጥ ዘንድ የኢንቨስትሜንት ፋይናንስን ጨምሮ ሁለንተናዊ ዕድገታችን በውስጥ አቅም እየተማመነ እንዲሄድና የመኖሪያ ቤት በሁሉም ረገድ ከሚጠበቁት መዋቅራዊ ለውጦች ጐን ለጐን እየተሟላ እንዲሄድ የማድረግ ድርብ ተልዕኮ የተሰጠው ቁጠባን መሠረት ያደረገ የመኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ስትራቴጂያዊ ዕቅድ ስኬታማ መሆን ይችል ዘንድ ለአፈፃፀሙ የሚከተሉት ዋና ዋና አቅጣጫዎች ይከተላል፡፡

6.1.1. የመንግስት የትኩረት አቅጣጫ

6.1.1.1. የመኖሪያ ቤት እጥረት በግልና በባለሃብቶች ተሣትፎና መሰል ጥረቶች ለመፍታት ከሚደረገው ድጋፍና እገዛ በላቀ ሁኔታ ቁጠባን መሠረት አድርጐ የሚከናወነው የመኖሪያ ቤቶችና መሰል መገልገያዎች ልማት እንዲሰፋና በዚህም የብዙሃኑ ተጠቃሚነት እየተረጋገጠና እየገዘፈ እንዲሄድ በማንኛውም ረገድ እንዲደገፍ ይሆናል፡፡

6.1.1.2. ቁጠባንና የቁጠባ ባህል እንዲበረታታና እንዲገነባ የሃገሪቱ የባንኪንግ አገልግሎት እንዲስፋፋና ለመኖሪያ ቤትና መሰል ፕሮግራሞች የካፒታል ግኙዎች የሚያበረታታ ጥቅምና ህጋዊ ጥበቃ እንዲሰጥና እንዲሟላ ያልተቋረጠ ጥረት እየተደረገ በአስፈላጊው ሁሉ ይደገፋል፡፡

6.1.1.3. በቁጠባ ላይ ለተመሠረተው የመኖሪያ ቤት ልማት የሚያስፈልገው የአስፈፃሚዎች አደረጃጀት፣ የአሠራር ስርዓት፣ የሰው ኃይልና መሰል ዝግጅቶች ፈጥነው እንዲሟሉና ለዚህ የሚያስፈልግ በጀት እንዲፈቀድ፣ መሰል ተሞክሮዎች የመቅሰምና የመቀመር ሂደቶች በቅድሚያ በትኩረት እንዲፈፀሙ ያስፈልጋል፡፡ በዚሁ መጠን ለመኖሪያ ቤት ልማት ፕሮግራሙ በየወቅቱ የሚያስፈልገውን የባንክ ብድር በሀገሪቱ አጠቃላይ የገንዘብ ፍሰት ውስጥ ተገቢውን ቦታ እንዲሰጠው ይሆናል፡፡

6.1.2. የልማቱ መሠረታዊ ዝግጅቶች

6.1.2.1. የቦታ መረጣ በሚካሄድበት ወቅት የከተማውን መሪ እቅድ(Master plan) የተከተለ መሆኑ ተረጋግጦ እና በቂ የመሰረተ ልማት አቅርቦት ያለው እንዲሁም ከሌሎች የልማት አገልግሎቶች ድርብርቦሽ (overlap) የሌለው መሆኑ በቅድሚያ መረጋገጥ አለበት፡፡ መከፈል የሚገባው የካሳ ክፍያ እንዲሁም ሊነሳ የሚገባው የመሰረተ ልማት አውታር ተነስቶና ቦታው ሙሉ በሙሉ ጸድቶ ሲገኝ ብቻ የቦታ ርክክብ የሚደረግ ይሆናል፡፡

6.1.2.2. ለፕሮግራሙ የሚያስፈልገው መሬት በሚከተለው ቅደም ተከተል መሠረት ተዘጋጅቶ የሚቀርብ ይሆናል፡፡

6.1.2.2.1. የከተማ ዕድሳት/ማሻሻል ጥናት የተደረገባቸውና መሠረተ ልማት የተሟላላቸው ሆነው በከተማው ማዕከላዊ አካባቢ የሚገኙና በማንኛውም ረገድ የፀዱ ቦታዎች፤

6.1.2.2.2. መሰረተ ልማት የተሟላላቸውና በተለያየ የይዞታ ሥር የሚገኙ ከአገልግሎት በታች የተያዙ ሰፋፊ ነባር ቦታዎች፣

6.1.2.2.3. መሰረተ ልማት በተሟላላቸው (በተለይም ውሃና የፍሳሽ መስመር ዝርጋታ አስተማማኝ የሆነባቸው) ሆነው በነባርና ማስፋፊያ አካባቢዎች መዳረሻ ያሉ ቦታዎች፣

6.1.2.2.4. ከላይ የተጠቀሱትን አማራጮች አሟጦ በመጠቀምና በማስፋፊያ ቦታዎች አስቀድሞ የመሰረተ ልማት በማሟላት በአራተኛ አማራጭነት የሚወሠድ ይሆናል።

6.1.2.3. ከመሬት አቅርቦቱ በተጓዳኝ ለቤት ልማት ለሚዘጋጁ ቦታዎች፤ ለቅድመ ግንባታ በቅድሚያ የመዳረሻ መንገድ (Access Road) መክፈት፣ ለግንባታ ወቅት የሚያስፈልግ የውሃ፣ የመብራትና የስልክ አገልግሎት ማሟላት፣ ከግንባታ በኋላ የሚያስፈልግ የውሃ፣ የመብራት፣ የመንገድ፣ የስልክ፣ የደረቅና የፍሳሽ ቆሻሻ ማስወገጃ ወዘተ... አገልግሎት ማሟላት ይገባል።

6.1.2.4. የዲዛይን ዝግጅቱ ለግንባታ የሚመረጡት ቦታዎች ቅድሚያ የአፈር ምርመራ ውጤት ለታቀዱት ከፍተኛ ሕንፃዎች የሚስማማ በመሆኑ በቅድሚያ አረጋግጦ፤

6.1.2.4.1. ቅይጥ አጠቃቀምን /ለመኖሪያና ለንግድ አገልግሎት/mixed use// እና፤ የተለያየ የገቢ መጠን ያላቸውን የህብረተሰብ ክፍሎችን (Social Mix) ያካተተ፤

6.1.2.4.2. የሚገነቡት ቤቶች በተቻለ መጠን ወጪ ቆጣቢ በሆኑና በየአካባቢው በስፋት የሚገኙ የግንባታ ግብዓቶች ጥቅም ላይ የሚያውልና ለግንባታ ቀላል የሆኑና ሊጨመሩና ሊቀነሱ የሚችሉ የግንባታ አካላት ትኩረት የሰጠ (Modular design)፤

6.1.2.4.3. በሚዘጋጀው የአሠፋፈር ጥናት ደረጃቸውን የጠበቁ የውስጥ ለውስጥ መንገዶች፣ የፍሳሽ ማስወገጃዎች፣ የአረንጓዴ ቦታዎች፣ የልጆች መጫወቻ ሥፍራዎች፣ እንደአስፈላጊነቱም የህፃናት መዋያ ቦታዎች፣ ለሌሎች አገልግሎት የሚውሉ የጋራ መገልገያ ክፍት ቦታዎች ወዘተ ያካተቱ፤

6.1.2.4.4. የከተማውን የአየር ጠባይ እና የህዝቡን የአኗኗር ዘይቤ ግምት ውስጥ ያስገባ ስታንዳርዱን የጠበቀ(Typlogies) /አርክቴክቸራል፣ ስትራክቸራል፣ ሳኒተሪ፣ ኤሌክትሪካል/ ዲዛይን በቅድሚያ እንዲዘጋጅ መሆን አለበት፤

6.1.2.4.5. ለግንባታ የሚያስፈልጉት ግብዓቶች ዓይነት፣ መጠንና የሚሟሉበት አግባብ፣ ጊዜና ምንጭ ያካተተ የተሟላ የግዢና አቅርቦት ዕቅድ እንዲዘጋጅና እንዲሠራበት የሚያስፈልግ ከመሆኑም በተጨማሪ በግንባታ የሚሣተፉ የሥራ ተቋራጮች የማሽነሪ አቅም በተዘጋጀው የቁጠባና ብድር አግባብ መሠረት እንዲሟላ የተናበበ ጥረትና አፈፃፀም የሚያስፈልግ ይሆናል።

6.1.2.5. ግንባታው የሚጀመረው በተመረጠው ዲዛይን መሰረት ተጠቃሚዎች ከባንኩ ጋር የጋራ ስምምነት ተፈራርመው ቁጠባ መጀመራቸው እንደተረጋገጠ ባንኩ ለቁጠባ ቤቶች ኢንተርፕራይዙ የሚሰጠውን የአጭር ጊዜ ብድር እንደተለቀቀ ይሆናል።

