

ፌዴራል ነጋሪት ጋዜጣ

FEDERAL NEGARIT GAZETTE

OF THE FEDERAL DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA

ሰነድ ቁጥር ፳፻፲፱
አዲስ አበባ ፳፻፲፱ ዓ.ም

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ
የሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ጠባቂነት የወጣ

30th Year No. 23
ADDIS ABABA 9th May, 2024

ማውጫ

አዋጅ ቁጥር ፩፻፲፱/፪፻፲፱

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር አዋጅ
.....ገጽ ፲፭፻፴፪፻፴፬

Content

Proclamation No. 1320/2024

Rent Control and Administration Proclamation
.....Page 15424

አዋጅ ቁጥር ፩፻፲፱/፪፻፲፱

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና

አስተዳደር አዋጅ

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ዋጋ ከጊዜ ወደጊዜ እየናረ እና
በዜጎች ኑሮ ላይ ከፍተኛ ጫና እየፈጠረ በመሆኑ፤

የመኖሪያ ቤት አቅርቦት አንገብጋቢ እና መሠረታዊ
የመብት ጉዳይ እንደመሆኑ መንግሥት የመኖሪያ ቤት
አቅርቦትን ለማሟላት እያደረገ ካለው ጥረት ጎን ለጎን
እየናረ ያለውን የቤት ኪራይ ዋጋ የማህበረሰቡን አቅም
ያገናዝብ እና ተመጣጣኝ እንዲሆን በከተሞች ያለውን
የመኖሪያ ቤት ኪራይ ንረት በአግባቡ መቆጣጠር እና
ማስተዳደር በማስፈለጉ፤

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር ግልጽነት፤
ተጠያቂነት ያለው እና የአከራዮችን እና ተከራዮችን ጥቅም
እና መሠረታዊ መብቶች ሚዛን በጠበቀ መልኩ
ለማስተናገድ የሚያስችል የሕግ ማዕቀፍ አስፈላጊ ሆኖ
በመገኘቱ፤

በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ-
መንግሥት አንቀጽ ፶፭(፩) መሠረት የሚከተለው
ታውጇል፡፡

PROCLAMATION NO. 1320/2024

RENT CONTROL AND ADMINISTRATION

PROCLAMATION

WHEREAS rising rent increases have been
causing financial burdens and hardships, affecting
the lives and livelihoods of citizens;

WHEREAS the right to housing is a pressing and
fundamental human right, and in addition to the
Government's efforts in providing housing and
regulating urban residential rent, ensuring
affordability and fairness has become imperative;

WHEREAS, it is necessary to establish a
transparent and accountable rent control and
administration law that strikes a balance between
the interests and fundamental rights of
homeowners and tenants;

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

ክፍል አንድ**ጠቅላላ****፩. አጭር ርዕስ**

ይህ አዋጅ “የመኖሪያ ቤት ኪራይ ቁጥጥር እና አስተዳደር አዋጅ ቁጥር ፩ሺ፫፻፳/፪ሺ፲፮” ተብሎ ሊጠቀስ ይችላል።

፪. ትርጓሜ

የቃሉ አገባብ ሌላ ትርጉም የሚያሰጠው ካልሆነ በስተቀር በዚህ አዋጅ ውስጥ፡-

፩/ “የመኖሪያ ቤት ኪራይ” ማለት ለመኖሪያነት የሚያገለግል አንድ ወይም ከአንድ በላይ ክፍሎችን የያዘ ቤትን ተከራይ በመጠቀም ለሚያገኘው አገልግሎት ለአከራይ ክፍያ እየፈፀመ የሚኖርበት የውል ግንኙነት ነው።

፪/ “አዲስ የተገነባ የመኖሪያ ቤት” ማለት ከሚመለከተው አካል የግንባታ ፈቃድ በማውጣት አዲስ የተገነባና ለመጀመሪያ ጊዜ ለኪራይ የቀረበ ቤት ነው።

፫/ “ነባር ተከራይቶ የማያውቅ የመኖሪያ ቤት” ማለት የቤቱ ግንባታ ተከናውኖ ከኪራይ ውጭ ለሆነ አገልግሎት ሲውል ቆይቶ ለመጀመሪያ ጊዜ ለኪራይ የቀረበ ቤት ነው።

፬/ “ያለአገልግሎት የተቀመጠ መኖሪያ ቤት” ማለት ግንባታው ሙሉ ለሙሉ የተጠናቀቀና ወደ አገልግሎት ያልተሸጋገረ ቤት ወይም ቀደም ሲል ሲከራይ ቆይቶ የቤቱ ባለቤት ለራሱም ሆነ ለሌላ ሰው ጥቅም ላይ ሳያውል ያለአገልግሎት እንዲቀመጥ የተደረገ መኖሪያ ቤት ነው።

፭/ “ከተማ” ማለት ማዘጋጃ ቤት የተቋቋመበት ወይም በህግ ሥልጣን በተሰጠው አካል ከተማ ተብሎ የተሰየመ ስፍራ ነው።

፮/ “ክልል” ማለት በኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ ሪፐብሊክ ሕገ-መንግሥት አንቀጽ ፵፮ የተመለከተው ማንኛውም ክልል ሲሆን የአዲስ አበባ እና የድሬዳዋ ከተማ አስተዳደሮችንም ይጨምራል።

PART ONE**GENERAL PROVISIONS****1. Short Title**

This Proclamation may be cited as the “Rent Control and Administration Proclamation No. 1320/2024.

2. Definition

In this Proclamation unless the context otherwise requires;

1/ “**Residential House Rent**” means a contract whereby a homeowner lease a dwelling unit with one or more rooms to a tenant, who, in turn, pay rent for residential use;

2/ “**Newly Constructed Residential Unit**” means a residential unit which is newly constructed based on the construction permit from the concerned body and ready the house for residential rent for the first time;

3/ “**Existing Residential Unit**” means an existing residential unit which is ready for residential rent for the first time;

“**Residential Unit without service**” means a residential unit which is used to rent but currently without service or a newly constructed house without service;

4/ “**Urban**” means any locality having a municipal administration or designated as such by a legally authorized body;

6/ “**Region**” means any state referred to under Article 47(1) of the Constitution of the Federal Democratic Republic of Ethiopia; which includes Addis Ababa and Dire Dawa City Administration;

፯/ “ሚኒስቴር” ማለት የከተማና መሠረተ ልማት ሚኒስቴር ነው፤

፰/ “ተቆጣጣሪ አካል” ማለት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን እና ዋጋን እንዲቆጣጠር በክልል የሚሰየም አካል ነው፤

