



PENDEKEZO LA BIASHARA YA UWEKEZAJI KATIKA ENEO MAALUM LA KIMKAKATI MTUMBA-DODOMA

UWEKEZAJI KATIKA ARDHI KUZUNGUKA MJI WA SERIKALI DODOMA



**SANNO COMPANY LTD.
P.O BOX 1297,
+255 (0) 755 490349.**

PENDEKEZO LA BIASHARA YA UWEKEZAJI KATIKA ENEO MAALUM LA KIMKAKATI MTUMBA-DODOMA

... | 1

UWEKEZAJI KATIKA ARDHI KUZUNGUKA MJI WA SERIKALI DODOMA

Motisha: “Wekeza sh. mil.120 sasa kisha pata kiasi kisichopungua sh. Bil.3 baada ya miaka mitano. Unavyozidi kuongeza pesa ya uwekezaji ndivyo unavyoongeza faida baada ya miaka 5.”

Wazo: “Tunanunua viwanja kutoka kwa wananchi wa Dodoma kuzunguka mji wa serikali, kwa bei ndogo around sh. Elfu 4 hadi 5 kwa square meter, kisha tunatafuta hati na kukilinda kiwanja. Kisha tuna subiri ndani ya miaka 5. Matarajio ya bei ya square mita moja ya eneo baada ya miaka mitano ni kati ya sh, mil.80 hadi 200.”

**SANNO COMPANY LTD.
P.O BOX 1297,
+255 (0) 755 490349.**

Yaliyomo

1.0 Utangulizi	3
Kielelezo Na. 1: Mji wa Serikali (Government City) Katika Eneo la Mtumba	4
2.0 Muhtasari wa Utendaji	4
3.0 Maelezo ya Mradi	5
Kielelezo Na. 2: Eneo la thamani kuliko yote Mbele ya Mji wa Serikali	6
3.1 Ushuhuda na Maelezo ya Wazo	7
3.2 Malengo ya Mradi	8
3.3 Eneo la Mradi	8
Kielelezo Na.3: Eneo la Nyuma ya Mji wa Serikali	9
Kielelezo Na.4: Eneo la Mashariki mwa Mji wa Serikali	9
4.0 Utekelezaji wa Mradi	10
4.1 Wadau wa Mradi huu	11
4.2 Sanno Company Limited.....	11
Kielelezo Na. 3: Muonekano wa Mbele wa jingo la Ofisi ya Sanno	11
Kielelezi Na. 6: Mkurugenzi akifanya kazi ndani ya Ofisi ya Sanno	12
4.3 Mgawanyo wa stakihi kwa wadau	12
4.4 Mwendelezo wa Mradi.....	12
4.5 Ufuatiliaji na uthamini wa Mradi	12
Jedwali Na. 1: Mpango na Ratiba ya Utekelezaji wa Mradi	13
Jedwali Na. 1: Bajeti ya Mradi.....	13

1.0 Utangulizi

Serikali ya awamu ya Tano ya nchi yetu chini ya uongozi wa Mh. Rais Dr. John Pombe Joseph magufuli iliamua kuhamia Dodoma kwa vitendo na kuifanya Dodoma kuwa makao makuu ya nchi yetu rasmi kwa vitendo tangu mwaka 2015. Kutokana na maamuzi hayo kumekuwa na fursa nyingi za uwekezaji na za biashara katika jiji la Dodoma. Baadhi ya fursa kubwa zilizopo ni biashara ya viwanja kwa ajili ya makazi na biashara au taasisi, nyumba za kupanga, fremu au majengo ya biashara na taasisi muhimu kama vile shule na hospitali, viwanda, mabohari n.k.

Jiji la Dodoma limejitahidi kupima eneo kubwa la jiji la Dodoma. Maeneo makubwa yaliyopimwa tayari yameuzwa na kumilikishwa kwa wananchi. Hivyo tasnia ya ujenzi imeibuka na kuwa kubwa sana. Watu wanajenga sana kwa sababu maeneo mengi yamepimwa. Hiyo imeibua ukuaji mkubwa wa biashara ya vifaa vya ujenzi kama, tofali, mchanga, mabati, mbao, milunda na hardware mbalimbali.