6.1.2.6. ግንባታው በተመዘገበና ለስራው በሚመጥን ስራ ተቋራጭ ብቻ እንዲከናወን ይሆናል።

6.1.2.7. የግንባታውንና የግንባታ ግብዓት አቅርቦት ጥራትና ቁጥጥር በተመዘገበ አማካሪ እንዲከናወን ይጠበቃል።

6.1.2.8. የህንጻ ህጉንና የተቀመጡ ስታንዳርዶችን ጠብቀው መገንባታቸው በሚመለከተው መንግስታዊ አካል ክትትልና ቁጥጥር ይደረግበታል።

6.1.2.9. በግንባታው የስራ ተቋራጮች፣ አማካሪዎች፣ ጥቃቅንና አነስተኛ ተቋማት ተሳትፎና ትስስር እንዲኖር ያስፈልጋል።

6.1.2.10. ግንባታው ተጠናቆ ርክክብ ከመፈጸሙ በፊት ስለ ግንባታው አፈጻጸምና የጥራት ደረጃ አማካሪውና የሚመለከተው መንግስታዊ አካል ስለ ጥራት ደረጃ የራሳቸው ማረጋገጫ እንዲሰጡ ይሆናል።

6.1.3. የተለያዩ አካላት ተሳትፎ

6.1.3.1. አማካሪዎች

6.1.3.1.1. በወጪ ቆጣቢ ቴክኖሎጂ እየተሳተፉ ያሉ አማካሪዎች ብዛት አነስተኛ መሆኑና በአማካሪነት ሙያ እየተሳተፉ ያሉ ድርጅቶችም ቢሆን ለወጪ ቆጣቢ ቴክኖሎጂ አጠቃቀም አዲስ በመሆናቸው ያሉትን በስልጠና፣ በፋይናንስና የዲዛይን ቁሳቁስ እንዲሟላላቸው በማድረግ፣

6.1.3.1.2. በቤቶች ልማት ኘሮግራምና በሌሎች ተመሣሣይ ፐሮጀክቶች እየተሳተፉ የሚገኙ የዲዛይን ባለሙያዎችን በመመልመልና አቅማቸውን በመገንባት በአማካሪነት በማሳተፍ፣

6.1.3.1.3. የከፍተኛ ትምህርት ተቋማት /የሲቪል ኢንጂነሪንግ ወይም የአርክቴክቸር/ የትምህርት ክፍሎች የተለያዩ ሙያ ያላቸውን መምህራን ለዚህ ቤት ልማት ፐሮግራም የጥናትና ምርምር ሥራዎችን በማካሄድ እንዲሁም ከመደበኛ የትምህርት ስርዓት ጋር በማስተሳሰር ተማሪዎች በሴሚስተር ወይም በተርም ፐሮጀክት አማካይነት የዲዛይን ስራዎች እንዲያዘጋጁ ማድረግ ያስፈልጋል፡፡

6.1.3.1.4. የዲዛይን ሥራ ለማከናወን በከተማ ቢሮ ከፍተው የሚገኙ አማካሪዎች እና በግል የዲዛይን ሙያ ለመሥራት የተመዘገቡ ባለሙያዎች (Practicing professionals) ለፐሮግራሙ ዋነኛ የዲዛይን አቅም ስለሆኑ በክ/ከተማ ቅርንጫፍ ቢሮዎችን በመክፈት ለፐሮግራሙ የዲዛይን አገልግሎት ሊሰጡ የሚችሉበት ሁኔታ ተመመቻችቶላቸው ወደ ሥራ መግባት ይኖርባቸዋል፡፡

6.1.3.1.5. የከተማ/ክ/ከተማ ቢሮዎች ከቅድሚያ ክፍያ የሚታሰብ የኮምፒውተርና ተጓዳኝ ዕቃዎች ቢሮዎቹ ወይም ባለሙያዎቹ የሚያሟሉበትን መንገድ መፍጠር ይኖርባቸዋል፡፡ ከላይ የተጠቀሱት ሁኔታዎች ሲሟሉ ኢንተርፐራይዙ በሚያዘጋጀው የሥልጠና ማኑዋል መሠረት ስለ ፐሮግራሙ፣ ስለወጪ ቆጣቢ ቤቶች ዲዛይን ሥልጠና ለባለሙያዎቹ በመስጠት በቀጥታ ወደ ሥራው የሚገቡበት አግባብ እንዲፈጠር ከሌሎች መሰል አካላት ጋር መሥራት አለባቸው፡፡

6.1.3.2. ሥራ ተቋራጮች

6.1.3.2.1. እስከ ደረጃ 6 ተመዝግበው የሚገኙ ሥራ ተቋራጮችን በስትራክቸር ሥራ ላይ እንዲሳተፉ ማድረግ፣

6.1.3.2.2. በደረጃ 7 እና 8 የተመዘገቡ የሥራ ተቋራጮችን በመለየት አቅማቸው እንዲገነባ በማድረግ በግንባታ ላይ ማሳተፍ፣

6.1.3.2.3. ባለሙያዎችን መርጦ ለሥራ ተቋራጭነት በማብቃት በሚፈለገው ብዛት የሥራ ተቋራጮችን ማሟላትና ማፍራት፣

6.1.3.2.4. በግንባታ ሥራ ላይ የሥራ ተቋራጮችንና ንዑስ ሥራ ተቋራጮችን /አነስተኛ ኢንተርፐራይዞች/ ትስስር ሥርዓት በመዘርጋት የሚፈለገውን የግንባታ እና የምርት ሥራዎች ማከናወን ዋና ዋናዎቹ ናቸው፡፡

6.1.3.3. አነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርፐራይዞች

6.1.3.3.1. በተዘጋጀው ማኑዋል መሠረት በቀበሌ/በወረዳ ደረጃ የምዝገባና የመለየት ስራ ማካሄድ፣

6.1.3.3.2. በሚመረጡ የቴክኒክና ሙያ ማሠልጠኛ ተቋማት የክህሎት ምዘና ማካሄድ፣

6.1.3.3.3. የክህሎት ምዘናውን ያለፉ ቴክኒሺያኖች ከሚመለከታቸው ጋር በመሆን ስለ ኢንተርፐራይዞች ምሥረታና በቁጠባ ስለሚሰሩ የቤቶች ልማት ፐሮግራም ኦሬንቴሽን መስጠትና ማደራጀት፡፡

6.1.3.3.4. ቴክኒሺያኖች (የተደራጁ) ህጋዊ ሰውነት እንዲኖራቸው ማድረግ፣

6.1.3.3.5. ለሚያስፈልጋቸው በተለይም ለኮንስትራክሽን ማቴሪያሎች ምርት ቴክኒሺያኖች ሥልጠና መስጠት፣

6.1.3.3.6. ለመሣሪያ መግዣና ለሥራ ማስኬጃ የሚሆን ብድር ማግኘታቸውን ማረጋገጥ፣

6.1.3.3.7. አስፈላጊው ማሽነሪና የሥራ ቦታ ማግኘታቸውን ማረጋገጥ፣

6.1.3.3.8. አምራችና አገልግሎት ሠጪ (በኮንስትራክሽን ማቴሪያሎች አምራቾችና አቅራቢዎች) በግንባታ ቦታ በሚሠሩ ሥራዎች የሚሣተፉ ኢንተርፕራይዞችን በመደልደል እንደ ሥራው ዓይነት በተዘጋጀው የውል ሰነድ መሠረት የሥራ ውል መፈፀም፣

6.1.3.3.9. ወደ ሥራ እንዲሠማሩ በማድረግ ክትትልና ቁጥጥር ማድረግ፤ አነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርፕራይዞችን በተመለከተ የምንከተላቸው አቅጣጫዎች ናቸው፡፡

6.1.4. የቁጠባና የብድር አገልግሎት ተደራሽነትን የማስፋት አቅጣጫ

6.1.4.1. የቁጠባ አገልግሎት ተደራሽነትን

አሁን ያለው የፋይናንስ አገልግሎት ተደራሽነት ውስን በመሆኑ ቁጠባን በማሳደግ ረገድ የራሱ ተጽእኖ አሳድሮ ቆይቷል፡፡ የሀገሮች ልምድ እንደሚያሳየው በታዳጊ አገሮችና የካፒታል ገበያ ባልተስፋፋባቸው ሀገሮች አብዛኛውን የፋይናንስ ቁጠባ የሚያሰባስቡት ባንኮች በመሆናቸው በ 5 ዓመቱ የዕድገትና ትራንስፎርሜሽን ዕቅድ ለፋይናንስ አገልግሎት ተደራሽነት ከፍተኛ ትኩረት ተሰጥቷል፡፡ ስለሆነም የተለዩት የትኩረት መስኮች ውስጥ የሚከተሉት ዋና ዋናዎቹ ናቸው፡፡

