

የአፓርታማ ቤት ገንብቶ የመሸጥ ውል

አንቀጽ 1

ተዋዋይ ወገኖች

ይህ «የአፓርታማ ቤት ገንብቶ የመሸጥ ውል» (ከእዚህ ቀጥሎ «ውል» እየተባለ የሚጠቀሰው) በአንድ ወገን በጀንቦሮ ሪል እስቴት ኃ.የተ.ግ.ማ.፣ አድራሻ፡- አዲስ አበባ፣ ቦሌ ክፍለ-ከተማ፣ ወረዳ 12፣ የቤት ቁጥር አዲስ፣ (ከእዚህ በኋላ «ሻጭ» እየተባለ በሚጠራው)

እና

በ _____ አድራሻ፡- ከተማ፣ _____ ክፍለ-ከተማ፣ _____ ወረዳ _____ ፣ የቤት ቁጥር _____ ፣ ስልክ ቁጥር _____ ፣ ፖ.ሣ.ቁ. _____ ፣ ኢ-ሜይል _____ (ከእዚህ በኋላ «ገዥ» እየተባለ በሚጠራው መሰረት) ዛሬ _____ ቀን፣ 2016 ዓ.ም በአዲስ አበባ ከተማ ተደርጓል።

አንቀጽ 2

አፓርታማ ቤቱ የሚገኝበት ቦታና መግለጫ

1. የአፓርታማ ቤቱ የሚገኘው በአዲስ አበባ ከተማ፣ ቦሌ ክፍለ ከተማ ፣ወረዳ 12፣ የቤት ቁጥር አዲስ ፣ የቦታ የካርታ ቁጥሩ ቦሌ 12/26/9/6/28118/22378/01፣ በሆነ ከአዲስ አበባ አስተዳደር በሊዝ ይዞታነት በተያዘ እና የተገነባው የአፓርታማ መንገድ ሕንፃ ከፍታው 2B+G+16ነው።
2. የተገነባውና በዚህ ስምምነት መሠረት የሚተላለፈው የአፓርታማ ቤት ዝርዝር መግለጫ የወለል መጠን ካ.ሜ፣ የሚገኝበት ፍሎር እና የሚሠራበት ሕንፃ ምስል የዚህ ስምምነት አካል ሆኖ በተያያዘው ላይ የተመለከተው ሲሆን፡-

- በአፓርታማ ቤት ቁጥር _____ ተለይቶና ተመዝግቦ ይታወቃል.
- የወለል ስፋት መጠን ካ.ሜ _____ ነው። ይህ ስፋት በሕንፃው ላይ ቤቱ የተከፋፈለበትንም ግድግዳ፣ምሳሌ፣ የጋራ መጠቀሚያ እና የመኪና ማቆሚያ አጠቃሎ በመለካት የሚደረስበት ነው።
- ከፍ ብሎ በተጠቀሰው ይዞታ ላይ፣ የአፓርታማ ቤቱ የሚገኘው በ _____ ፎክ ወለል ላይ ነው።
- አንድ የመኪና ማቆሚያ።

አንቀጽ 3

አባሪ ሰነዶች

ከእዚህ በታች የተመለከቱት ሰነዶች ከእዚህ ውል ጋር አባሪ ሆነው እና በተዋዋይ ወገኖች ተፈርሞባቸው የወሉ አንድ አካል ተደርገው ይቆጠራሉ፡-

1. የወለል ንድፍ፣ (FLOOR PLAN)፣
2. የቤቱ የማጠናቀቂያ (FINISHING) ሥራዎችና ዕቃዎች ዓይነት ዝርዝር።
3. የካርታ ንድፍ (plan copy)