Katika maeneo mbalimbali yaliyopimwa na jiji la Dodoma, kuna eneo moja linaonekana ni la thamani kuliko maeneo yote. Eneo hili limeshapimwa na kumilikishwa kwa wananchi tangu Oktoba 2020. Eneo hili ni MTUMBA. Mtumba ndilo eneo la thamani kuliko maeneo yote kwa sababu limezungukwa na taasisi muhimu zifuatazo. Kwanza linapakana kabisa na MJI WA SERIKALI (GOVERNMENT CITY). Mji wa serikali ni eneo linaloundwa na wizara zote, ofisi zote za mabalozi, soko kubwa (shopping mall) kama vile Mlimani City, Hospital, Shule za kitaifa na kimataifa, kumbi kubwa na nzuri za mikutano kama vile AICC au JNCC n.k. Tazama kielelezo namba 1. Pili kuna IKULU. Ofisi za Ikulu kubwa na ya kisasa zipo umbali wa km 6 tu kutoka mji wa serikali. Tatu kuna STESHENI KUU YA RELI NA BANDARI KAVU katika umbali wa km 3 tu kutoka mji wa serikali. Nne kuna HOSPITAL YA RUFAA YA UHURU km 5 tu kutoka mji wa serikali. Tano, Kuna STAND KUU YA MKOA NA SOKO LA KIMATAIFA LA JOB NDUGAI km 7 tu kutoka Mji wa Serikali. Sita na mwisho Mji wa serikali unapitiwa na miundombinu maridhawa sana. Kuna barabara kuu itokayo Dodoma kuelekea Morogoro inatenganisha mji wa serikali na maeneo haya ya thamani. Aidha, kuna Barabara ya mzunguko wa ndani (inner Ring Road) inayozunguka mji wote wa Dodoma, yenye upana wa mita 150. Barabara hii inatenganisha mji wa serikali na eneo la jeshi la ihumwa upande wa eneo la mabalozi, Mwisho kabisa, kuna barabara inayounganisha mji wa serikali na IKULU. Kupakana au kuwa karibu sana na taasisi hizi muhimu zaidi ya nane, kumeifanya MTUMBA kuwa na thamani kubwa sana na kila mtu anatamani kuwa na eneo la makazi au biashara mtumba.

Kielelezo Na. 1: Mji wa Serikali (Government City) Katika Eneo la Mtumba



Chanzo: Picha ya Kamera iliyopigwa moja kwa moja Tarehe 28/11/2020.

2.0 Muhtasari wa Utendaji

Katika kutekeleza uwekezaji huu, Viwanja vizuri (Strategic Plots) vitanunuliwa katika eneo la MTUMBA. Ikumbukwe kwamba viwanja vizuri ni vile vyenye mvuto wa kibiashara kama kutazama barabara kubwa, kutazama barabara kubwa ya mtaa, Viwanja vya kwenye kona, Viwanja vilivyoungana, viwanja vilivyopimwa kwa matumizi maalumu kama vile hotel, Nyumba za kupangisha, Biashara ya Huduma (service Industry), Maduka(Shopping Mall), Maofisi na Biashara kwa ujumla. Viwanja vitanunuliwa kutoka kwa wananchi waliomilikishwa na jiji baada ya upimaji shirikishi kukamilika. Katika upimaji shirikishi Jiji walichukua 30% ya viwanja kwa ajili ya gharama za kiofsi na kisha wananchi walichukua 70%. Hivyo wananchi wanamiliki viwanja vingi sana na kila mtu anauza hivyo kutokana na uwingi huo tunaweza kutumia hiyo kama fursa ili kuvinunua kwa bei ndogo kwa around square meter moja sh. Elfu 4 hadi 5. Ikumbukwe bei ya soko kwa sasa ni sh. Elfu 10 hadi 15 kwa square meter. Saikolojia ya biashara inaonesha kwamba wananchi ambao ni wamiliki wakubwa wa viwanja wanaweza kuuza mpaka sh. Elfu 4 hadi 5 kutokana na kwamba wanahitaji pesa ili watumie kupeleka Watoto shule pamoja na kufanyia shughuli za kilimo.

Viwanja vitakavyonunuliwa ni vya ukubwa kuanzia sqm 600 hadi 5000. Kwa ajili ya mahesabu nitatumia wastani kila kiwanja/plot moja ina ukubwa wa sqm 1000 kwa bei ya mil.4 hadi 5. Hivyo nikiwa na mil.120. Nitanutua viwanja 25 vya square meter 1000 kila kimoja. Mil.15 itatumika kulipia mikataba na hati zote 25. Kisha mil.5 nyingine itatumika kuweka alama za kulinda maeneo ambazo ni nguzo kwenye kona na kupanda miti kwenye kona nane kuzunguka kiwanja.