6.1.4.1.1. ባንኮችና አነስተኛ ፋይናንስ ተቋማት በዘመናዊ ቴክኖሎጂ እርስ በርስ የሚያገናኛቸው መረብ ይዘረጋል፣

6.1.4.1.2. የቴክኖሎጂ መረብ በመጠቀም ተቋማት ገንዘብ በቅጽበት (real time) ከአንዱ ጫፍ ወደ ሌላው ጫፍ እንዲያስተላልፉ ወይም ክፍያ እንዲፈጽሙ ይደረጋል፣

6.1.4.1.3. ካርድን፣ ተንቀሳቃሽ ስልክን፣ ወይም ሌሎች የኤሌክትሮኒክስ መሳሪያዎችን በመጠቀም የሚሰጥ የባንክ አገልግሎት እንዲስፋፋ ምቹ ሁኔታዎች ይፈጠራሉ፣

6.1.4.1.4. የፋይናንስ ተደራሽነት አሁን ከሚገመተው 20 በመቶ አባወራ ሽፋን በዕቅድ ዘመኑ መጨረሻ ወደ 67 በመቶ አባወራ ሽፋን ከፍ እንዲል ይሠራል፣

6.1.4.1.5. የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ቅርንጫፎቹን በሁሉም አካባቢዎች በከፍተኛ መጠን እያስፋፋ በስፋት የሚቀጥልበት ሲሆን ሌሎችም ባንኮችና የአነስተኛ ፋይናንስ ተቋማት በተመሳሳይ ቅርንጫፎቻውን እንዲያስፋፉ ይበረታታሉ፣

6.1.4.1.6. የተጠቀሱትን የፋይናንስ አገልግሎቶች ተግባራዊ ለማድረግና የክፍያ ስርዓቱ ዘመናዊ እንዲሆን የሚያግዙ ዓለምአቀፍ ደረጃዎችን የጠበቁ አዋጆች፣ ደንቦችና የአሰራር መመሪያዎች ሥራ ላይ ይውላል፣

6.1.5. የብድር አቅርቦት

6.1.5.1. በመኖሪያ ቤት ልማት ቁጠባ ፕሮግራም በመንግስት በሚተገበርና ህብረተሰቡን ከቁጠባ ጋር አስተሣስሮ የቤት ባለቤት የማድረግ አቅጣጫ ሆኖ የብድር ፕሮግራሙ ለመጀመሪያ ጊዜ በኢትዮጵያ ንግድ ባንክ በኩል እንደ አንድ የፋይንናስ ምርት ሆኖ የሚተገበር ይሆናል፡፡ የሙከራው ውጤት ከታየ በኋላ ሌሎች ባንኮችም በፕሮግራሙ እንዲታቀፉ ሊደረግ ይችላል፡፡

6.1.5.2. የፕሮግራሙ አባላት በሚቆጥቡት ገንዘብ ላይ የሚከፈላቸው ወለድ የኢትዮጵያ ብሔራዊ ባንክ በሚወስነው ዓመታዊ ሀገር ዓቀፍ የዋጋ ንረት ግምት ላይ የሚመሰረት ይሆናል፡፡ በዚህ መሠረት 5.5 በመቶ ወለድ እንዲያገኙ ይደረጋል፡፡

6.1.5.3. በብድር ከኢትዮጵያ ንግድ ባንክ ለሚወስደው ቀሪው 60 በመቶ የሚከፈለው ወለድ በፕሮግራሙ የሚሳተፉ አባላትን ለማበረታታት ሲባል ለቁጠባ ከሚከፈለው 2.0 በመቶ ብቻ በመጨመር 7.5 በመቶ ይሆናል፡፡

6.2. የክትትል፣ ግምገማና ግብረመልስ ሥርዓት

የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም አላማዎች፣ ግቦች፣ ተግባራት፣ የአፈፃፀምና የአቅም ግንባታ ተግባራዊ ለማድረግ በተዘጋጀው መርሃግብር መሰረት መከናወኑን ለማረጋገጥ እንዲቻል የሚከተሉት የክትትል፣ የግምገማና የግብረ መልስ አግባቦች ስራ ላይ ይውላሉ ፡፡

6.2.1. የክትትል ሥርዓት

6.2.1.1. የፕሮጀክት አፈፃፀምን ለመከታተል የሚያስችል ቼክሊስት እንዲዘጋጅ ይደረጋል ፣

6.2.1.2. በከተማ ደረጃ በየወሩ፣ በየሦስት ወሩ፣ በግማሽ አመትና አመታዊ የዕቅድ አፈጻጸም ሪፖርቶችን መሰረት በማድረግ ክትትልና ግምገማ ይደረጋል፡፡

6.2.1.3. በፌደራል ደረጃ በሩብ አመት፣ በግማሽ አመትና አመታዊ የዕቅድ አፈጻጸም ሪፖርቶችን መሰረት በማድረግ የአጠቃላይ የአፈፃፀም ክትትል ይደረጋል፡፡

6.2.1.4. በከተማ ደረጃ የሚመለከታቸው መ/ቤቶችና የኢንተርፕራይዙ ኃላፊዎች በየ3 ወሩ የመስክ ጉብኝት በማድረግ ክትትል ያደርጋሉ፣

6.2.1.5. በፌደራል ደረጃ የሚመለከታቸው መ/ቤቶች ኃላፊዎችና ባለሙያዎች በየስድስት ወሩ በጋራ መድረክና የመስክ ጉብኝት ያደርጋሉ፣

6.2.2. የግምገማ ሥርዓት

6.2.2.1. የመኖሪያ ቤት ቁጠባ ፕሮግራም ያስገኘው ውጤትና የአፈጻጸም ደረጃ በየስድስት ወሩ በፌደራል ደረጃ ከከተማ አስተዳደርና ከሌሎች ባለድርሻ አካላት ጋር በመሆን ይገመገማል፡፡

6.2.2.2. በመኖሪያ ቤት ልማት ቁጠባ ፕሮግራም ተሳታፊ የሆኑ አካላትን ተጠቃሚነት ለማረጋገጥና የፕሮግራሙን አፈጻጸም ለመከታተል የሚያስችል የመረጃ ስርዓት በመዘርጋትና የክትትልና ግምገማ አመላካቾችን በማስቀመጥ የፕሮግራሙ አፈጻጸም ይገመገማል፣የአፈፃፀም አቅጣጫም ይቀመጣል፣

6.2.2.3. በእያንዳንዱ ፕሮጀክት ሣይቶች ባለቤትነት በየሣይቱ በየ15 ቀኑ አማካሪዎች፣ ስራ ተቋራጮች እና ጥቃቅንና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች በተገኙበት የአፈፃፀም ግምገማ በማካሄድ የሚያጋጥሙ ችግሮችን እየተፈቱ ይሄዳሉ፡፡

6.2.3. የግብረመልስ ሥርዓት

6.2.3.1. በየጊዜው የሚቀርቡ የሱፐርቪዥን ሪፖርቶችን መሰረት በማድረግ የተለያዩ የግብረመልስ መስጫ ዘዴዎችን በመጠቀም ግብረመልስ ይሰጣል፡፡

6.2.3.2. በየወሩ፣በየሩብ አመቱ እና በየአመቱ በሚካሄዱ ግምገማዎች የሚታዩ ደካማና ጠንካራ ጎኖችን እንዲሁም ምርጥ ተሞክሮዎችን በመለየት ግብረ መልስ ይሰጣል፡፡

ምዕራፍ ሰባት

7. የስትራቴጂው ግቦች ተግባራትና የአፈፃፀም መርሐ ግብር

7.1 የስትራቴጂው ግቦችና ዋና ዋና ተግባራት

ግብ 1፡ ለመኖሪያ ቤት ልማት ከተጠቃሚው የሚጠበቀው ከ40% ያላነሰ የገንዘብ ቁጠባ የሚሰበሰብበት አሰራርና ከቤቱ ዋጋ ቀሪውን 60% የባንክ ብድር ትስስር የሚፈጠርበት ስርዓት ይዘረጋል::

ዋና ተግባር 1፡- የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ ሰነድ ማዘጋጀት፣

ዋና ተግባር 2፡- የተዘጋጀውን ስትራቴጂያዊ ሰነድ ለማዳበር ከተለያዩ የሚመለከታቸው አካላት ጋር የመወያያ መድረክ በማዘጋጀት ግብአቶችን ማሰባሰብ፣

