

የቤት ኪራይ ውል ስምምነት

ይህ የቤት ኪራይ ውል በአቶ/ወይ/ _____ ስልክ ቁ. _____ አድራሻ፣ አዲስ አበባ ከተማ፣
_____ ክ/ከተማ ወረዳ _____ የቤት ቁጥር _____ (ከዚህ ቀጥሎ “አከራይ” እየተባሉ በሚጠሩት) እና
በሕብረት ባንክ አ.ማ. አድራሻ፣ አዲስ አበባ፣ ቂርቆስ ክፍለ ከተማ፣ ቀበሌ 06፣ ፓ.ሣ.ቁ. 19963፣ ስልክ ቁ. 0114
65 52 22 (ከዚህ ቀጥሎ “ተከራይ” እየተባለ በሚጠራው) መካከል ዛሬ _____ ተፈርሟል፡፡

1. ስለሚከራየው ቤትና የኪራዩ ዘመን

- 1.1 አከራይ አዲስ አበባ ከተማ፣ ልደታ ክ/ከተማ፣ ወረዳ _____፣ የቤት ቁጥር _____ ያለውን ምድር ቤት ለባንክ ሥራ
በሚመች መልኩ ማለትም በጎን በኩል ያሉትን ሦስት ቋሚ ግድግዳዎች በማፍረስ በባለግሪል መስታወት ማሰራት፣
የውስጥ መታጠቢያ እና መጽዳጃ ቤት ሰርቶ ለማከራየት ተስማምቷል፡፡
- 1.2 አከራይ የሚያከራየው ቤት ጠቅላላ ስፋት 130 ካሬ ሜትር አካባቢ ነው፡፡ ነገር ግን ርክክብ ሲካሄድ ቦታው
ተለክቶ በሚገኘው ካሬ ሜትር መሠረት ክፍያው ይስተካከላል፡፡ -
- 1.3 የኪራዩ ዘመን ጸንቶ የሚቆየው ለአምስት ዓመት ሲሆን ጊዜው መታሰብ የሚጀምረውም አከራይ ቤቱን ለተከራይ
ካስረከቡበት ቀን ጀምሮ ነው፡፡

2. የኪራዩ መጠንና አከፋፈሉ

ተከራይ ለተከራየው ቤት የተጨማሪ እሴት ታክስን/ተርን ኦቨር ታክስን ሳይጨምር በካሬ ሜትር ብር 750.00 ማለትም
በወር ብር 97,500 (ዘጠና ሰባት ሺህ አምስት መቶ) በውሉ ለተጠቀሰው የኪራይ ዘመን ለአከራይ ይከፍላል፡፡

2.1 ተከራይ የተጨማሪ እሴት ታክስን/ተርን ኦቨር ታክስን ሳይጨምር የቤቱን አምስት ዓመት ኪራይ፣ ማለትም ብር
5,850,000.00 (አምስት ሚሊዮን ስምንት መቶ አምሳ ሺህ) ብቻ ለአከራይ በቅድሚያ ይከፍላል፡፡

3. የተከራይ መብትና ግዴታ

- 3.1 ተከራይ የተከራየውን ቤት ለባንክ ሥራ አገልግሎት በሚስማማ መልኩ አስተካክሎ ሊገለገልበት ይችላል፡፡ ሆኖም
አከራዩን ሳያስፈቅድ የሕንፃውን መሠረታዊ አቋም ውበት እና ቅርጽ የሚያበላሽ የግንባታ ሥራ በውስጥም ሆነ
በውጭ በኩል ሊሠራ አይችልም፡፡ በተጨማሪም ተከራይ ውስጣዊ እና ወጪዊ የማሻሻያ ስራዎች ከመስራቱ በፊት
የማሻሻያ ስራውን ዲዛይን በቅድሚያ ለአከራይ ማቅረብ እና ፈቃድ ማግኘት አለበት፡፡

3.2 ተከራይ በተከራያቸው የሕንፃው ክፍሎች ላይ ጉዳት እንዳይደርስ ተገቢውን ጥንቃቄና እንክብካቤ ያደርጋል፡፡ ካጠቃቀም ጉድለትና ከተከራይ ሠራተኞች ቸልተኝነት የተነሳ ጉዳት ቢደርስ ተከራይ በራሱ ወጪ ያስጠግናል፡፡ የኪራይ ዘመን ሲያልቅም ተከራይ ቤቱን በተረከበበት ሁኔታ ለአከራይ መልሶ ያስረክባል፡፡ ሆኖም በእርጅና እና በአደጋ ምክንያት በሕንፃው ላይ ለሚደርስ ጉዳት ተከራይ ተጠያቂ አይሆንም፡፡