፱/ ማንኛውም በወንድ ጾታ የተገለጸው የሴትንም ጾታ ያካትታል፡፡

፫. የተፈጻሚነት ወሰን

፩/ ይህ አዋጅ ተጠሪነታቸው ለክልል በሆኑ ከተሞች፣ በአዲስ አበባ እና በድሬዳዋ ከተማ አስተዳደር ላይ በሚፈጸም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ላይ ተፈጻሚ ይሆናል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ይህ አዋጅ በሌሎች ከተሞች ላይ ተፈጻሚ ስለሚሆንበት ሁኔታ ክልሎች ነባራዊ ሁኔታውን እያዩ ይወስናሉ።

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም ይህ አዋጅ በሆቴል፣ ሪዞርት፣ የእንግዳ ማረፊያ እና ሌሎች በንግድ ፈቃድ መሠረት በሚከራዩ ቤቶች ላይ ተፈጻሚነት የለውም።

ክፍል ሁለት

ስለመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እና ዋጋ

፩. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እና ምዝገባ

፩/ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በጽሑፍ የሚደረግ ሆኖ በተቆጣጣሪው አካል መረጋገጥ እና መመዝገብ አለበት።

፪/ ተቆጣጣሪው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን የማረጋገጥና የመመዝገብ ሥራ በክልሉ ሰነድን የማረጋገጥ ሥልጣን ካለው አካል ጋር በትብብር ይሰራል።

7/ “Ministry” means the Ministry of Urban and Infrastructure;

8/ “Regulatory Body” means a body designated by Regions from a body which is entitled to undertake Urban and Infrastructure activities for the control and administration of rent;

9/ Any expression in the masculine gender includes the feminine.

3. Scope of Application

1/ This Proclamation shall be applicable on Residential House Rent contract in Urban Centers that are accountable to Regions, Addis Ababa and DireDawa City Administrations.

2/ Notwithstanding the provision of Sub-Article (1) above, this Proclamation is applicable to other urban areas to be designated by Regions.

3/ Notwithstanding the provision of Sub-Article (1) above, the Proclamation shall not be applicable to rentals provided by hotels, resorts, guesthouses, or pensions, and other services operated under a business license.

PART TWO

CONTRACT OF RENT AND RENT PRICE

4. Contract of Rent and Registration

1/ All contract of rent of residential houses shall be in written form and be authenticated and registered before the Regulatory Body.

2/ In discharging the function of authentication and registration under Sub-Article (1) above, the Regulatory Body shall collaborate with the agency responsible for authentication and registration of documents in the Regions.

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ በአከራይና በተከራይ መካከል በሚደረግ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እድሳት ላይ ተፈጻሚ ነው፡፡

፫/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውሉ ከተፈረመበት ዕለት ጀምሮ በ፴ ቀናት ውስጥ አከራይ እና ተከራይ ወይም ወኪሎቻቸው በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ውሉን አቅርበው እንዲረጋገጥ እና እንዲመዘገብ የማድረግ ግዴታ አለባቸው፡፡

፬/ በዚህ አንቀጽ መሠረት ያልተረጋገጠ እና ያልተመዘገበ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል እንዳልተደረገ ይቆጠራል፡፡

፭/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ማረጋገጥ ምዝገባ ግዴታውን ያልተወጣ አከራይ ወይም ተከራይ ላይ የሚጣል የገንዘብ ቅጣት በተቆጣጣሪው አካል በሚወጣ መመሪያ የሚወሰን ሆኖ የገንዘብ ቅጣቱ በማንኛውም ሁኔታ ባልተመዘገበው ውል ላይ ካለው የሦስት ወር ኪራይ ሊበልጥ አይችልም፡፡

፩. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ሞዴል ስለማዘጋጀት

፩/ ተቆጣጣሪው አካል የቤት ኪራይ ውል ሞዴል ማዘጋጀት እና የተቋሙን ድረ-ገጽ ጨምሮ በሌላ ማንኛውም መንገድ ለህዝቡ ተደራሽ እንዲሆን ማድረግ አለበት፡፡

፪/ ተቆጣጣሪው አካል በዚህ አዋጅ መሠረት የሚደረግ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ሞዴል የቤት ኪራይ ውሉን የተከተለ ካልሆነ ሊያሟላ የሚገባቸውን መስፈርቶች እና ይዘቶች በመመሪያ ሊወሰን ይችላል፡፡

2/ The provision of Sub-Article (1) shall be applicable to renewal of a contract of rent between house owner and tenant.

3/ The contracting Parties or their legal representatives shall have an obligation to get the contract authenticated and registered within 30 days from the signing of the contract.

4/ A contract of rent that is not authenticated and registered, in accordance with this provision, shall be of no effect.

5/ The liability of the house owner or tenant who failed to get the contract of rent registered and authenticated shall be determined by the Regulatory Body. The Amount of penalty to be determined shall not exceed a three month rent price of the house whose contract is not authenticated and registered.

5. Developing Model Contract of Rent

1/ The Regulatory Body shall develop a Model Contract of Rent and make it accessible to the public on its website or any other mechanism.

2/ The Regulatory Body has the authority to establish criteria and content requirements for rental contracts through Directive if such contracts do not align with the Model Contract.

፮. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ዘመን

፩/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፭ እና ፲፮ ድንጋጌዎች እንደተጠበቁ ሆኖ የመኖሪያ ቤት ኪራይ የውል ዘመን ከሁለት ዓመት ሊያንስ አይችልም፡፡

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ ቢኖርም ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በጽሑፍ የተደረገ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ዘመን በውሉ ላይ የተቀመጠው የውል ዘመን ይሆናል፡፡

፫/ የአንድ ቤት ባለቤትነት በውርስ፣ በሽያጭ፣ በዕዳ ወይም በሌላ ማናቸውም ህጋዊ ምክንያት ለሌላ ወገን ከተላለፈ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውሉ ሊቋረጥ የሚችለው ቤቱ ከተላለፈበት ጊዜ ጀምሮ የ፯ ወር ማስጠንቀቂያ ለተከራዩ በመስጠት ነው፡፡

፬/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) ድንጋጌ ቢኖርም ቤቱ ለሌላ ወገን የተላለፈው በስጦታ ከሆነ ተከራይ የውል ዘመኑ እስኪያቅ ድረስ በተከራየው ቤት የመቆየት መብት ይኖረዋል፡፡ የቤቱ ባለቤትነት በስጦታ የተላለፈለት ሰው የቀድሞውን አከራይ ተክቶ በኪራይ ውሉ መሠረት የአከራይን መብቶች እና ግዴታዎች ይሸከማል፡፡

፭/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) ድንጋጌ ቢኖርም ቤቱ የተላለፈለት አዲሱ የቤቱ ባለቤት ፈቃደኛ ከሆነ ተከራይ ቤቱን እንደተከራየው ሊቀጥል ይችላል፡፡

፮/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የኪራይ ውሉ የተቋረጠ የመኖሪያ ቤት ለሌላ ተከራይ የሚከራይ ከሆነ በዚህ አዋጅ መሠረት የሚደረግ የቤት ኪራይ ዋጋ ጭማሬ እንደተጠበቀ ሆኖ የቤቱ የኪራይ ዋጋ በተቋረጠው ውል ላይ የተቀመጠው የኪራይ ዋጋ ነው፡፡

፯/ የቤት ኪራይ ውል ዘመን ሳይጠናቀቅ ተከራይን ከቤት ማስወጣት ወይም በዚህ አዋጅ ከተፈቀደው ሁኔታ ውጭ የዋጋ ጭማሪ ማድረግ አይቻልም፡፡

6. Term of Contract of Rent

1/ Subject to the provisions of Article 15 and 16 of this Proclamation, a contract rent shall have a minimum duration of two years.