ዋና ተግባር 3፡- ከውይይቱ የሚገኙ ጠቃሚ ግብዓቶችን በመውሰድ ሰነዱን ማዳበር፣

ዋና ተግባር 4፡- የተዘጋጀውን ሀገር አቀፍ የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ስትራቴጂያዊ ሰነድ ለበላይ አካል በማቅረብ ማስፀደቅ፣

ግብ 2፡- የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራሙን የሚያስፈጽም አካል በከተማ ደረጃ እንዲቋቋም ይደረጋል፤

ዋና ተግባር 1፡- ይህንን ፕሮግራም ለማስፈጸም የአዲስ አበባ ከተማ የቁጠባ የጋራ መኖሪያ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ተልዕኮውን መወጣት በሚያስችለው አቅም ማደራጀት፤

ዋና ተግባር 2፡- ፕሮግራሙ ተግባራዊ በሚሆንበት በአዲስ አበባ ከተማ አስተዳደር ፕሮግራሙን የሚያስፈጽሙ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮጀክት ሳይቶች በተሟላ ሁኔታ ማደራጀት፤

ዋና ተግባር 3፡- በከተማ/በክፍለ ከተሞች ፕሮጀክቶች ለፕሮጀክቶቹ መቆያ ጊዜ ብቻ የሚያገለግሉ ፕሮጀክት ቲሞች/ Project teams/ በየፕሮጀክት ሳይቶቹ እንደአስፈላጊነቱ ማቋቋም፤

ዋና ተግባር 4፡- በፌዴራልና በከተማ አስተዳደሩ ከቁጠባ ጋር ተያያዥነት ያላቸውን ስራዎች የሚሰሩ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ/ባንኮች/ እና አነስተኛ የብድርና ቁጠባ ተቋማት በቁጠባ አሰባሰብም ሆነ ብድር በመስጠቱ ዙሪያ ሊኖራቸው የሚችለውን ሚና በመለየት አቅማቸውን የማጠናከር ስራ መስራት፣

ግብ 3፡- ይህንን ፕሮግራም ለማስፈጸም የሚረዱ ህጉችን፣ ደንቦችንና መመሪያዎችን ለማዘጋጀት ይቻል ዘንድ ተመሳሳይ ፕሮግራም ቀርፀው በመተግበር ውጤታማ የሆኑ አገሮች መረጃዎችን በመዳሰስና ልምድ በመቅሰም የመቀመር ስራ ይሰራል፤

ዋና ተግባር 1፡- ይህንን የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ተግባራዊ ለማድረግ የመኖሪያ ቤት ችግርችን በመፍታት የተሻለ ለውጥ ያመጡ ሀገሮችን በአካል በመሄድ ፕሮግራሙን ለማስፈጸም የተጠቀሙበትን አካሄድና ሲስተም ልምድ መቅሰም፤

ዋና ተግባር 2፡- በዚህ አይነት ፕሮግራሞች አፈጻጸም ላይ የተጻፉ የተለያዩ ጽሁፎችን በመዳሰስ የማስፈጸሚያ ህጎች፤ ደንቦች፣ መመሪያዎችና ማኑዋሎችን ለማዘጋጀት የሚያስችሉ መረጃዎችን ማሰባሰብ፣ መተንተን እና መቀመር፤

ዋና ተግባር 3፡- በልምድ ቅመራው መሰረት ከላይ የተጠቀሱትን የማስፈጸሚያ ህጎች፣ ደንቦች፣ መመሪያዎችና ማኑዋሎችን በሚከተሉት ጉዳዮች እንደአስፈላጊነታቸው ማዘጋጀት፡-

- ሀ. የቁጠባና ብድር አፈጻጸም መመሪያ፤
- ለ. የተጠቃሚዎች አመዘጋገብ፣ አደረጃጀትና የጋራ ህንጻ አስተዳደር መመሪያ፤
- ሐ. የአስፈጻሚዎች ቅብብሎሽ አፈጻጸም ስርዓት፤
- መ. የመሬት ዝግጅት፣ ርክክብና ስርዓት፤
- ሠ. የመሰረተ ልማት አቅርቦት ቅንጅት ስርዓት፤
- ረ. የአስፈጻሚ አካላት ዝርዝር የአፈጻጸም ደንቦችና መመሪያዎች፤

ግብ 4፦ ለዚህ የቁጠባ ቤቶች ልማት ወጪ ቆጣቢ፣ ደረጃቸውን የጠበቁና የከተማውን ገጽታ የሚገነቡ እንዲሆኑ ስታንዳርድ ዲዛይኖችን የሚያዘጋጁ አማካሪ ተቋማትን፤ ከፍተኛ ባለሙያዎችንና ባለድርሻ አካላትን ባሳተፈ መልኩ እንዲዘጋጁ ይደረጋል፡፡

ዋና ተግባር 1፦ ጥራታቸውን የጠበቁና ከተማውን ያማረ ገጽታ የሚያላብሱ ስታንዳርዳይዝድ የሆኑ ወጪ ቆጣቢ ዲዛይኖችን በተለያየ ደረጃ ማዘጋጀት፣

ዋና ተግባር 2፦ የተዘጋጁ ዲዛይኖችን ለማዳበር ለባለሙያዎች ፣ ለባለ ድርሻ አካላትና ባለቤቶች ይሆናሉ ተብለው ለሚታሰቡ የመወያያ መድረክ ማዘጋጀት፤

ዋና ተግባር 3፦ ግንባታው እንደሚፈፀምባቸው የከተማው አካባቢዎች ደረጃ የተሰሩትን ዲዛይኖች በከተማው ሥራ ላይ እንዲውሉ ማስተላለፍ፤

ግብ 5፦ በቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ ለሚገነቡ ቤቶችና ተያያዥነት ላላቸው ስራዎች የሚውል 32 ሄክታር (320,000 ሜ/ካ) መሬት በመለየት እንዲቀርብ ይደረጋል፡፡

ዋና ተግባር 1፦ ለ2004/5 በጀት ዓመት ለ10,000 የቁጠባ ቤቶች ግንባታ የሚውል 16 ሄክታር (160,000 ካ/ሜ)መሬት ማዘጋጀት፤

ዋና ተግባር 2፦ በቀጣይ ፕሮግራሙ በሚፈፀምባቸው የከተማው አካባቢዎች ለግንባታው የሚያስፈልጉ ቦታዎችን ማዘጋጀት፤

ዋና ተግባር 3፦ በተለይ በመልሶ መልማት የሚገኙ መሬቶችን የተነሺዎችን ካሳ ክፍያና መሰል ጉዳዮች በማጠናቀቅ ማቅረብ፤

ዋና ተግባር4፦ የመሠረተ ልማት አቅርቦት የተጠናከረና የተቀናጀ ለማድረግ የመሠረተ ልማት ተቋማቱ በቅንጅት እንዲሰሩ የሚያስችሉ የአሰራር አቅጣጫዎችና ስርዓት መዘርጋት፣

ግብ 6፦ ለቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከሀገር ውስጥና ከውጪ ሀገር የሚገዙ የግንባታ ግብዓቶችን በከፍተኛ መጠን በጅምላ በመግዛት ፕሮግራሙ ውጤታማና ወጪ ቆጣቢ እንዲሆን ይደረጋል፡፡

ዋና ተግባር 1፦ የግንባታ ግብዓት አቅርቦቱና ስርጭቱ የሚመራበት ስርዓት መዘርጋት፣

ዋና ተግባር 2፦ ለቁጠባ መኖሪያ ህንፃዎች ግንባታ የሚያስፈልጉ ግብዓቶችን በዓይነት፣ በመጠንና በጥራት ደረጃቸው ለይቶ ማዘጋጀት፤

ዋና ተግባር 3፦ እንደ አስፈላጊነቱ ዓለም አቀፍ ጨረታ ማውጣት፤

ዋና ተግባር 4፦ ግብዓቶቹን በሚፈለገው መጠን ለመግዛት ከአሸናፊ ድርጅቶች ጋር በመዋዋልና ስለ አጓጓዛቸው አስፈላጊውን ክትትል ማድረግ፤

ዋና ተግባር 5፦ ግብአቶቹ ወደ ሀገር ቤት እንደገቡ በተገቢው ቦታና በጥንቃቄ በማከማቸት በየፕሮጀክት ጽ/ቤቶቹ ጥያቄ መሠረት ማሠራጨት፤

ግብ 7፦ የፕሮግራሙን አፈጻጸም ውጤታማ ለማድረግ የአስፈፃሚዎችና የፈጻሚዎችን የማስፈጸምና የመፈጸም አቅም እንዲጐለብት ሰፊ የስልጠናና የአቅም ግንባታ ፕሮግርም ተነድፎ ተግባራዊ ይደረጋል፣