Hivyo kwa biashara hii itahitaji kiasi cha mil.120 kama mtaji wa kuzaa Bil.3 hadi 5 baada ya miaka mitano.

3.0 Maelezo ya Mradi

Mradi huu wa uwekezaji utafanyika kwa kununua viwanja vya makazi, biashara, hotel, sheli, shoppig mall, garage, service industry, shule, hospital n.k katika eneo la Mtumba nyuma na mbele ya mji wa Serikali. Mji wa serikali ni eneo lililopo Mtumba, Dodoma ambapo wizara, ofisi za mabalozi na taasisi nyingine za serikali zimejengwa. Ni eneo moja kubwa lenye taasisi zote nyeti za nchi zikiwa zimejengwa hapo. Manunuzi ni ya bei ya chini kutokana na kwamba wananchi wengi wanaviwanja na hivyo wanahitaji kuuza. Kutokana na hali hiyo mnunuzi atakuwa ana nguvu ya kupanga bei. Tutapanga bei ya chini square meter moja sh. Elfu 4 hadi 5 kutokana na uzuri wa kiwanja na sehemu kilipo (location). Manunuzi ya viwanja yatafanywa kwa kufuata utaratibu salama na wenye kuepusha migogoro kesho na kesho kutwa. Yaani, kwanza viwanja vitahakikiwa ili kuhakikisha kuwa kama ni cha familia mama, baba na Watoto wote wanabariki uuzaji wa eneo hilo na wanakuwa mashahidi katika mkataba. Pili mkataba utasimamiwa na mwanasheria ambaye atahakikisha mnunuzi anaweka utambulisho wa kutosha yaani Jina, Picha na nakala ya cheti cha kuzaliwa. Pia upande wa muuzaji watatoa nyaraka zote ambazo ni fomu ya utambuzi inayoonesha ukubwa na invoice ya kumilikishwa kiwanja. Pia atatakiwa kujaza fomu ya kiapo kuonesha kweli hicho kiwanja anachouza ni cha kwake na kwamba hakitaleta mgogoro aslan. Mkataba yote itakayotengenezwa itakuwa katika nakala nne. Hivyo mnunuzi atakuwa na nakala mbili. Moja ataifaili na nyingine ataipeleka jiji kwa ajili ya hatua ya kupata hati. Kisha nakala nyingine itabaki kwa mwanasheria (wakili) ili ikae ofisini kwake kama shahidi wa kiofisi. Kisha nakala ya mwisho ya mkataba itaenda kwa muuzaji.

Hatua itakayofuata ni kupeleka mkataba wa mauziano jiji ili invoice ibadilishwe na isome jina la mnunuzi. Gharama za shughuli hiyo ni laki1. Kisha baada ya kutoka invoice italipiwa bank ya nmb. Gharama ya invoice ni wastani wa sh. 400,000/= kwa kiwanja cha ukubwa wa square meter 1000 kwa sasa. Tukishanunua viwanja ni lazima tulipie bank mara moja ili kuepuka hatari mbili. Mosi kupanda bei ya kulipia hati kwa jinsi maendeleo yanavyozidi kuongezeka na pili kuepuka hatari ya mtu mwingine kulipia eneo letu.

Baada ya kulipia invoice kwa control number tuliopewa na jiji pale nmb, tutapeleka risiti za bank jiji ili tupatiwe risit za jiji. Kisha tutajaza fomu za kupatiwa ofa. Fomu hizi zipo tatu na na kila moja inahitaji picha mbili. Hivyo picha sita zitahitajika kwa kila kiwanja. Hatua itakayofuata ni kujaza fomu za ofa taarifa kamili za kiwanja. Taarifa muhimu za kiwanja ni Kitalu namba, kiwanja namba na mahali kilipo kiwanja na ukubwa wake katika square mita. Pia taarifa nyingine kamili ni taarifa za mmiliki/wamiliki wa kiwanja na sahihi zao.

Baada ya taarifa hii kukamilika tutaitaji fasttrack fee ya laki1, kisha ramani ya kiwanja itaandaliwa, taarifa/historia ya kiwanja itaandaliwa, nyaraka zote zitasainiwa na maafisa ardhi pamoja na mkataba wa kumilikishwa ardhi kwa muda wa miaka 99 kati yetu na serikali utaandaliwa na kusainiwa. Kisha jalada la

kiwanja litapelekwa kwa kamishna wa ardhi kule wizara ya ardhi ili lisainiwe. Baada ya kusainiwa Hati itakuwa imekamilika na tayari kupewa mmiliki wa kiwanja.