2/ Notwithstanding the provision of Sub-Article (1), the duration of a contract of rent entered into in writing prior to the enactment of this Proclamation shall be the duration agreed therein.

3/ A rental contract may be terminated by providing the tenant with a six month notice when the ownership of the rental property is transferred to third parties through inheritance, sold to satisfy a debt, or by any other means.

4/ Notwithstanding the provision of Sub-Article (3) above, the tenant shall retain the right to see through the full duration of the rental contract when the ownership of the rental property is transferred to third parties through donation. The donee shall have the rights and obligations of the donor.

5/ Notwithstanding the provision of sub-article (3) above, the tenant, with the agreement of the recipient of the donation, may continue to inhabit the house.

6/ Subject to the rent price adjustment to be made in accordance with this proclamation, the rent price of residential house whose previous contract is terminated in accordance with sub-article (3) above shall be the price indicated in the contract terminated.

7/ Evicting the tenant or rent increase prior to the expiry of the duration of the contract of rent other than in accordance with this proclamation shall be prohibited.

፮. ነባር የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል

፩/ ይህ አዋጅ ከመውጣቱ በፊት በጽሑፍ የተደረገ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በአከራይና ተከራይ ስምምነት እንዲቋረጥ ካልተደረገ በስተቀር በዚህ አዋጅ መሠረት ተቆጣጣሪ አካል በተሰየመ በ፴ ቀናት ውስጥ በዚህ አዋጅ በተቀመጠው አግባብ መረጋገጥ እና መመዝገብ አለበት።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) የተመለከተው የማረጋገጫ እና የምዝገባ ጊዜ በተቆጣጣሪው አካል እንደ አስፈላጊነቱ እስከ ሦስት ወር ድረስ ሊራዘም ይችላል።

፰ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ዋጋ

፩/ የተመዘገበ የኪራይ ውል ላይ ያለው የቤት ኪራይ ዋጋ የቤቱ የኪራይ ዋጋ እንደሆነ ተደርጎ ይወሰዳል።

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ እንደተጠበቀ ሆኖ ተቆጣጣሪው አካል በዚህ አዋጅ መሰረት የወሰነውን የመኖሪያ ቤት ኪራይ ማሻሻያ መነሻ በማድረግ አከራይ የጨመረው የቤት ኪራይ ዋጋ የመኖሪያ ቤቱ ኪራይ ውል ላይ የተመለከተው የኪራይ ዋጋ አካል ተደርጎ ይወሰዳል።

፫/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በሚታደስበትም ሆነ አዲስ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በሚፈረምበት ወቅት በነባር ተከራይም ሆነ በአዲስ ተከራይ ላይ የዋጋ ጭማሪ ለማድረግ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) የተመለከተው የቤቱ ኪራይ ዋጋ መነሻ ዋጋ ተደርጎ ይወሰዳል።

፬/ አከራይ ለነባር ተከራይ ወይም ለአዲስ ተከራይ በሚያከራየው የመኖሪያ ቤት ላይ ቀድሞ በነበረው ኪራይ ላይ የኪራይ ዋጋ ጭማሪ ማድረግ የሚችለው ተቆጣጣሪው አካል በአመት አንድ ጊዜ ነባራዊ የኢኮኖሚውን ሁኔታ እና ሌሎች አግባብነት ያላቸውን ጉዳዮች ከግምት በማስገባት ሊወስን የሚችለውን የመኖሪያ ቤት ኪራይ ጭማሪ መሠረት በማድረግ ነው።

7. Existing Contract of Rent

1/ An existing contract of rent of residential house entered into prior to the enactment of this Proclamation shall be authenticated and registered within 30 days of the designation of Regulatory authority, unless the contract is terminated with the agreement of both parties.

2/ The period for authentication and registration provided under Sub-Article (1) above, may be extended by the Regulatory Body for a maximum of three months if deemed necessary.

8. Residential Rental Price

1/ In a registered rental contract, the stated rental price is the official rent amount for that particular house.

2/Notwithstanding the provision of Sub-Article (1), a rent price increase undertaken by the house owner in accordance with the Regulatory Body's decision under this Proclamation shall be considered as part of the rent amount for that particular house.

3/ The rental price mentioned in Sub-Article (1) and (2) above shall serve as the baseline price for a new rental contract with a new tenant or for any rent increase in an existing rental contract.

4/ The owner of a house can only implement rent increases in existing or new rental contracts based on considerations related to changes in economic conditions and other relevant factors, as determined annually by the Regulatory Body.

፭/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ፬ መሠረት የሚደረገው የዋጋ ጭማሪ በተቆጣጣሪው አካል በሰኔ አንድ ለአገባብ ይፋ ተደርጎ ከሰኔ ፴ ጀምሮ ለአንድ ዓመት የፀና ይሆናል።

፮/ አከራይ በዚህ አንቀጽ መሠረት በተቆጣጣሪው አካል የተደረገውን የቤት ኪራይ ዋጋ ማሻሻያ መሠረት በማድረግ የውል ዘመኑ ባላለቀ የቤት ኪራይ ላይ ጭማሪ ባደረገ ጊዜ ቀድሞ በነበረው ዋጋ ላይ የተደረገውን የኪራይ ዋጋ ማሻሻያ ለተከራይ እና ለተቆጣጣሪው አካል በጽሁፍ ማሳወቅ አለበት።

፯/ አከራይ በዚህ አዋጅ መሠረት የቤት ኪራይ ውሉ የተመዘገበን የመኖሪያ ቤት የውል ዘመኑ መጠናቀቅ በኋላ በተለያዩ ምክንያቶች ሳይከራየው ቆይቶ በኋላ ለኪራይ ሲያቀርበው የቤቱ የኪራይ ዋጋ የሚሆነው የቤቱ ኪራይ ሳይቋረጥ ቀጥሎ ቢሆን ኖሮ የሚኖረው የኪራይ ዋጋ ነው።