አንቀጽ 4

የአፓርታማ ቤቱ የሽያጭ ዋጋ እና የክፍያ አፈፃፀም

1. በገዢ የሚከፈለው ጠቅላላ የአፓርታማ ቤቱ ☐ 15% VAT ጨምሮ የአሜሪካን ዶላር (USD _____) ነው።
2. ☐ ቤቱሽ ☐ ☐ ከ በሚፈጸምበት ዕለት ባለው የዶላር የምንዛሪ ዋጋ መጠን እንዲሁ በኢትዮጵያ ብር ይከፈላል። መንግስት የሚያደርገው ማናቸውም የውጭ ምንዛሪ ማስተካከያንም በተመለከተ ባልተከፈለ ቀሪ የቤት ሽያጭ ዋጋ ላይ የምንዛሪ ማስተካከያው ተፈፃሚ ይሆናል። የኢትዮጵያ ብሔርዊ ባንክ የዕለቱ የብር የዶላር የምንዛሪ ተመን በዚህ ውል ላይ ተፈፃሚ እንዲሆን ሁለቱ ወገኖች ተስማምተዋል፤
3. የአፓርታማ ቤቱ የግዥ ክፍያ ሁኔታው እንደ ገዥው ፍላጎት ጠቅላላ ዋጋውን በአንድ ጊዜ በሙሉ በመክፈል ወይም ከዚህ በታች እንደተመለከተው በተከፋፈለ ክፍያ ሊፈጸም ይችላል፤
4. ገዥ በዚህ ውል የተመለከቱትን ማናቸውንም ክፍያዎች በሻጭ ስም በተሰራ የባንክ ትራንስፈር ለመፈጸም ተስማምቷል፤
5. ገዥው የተሸጠውን ቤት ዋጋ ክፍያ ከዚህ እንደሚከተለው ማለትም በእለቱ የባንክ የዶላር የመሸጫ የምንዛሪ ዋጋ ክፍሎ ለመጨረስ ግዴታ ገብቷል፡-
 - 5.1. ይህ ውል ሲፈረም ገዢው ከቤቱ ሙሉ የገዢ ዋጋ ውስጥ ከሙሉ ክፍያው ላይ 15% (አስራ አመርስት በመቶ) ማለትም ብር _____ (\$ _____) በቅድሚያ ክፍያነት ለመፈጸም ተስማምቷል፤
 - 5.2. የቤቱን ዋጋ ከሙሉ ክፍያው ላይ 25% (ሃያ አምስት በመቶ) ማለትም ብር _____ (\$ _____) ሁለተኛ ክፍያ ይህ ውል ከተፈረመበት ቀን በ6 ወር ጊዜ ውስጥ ገዢ ለመክፈል ተስማምቷል፤
 - 5.3. የቤቱን ዋጋ ከሙሉ ክፍያው ላይ 30% (ሰላሣ በመቶ) ማለትም ብር _____ (\$ _____) ሶስተኛ ክፍያ ይህ ውል ከተፈረመበት ቀን በ12 ወር ጊዜ ውስጥ ገዢ ለመክፈል ተስማምቷል፤
 - 5.4. የቤቱን ዋጋ ከሙሉ ክፍያው ላይ 25% (ሃያ አምስት በመቶ) ማለትም ብር _____ (\$ _____) አራተኛ ክፍያ ይህ ውል ከተፈረመበት ቀን በ18 ወር ጊዜ ውስጥ ገዢ ለመክፈል ተስማምቷል፤
 - 5.5. የቤቱን ዋጋ ከሙሉ ክፍያው ላይ 5% (አምስት በመቶ) ማለትም ብር _____ (\$ _____) የመጨረሻውን ክፍያ ይህ ውል ከተፈረመበት ቀን በ24 ወር ጊዜ ውስጥ ገዢ ለመክፈል ተስማምቷል፤
 - 5.6. ይህ ውል ሲፈረም የነበረው የእለቱ የባንክ የዶላር የመሸጫ የምንዛሪ ዋጋ ነው።
6. ገዥ በዚህ አንቀጽ 4 የተመለከቱትን ክፍያዎች በተቀመጠለት ጊዜ ሰሌዳ እና መጠን የመክፈል ግዴታ አለበት።

አንቀጽ 5

የገዥ ግዴታዎች

1. ገዥ የጋራ ህንፃው ባለቤቶችንና ተገልጋዮችን ሠላም፣ ጸጥታና ደህንነት ለማስጠበቅ በሻጭ የሚወጡትን ደንቦችና መመሪያዎች ለማክበር ተስማምቷል።