ዋና ተግባር 1፦ በግንባታው ላይ የሚሳተፉ 32 አማካሪዎች፣ 500 ሀገር በቀል ተቋራጮችና 970 የአነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርፕራይዞችን መምረጥና ወደ ስራ ማሰማራት፣

ዋና ተግባር 2፦ ለስራ ተቋራጮች፣ አማካሪዎችና ለአነስተኛና ጥቃቅን ተቋማት የአቅም ማጐልበቻ ስልጠናዎችን መስጠት፤

ዋና ተግባር 3፦ ለአስፈፃሚ አካላት ስለፕሮግራሙ ምንነትና አፈጻጸም መግለጫዎችና እንደ አሰፈላጊነቱም ስልጠናዎች መስጠት፤

ግብ 8፦ በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በግንባታው የሚሳተፉ አማካሪዎች፣ ስራ ተቋራጮችንና አነስተኛና ጥቃቅን ተቋማትን በማሳተፍ ከ138 ሺ.ህ በላይ ለሆኑ ዜጐች ተጨማሪ የሥራ ዕድል እንዲፈጠር ይደረጋል፣

ዋና ተግባር 1፦ በግንባታው የሚሳተፉ አማካሪዎችን፣ ሥራ ተቋራጮችንና አነስተኛና ጥቃቅን ተቋማትን መምረጥ፣ ማደራጀትና ወደ ሥራ ማሰማራት፣

ዋና ተግባር 2፡- ግንባታውን ሊያከናውን ለሚችሉ ሥራ ተቋራጮችና አማካሪዎች የቁርጥ ዋጋ ማውጣት፤

ዋና ተግባር 3፡- በተወሰነው ቁርጥ ዋጋ መሠረት ከአማካሪዎችና ሥራ ተቋራጮች ጋር ውል በማዋዋል እና ከጥቃቅን እና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች ጋር በማስተሳሰር ወደ ሥራ ማሰማራት፤

ግብ 9፡- በቀጣይ ሶስት ዓመታት መላ የከተማ ነዋሪውን ህብረተሰብ በዚህ ፕሮግራም በማንቀሳቀስና ወደ ቁጠባ ስርዓት በማስገባት ብር 1.372 ቢሊዮን በቁጠባ ይሰበሰባል፡፡ ባንኮች ለቁጠባ ቤቶች ልማት የሚውል የረዥም ጊዜ ብድር 2.058 ቢሊዮን ብር እና በቁጠባ የጋራ ህንጻው ለሚገነቡና ለንግድ ዓላማ ለሚሸጡ ቤቶች ግንባታ ብር 4.595 ቢሊዮን የአጭር ጊዜ ብድር በጠቅላላው ብር 8.025 ቢሊዮን እንዲዘጋጅና በሽያጩ ከመኖሪያ ቤት ውጭ ያሉ የግንባታ ወጪዎች በመሸፈን፤ የቤቶችን ማስተላለፊያ ዋጋ በተወሰነ መልኩ መደጎምና የመሬት ሊዝ ዋጋ፤ የካሳ ክፍያና የመሰረተ ልማት ወጪን እንዲሸፍን ይደረጋል፡፡

ዋና ተግባር 1፡- የቁጠባ ቤቶች ቁጠባና ብድር ማስፈፀሚያ ደንብና መመሪያ ማዘጋጀት፤

ዋና ተግባር 2፡- በመጪው ሶስት አመታት ለቁጠባ ቤቶች ልማት የሚውል ብር 1.372 ቢሊየን ቁጠባ ማሰባሰብ፤

ዋና ተግባር 3፡- በስትራቴጂክ አቅጣጫው መሠረት ለ40 በመቶ ቁጠባው የሚውለውን 60 በመቶ የባንክ የረጅም ጊዜ ብድር ማመቻቸት፤

ዋና ተግባር 4፡- በቀጣይ ሶስት አመታት በቁጠባ የጋራ ህንጻው የሚገነቡ ታችኛ ወለሎችን ለንግድ ዓላማ ለመገንባት የሚያስችል የአጭር ጊዜ ብድር በማዘጋጀት በመገንባትና በመሸጥ ብር 4.595 ቢሊዮን በመሰብሰብ ከመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ወጪ ውጪ ያሉ ወጪዎችን፤ የመኖሪያ ቤቶችን የማስተላለፊያ ዋጋ በተወሰነ መልኩ በመደጎም፤ ለመኖሪያ ቤት ግንባታ የሚያስፈልገውን የመሬት ሊዝ ዋጋና የካሳ ክፍያን ሙሉ በሙሉ በመሸፈንና የመሰረተ ልማት ወጪን እንዲደግፍ ማድረግ፡፡

ግብ 10፡- ዜጎች የፕሮግራሙን አስፈላጊነት ተገንዝበው የዚህ ፕሮግራም ተጠቃሚ እንዲሆኑ የተሟላ የመረጃ ስርዓት በመዘርጋት ፕሮግራሙ ለህዝብ እንዲተዋወቅ ይደረጋል፡፡

ዋና ተግባር 1፡- መረጃዎችን ለመስጠትና ምዝገባ ለማካሄድ የተለያዩ አስፈፃሚዎችና ባለድርሻ አካላት ለዚህ በሚፈጥሩአቸው መዋቅሮች መሠረት የተጠቃሚዎች ምዝገባ ማካሄድ፤

ዋና ተግባር 2፡- የተጠቃሚዎችን መረጃ በአግባቡ አደራጅቶ በመያዝ ለሚመለከታቸው አካላት ማስተላለፍ፤

ዋና ተግባር 3፡- ስለቁጠባ ቤቶች የቁጠባ ስርዓት ምንነትና ጠቀሜታ እንዲሁም የተጠቃሚዎችን መስፈርት የያዘ መረጃ ማዘጋጀት፤

ዋና ተግባር 4፡- መረጃዎቹን በኤሌክትሮኒክስና በህትመት ሚዲያ ለተጠቃሚዎች ማድረስ፤

ዋና ተግባር 5፡- ለህብረተሰቡ መረጃ የሚሰጡና ምዝገባ የሚያካሄዱ ዴስኮችን በከተማው አደረጃጀቶች ለህዝቡ ተደራሽነት በሚኖረው መንገድ ማደራጀት፤

ዋና ተግባር 6፡- ባንኮች ባላቸው መዋቅር ፕሮግራሙን በኃላፊነት ለማስፈፀም የሚችሉ አደረጃጀቶችን ማዋቀር፤

ግብ 11፡- በዚህ ፕሮግራም በሚቀጥሉት ሶስት ዓመታት 20 ሺ የሚሆኑ ደረጃቸውን የጠበቁ ቤቶችን በመገንባት የ80 ሺህ ዜጎች የመኖሪያ ቤት ችግር ይቀረፋል፣ የ20 ሺህ የቤተሰብ አባላት ያሏቸው 4,000 ንግድ ቤቶች ይፈጠራሉ፡፡

ዋና ተግባር 1፡- የግንባታ ቅድመ ሁኔታዎች መሟላታቸውን ማረጋገጥ፤

ዋና ተግባር 2፡- ግንባታውን ማስጀመርና መከታተል፤

ዋና ተግባር 3፡- ግንባታቸው የተጠናቀቁ ሕንፃዎችን/ቤቶችን ርክክብ መፈፀም፤

ግብ 12 ፡- በቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ መሠረት ለሚገነቡ ቤቶች ፍትሐዊና ግልጽነት ያለው የቤት ማስተላለፍና ማስተዳደር ስርዓት ይዘረጋል፡፡

ዋና ተግባር 1፡- የተገነቡ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች ፍትሐዊና ግልጽነት ባለው መንገድ ለማስተላለፍ የሚያስችል የአሠራር መዘርጋት፤

ዋና ተግባር 2፡- የጋራ መኖሪያ ህንፃዎችን ለማስተዳደር የሚያስችል ደንብና መመሪያ ማውጣት፣

ዋና ተግባር 3፡- የጋራ መኖሪያ ህንፃዎች ለማስተዳደርና የአካባቢ የፀጥታና የልማት ስራዎች ለማከናወን የህንፃው ነዋሪዎችን በማህበር ማደራጀት፣ ህጋዊ ሰውነት እንዲያገኙ ማድረግ፣

ዋና ተግባር 4፡- የጋራ መኖሪያ ህንፃዎችን በህግ መሠረት የህንፃው ባለቤቶች ባደራጁት ማህበር ህንፃውን በባለቤትነት ማስተዳደር፣