፰/ ይህ አዋጅ ሥራ ላይ ከዋለበት ጊዜ ጀምሮ ወደኋላ ሁለት ዓመት በፊት የኪራይ ውሉ የተቋረጠ የመኖሪያ ቤት አዋጁ ሥራ ላይ ከዋለ በኋላ ለኪራይ ከቀረበ የቤቱ የኪራይ ዋጋ በአከራይና ተከራይ ስምምነት የሚወሰን ይሆናል።

፱/ ይህ አዋጅ ሥራ ላይ ከዋለበት ጊዜ ጀምሮ ወደኋላ እስከ ሁለት ዓመት ድረስ የኪራይ ውሉ የተቋረጠ የመኖሪያ ቤት አዋጁ ሥራ ላይ ከዋለ በኋላ ለኪራይ ከቀረበ በዚህ አዋጅ መሠረት ሊጨመር የሚችለው የኪራይ ዋጋ እንደተጠበቀ ሆኖ ለመጨረሻ ጊዜ ሲከራይ በነበረው ዋጋ የሚከራይ ይሆናል።

፲/ አከራይ ቀደም ሲል ሲከራይ የቆየ የመኖሪያ ቤት ወይም ግንባታው ሙሉ በሙሉ የተጠናቀቀ አዲስ ቤት ያለአገልግሎት ከስድስት ወር በላይ እንዲቀመጥ ካደረገ ቤቱ ቢከራይ ሊከፍል ይችል የነበረውን የመኖሪያ ቤት ኪራይ ገቢ ግብር ተሰልቶ እንዲከፍል ይደረጋል።

5/ The rent price increase established in accordance with Sub Article (4) above shall be publicly announced on June 1 and remain in effect from June 30 of the current year to June 30 of the following calendar year.

6/ The homeowner shall notify in writing both the Regulatory Body and the tenant of the rental price increase applied based on the annual rental price adjustment determined by the Regulatory Body under this provision.

7/ The rental price of a house, whose rental contract has been terminated but not re-contracted for a certain period of time due to various reasons, shall be the price it would have been had rental contract continued.

8/ The rental price shall be freely negotiated and determined by the parties if the rental contract has been terminated two years before the enactment of this Proclamation.

9/ Subject to the price increase determined in accordance with this Proclamation, the baseline rental price for a residential house, the previous rental contract of which was terminated two years before the enactment of this Proclamation, shall be the price applied in the last contract.

10/ If the house owner lets a residential house that has been rented before or a new house that has been completely constructed vacant for more than six months, the house rental income that could have been paid if the house was rented will be calculated and paid.

፱. አዲስ የመኖሪያ ቤት ለማከራየት የተፈጸመ የቤት ኪራይ

ውል

፩/ አዲስ የተገነባ ወይም ለመጀመሪያ ጊዜ ለኪራይ የቀረበ የመኖሪያ ቤት በሚከራይበት ጊዜ የቤቱ የኪራይ ዋጋ በአከራይና ተከራይ ስምምነት የሚወሰን ይሆናል፡፡

፪/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ የሚጸናው የማይንቀሳቀስ ንብረትን በተመለከተ የዋጋ ግመታ ሥርዓት በሚኒስትሮች ምክር ቤት በሚወጣ ደንብ እስከሚወሰን ድረስ ነው፡፡

፲. ለአከራይ ስለሚሰጥ ማበረታቻ

፩/ አዲስ የመኖሪያ ቤት ሰርቶ ለኪራይ ያቀረበ አከራይ በዚህ አዋጅ መሠረት ከሚወጡ የቤት ኪራይ ዋጋ ጣሪያ ግዴታዎች የመጀመሪያውን የቤት ኪራይ ውል ካስመዘገበበት ጊዜ ጀምሮ ለሚቆጠር አራት ዓመት ነጻ ይሆናል፡፡

፪/ አከራይ ነባር እና ተከራይቶ የማያውቅ የመኖሪያ ቤትን ለኪራይ ካቀረበ በዚህ አዋጅ መሠረት ከሚወጡ የቤት ኪራይ ዋጋ ጣሪያ ግዴታዎች የመጀመሪያውን የቤት ኪራይ ውል ካስመዘገበበት ጊዜ ጀምሮ ለሚቆጠር ሁለት ዓመት ነጻ ይሆናል፡፡

፫/ የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) እና (፪) ድንጋጌዎች እንደተጠነቀቁ ሆኖ የኪራይ ምዝገባን የሚመለከቱ እና ሌሎች የዚህ አዋጅ ድንጋጌዎች እና ግዴታዎች ተፈፃሚ ይሆናሉ፡፡

፬/ የመኖሪያ ቤትን ሳያከራዩ በባዶ ወይም በሌላ አግባብ ለንግድ ወይም ለመኖሪያ ወይም መሰል ተመጣጣኝ ማህበራዊ ፋይዳ ያለው አግልግሎት ሳይሰጥ ከአንድ ዓመት በላይ የሚያቆዩ የቤት ባለቤቶች የቤቱ የንብረት ግብር ተመን ፳፭ ፐርሰንት የሚያክል ተጨማሪ ክፍያ እንዲከፍሉ

9. Contract of Rent of New Residential Unit

1/ The rental price of a newly constructed house or a residential unit contracted for the first time shall be freely determined by the Parties.

2/ The provision of Sub-Article (1) shall remain in force until a regulation regarding price valuation system for immovable properties is enacted by the Council of Ministers.

10. Incentives for Home Owners

1/ An owner who constructs and rents a residential house or unit shall be exempt from the price cap obligations to be introduced by this Proclamation, for a period of four years from the date of registration of the initial rental contract.

2/ An owner who rents an existing residential house or unit for the first time shall be exempt from price cap obligations to be introduced by this Proclamation, for a period of two years from the date of registration of the initial rental contract.

3/ Without prejudice to the provisions of sub-article (1) and (2) of this article, the provisions of the Proclamation on registration and other obligations shall be enforce.

4/ A mechanism through a Directive may be established in city administrations with shortage of residential houses that may impose against a home owner who keeps separate house units without providing it for residential, commercial or any other similar service that has societal benefits, for a period of more

የሚያስገድድ አሰራር ከፍተኛ የቤት እጥረት ባለባቸው የከተማ አስተዳደሮች በመመሪያ ሊዘረጋ ይችላል።

፭/የዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፬) በአንድ ግቢ ውስጥ ወይም በአንድ የይዞታ የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ የተካተቱ ቤቶችን በመንጣጠል ተግባር ላይ ሊውል አይችልም።

፲፩. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ስለሚታደስበት ሁኔታ

፩/ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል የኪራይ ውል ዘመኑ ሲያበቃ በአከራይና ተከራይ ስምምነት በጽሑፍ ሊታደስ ይችላል።

፪/ በዚህ አንቀጽ መሠረት የቤት ኪራይ ውል ሲታደስ አከራዩ ሊያደርግ የሚችለው የቤት ኪራይ ዋጋ ጭማሪ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፰(፩) ከተመላከተው ጣሪያ ሊያልፍ አይችልም።