2. ገዥ የአፓርታማ ቤቶቹን (የጋራ ህንፃውን) ለማስተዳደርና ሌሎች የሕንፃውን ተገልጋዮችና ነዋሪዎችን ሠላም፣ ፀጥታና ደህንነት ለማረጋገጥ ሻጭ ለሚፈጽመው ተግባር በወቅቱ የገበያ ዋጋ ተመን መሠረት ያደረገ የአገልግሎት ክፍያ ለመፈጸም ተስማምቷል። ሻጭ ይህንን መብቱን ለሌላ ሰነድ ወገን የማስተላለፍ መብቱ የተጠበቀ ነው።
3. ገዥ የቤቱን ዋጋ በተከፋፈለ ክፍያ ለመፈጸም ከመረጠ እና ከመክፈያ የጊዜ ሠሌዳ በአስራ አምስት (15) ቀናት ከዘገየ፤ ለእያንዳንዱ ለዘገየበት ወር ክፍያ አራት በመቶ (4%) ቅጣት ለመክፈል ግዴታ ገብቷል። ይህ ቅጣት የሚታሰበው መክፈል በነበረበት ቀሪ ክፍያ ላይ ብቻ ይሆናል።
4. ገዥ የመኖሪያ ቤቱን በስሙ ለማዛወር የሚከፈሉ ማናቸውም የክፍያ አይነቶች፣ በወሉ ላይ የሚከፈል የቴምብር ቀረጥ፣ ለመክፈል ተስማምቷል።
5. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 3 የተመለከተው ሁኔታ ሊፈቀድ የሚችለው ለመጀመሪያዎቹ አንድ ወራት መዘግየት ብቻ ይሆናል። ገዥ ክፍያውን ከሦስት ወር ጊዜ በላይ ካዘገየ በዚህ ውል አንቀፅ 7(1) የተመለከተው ተፈፃሚ ይሆናል።
6. ሻጭ ለስም ዝውውር የሚያስፈልጉ ሰነዶችን ለሚመለከተው መንግስታዊ መ/ቤት ካስረከበ በኋላ የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነዱን ተከታትሎ የማግኘት ግዴታ የገዥ ነው።
7. በግንባታ ላይ ያለውን የአፓርታማ ቤት ገዥ ከመረከቡ በፊት ለሦስተኛ ወገን ማስተላለፍ አይችልም። ከግንባታ በኋላም ቤቱ ከተሸጠበት የአገልግሎት ዓላማ ወይም የሥራ ዘርፍ ወጪ ለማዋል በቅድሚያ የሻጭንና የሕንጻውን የጋራ አስተዳደር አካል ፈቃድ ማግኘት ይኖርበታል።

አንቀፅ 6

የሻጭ ግዴታዎች

1. ሻጭ በዚህ ውል አንቀፅ 2.2 የተጠቀሰውን የአፓርታማ ቤት ይህ ውል ከተፈረመበት ቀን አንስቶ ባሉት 24 (ሃያ አራት) ወራት ውስጥ አጠናቆ ለገዥ ለማስረከብ ግዴታ ገብቷል።
2. በዚህ አንቀፅ ንዑስ አንቀፅ 1 የተጠቀሰውን ግዴታ ሻጭ ሳያሟላ ቢቀር ገዥ ለቤቱ የከፈለውን ዋጋ 10% አስር (በመቶ) በዓመት ለዘገየበት ጊዜ እንደ መቀጫ ለገዥ ይከፍላል። ይህም፣ መቀጫው ገዥ ለቤቱ የከፈለውን ዋጋ 10% (አስር በመቶ) እስከሚደርስ ይሆናል።
3. ገዥ የአፓርታማ ቤቱን ከመረከቡ በፊት በንብረቱ ላይ ለሚደርስ ማናቸውም ጉዳት ሻጭ ኃላፊነት ለመውሰድ ግዴታ ገብቷል።
4. ገዥ የአፓርታማ ቤቱን ከተረከበ በኋላ ከግንባታ እንክን ጋር በተያያዘ ለሚደርስ ጉዳት ሻጭ ግንባታው መጠናቀቁን ገልፆ ገዥ ቤቱን እንዲረከብ በዕሉፍ ካሳወቀበት ቀን ጀምሮ የሚቆጠር የአንድ ዓመት ዋስትና ሰጥቷል።
5. ሻጭ ገዥ ለገዛው ቤት በወቅቱ ባለው የሕግ አግባብ መሠረት የባለቤትነት ማረጋገጫ ሰነድ ያገኝ ዘንድ አስፈላጊውን ሁሉ ተፈፃሚ ያደርጋል።
6. የይዞታውን የሊዝ ዋጋ የመክፈል ግዴታ የሻጭ ነው።

7. ለተሸጠዉ ቤት የውሃ የስልክና ኤሌክትሪክ መስመር መዘርጋትና አገልግሎቱን ገዥ እንዲያገኝ የማመቻቸት የሻጭ ኃላፊነት ነው፤ ትራንስፎርመርን ጨምሮ።