Kisha hati kukamilika itahifadhiwa kwa makini katika strong room au strong storage. Tutasubiria miaka mitano tu ili bei ya square mita moja ibadilike kutoka sh. Efu. 4 hadi tano mpaka sh. Efu. 80 hadi 200. Hii kwa maneno rahisi ni kwamba ukiwekeza mil. 120 kwenye ardhi hapa Dodoma utaweza kupata Bil 3 na zaidi baada ya miaka mitano tu.

Viwanja vilivyonunuliwa lazima vihifadhiwe kwa usalama ili kuepuka uvamizi wa makusudi au bahati mbaya. Hili linawezekana kwa kuchimbia nguzo ya zege na cement kwenye kona zote za kiwanja na pia kupanda miti 8 ya alama kwenye kona na kuzunguka kiwanja ili kukilinda.

Hivyo jumla kuu ya uwekezaji inakuwa ni mili. 120 na matarajio baada ya miaka mitano ni Bil. 3 na zaidi.

Uwekezaji huu unatupatia mambo makubwa mawili.

Mosi, kuvuna faida kubwa baada ya miaka mitano. Pili kuchagua maeneo mazuri sana kama tukitaka kuwekeza sisi wenyewe mfano sheli, shopping mall, hotel n.k.

Kielelezo Na. 2: Eneo la thamani kuliko yote Mbele ya Mji wa Serikali



Chanzo: Picha ya Kamera iliyopigwa moja kwa moja Tarehe 28/11/2020.

3.1 Ushuhuda na Maelezo ya Wazo

Uhakika wa biashara hii upo bayana sana, Kwanza, upatikanaji wa viwanja vya bei chee/nafuu ni Dhahiri kutokana na kwamba wananchi wa kawaida wanamiliki viwanja vingi ambavyo hawavimudu, hivyo wengi wao wanahitaji kuviuza ili wabakishe vichache waweze kuvilipia. Hii inatuhakikishia kwamba mnunuzi anaweza kujipangia bei na kununua kwa bei kati ya sh. Elfu 4 hadi 5 kwa square mita.

... | 7

Aidha, uhakika wa kukua sana kwa thamani ya ardhi katika eneo hili ni dhahiri. Kwanza, inatokana na kuwa limezungukwa na taasisi nyingi muhimu kama, mji wa serikali wenye ofisi za wizara zote, taasisi za serikali na ofisi na makazi ya mabalozi. Pia eneo lipo karibu na ikulu ya chamwino, karibu na steshen kuu ya reli na bandari kavu, limepakana na barabara kuu ya mzunguko wa ndani, lipo karibu na soko kuu la kimataifa la Ndugai pamoja na stand kuu ya mikoani. Kama haitoshi, eneo hili lipo karibu na hospitali ya rufaa ya uhuru, shule ya secondary ya wasichana ya bunge pamoja na eneo utakapojengwa uwanja mkubwa wa michezo.

Pia kuna vishiria vingi vikubwa kuonesha eneo hili litakuwa mji mpya au sehemu busy sana ya biashara katika jiji la Dodoma. Mosi, kuwa tu karibu na taasisi hizo muhimu unaweza kufananisha na eneo nyeti la posta, kisutu, Kariakoo, Mnazi mmoja au Upanga jijini Dar es salaam. Pili maeneo mengi ya nyuma ya eneo hili yalipimwa zamani na watu wengi walinunua viwanja huko na wameanza kujenga. Tatu, kuibuka na kukua sana kwa biashara ya material za ujenzi kama vile mbao, tofali, mabati, hardware, mchanga na mawe katika eneo hili ni kiashiria kingine kwa kasi ya ukuaji wa eneo hili la Mtumba karibu na mji wa serikali.

Pia biashara katika eneo hili itakuwa ya amani na uhakika bila kuwepo na migogoro au kuzuiwa na serikali. Ikumbukwe kuwa sheria ya ardhi ilibadilika mwaka 2016 ilipovunjwa CDA na ardhi yote kusimamiwa na jiji la Dodoma. Hii ina maana kwamba ardhi ilirudi mikononi mwa wananchi tofauti na awali ambapo ardhi yote ilikuwa ni mali ya CDA iliyokabidhiwa hati kwa ajili ya kupima, kupanga na kuendeleza makao makuu. Hivyo basi hata mwananchi wa kawaida anaweza kumiliki ardhi ya Dodoma ili mradi tu afuate taratibu na masharti ya kumiliki na kuendeleza ardhi. Pia utaratibu mzuri wa kisheria utakaotumika kununua ardhi utaepusha kabisa mianya ya migogoro kutoka kwa familia, ndugu ya wananchi waliotuuza. Tutahakikisha wote wanaridhia na kusaini kama mashahidi pasi na mashaka yoyote.