፲፪. ስለ ቅድመ ክፍያ

ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ሲገባ አከራይ ከተከራይ ላይ ሊጠይቅ የሚችለው ቅድመ ክፍያ ከ፪ ወር የቤቱ ኪራይ ዋጋ ሊበልጥ አይችልም።

፲፫. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ክፍያ ሥርዓት

፩/ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ክፍያ በባንክ ወይም በሌላ ሕጋዊ በሆነ የኤሌክትሮኒክ ዘዴ ብቻ የሚፈጸም ይሆናል።

፪/ አከራይና ተከራይ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፬ መሠረት ከተመዘገበው የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በተጨማሪ በዚህ አንቀጽ ላይ የተቀመጡትን የቤት ኪራይ ክፍያ ሰነዶችን አደራጅተው የመያዝ ግዴታ አለባቸው።

than one year, to pay an additional 25% of the amount of property tax on top of the amount of property tax for the same house as determined by the relevant authority.

5/ For the purpose of Sub Article 4 of this Article, residential house unites that are found in a single compound that is entirely owned by a single person or that are under a single proof of possession, title deed or any other similar title documentation shall not be treated as separate house units.

11. Renewal of Contract of Rent

1/ A contract of rent whose term has expired may be renewed by the Parties in writing.

2/ A rental price increase to be applied on the renewal shall not exceed the price cap stipulated under Article 8(4) of this Proclamation.

12. Advance Payment

The advance payment that may be requested by the homeowner upon entering into the rental contract shall not exceed the equivalent of two months rent for that house or unit.

13. Payment

1/ The payment of rental price shall be effected through bank or any other legal electronic payment system only.

2/ The home owner and tenant shall keep record of the rent payments documents in addition to the registered contract of rent under Article 4 of this Proclamation.

፲፬. ተቀባይነት ያለው ማስረጃ

ተቆጣጣሪው አካል ከሚያደርገው ማንኛውም የቁጥጥር ሥራ ጋር በተያያዘ በዚህ አዋጅ መሠረት ከተመዘገበው የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል በተጨማሪ በዚህ አዋጅ መሠረት የሚፈጸሙ የመኖሪያ ቤት ኪራይ የክፍያ ሰነዶችንም ሊጠይቅ ይችላል፡፡

ክፍል ሦስት

የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ስለማቋረጥ

፲፮. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን በስምምነት፣ በማስታወቅ

ወይም በማስጠንቀቂያ ስለማቋረጥ

ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል የኪራይ ዘመኑ ሳይጠናቀቅ በአከራዩና ተከራዩ ስምምነት፣ ተከራይ ቤቱን መልቀቅ ሲፈልግ የሁለት ወር የቅድሚያ ማስታወቂያ በመስጠት ወይም በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፮ (፫) አግባብ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ሊቋረጥ ይችላል፡፡

፲፯. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ያለማስጠንቀቂያ

የሚቋረጥበት ሁኔታ

፩/ ማንኛውም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል የኪራይ ዘመኑ ሳይጠናቀቅ ያለማስጠንቀቂያ በአከራይ ሊቋረጥ የሚችለው ተከራዩ፡-

ሀ) የቤት ኪራዩን በውሉ በተመለከተው የመክፈያ ጊዜ ለመጀመሪያ ከሆነ ከአስራ አምስት ቀን ካሳለፈ፤

ለ/ በዚህ ንዑስ አንቀጽ ፊደል ተራ (ሀ) የተደነገገው እንደተጠበቀ ሆኖ የቤት ኪራዩን በውሉ ከተመለከተው ቀን ለሁለተኛ ጊዜ ከሆነ ፮ ቀን ካሳለፈ፤

ሐ) ቤቱን ያለአከራዩ ፈቃድ ከመኖሪያነት ውጪ ወይም ለንግድ ስራ የሚጠቀምበት ከሆነ፤

መ) የአካባቢውን ሰላምና ጸጥታ በተደጋጋሚ የሚያውክ ከሆነ፤

ሠ) በቤቱ ውስጥ የወንጀል ተግባር የሚፈጽም ወይም ቤቱን ለወንጀል መፈጸሚያ የሚጠቀምበት ከሆነ፤

ረ) አስቦ ወይም በቸልተኝነት በቤቱ ላይ ጉልህ ጉዳት ያደረሰ እንደሆነ፤ ወይም

ሰ) በሌላ ተመሳሳይ ምክንያት ነው።

14. Admissible Evidence

For the purpose of control and administration activities to be undertaken by the Regulatory Body, in addition to the contract of rent registered in accordance with this Proclamation, payment receipts effected in accordance with this Proclamation, may be requested.

PART THREE

TERMINATION OF CONTRACT OF RENT

15. Termination by Agreement or Notice

A contract of rent may be terminated through mutual agreement of the parties, by the tenant's decision to vacate with a two-month notice, or in accordance with Article 6(3) of this Proclamation.

16. Termination Without Notice

1/ A contract of rent may be terminated by the Owner without notice when the tenant;

a) Failed to pay the rent, for the first time, 15 days from the date of payment indicated in the contract

b) Notwithstanding to paragraph (a) of this sub-article, failed to pay the rent for the second time, with in 7 days of the date specified in the contract,

c) Uses the rental property for business without the consent of the owner

d) Disrupts the peace and tranquillity of the neighbourhood.

e) Engaged in illegal activities or use the rental property for the commission of crime

f) Inflicts substantial damage on the property, whether intentionally or due to negligence, or

g) Any other similar cause .

፪/ ለዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ ዓላማ “ጉልህ ጉዳት” ማለት በመደበኛ አገልግሎት ከሚደርሰው እርጅና ያለፈ የቤቱን ደህንነት እና ዋጋ ግልፅ በሆነ ሁኔታ የሚቀንስ ወይም አደጋ ላይ የሚጥል ሁኔታ ነው።

፲፰. የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል መቋረጥ የሚኖረው ውጤት

፩/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፲፮ መሠረት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውል ከተቋረጠ በዚህ አዋጅ መሠረት ጭማሪ ሊደረግባቸው በሚችሉ ሁኔታዎች ካልሆነ በስተቀር ቤቱ ለሌላ ሰው ሲከራይ ቀድሞ ከነበረው የኪራይ ዋጋ ላይ ጭማሪ ማድረግ አይቻልም።

፪/ አከራይ የዚህን አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) ድንጋጌ በመጣስ የዋጋ ጭማሪ ያደረገ ከሆነ ተቆጣጣሪ አካሉ በሚያወጣው መመሪያ መሠረት ሊጥለው ከሚችለው የገንዘብ ቅጣት በተጨማሪ፣ በአዲሱ ተከራይ አመልካችነት የቤት ኪራይ ውሉ ወደ ቀድሞ የኪራይ ዋጋ እንዲመለስ ሊያደርግ ይችላል።