ግብ 13 ፡- የመሠረተ ልማት ተቋማት የቁጠባ መኖሪያ ቤት በሚገነባባቸው የከተማው ሣይቶች የጋራ የልማት ዕቅድ እንዲኖራቸውና እንዲተገብሩት ይደረጋል፡፡

ተግባር 1፡- የቁጠባ ቤቶች ልማት ስለሚገነባባቸው አካባቢዎችና የግንባታ ዕቅድ ለመሠረተ ልማት ተቋማቱ የተሟላ መረጃ መስጠት፤

ተግባር 2፡- ለግንባታና ቅድመ ግንባታ የሚያስፈልገው መሠረተ ልማት በተናጠልና በጋራ እንዲለዩ ማድረግ፤

ተግባር 3፡- የመሠረተ ልማት ተቋማቱ የጋራ የልማት ዕቅድ አውጥተው እንዲተገብሩ ማድረግ፤

ተግባር 4፡- ለአፈፃፀሙ የተቀናጀ የክትትል ስርዓት መዘርጋትና መተግበር፤

ግብ 14 ፡- የመንግስትና የሚመለከታቸው አካላት፣ የፕሮግራም አስፈፃሚዎች፣ ባለድርሻዎች፣ ባለቤቶችና ተባባሪ አካላት የትብብርና የቅንጅት ስርዓትና አደረጃጀቶች እንዲፈጠሩ ይደረጋል፡፡

ተግባር 1፡- የሚመለከታቸው አካላት የግልና የጋራ ኃላፊነታቸውን መለየትና ማጥራት፤

ተግባር 2፡- የተናጠልና የጋራ ኃላፊነታቸውን ለመወጣት እንዲያቅዱና እንዲቀናጁ ማድረግ፤

ተግባር 3፡- ለዚህ የሚያስፈልግ አደረጃጀት መፍጠርና መተግበር፤

7.2. የአፈፃፀም መርሀ-ግብር

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት				የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
		2004	2005	2006	2007				
ግብ 1፡	ለመኖሪያ ቤት ልማት ከተጠቃሚው ህብረተሰብ የሚጠበቀው ከ40% ያላነሰ የገንዘብ ቁጠባ የሚሰበሰብበት አሠራር እና ከቤቱ ዋጋ ቀሪውን 60% የባንክ ብድር ትስስር የሚፈጠርበት ስርዓት ይዘረጋል::					የቁጠባ መኖሪያ ቤት ስርዓት ስትራቴጂ	የጥናት ቡድን	ከ/ል/ኮ/ሚ/ር	
	ዋና ተግባር 1፡- የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ ሰነድ ማዘጋጀት፣	✓							
	ዋና ተግባር 2፡- የተዘጋጀውን ስትራቴጂያዊ ሰነድ ለማዳበር ከተለያዩ የሚመለከታቸው አካላት ጋር የመወያያ መድረክ በማዘጋጀት ግብአቶችን ማሰባሰብ፣	✓							
	ዋና ተግባር 3፡- ከውይይቱ የሚገኙ ጠቃሚ ግብዓቶችን በመውሰድ ሰነዱን ማዳበር፣	✓							
	ዋና ተግባር 4፡- የተዘጋጀውን ሀገር አቀፍ የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ስትራቴጂያዊ ሰነድ ለበላይ አካል በማቅረብ ማስፀደቅ፣	✓							
ግብ 2፡-	የቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ፕሮግራም የሚያስፈጽም አካል በከተማ ደረጃ እንዲቋቋም ይደረጋል፤					ህጋዊ ተቋም	አ/አ አስተዳደር	ከ/ል/ኮ/ሚ/ር	
	ዋና ተግባር 1፡- ይህንን ፕሮግራም ለማስፈጸም የአዲስ አበባ ከተማ የቁጠባ ቤቶች ልማት ኢንተርፕራይዝ ተልዕኮውን መወጣት በሚያስችለው አቅም ማደራጀት፤	✓							
	ዋና ተግባር 2፡- ፕሮግራሙ ተግባራዊ በሚሆንበት በአዲስ አበባ ከተማ ፕሮግራሙን የሚያስፈጽሙ የቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮጀክት ሳይቶች በተሟላ ሁኔታ ማደራጀት፤	✓	✓						
	ዋና ተግባር 3፡- በከተማ ፕሮጀክቶች ለፕሮጀክቶቹ መቆያ ጊዜ ብቻ የሚያገለግሉ ፕሮጀክት ቲሞች/ Project teams/ በየፕሮጀክት ሳይቶቹ እንደአስፈላጊነቱ ማቋቋም፤	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 4፡- በፌዴራልና በከተማ ከቁጠባ ጋር ተያያዥነት ያላቸውን ስራዎች የሚሰሩ የኢትዮጵያ ንግድ ባንክ/ባንኮች/ እና አነስተኛ የብድርና ቁጠባ ተቋማት በቁጠባ አሰባሰብም ሆነ ብድር በመስጠቱ ዙሪያ ሊኖራቸው የሚችለውን ሚና በመለየት አቅማቸውን የማጠናከር ስራ መስራት፣	✓	✓	✓	✓				

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት				የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
		2004	2005	2006	2007				
ግብ 3፡-	ይህንን ፕሮግራም ለማስፈጸም የሚረዱ ህጐችን፣ ደንቦችንና መመሪያዎችን ለማዘጋጀት ይቻል ዘንድ ተመሳሳይ ፕሮግራም ቀርፀው በመተግበር ውጤታማ የሆኑ አገሮች መረጃዎችን በመዳሰስና ልምድ በመቅሰም የመቀመር ስራ ይሰራል፤					የተቀመረ ተሞክሮና አሰራር	የአ/አ/ቁ/ቤ/ል/ኢ. የኢንተርፕራይዙ ስራ አመራር ቦርድ	ከተ/ል/ኮ/ሚ/ር	
	ዋና ተግባር 1፡- ይህንን ፕሮግራም ተግባራዊ ለማድረግ ሀገራዊ የመኖሪያ ቤት ችግርችን በመፍታት የተሻለ ለውጥ ያመጡ ሀገሮችን በአካል በመሄድ ፕሮግራሙን ለማስፈጸም የተጠቀሙበትን አካሄድና ሲስተም ልምድ መቅሰም፤	✓	✓						
	ዋና ተግባር 2፡- በዚህ አይነት ፕሮግራሞች አፈጻጸም ላይ የተጻፉ የተለያዩ ጽሁፎችን በመዳሰስ የማስፈጸሚያ ህጎች፤ ደንቦች፣ መመሪያዎችና ማኑዋሎችን ለማዘጋጀት የሚያስችሉ መረጃዎችን ማሰባሰብ፣ መተንተን እና መቀመር፤	✓	✓						
	ዋና ተግባር 3፡- በልምድ ቅመራው መሰረት ከላይ የተጠቀሱትን የማስፈጸሚያ ህጎች፣ ደንቦች፣ መመሪያዎችና ማኑዋሎችን በሚከተሉት ጉዳዮች እንደአስፈላጊነታቸው ማዘጋጀት፡-	✓	✓						
	ሀ. የቁጠባና ብድር አፈጻጸም መመሪያ፤	✓							
	ለ. የተጠቃሚዎች አመዘጋገብ፣ አደረጃጀትና የጋራ ህንጻ አስተዳደር መመሪያ፤	✓	✓						
	ሐ. የአስፈጻሚዎች ቅብብሎሽ አፈጻጸም ስርዓት፤	✓	✓						
	መ. የመሬት ዝግጅት፣ ርክክብና ስርዓት፤	✓	✓						
	ሠ. የመሰረተ ልማት አቅርቦት ቅንጅት ስርዓት፤	✓	✓						
	ረ. የአስፈጻሚ አካላት ዝርዝር የአፈጻጸም ደንቦችና መመሪያዎች፤	✓	✓						