3.3 ተከራይ በውሉ ዘመን የተጠቀመበትን የስልክ፣ የመብራትና የውሀ አገልግሎት ሂሳብ ይከፍላል፡፡ ለዚህም ተከራይ ከኢትዮ ቴሌኮም መ/ቤት ጋር የስልክ፣ ኢንተርኔት፣ ፋክስ እና መሰል አገልግሎቶችን ለማግኘት ውል በመግባት አገልግሎቱን የሚጠቀምና ክፍያውን የሚፈጽም ይሆናል፡፡ ውሉ በማናቸውም ሁኔታ ቢቋረጥ ተከራይ ሲጠቀምበት የነበረውን የቴሌፎን፣ ኢንተርኔት አገልግሎት እና ሌሎች የአገልግሎት ወጪዎች በወቅቱ ለመክፈል ግዴታ ገብቷል፡፡

1.1 አከራይ የኪራይ ህንፃውን አስመልክቶ ለሚያወጣው እና ከጊዜ ጊዜ ለሚያሻሽለው መመሪያ የመገዛት ግዴታ አለበት፡፡

3.4 አከራይ አጠቃላይ የህንፃውን የኤሌክትሪክ ፍጆታ ለህንፃው በገባው ትልቁ ቆጣሪ መሰረት ለኢትዮጵያ ኤሌክትሪክ አገልግሎት ኤጀንሲ ይከፍላል፡፡ ተከራይም የራሱን ድርሻ ለአከራይ ይከፍላል፡፡

3.5 የተከራይ የኤሌክትሪክ ፍጆታ መጠን የሚለካው እንደ አጠቃቀሙ ለዚህ ስራ በተመደበው ቆጣሪ ንባብ መሰረት ይሆናል፡፡ አከራይ የፍጆታውን ስሌት ቀመር ለተከራይ ይከፍለው ዘንድ አዘጋጅቶ ያቀርባል፡፡

3.6 አከራይ የመብራት መቋረጥ ባጋጠመ ጊዜ ለዚሁ ሊያገለግል የሚችል መጠባበቂያ ጀነሬተር ያዘጋጃል፡፡ ሊዚሁም ጀነሬተር አገልግሎት ተከራይ እንደ ድርሻው ይከፍላል፡፡ ክፍያውም ከላይ በንዑስ አንቀጽ 3.4 እና 3.5 በተጠቀሰው መሰረት እና አከራይ በሚያቀርበው ደረሰኝ መሰረት ይሆናል፡፡

3.7 አከራይ በተራ ቁጥር 4.1 የተጠቀሱትን ግዴታዎች ካልተወጣ ተከራይ ለሚደርስበት ማንኛውም ኪሳራና ጉዳት ከአከራይ ላይ ካሳ የመጠየቅ መብት ይኖረዋል፡፡

3.8 ተከራይ በተከራየው ቢሮ ላይ በሚፈልገው መጠን እና የጥራት ደረጃ የማስታወቂያ ሰሌዳ (light box or billboard) በራሱ ወጭ መትከል ይችላል፡፡ በተተከለው ማስታወቂያ ሰሌዳ ላይ በመንግስት የሚፈለግ የግብር ክፍያ ካለ ተከራይ ይከፍላል፡፡ ተከራይ የንግድ ምልክቱን እና ስሙን ለማስተዋወቅ ሊጠቀም የሚችለው ቦታ በተከራየው ቢሮ ላይ በተመደበለት ክፍት ቦታ ላይ ብቻ ነው፡፡

3.9 በግድግዳ፣ በበሮች፣ በመፀዳጃ ቤቶች ውስጥ፣ በአሳንሰሮች ውስጥ፣ በደረጃ መደገፊያዎች ላይ ማናቸውንም ማስታወቂያዎች እና ስቲክሮች መለጠፍ ፈፀሞ የተከለከለ መሆኑን ተከራይ ይገነዘባል፡፡

4. **የቤቱ ርክክብ**

4.1 አከራይ 40 ቀናት ጊዜ ውስጥ ቤቱን ለባንኩ ሥራ አመቺ በሆነ መልኩ/ማለትም፤ የመብራት ቆጣሪው ቢያንስ 20 በ 60

የሆነ ፣ ውሃ፣ የስልክ እና የኔትወርክ መስመር ወደ ተከራየው ቤት ማስገባት እና የበርና መስኮት በግሪል መስራትን፤

ለሥራ ምቹ በሆነ ሁኔታ አካቶ/ ጨርሶ የማስረከብ ግዴታ አለበት፡፡

4.2 ተከራይ የተከራየውን ቢሮ እና ንብረቶቹን ለማስጠበቅ የሚመድባቸው የጥበቃ ሰራተኞች የጥበቃ ሰራቸውን የሚያከናውኑት ተከራይ በተከራየው ቢሮ ውስጥ በመሆን ይሆናል፡፡ ተከራይ ለጥበቃ ሰራተኞቹ የሚሆን ተጨማሪ ቦታ ከፈለገ ከአከራይ ጋር በመነጋገር እና ክፍያ በመስማማት ለመጠቀም ይችላል፡፡