ክፍል አራት

ስለ ሥልጣንና ተግባር

፲፰. የሚኒስቴሩ ሥልጣንና ተግባር

ሚኒስቴሩ የሚከተሉት ሥልጣን እና ተግባራት ይኑሩታል፡

፩/ የዚህን አዋጅ ወጥ አፈጻጸም ይከታተላል፤ ክልሎችን ያስተባብራል፤

፪/ ሀገር አቀፍ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ሥርዓት እንዲገነባ ለክልሎች እና ከተማ አስተዳደሮች ድጋፍ እና ክትትል ያደርጋል፤

፫/ በሀገሪቱ የተስተካከለ የመኖሪያ ቤት ኪራይ ሥርዓት እንዲኖር ጥናት ያደርጋል፤ የፖሊሲ ሐሳቦችን ያመነጫል፤

2/ For the purpose of this Sub-Article, substantial damage shall refer to any damage, beyond the scope of normal wear and tear, resulting from the use of the rental property, which visibly diminishes the property's value or places it at risk.

17. Effect of Termination

1/ When the rental contract is terminated in accordance with Article 16, without prejudice to the rent increases as set forth in this Proclamation, the rent price for the new tenant shall be the baseline rent price from the previous contract.

2/ In case of a violation by the owner of the provision in Sub-Article (1) above, the contract price shall be reduced to the baseline price of the previous contract upon the application of the new tenant, in addition to any other monetary penalties or sanctions imposed by the Regulatory Body.

PART FOUR

POWERS AND DUTIES

18. Powers and Duties of the Ministry

The Ministry shall have the following Powers and Duties;

1/ Oversees the consistent enforcement of this Proclamation and coordinates with Regions, Addis Ababa, and Dire Dawa City Administrations ;

2/ Conducts supervision and provide support for Regions and City Administrations in developing a comprehensive national rental system;

3/ Conducts research and study towards developing a comprehensive national rental system;

፱/ የመኖሪያ ቤት ኪራይን የሚመለከቱ መረጃዎችን ያሰባስባል፤ ይተነትናል፤ ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ የሚያስችሉ መንገዶች ይቀይሳል፤

፺/ የመኖሪያ ቤት ኪራይ የዋጋ መተመኛ ሥልት በጥናት በመንደፍ ተገቢው ስርዓት እንዲዘረጋ ከክልሎች ጋር በትብብር ይሰራል።

፲፱. የተቆጣጣሪ አካል ሥልጣንና ተግባር

በክልል የተሰየመ ተቆጣጣሪ አካል የሚከተለው ሥልጣን እና ተግባራት ይኖሩታል፤

፩/ ይህን አዋጅ መሠረት በማድረግ ከክልሉ ነባራዊ ሁኔታ ጋር የሚጣጣም የመኖሪያ ቤት ኪራይ መመሪያ ያወጣል፤

፪/ በዚህ አዋጅ መሠረት የመኖሪያ ቤት ኪራይ ሞዴል ውል ያዘጋጃል፤

፫/ በዚህ አዋጅ መሠረት የሚፈጸም የመኖሪያ ቤት ኪራይ ውልን ይመዘግባል፤

፬/ ይህን አዋጅ እና አዋጁን መሠረት በማድረግ የሚወጡ ድንብ እና መመሪያዎችን አፈፃፀም ይቆጣጣራል፤

፭/ በኢንፎርሜሽን ቴክኖሎጂ የታገዘ ዘመናዊ የቤት ኪራይ አሰራር ሥርዓት ይዘረጋል፤ ተፈጻሚነቱን ይከታተላል፤

፮/ የክልል የመኖሪያ ቤት ኪራይን የሚመለከቱ መረጃዎች ሰብስቦ በመተንተን ለሕዝብ ተደራሽ እንዲሆኑ ያደርጋል፤ ለሚኒስቴሩ ያስተላልፋል፤

፯/ የአከራይ ተከራይ ውልና የኪራይ ዋጋ መረጃን ይይዛል፤

፰/ የዚህን አዋጅ ጥሰት ጥቆማዎች በመቀበል እና በማጣራት የቅጣት ውሳኔ ያስተላልፋል፤ ቅጣቱንም ያስፈጽማል፤

4/ Gathers, refines, and analyzes data and statistics related to residential rent, and make it accessible to the public;

5/ In collaboration with Regions and City Administrations and on the basis of research study, formulates the necessary residential rental price evaluation system.

19. Powers and Duties of the Regulatory Body

A Regulatory Body to be designated by Regional States and City Administrations shall have the following Powers and Duties;

1/ Enacts a residential rent Directive consistent with this Proclamation by taking into account the context on the ground;

2/ Prepare a Model Contract of rent on the basis of this Proclamation;

3/ Registers contract of rent under this Proclamation ;

4/ Supervises the implementation and enforcement of regulations and directives enacted in accordance with this Proclamation.

5/ Establishes an electronic residential rental system supported by information communication technology; supervises its implementation;

6/ Gathers, refines, and analyzes data and statistics related to regional residential rent; transmits the data to the Ministry;

7/ Keeps record of contract of rent and rental price;

8/ Receives complaints regarding violations of this Proclamation, conducts investigations, and imposes and enforces penalties;

፲/ የቤት ኪራይ ሕጋዊ መሠረት እንዲኖረው ለማድረግ የሚረዱ ሌሎች ተግባሮችን ያከናውናል፡፡

ክፍል አምስት

፳.የጥቆማ እና ቅሬታ አቀራረብ ሥነሥርዓት የአዋጅ

ጥሰት ጥቆማ ስለማቅረብ

፩/ በዚህ አዋጅ የተደነገጉት ድንጋጌዎች ጥሰት አለ ብሎ ያመነ ማንኛውም ወገን ጥሰቱን ካወቀበት ቀን ጀምሮ በ ፴ የሥራ ቀናት ውስጥ ከደጋፊ ማስረጃ ጋር በጽሑፍ ጥቆማውን ለተቆጣጣሪው አካል ማቅረብ ይችላል፡፡

፪/ተቆጣጣሪ አካሉ በዚህ አዋጅ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ጥቆማ ሊቀርብባቸው የሚችሉ ጉዳዮችን እና በራሱ ተነሳሽነት የሚያጣራበትን አሰራር እንዲሁም የአስተዳደር ቅጣቶችን በተመለከተ ዝርዝር መመሪያ ያወጣል፡፡

፫/ የወንጀል ተጠያቂነት የሚያስከትሉ ጉዳዮች እንደተጠበቁ ሆኖ የዚህን አዋጅ እና አዋጁን ተከትለው የሚወጡ ህጎች ጥሰትን ለማረም የሚጣል ማንኛውም የአስተዳደር ቅጣት ከሶስት ወር የቤቱ የኪራይ ዋጋ ሊበልጥ አይችልም፡፡

፬/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፫) መሠረት የሚጣል የአስተዳደር ቅጣት ላይ ቅሬታ ያለው ሰው፣ የውሳኔው ግልባጭ በደረሰው ሰላሳ ቀናት ውስጥ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፬ መሰረት ለሚቋቋመው የአቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ አቤቱታ የማቅረብ መብት አለው፡፡

፭/ ውሳኔው እንዲከለስ የቀረበ አቤቱታ የመጨረሻ ውሳኔ ሳያገኝ ቅጣቱ ተፈጻሚ ሊሆን አችልም፡፡

9/ Performs other functions necessary to establish a legal foundation for the residential rental system.