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት 2004	2005	2006	2007	የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
ግብ 4፡-	ለዚህ የቁጠባ በቶች ልማት ወጪ ቆጣቢ፣ ደረጃቸውን የጠበቁና የከተማውን ገጽታ የሚገነቡ እንዲሆኑ ስታንዳርድ ዲዛይኖችን የሚያዘጋጁ አማካሪ ተቋማትን፤ ከፍተኛ ባለሙያዎችንና ባለድርሻ አካላትን ባሳተፈ መልኩ እንዲዘጋጁ ይደረጋል፡፡					ስታንደርዳይ ዝድ ዲዛይን	የመ/ቤ/ል/የ/መ/ኮ/ ቢሮ	ከተ/ል/ኮ/ሚ/ር	
	ዋና ተግባር 1፡- ጥራታቸውን የጠበቁና ከተማን ያማረ ገጽታ የሚያላብሱ ስታንዳርዳይዝድ የሆኑ ወጪ ቆጣቢ ዲዛይኖችን በተለያየ ደረጃ ማዘጋጀት፣	✓	✓						
	ዋና ተግባር 2፡- የተዘጋጁ ዲዛይኖችን ለማዳበር ለባለሙያዎች ፣ ለባለ ድርሻ አካላትና ባለቤቶች ይሆናሉ ተብለው ለሚታሰቡ የመወያያ መድረክ ማዘጋጀት፤	✓							
	ዋና ተግባር 3፡- ግንባታው እንደሚፈፀምባቸው የከተማ አካባቢዎች ደረጃ የተሰሩትን ዲዛይኖች በከተማው ሥራ ላይ እንዲውሉ ስተላለፍ፤	✓	✓	✓					
ግብ 5፡-	በቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ ለሚገነቡ ቤቶችና ተያያዥ ላላቸው ስራዎች የሚውል 32 ሄክታር (320,000 ሜ/ካ) መሬት በመለየት በከተማው እንዲቀርብ ይደረጋል፡፡					የተለየና የተዘጋጀ መሬት	አ/አ አስተዳደር	ከተ/ል/ኮ/ሚ/ር	
	ዋናተግባር 1፡- ለ2004/5 በጀት ዓመት ለ10,000 የቁጠባ ቤቶች ግንባታ የሚውል 16 ሄክታር (160,000 ካ/ሜ) መሬት ማዘጋጀት፤	✓							
	ዋና ተግባር 2፡- በቀጣይ ፕሮግራሙ በሚፈፀምባቸው የከተማው አካባቢዎች ለግንባታው የሚያስፈልጉ ቦታዎችን ማዘጋጀት፤	✓	✓	✓					
	ዋና ተግባር 3፡- በተለይ በመልሶ መልማት የሚገኙ መሬቶችን የተነሺዎችን ካሳ ክፍያና መሰል ጉዳዮች በማጠናቀቅ ማቅረብ፤	✓	✓	✓					
	ዋና ተግባር 4፡- የመሠረተ ልማት አቅርቦት የተጠናከረና የተቀናጀ ለማድረግ የመሠረተ ልማት ተቋማቱ በቅንጅት እንዲሰሩ የሚያስችሉ የአሰራር አቅጣጫዎችና ስርዓት መዘርጋት፣	✓	✓						

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት				የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
		2004	2005	2006	2007				
ግብ 6፡-	ለቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም ከሀገር ውስጥና ከውጪ ሀገር የሚገዙ የግንባታ ግብዓቶችን በከፍተኛ መጠን በጅምላ በመግዛት ፕሮግራሙ ውጤታማና ወጪ ቆጣቢ እንዲሆን ይደረጋል፡፡					ቀልጣፋ የግብዓት አቅርቦት	• የአ/አ ቤ/ል ኢንተርፕራይዝ • የመ/ቤ/ል/መ/ህ/ኮ/ቢሮ	ከ/ል/ኮ/ሚ/ር አ/አ/ አስተዳደር	
	ዋና ተግባር 1፡- የግንባታ ግብዓት አቅርቦቱና ስርጭቱ የሚመራበት ስርዓት መዘርጋት፣	✓	✓						
	ዋና ተግባር 2፡- ለቁጠባ መኖሪያ ህንፃዎች ግንባታ የሚያስፈልጉ ግብዓቶችን በዓይነት፣ መጠንና ጥራት ደረጃቸው ለይቶ ማዘጋጀት፤	✓	✓						
	ዋና ተግባር 3፡- እንደ አስፈላጊነቱ ዓለም አቀፍ ጨረታ ማውጣት፤	✓	✓	✓					
	ዋና ተግባር 4፡- ግብዓቶቹን በሚፈለገው መጠን ለመግዛት ከአሸናፊ ድርጅቶች ጋር በመዋዋልና ስለ አጓጓዛቸው አስፈላጊውን ክትትል ማድረግ፤	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓				
	ዋና ተግባር 5፡- ግብዓቶቹ ወደ ሀገር ቤት እንደገቡ በተገቢው ቦታና በጥንቃቄ በማከማቸት በየፕሮጀክት ጽ/ቤቶቹ ጥያቄ መሠረት ማሠራጨት፤	✓	✓	✓	✓				
ግብ 7፡-	የፕሮግራሙን አፈጻጸም ውጤታማ ለማድረግ የአስፈፃሚዎችና የፈጻሚዎችን የማስፈጸምና የመፈጸም አቅም እንዲጐለብት ሰፊ የስልጠናና የአቅም ግንባታ ፕሮግራም ተነድፎ ተግባራዊ ይደረጋል፣					የማስፈፀም አቅም ማጐልበት	የመ/ቤ/ል/መ/ህ/ኮ/ቢሮ የቤ/ል/ኢ	ከ/ል/ኮ/ሚ/ር	
	ዋና ተግባር 1፡- በግንባታው ላይ የሚሳተፉ 32 አማካሪዎች፣ 500 ሀገር በቀል ተቋራጮችና 970 የአነስተኛና ጥቃቅን ኢንተርፕራይዞችን መምረጥና ወደ ስራ ማሰማራት፣	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 2፡- ለስራ ተቋራጮች፣ አማካሪዎችና ለአነስተኛና ጥቃቅን ተቋማት የአቅም ማጐልበቻ ስልጠናዎችን መስጠት፤	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 3፡- ለአስፈፃሚ አካላት ስለፕሮግራሙ ምንነትና አፈጻጸም መግለጫዎችና እንደ አሰፈላጊነቱም ስልጠናዎች መስጠት፤	✓	✓	✓	✓				

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት				የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
		2004	2005	2006	2007				
ግብ 8፡-	በቁጠባ ቤቶች ልማት ፕሮግራም በግንባታው የሚሳተፉ አማካሪዎች፣ ስራ ተቋራጮችንና አነስተኛና ጥቃቅን ተቋማትን በማሳተፍ ከ 138 ሺህ ዜጐች ተጨማሪ የሥራ ዕድል ይፈጥራል፣					የተፈጠረ የስራ ዕድል	የቤ/ል/ኢ	• ከ/ል/ኮ/ሚ/ር • አ/አ/ከ/አስተዳደር	
	ዋና ተግባር 1፡- በግንባታው የሚሳተፉ አማካሪዎችን፣ ሥራ ተቋራጮችንና አነስተኛና ጥቃቅን ተቋማትን መምረጥ፣ ማደራጀትና ወደ ሥራ ማስማራት፣	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 2፡- ግንባታውን ሊያከናውን ለሚችሉ ሥራ ተቋራጮችና አማካሪዎች የቁርጥ ዋጋ ማውጣት፤	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 3፡- በተወሰነው ቁርጥ ዋጋ መሠረት ከአማካሪዎችና ሥራ ተቋራጮች ጋር ውል በማዋዋል እና ከጥቃቅን እና አነስተኛ ኢንተርፕራይዞች ጋር በማስተሳሰር ወደ ሥራ ማስማራት፤	✓	✓	✓	✓				
ግብ 9፡-	በቀጣይ ሶስት ዓመታት መላውን የከተማ ነዋሪ ህብረተሰብ በዚህ ፕሮግራም በማንቀሳቀስና ወደ ቁጠባ ስርዓት በማስገባት ብር 1.372 ቢሊዮን በቁጠባ ይሰበሰባል፡፡ ባንኮች ለቁጠባ ቤቶች ልማት የረዥም ጊዜ ብድር የሚውል ብር 2.058 ቢሊዮን የብድር ገንዘብ እንዲያዘጋጁ ይደረጋል፡፡ ለንግድ አገልግሎት ከሚውሉት ታችኛ ወለሎች ሽያጭ ብር 4.595 ቢሊዮን በመሰብስብ ከመኖሪያ ቤቶች ግንባታ ወጪ ውጭ ያሉ የግንባታ ወጪዎችን፤ የመሬት ሊዝ ዋጋና የካሳ ክፍያ ወጪን በመሸፈን ቀሪውን የቤቶችን ዋጋ በተወሰነ መልኩ መደጎምና ለመሰረተ ልማትና ሌሎች ወጪዎች ድጎማ ይውላል፡፡					የፋይናንስ አቅም ማጐልበት	የኢት/ንግድ ባንክ፤ የቤ/ል/ኢ	• የኢ/ብ/ባ • የከተማው አስተዳደር • ከ/ል/ኮ/ሚ/ር • ገ/ኢ/ል/ሚ/ር	