4.3 ተከራይ ያለክፍያ በተከራየው ቢሮ ፊት ለፊት የኤ.ቲ.ኤም ማሽን ማስቀመጥ ይችላል፡፡ የኤ.ቲ.ኤም ማሽኑን ጥበቃ የማድረግ ሙሉ ሃላፊነት የተከራይ ነው፡፡

4.4 የቤቱ ርክክብ ሲፈጸም በርክክብ ወቅት ያለውን የቤቱን ሁኔታ የሚያሳይ የርክክብ ሰነድ (ቪዲዮ) ተዘጋጅቶና በሁለቱም ወገኖች ተፈርሞበት የውሉ አካል ይሆናል፡፡

5. **የአከራይ መብትና ግዴታ**

5.1 አከራይ የአከራየው ቤት ሕጋዊ ባለሙብት (ባለቤት) መሆኑን እንዲሁም ተከራይ በውሉ ዘመን ሁሉ ያለምንም ችግር በቤቱ መጠቀም የሚችል መሆኑን ያረጋግጣል፡፡

5.2 ተከራይ በተከራየው ቤት ላይ ይገባናል የሚሉ ሦስተኛ ወገኖች ቢነሱ አከራይ በራሱ ወጪ ተከራክሮ የመመለስና የተከራይ ሥራ እንዳይደናቀፍ የማድረግ ግዴታ አለበት፡፡

5.3 አከራይ ባከራየው ሕንጻ ላይ ያሉ ሌሎች ተከራዮችም ሆኑ ራሱ አከራዩ የተከራይን ሥራ ከሚያደናቅፍ ማናቸውም ተግባራት እንዲታቀቡ የማድረግ እና ፀጥታ እንዲሰፍን የማድረግ ኃላፊነት አለበት፡፡

5.4 አከራይ ሕንፃውን በጥሩ ሁኔታ የመስራት የመያዝና ለጋራ ግድግዳዎች፣ ጣራዎች፣ ወለሎች፣ ለውሀ፣ ለኤሌክትሪክና ለስልክ መስመሮች የማዘጋጀትና በወቅቱ አስፈላጊውን ጥገና የማድረግ ግዴታ አለበት፡፡

~~ከቀጨማሪ እሴት ታክስ/ቀርን ኦቨር ታክስ በስተቀር የተከራየውን ቤት በሚመለከት ማናቸውንም ለመንግሥት የሚከፈል ሌላ ታክስና ግብር አከራይ ይከፍላል፡፡~~

5.5. አከራዩ የ2 ቀናት የቅድሚያ ማስታወቂያ በመስጠት ተከራይ የተከራየውን ክፍሎች ለማየት እና ለመጎብኘት ይችላል፡፡

6. ንብረትን (ቤትን) ስለማደስ

6.1 ተከራይ የተከራየውን ክፍል እና ከክፍሉ ጋር የተያያዙትን ማናቸውንም በሮች፣ መስኮቶች፣ የመብራትና የስልክ መስመሮች እንደራሱ ንብረት ይንከባከባል፡፡

6.2 በእርጅና ምክንያት ከሚደርሱ ብልሽቶች በስተቀር ማናቸውንም በተከራይ ምክንያት የተከሰቱትን ጥቃቅን ጥገናና የእድሳት ስራዎች ተከራይ በራሱ ወጪ ያከናውናል፡፡ በእርጅና እና ከአቅም በላይ የሚከሰቱትን ብልሽቶች ግን አከራይ ያሰራል፡፡

6.3 ማናቸውም የኤሌክትሪክና የስልክ መስመሮች ከተከራይ አጠቃቀም ጉድለት የተነሳ ብልሽት ቢደርስባቸው ተከራይ ራሱ ተከታትሎ በራሱ ወጪ ያሰራል፡፡ ሆኖም ብልሽቶች በተከራይ አጠቃቀም ጉድለት ባልሆነና ከተከራይ ቁጥጥር ውጭ በሆነ ምክንያት ሲደርሱ አከራይ በአፋጣኝ ጥገናውን ያከናውናል፡፡