PART FIVE

COMPLAINT AND GRIEVANCE

HANDLING PROCEDURES

20. Whistle Blowing a Violation of the Proclamation

1/Anyone who believes there is a violation of the provisions of this Proclamation can submit a written complaint supported by evidence to the Regulatory Body within 30 days from the day he become aware of the violation.

2/"Subject to Sub-Article (1) of this Proclamation, the Regulatory Body shall issue a Directive outlining the grounds for complaints, the matters subject to its own initiative for investigation, as well as the administrative penalties and sanctions that may apply.

3/ Without prejudice to violations that may entail criminal liability, the administrative penalties and sanctions imposed shall not exceed the equivalent of three months' rent for that particular residential house.

4/ A person who disagrees with the decision of the Regulatory Body made in accordance with sub-article (3) above shall file a complaint with the Appeal Hearing Committee established under Article 24 of this Proclamation within 30 days of receiving a copy of the decision.

5/ The penalty shall not be enforceable until a final decision is rendered regarding the application for review.

፮/ በዚህ አዋጅ መሠረት ለሚሰጡ አስተዳደራዊ ውሳኔዎች አግባብነት ያለው የአስተዳደር ሥነ-ሥርዓት ሕግ ድንጋጌዎች በዚህ አዋጅ ባልተሸፈኑ ጉዳዮች ላይ እንደአግባብነታቸው ተፈጻሚ ይሆናሉ።

፳፩. የተከራይ አከራይ አለመግባባት

፩/ ማንኛውም በአከራይ እና ተከራይ መካከል የሚያጋጥም እና የዚህን አዋጅ አፈጻጸም የተመለከተ አለመግባባት እንዲፈታ ለተቆጣጣሪ አካሉ በአከራይም ሆነ በተከራይ በጽሑፍ ማመልከቻ ሊቀርብ ይችላል።

፪/ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የሚቀርብ ማንኛውም ማመልከቻ ከሚከተሉት ማስረጃዎች ጋር አብሮ ሊቀርብ ይገባል፡-

ሀ/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፬ መሠረት የተመዘገበ የኪራይ ውል፤

ለ/ በባንክ ወይም በሌላ ኤሌክትሮኒክስ መንገድ የተደረገ የክፍያ ሰነድ፤ እና

ሐ/ በተቆጣጣሪ አካሉ የሚጠየቅ ማንኛውም አስፈላጊ ሰነድ።

፳፪. የማመልከቻ አቀራረብ ሥነ-ሥርዓት

፩/ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፩ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የሚቀርብ ማንኛውም የአለመግባባት ማመልከቻ መነሻ የሆነው ጉዳይ ባጋጠመ በ፴ የሥራ ቀናት ውስጥ ለተቆጣጣሪ አካሉ በጽሑፍ መቅረብ አለበት።

፪/ ማመልከቻው የቀረበለት አካልም ቅሬታውን መርምሮ ቅሬታው በቀረበለት በ፴ የሥራ ቀናት ውስጥ ውሳኔ መስጠት አለበት።

፳፫. ስለ ቅሬታ ማመልከቻ

በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፪ ንዑስ አንቀጽ ፪ መሰረት በተሰጠው ውሳኔ ቅሬታ ያለው ወገን የመኖሪያ ቤቱ ባለቤት አካባቢ አገልግሎት እንዲሰጥ በዚህ አዋጅ አንቀጽ ፳፬ መሠረት ለሚቋቋመው የቤት ኪራይ ጉዳይ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ የጽሁፍ አቤቱታ ውሳኔው ከደረሰው ቀን ጀምሮ በ፲፭ የሥራ ቀናት ውስጥ ቅሬታውን ማቅረብ ይኖርበታል።

6/The provisions of the relevant administrative procedure law shall apply to issues not covered by this Proclamation concerning administrative decisions made pursuant to this Proclamation.

21. Dispute between Parties

1/ Any dispute arising from or related to the enforcement of this Proclamation shall be formally submitted in writing to the Regulatory Body.

2/ An application submitted pursuant to Sub-Article (1) above, shall consist of the following evidences;

a) A contract of rent registered in pursuant to Article 4 ;

b) A bank or any other electronic payment receipt, and

c) Any other document as requested by the Regulatory Body.

22. Procedures of Application

1/ An application to be brought under Article 21 of this Proclamation shall be submitted in writing to the Regulatory Body within 30 days from the occurrence of the event that gave rise to the complaint.

2/ The Regulatory Body, to which the application is submitted, shall investigate the complaint and render a decision within 30 working days.

23. An Application for Complaint

Any person aggrieved by the decision under Article 22(2) above shall make an application to the Grievance Hearing Committee to be established under Article 24 of this Proclamation in the locality where the residential house is situated, within 15 working days.

፳፪. አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ስለማቋቋም

፩/ ክልሉ የተገልጋዩን ህብረተሰብ ብዛት፣ የቅሬታዎች ስፋትና ለአገልግሎት ተጠቃሚዎች የሚኖረውን የቦታ ተደራሽነት መሠረት በማድረግ አንድ ወይም ከዛ በላይ የቤት ኪራይ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ሊያቋቁም ይችላል፡፡

፪/ በየከተማው የሚያስፈልገውን የአቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ ብዛት እና የሥራ ሁኔታ የቤት ኪራይ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ አባላት ሥነ-ምግባር፣ የሥራ ዘመን፣ የኮሚቴ አባላት ብዛት፣ የሙያ ብቃት ደረጃ እና የሙያ ስብጥር ክልሉ በሚያወጣው በመመሪያ ይወስናል፡፡

፳፮. የኮሚቴው ሥልጣንና ተግባር

፩/ አቤቱታ ሰሚ ኮሚቴ በተቆጣጣሪ አካል የሚወሰኑ የተከራይ አከራይ አለመግባባት ላይ የሚተላለፉ፣ የአዋጁን ጥሰት አስመልክቶ በተደረገ ማጣራት መሰረት የሚወሰኑ የተቆጣጣሪው አካል ውሳኔዎች ላይ አቤቱታ በማስተናገድ፣ የተቆጣጣሪውን አካል ውሳኔ በከፊል ወይም በሙሉ እንዲፀድቅ ወይም እንዲሻር ይወስናል፡፡