Mwisho, maeneo yatakayonunuliwa yatachaguliwa kiufundi sana kwa kuhakikisha ramani inasomwa vizuri ili kujua umbali wa maeneo yote kutoka barabara ya lami, ukaribu wa maeneo na barabara kuu za mitaa, viwanja vya kwenye kona, viwanja vilivyoungana na viwanja vilivyopimwa kwa matumizi rasmi kama vile makazi, biashara, hoteli, service industry, Housing estates, shopping mall, sheli n.k. Hii itasaidia katika kuwa na maeneo nyeti ya kibiashara na makazi yaliyopo maeneo mazuri ya kimkakati hivyo kurahisisha uuzaji muda utakapofika. Pia maeneo haya yatawarahisishia wawekezaji watakapoamua kuwekeza biashara karibu na mji wa serikali kuchagua maeneo mazuri miongoni mwa yale yaliyonunuliwa.

Zaidi sana, usalama wa biashara ni mkubwa kwa sababu ukinunua eneo kisha ukalitafutia hati kama ilivyo kwenye maelezo ya mradi, kisha ukaweka nguzo kulizingira na mwisho ukapanda miti kwenye kona za maeneo hayo, usalama ni mkubwa sana kwani utakuwa umeendeleza.

3.2 Malengo ya Mradi

Lengo kuu la mradi huu ni kufanya biashara ya ardhi katika eneo lenye thamani kuliko yote Tanzania, Africa pengine na Dunia kwa ujumla. Eneo hili linapewa thamani hiyo kutokana na ukweli kwamba kakuna sehemu nyingine Tanzania, Africa na Dunia kwa ujumla ambapo mji unajengwa kwa ajili ya kuhamisha taasisi nyeti zote za serikali kama Mtumba, Dodoma. Eneo hili lina ukuaji wa kipekee kutokana na kujenga Mji wa serikali, wenye wizara zote, taasisi za serikali na balozi. Kujengwa ikulu, station kuu ya reli, bandari kavu, Barabara kuu za mzunguko, Hospitali ya Rufaa ya Uhuru, Standi kuu na soko kuu la Ndugai pamoja na kuwepo kwa eneo kubwa la kujenga viwanja vya michezo yote nchini, si kitu kidogo. Ni jambo kubwa na hamasa kubwa ya kuchangamkia fursa hii kuu kwani baada ya miezi michache itakuwa imetoweka.

Ndani ya lengo hilo kuu kuna malengo mahususi kama ifuatavyo;

3.2.1: Kununua na kumiliki kisheria ardhi/viwanja katika eneo la Mtumba mji wa Dodoma.

3.2.2: Kuendeleza vilivyonunuliwa ili kuwa salama kwa mijibu wa sharia za ardhi.

3.2.3: Kuuza viwanja baada ya kukuwa kwa thamani baada ya miaka mitano

3.3 Eneo la Mradi

Eneo la mradi huu ni **Mtumba, Mbele ya mji wa Serikali, Nyuma ya Mji wa Serikali na Mashariki mwa mji wa Serikali**. Katika eneo hili Mbele ya mji wa Serikali eneo hili linatenganishwa na Mji wa Serikali kwa barabara kuu ya lami Itokayo Dodoma Mjini kuelekea Morogoro. Eneo hili ndilo lenye thamani zaidi kuliko yote kwani miundombinu ya maji, umeme na barabara tayari ipo katika eneo hili. Pia eneo hili lipo umbali mfupi yaani kilometer 0-2 kutoka barabara ya lami na kilometer 0-4 kutoka mji wa serikali. Eneo la mashariki ya mji wa serikali pia lina thamani kubwa kama lile la mbele ya Mji wa serikali. Hili pia lina miundombinu ya maji, umeme na barabara. Pia umbali wa eneo hili kutoka mji wa serikali na kutoka Barabara kuu ya lami ni sawa tu na eneo la Mbele ya Mji wa Serikali. Eneo la nyuma ya mji wa serikali ni eneo lililopo umbali wa km 3 kutoka barabara kuu ya lami lakini pia lipo umbali kuanzia mita 300 na kuendelea kutoka mji wa serikali. Ni eneo zuri sana na linalofikika kirahisi kutokana na kutanguliwa na miundominu ya barabara tangu zamani. Uneo hili lipo katika mwinuko ulio na tambarare nzuri. Ukiwa katika eneo hili unauona mji wa serikali kwa chini. Eneo hili pia halipo mbali sana na huduma za maji na umeme. Eneo hili linauzwa kwa bei rahisi zaidi kuliko maeneo ya Mbele au Mashariki wa Mji wa serikali.