7. የአገልግሎት ክፍያዎች

7.1 ዉሉ በማናቸውም ሁኔታ ቢቋረጥ ተከራይ ሲጠቀምበት የነበረውን የቴሌፎን እና የኢንተርኔት ወጪዎች በወቅቱ ለሚመለከተው የመንግስት መ/ቤት ለመክፈል ግዴታ ገብቷል፡፡

7.2 ተከራይ በተከራየው ክፍል ውስጥ የስልክ እና ኢንተርኔት መስመሮች በራሱ ወጪ ያሟላል፡፡ ነገር ግን መስመሮችን ወደ ህንጻው የማስገባት ሀላፊነት የአከራይ ነው፡፡

7.3 ተከራይ የውሃና የመብራት ክፍያ ተከራይ ለብቻው በተገጠመለት ቆጣሪ መሰረት ክፍያውን እራሱ ለመክፈል ተስማምቷል፡፡

7.4 ዉሉ በሚቋረጥበት ጊዜ ተከራይ በራሱ ቆጣሪ የተጠቀመባቸውን የስልክ የኤሌክትሪክ እና የኢንተርኔት አገልግሎት ክፍያ ሳይከፍል ቀርቶ አከራይ ክፍያውን ለመክፈል የሚገደድበት ሁኔታ ቢፈጠር አከራይ ያወጣውን ወጪ መልሶ ከእነ ሕጋዊ ወለድ የመጠየቅ መብቱ የተጠበቀ ነው፡፡

ውሉን ስለማራዘም

8. ውሉን ስለማራዘም

5.5 የኪራዩ ዘመን ጸንቶ የሚቆየው ለአምስት ዓመት ሲሆን፤ ጊዜው መታሰብ የሚጀምረውም አክራይ ቤቱን ለተከራይ ካስረከቡበት ቀን ጀምሮ ነው፡፡

5.6 ይህ ውል በአክራይና ተከራይ ስምምነት ለሌላ ተጨማሪ ጊዜ ሊራዘም ይችላል፡፡

9. ውሉን ስለማቋረጥ

5.7 ተከራይ ለአክራይ የሶስት ወር ቅድሚያ ማስጠንቀቂያ በመስጠት ይህን ውል ለማቋረጥ ይችላል፡፡

5.8 የአምስት ዓመቱ የኪራይ ዘመን ከማለቁ በፊት አክራይ ውሉን ለማቋረጥም ሆነ በአንቀጽ 2.1 እና 2.2 ውስጥ ከተጠቀሰው ውጪ የኪራዩን ዋጋ ሊጨምር አይችልም፡፡

5.9 የተከራየው ቤት በአደጋም ሆነ በሌላ በማናቸውም ምክንያት ቢፈርስ እና አገልግሎት መስጠት የማይችልበት ሁኔታ ቢፈጠር የኪራይ ውሉ ወዲያውኑ ይቋረጣል፡፡ በቅድሚያ የተከፈለና ተከራይ ያልተጠቀመበት ኪራይ ካለ አክራይ የመመለስ ግዴታ አለበት፡፡

10. ውሉ የተፈረመበት ቀንና ስለ ቅጂው

-

10.1 ውሉ በአምስት ቅጂ ተዘጋጅቶ አንደኛው በአክራይ እጅ ፣ ሁለተኛው በመዝጋቢዉ የመንግስት አካል እጅ ሁለቱ ቅጅ ደግሞ በተከራይ እጅ እንዲቀመጥ ይሆናል፡፡

10.2 በዚህ ዉል ያልተካተቱ ጉዳዮችን በተመለከተ የኢትዮጵያ የፍትሐብሔር ህግ እና የኢትዮጵያ የንግድ ሕግ አግባብነት ያላቸዉ ድንጋጌዎች ተፈፃሚነት ይኖራቸዋል፡፡

ይህ ውል በሁለቱ ተዋዋይ ወገኖች መካከል ዛሬ -----ቀን ----- ዓ.ም በአዲስ አበባ ከተማ ተፈርሟል፡፡

ስለ አክራይ

ስም _____

ስለ ተከራይ

ስም አቶ ዳንኤል አያሌው

ኃላፊነት አከራይ

ኃላፊነት ምዕራብ አ.አ ዲስትሪክት ሥራ አስኪያጅ

ፊርማ _____

ፊርማ _____

ምስክሮች

እኛ ስማችን ከዚህ ቀጥሎ የተመለከተው ምስክሮች አከራይና ተከራይ ከዚህ በላይ የተገለጸውን የቤት ኪራይ ውል ሲዋዋሉ ተገኝተን ያየን መሆኑን እናረጋግጣለን፡፡

| ስም | አድራሻ | ፊርማ |
|----------|-------|-------|
| 1. _____ | _____ | _____ |
| 2. _____ | _____ | _____ |
| 3. _____ | _____ | _____ |