፪/ ኮሚቴው የሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ አስተዳደራዊ ውሳኔ ይሆናል፡፡

፫/ ኮሚቴው የውስጥ አሰራሩን በተመለከተ መመሪያ ያወጣል፡፡

፳፯. ስለ ይግባኝ

፩/ በኮሚቴው ውሳኔ ጥቅሙ የተነካበት ማንኛውም ወገን ስልጣን ላለው ፍርድ ቤት ይግባኝ ማቅረብ ይችላል፡፡

፪/ ፍርድ ቤቱ በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት የቀረበለትን ይግባኝ መርምሮ ይግባኙ በደረሰው በ፴ ቀናት ውስጥ ውሳኔ ይሰጣል፡፡

፫/ ፍርድ ቤቱ የሚሰጠው ውሳኔ የመጨረሻ ይሆናል፡፡

24. Establishment of Grievance Hearing Committee

- 1/ The Regional State or the City Administration may establish one or more Grievance Hearing Committee taking into consideration of the size of population, size and number of grievance applications, the accessibility of the facility for users.
- 2/ The number of Grievance Hearing Committee, working procedures, codes of conduct of the members, professional composition and qualification shall be determined in the Directive issued by the Regions.

25. Powers and Functions of the Committee

- 1/ The Committee has a power to make decisions on the decisions of the Regulatory Body regarding disputes between the home owner and the tenant, decisions on the basis of investigations of the violation of the proclamation.
- 2/ The decision of the committee will be final administrative decision.
- 3/ The Committee may determine by directive its internal working procedures.

26. Appeal

- 1/ Any person who disagrees with the Committee's decision has the right to appeal to a court that have jurisdiction.
- 2/ The Court where the appeal is presented under Sub-Article (1) above shall render a decision within 30 days from the date of the application.
- 3/ The decision of the court shall be final.

ክፍል ስድስት
ልዩ ልዩ ድንጋጌዎች

፳፯. ስለአገልግሎት ክፍያዎች

፩/አከራይ ከተከራይ ወይም ሌሎች ተከራዮች ጋር በጋራ የውሀ ወይም የመብራት ቆጣሪ በሚጠቀምበት ጊዜ የውሀ ወይም የመብራት አገልግሎት ክፍያ ስለሚከፍልበት ሁኔታ በመኖሪያ ቤቱ የኪራይ ውል ላይ ይወሰናሉ።

፪/ ተከራይ የተከራየው የመኖሪያ ቤት የራሱ የመብራት ወይም የውሀ ቆጣሪ ወይም የመስመር ስልክ አገልግሎት ያለው ከሆነ የተለየ ስምምነት ከሌለ በስተቀር የውሀ፣ የመብራት ወይም የስልክ አገልግሎት ክፍያውን የሚከፍለው ተከራዩ ነው።

፫/ተከራይ ስለሚያገኛቸው የጥበቃ፣ የዕዳት ወይም ሌሎች መሰል አገልግሎቶች ክፍያ ከተከራይ ጋር በመኖሪያ ቤቱ ኪራይ ውል ላይ ይወሰናሉ።

፳፰. አስተዳደራዊ እርምጃ

በዚህ አዋጅ መሰረት የሚወሰዱ አስተዳደራዊ እርምጃዎች እና የሚጣሉ ቅጣቶች ተቆጣጣሪው አካል በሚያወጣው መመሪያ ይወሰናሉ።

፳፱.ደንብና መመሪያ የማውጣት ሥልጣን

፩/የሚኒስትሮች ምክር ቤት ይህን አዋጅ ለማስፈጸም የሚያስፈልውን ደንብ ያወጣል።

፪/ተቆጣጣሪው አካል በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ (፩) መሠረት ይህንን አዋጅ ወይም ይህን አዋጅ ተከትሎ የሚወጣ ደንብን ለማስፈጸም መመሪያ ሊያወጣ ይችላል።

PART SIX
MISCELLANEOUS PROVISIONS

27. Service Fees

1/ In case utilities like water and electricity are shared among multiple tenants, as well as between the homeowner and tenants, the arrangement of expenses for such utilities shall be specified within the rental contract.

2/ In the absence of contrary agreement, if the utilities, such as electricity, water, and landlines, are exclusively dedicated to the tenant's specific unit and not shared with others, the tenant shall be responsible for the associated utility fees.

3/ The charges for services such as security, cleaning, or similar amenities shall be specified within the rental contract

28. Administrative Measures

Administrative measures and sanctions to be imposed based on this Proclamation shall be prescribed in the Directive issued by the Regulatory Body.

29. Power to Issue Regulation and Directive

1/ The Council of Ministers may issue Regulation necessary for the implementation of this Proclamation.

2/ The Regulatory Body may issue Directive necessary for the implementation of the Regulation that may be issued in accordance with Sub-Article (1) of this Article.

፴. የፍትሐብሔር ሕግ ድንጋጌዎች ተፈጻሚነት

በፍትሐብሔር ሕግ ውስጥ ስለውሎች በጠቅላላው እና ስለኪራይ የተቀመጡ ድንጋጌዎች በዚህ አዋጅ ባልተመለከቱ ጉዳዮች ላይ ተፈጻሚ ይሆናሉ፡፡

፴፩. ተጻሚነት የማይኖራቸው ሕጎች

ከዚህ አዋጅ ጋር የሚቃረን ማንኛውም ሕግ ወይም ልማዳዊ አሠራር ተፈጻሚነት አይኖረውም፡፡

፴፪. አዋጁ የሚጸናበት ጊዜ

ይህ አዋጅ በሕዝብ ተወካዮች ምክር ቤት ከጸደቀበት ቀን ጀምሮ የጸና ይሆናል፡፡

አዲስ አበባ ፵፺፬ ቀን ፪ሺ፲፮ ዓ.ም

ሣህለ ወርቅ ዘውዴ

የኢትዮጵያ ፌዴራላዊ ዲሞክራሲያዊ

ሪፐብሊክ ፕሬዚዳንት

30. Application of the Civil Code Provisions

The provisions of the Civil Code regarding contracts in general and contract of lease shall be applicable on issues that are not covered by this Proclamation.

31. Inapplicable Laws

Any law or practice inconsistent with this Proclamation shall not be applicable on matters covered under this Proclamation.

32. Effective Date

This Proclamation shall enter into force upon the Date of approval by the House of Peoples' Representatives.

Done at Addis Ababa, On this 9th Day of May , 2024

SAHLE-WORK ZEWDIE

PRESIDENT OF THE FEDERAL

DEMOCRATIC REPUBLIC OF ETHIOPIA