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት				የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
		2004	2005	2006	2007				
	ዋና ተግባር 1፡- የቁጠባ ቤቶች ቁጠባና ብድር ማስፈፀሚያ ደንብና መመሪያ ማዘጋጀት፤	✓							
	ዋና ተግባር 2፡- በመጪው ሶስት ዓመታት ለቁጠባ ቤቶች ልማት የሚውል ብር 1.372 ቢሊየን ቁጠባ ማሰባሰብ፤	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 3፡- በስትራቴጂክ አቅጣጫው መሠረት ለ40 በመቶ ቁጠባው የሚውለውን 60 በመቶ የባንክ (matching loan) የብድር ገንዘብ ማመቻቸት፤	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 4፡- በቀጣይ ሶስት አመታት በቁጠባ የጋራ ህንጻው የሚገነቡ ታችኛ ወለሎችን ለንግድ ዓላማ በጨረታ በመሸጥ ወጪውን ሸፍኖ ቀሪውን ለመኖሪያ ቤቶች በተቀመጠው አግባብ በመደጎምና የመሬት ሊዝ ዋጋና የካሳ ክፍያን በመሸፈን የመሰረተ ልማት ወጪን እንዲደጉም ይደረጋል፡፡	✓	✓	✓	✓				
ግብ 10፡-	ዜጐች የፕሮግራሙን አስፈላጊነት ተገንዝበው የዚህ ፕሮግራም ተጠቃሚ እንዲሆኑ የተሟላ የመረጃ ስርዓት በመዘርጋት ፕሮግራሙ ለህዝብ እንዲተዋወቅ ይደረጋል፡፡					የተፈጠረ ግንዛቤ	• የቤ/ል/ኢ • የኢ/ት/ን/ባ • የከተማው አስተዳደር	የኢ/ብ/ባ፤ የክ/ል/ክ/ሚ/ር	
	ዋና ተግባር 1፡- መረጃዎችን ለመስጠትና ምዝገባ ለማካሄድ የተለያዩ አስፈፃሚዎችና ባለድርሻ አካላት ለዚህ በሚፈጥሩአቸው መዋቅሮች መሠረት የተጠቃሚዎች ምዝገባ ማካሄድ፤	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 2፡- የተጠቃሚዎችን መረጃ በአግባቡ አደራጅቶ በመያዝ ለሚመለከታቸው አካላት ማስተላለፍ፤	✓	✓	✓	✓				
	ዋና ተግባር 3፡- ስለቁጠባ ቤቶች የቁጠባ ስርዓት ምንነትና ጠቀሜታ እንዲሁም የተጠቃሚዎችን መስፈርት የያዘ መረጃ ማዘጋጀት፤	✓	✓	✓	✓				

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት				የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
		2004	2005	2006	2007				
	ዋና ተግባር 4፡- መረጃዎቹን በኤሌክትሮኒክስና በህትመት ሚዲያ ለተጠቃሚዎች ማድረስ፤ ዋና ተግባር 5፡- ለህብረተሰቡ መረጃ የሚሰጡና ምዝገባ የሚያካሄዱ ዴስኮችን በከተማ አደረጃጀቶች ለህዝቡ ተደራሽነት በሚኖረው መንገድ ማደራጀት፤ ዋና ተግባር 6፡- ባንኮች ባላቸው መዋቅር ፕሮግራሙን በኃላፊነት ለማስፈፀም የሚችሉ አደረጃጀቶችን ማዋቀር፤	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓	✓				
ግብ 11፡-	በዚህ ፕሮግራም በሚቀጥሉት ሶስት ዓመታት 20 ሺ ቤቶችን(መኖሪያና ንግድ) በአዲስ አበባ በመገንባት የ80 ሺ ህ ዜጐች የመኖሪያ ቤት ችግር ይቀረፋል፡፡					የተገነቡ መኖሪያ ቤቶች	• የቤ/ል/ኢ • የኢ.ት/ን/ባ	• የከተማው አስተዳደር • ከ/ል/ኮ/ሚ/ር	
	ዋና ተግባር 1፡- የግንባታ ቅድመ ሁኔታዎች መሟላታቸውን ማረጋገጥ፤ ዋና ተግባር 2፡- ግንባታውን ማስጀመርና መከታተል፤ ዋና ተግባር 3፡- ግንባታቸው የተጠናቀቁ ሕንፃዎችን/ቤቶችን ርክክብ መፈፀም፤	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓				
ግብ 12 ፡-	በቁጠባ መኖሪያ ቤቶች ልማት ስትራቴጂ መሠረት ለሚገነቡ ቤቶች ፍትሐዊና ግልጽነት ያለው የቤት ማስተላለፍና ማስተዳደር ስርዓት ይዘረጋል፡፡					ለተጠቃሚዎች የተላለፉ ቤቶች	• የቤ/ል/ኢ፤ • የኢ.ት/ን/ባ	ከተ/ል/ኮ/ሚ/ር አ/አ አስተዳደር	
	ዋና ተግባር 1፡- የተገነቡ ቤቶችን ለተጠቃሚዎች ፍትሐዊና ግልጽነት ባለው መንገድ ለማስተላለፍ የሚያስችል የአሠራር መዘርጋት፤ ዋና ተግባር 2፡- የጋራ መኖሪያ ህንፃዎችን ለማስተዳደር የሚያስችል ደንብና መመሪያ ማውጣት፣		✓	✓ ✓	✓ ✓				

ግብና ተግባራት		የሚፈጸምበት ዓመት				የሚጠበቅ ውጤት	ፈፃሚ አካል	አስፈጻሚ አካል	መግለጫ
		2004	2005	2006	2007				
	ዋና ተግባር 3፡- የጋራ መኖሪያ ህንፃዎች ለማስተዳደርና የአካባቢ የፀጥታና የልማት ስራዎች ለማከናወን የህንፃው ነዋሪዎችን በማህበር ማደራጀት፣ ህጋዊ ሰውነት እንዲያገኙ ማድረግ፣			✓	✓				
	ዋና ተግባር 4፡- የጋራ መኖሪያ ህንፃዎችን በወጣው መመሪያ መሠረት የህንፃው ባለቤቶች ባደራጁት ማህበር ህንፃውን በባለቤትነት ማስተዳደር፣			✓	✓				
ግብ 13 ፡-	የመሠረተ ልማት ተቋማት የቁጠባ መኖሪያ ቤት በሚገነባባቸው ከተሞችና ሣይቶች የጋራ የልማት ዕቅድ እንዲኖራቸውና እንዲተገብሩት ይደረጋል፡፡					የጋራ የልማት ዕቅድ	• የቤ/ል/ኢ. • ፌዴራልና የከተማው መሰረተ ልማት ተቋማት	• ከ/ል/ኮ/ሚ/ር • አ/አ አስተዳደር	
	ተግባር 1፡- የቁጠባ ቤቶች ልማት ስለሚገነባባቸው አካባቢዎችና የግንባታ ዕቅድ ለመሠረተ ልማት ተቋማቱ የተሟላ መረጃ መስጠት፤	✓	✓	✓	✓				
	ተግባር 2፡- ለግንባታና ቅድመ ግንባታ የሚያስፈልገው መሠረተ ልማት በተናጠልና በጋራ እንዲለዩ ማድረግ፤	✓	✓	✓	✓				
	ተግባር 3፡- የመሠረተ ልማት ተቋማቱ የጋራ የልማት ዕቅድ አውጥተው እንዲተገብሩ ማድረግ፤	✓	✓	✓	✓				
	ተግባር 4፡- ለአፈፃፀሙ የተቀናጀ የክትትል ስርዓት መዘርጋትና መተግበር፤	✓	✓	✓	✓				
ግብ 14 ፡-	የመንግስት የሚመለከታቸው አካላት፣ የፕሮግራም አስፈፃሚዎች፣ ባለድርሻዎች፣ ባለቤቶችና ተባባሪ አካላት የትብብርና የቅንጅት ስርዓትና አደረጃጀቶች እንዲፈጠሩ ይደረጋል፡፡					ቅንጅታዊ አሰራር	• የቤ/ል/ኢ. • የኢት/ን/ባንክ • የመሰረተ ልማት	• ከ/ል/ኮ/ሚ/ር • አ/አ አስተዳደር	
	ተግባር 1፡- የሚመለከታቸው አካላት የግልና የጋራ ኃላፊነታቸውን መለየትና ማጥራት፤	✓	✓	✓	✓		• ተቋማት • ጥ/አ/ል/ኢ.	•	
	ተግባር 2፡- የተናጠልና የጋራ ኃላፊነታቸውን ለመወጣት እንዲያቅዱና እንዲቀናጁ ማድረግ፤	✓	✓	✓	✓				
	ተግባር 3፡- ለዚህ የሚያስፈልግ አደረጃጀት መፍጠርና መተግበር፤		✓	✓	✓				