አንቀጽ 7 **የውል ድንጋጌዎች መጣስ**

1. በዚህ ውል በተመለከተው መሠረት ገዥ የክፍያና የአከፋፈል ግዴታዎቹን ሳይወጣ ቢቀር፤ ሻጭ የአንድ ወር ማስጠንቀቂያ በመስጠት ይህን ውል በራሱ የመሠረዝና የማፍረስ መብት አለው።
2. በዚህ አንቀጽ ንዑስ አንቀጽ 1 የተመለከተው ሁኔታ ሲፈጠር ፤ ሻጭ ገዥ በከፈለው የገንዘብ መጠን ላይ አስራ ሁለት በመቶ (12%) በመቀጫነት ቀንሶ እና በተከፈለው ክፍያ ላይ የተከፈለው የተጨማሪ እሴት ታክስ አስቀርቶ ቀሪውን ገንዘብ ለገዢ ተመላሽ ያደርጋል። የገንዘቡም አመላለስ ተፈፃሚ የሚሆነው ሻጭ በዚህ ውል ላይ የተመለከተውን ቤት ለሌላ 3ኛ ወገን ቤቱን እንደሸጠ መሆኑን ሁለቱ ወገኖች ተስማምተዋል።
3. ሻጭ በዚህ ውል የተመለከቱትን ግዴታዎች ሳይፈጽም ቢቀር ገዥ በሻጭ እግር ተተክቶ ሻጭ ለግዴታው አለመፈጸም ኃላፊ አድርጎ የሚጠይቃቸውን ሦስተኛ ወገኖች የመጠየቅ መብት አለው።

አንቀጽ 8 **ስለመተካካት**

የዚህ ውል ግዴታዎች በተዋዋይ ወገኖች ወራሾች፣ ትረስቶች (Trustees) ፣ እና መብት ተቀባዮች ላይ ተፈፃሚነት ይኖራቸዋል።

አንቀጽ 9 **ተፈፃሚነት የሚኖራቸው ሕጎች**

በዚህ ውል መሠረት የሚነሳ የአፈፃፀምና አተረጓጎም ክርክር በሀገሪቱ ሕጎች መሠረት የሚዳኝ ይሆናል።

አንቀጽ 10 **አለመግባባትን የመፍቻ መንገድ**

1. ሻጭና ገዥ ማናቸውንም አለመግባባቶች በውይይት ለመፍታት አስፈላጊውን ሁሉ ጥረት ለማድረግ ግዴታ ገብተዋል።
2. አለመግባባቱ በሻጭና በገዥ መካከል በጉዳዩ የመጀመሪያ ውይይት በተደረገ በ60 (ስልሳ) ቀን ውስጥ ካልተፈታ ሁለቱም በየራሳቸው በመረጡት ገላጋዮች እና እነዚህ ገላጋዮችበጋራ በመረጡት ሦስተኛ ሰብሳቢ ገላጋይ አማካኝነት አለመግባባቱ ውጤ ያገኛል።
3. በግልግል ዳኞች ዉሳኔ ቅር የተሰኘ ወገን ይግባኙን ሥልጣን ላለዉ የፌደራል ፍርድ ቤት የማቅረብ መብት አለዉ።

አንቀፅ 11

ስምምነቱ ሥራ ላይ የሚውልበት ጊዜ

- ይህ ስምምነት ውሉ በተዋዋይ ወገኖች ተፈርሞ የቅድሚያ ክፍያው ከተከፈለበት ቀን ጀምሮ የፀና ይሆናል።
- ይህ ውል ዛሬ _____ ቀን 2016 ዓ.ም. አዲስ አበባ ከተማ ላይ ተደርጓል። ይህ ስምምነት በሁለት ኮፒ ተዘጋጅቶ ለተዋዋይ ወገኖች እንዲደርስ ተደርጓል።

ሻጭ

ገዢ

ስም _____ ባህሩ ቢረዳ

ስም _____

የሥራ ደረጃ _____ ማ/ዳይሬክተር

ቀን _____

ቀን _____

ፊርማ _____

ፊርማ _____

ምስክርነት

እኛ ስማችን ከዚህ በታች የተጠቀሰው ምስክሮች ሁለቱ ተዋዋይ ወገኖች ከዚህ በላይ በተጻፈው የውል ቃል መሠረት ተስማምተው ውሉን ሲፈፅሙ ያየንና የሰማን መሆናችንን በፊርማችን እናረጋግጣለን።

ስም ፊርማ

1. _____

2. _____

የሽያጭ ወኪሉ ስም _____