Kielelezo Na.3: Eneo la Nyuma ya Mji wa Serikali



Chanzo: Picha ya Kamera iliyopigwa moja kwa moja Tarehe 28/11/2020.

Kielelezo Na.4: Eneo la Mashariki mwa Mji wa Serikali



4.0 Utekelezaji wa Mradi

Kwa ajili ya ufanisi hasa kupata maeneo kabla hayajaongezeka bei na kuwa kubwa, muda ni muhimu sana kuzingatiwa sana katika biashara hii. Mwezi wa kumi na mbili hadi wa kwanza ni mwezi mzuri sana kwa uwekezaji kwa sababu watu wengi wananchi wengi wa Mtumba wana shida na fedha. Wanahitaji fedha kwa

ajili ya kupeleka Watoto shule mwezi January, wnahitaji fedha kwa ajili ya kulipia shughuli za kilimo na pia wanahitaji fedha kwa ajili ya marejesho na kulipia huduma mbalimbali. Hivyo kama ikipatikana fedha ya uwekezaji mwezi huu itakuwa ni faida kubwa maana ndio mwezi kipeo kabisa.

Pia mwezi wa kwanza na wa pili ni miezi mizuri sana kwani wananchi bado watakuwa hawajavuna mazao hivyo bado watahitaji kuuza viwanja ili kukimu Maisha yao. Pia ikumbukwe ndani ya miezi hii mitatu hata kasi ya kuinua majengo mapya itapungua. Hicho ni kigezo muhimu sana katika kupanga bei za viwanja.

Mwezi wanne wananchi wa Dodoma, huvuna Karanga, Ufuta, Alizeti, njugu na mtama/uwele. Ni kipindi ambacho mahitaji ya kawaida kama ada hayapo sana hivyo baadhiya wananchi watakaouzaviwanja wataanza kuendeleza kwa kujenga majengo. Pia wawekezaji wengine kadhalika huwekeza sana na kujenga kuanzia mwezi wan ne na kuendelea. Hiki ni kipindi kigumu kwa biashara. Bei za viwanja zitaanza kuongezeka kwani shida kubwa ya fedha kwa wananchi itapungua. Lakini pia uwekezaji wa majengo ya makazi, biahara na taasisi mbalimbali ikiwemo maendeleo makubwa ya miundombinu kama umeme, maji na barabara vitawastua wananchi na kwenda taratibu katika uuzaji wa viwanja. Wengi wataanza kusema hawauzi maana hiyo ni mojawapo ya tabia ya Wagogo. Pia wengine watakubali kuuza kwa bei ya juu kidogo. Hivyo muda ni kipaumbele kikubwa sana katika uwekezaji wenye tija katika wazo hili.

Ikumbukwe kuwa ni ndani ya kipindi kifupi tu kisichozidi miezi miwili tangu leo tarehe 29/11/2020 ndipo wananchi walipogawiwa viwanja na mamlaka husika. Walipata viwanja baada ya kukamilika kwa upimaji shirikishi kati ya jiji na wananchi wa Mtumba. Hivyo keki hii bado ni ya moto kabisa. Kuwahi kutekeleza mkataba huu mapema itakuwa ni mafanikio ya hali ya juu sana. Mafanikio ya Karne.

Katika utekelezaji wa Mradi huu kampuni ya Sanno ambayo ndiye walioibua wazo hili watateleza shughuli za siku kwa siku za biashara hii kuanzia kutafuta maeneo mazuri, kutambua maeneo mazuri kwa kutembelea site na kulinganisha na ramani za maeneo mbalimbali pamoja na kukamilisha manunuzi ya viwanja baada ya kujiridhisha pasi mashaka yoyote kwamba hakutakuwa hata na mwanya kidogo wa mgogoro.

Ikumbukwe kuwa kampuni ya Sanno imesajiliwa kisheria na ina uhalali wote kisheria wa kununua, kundeleva na kuuza ardhi au mali zisizohamishika katika ardhi. Kutumia kampuni katika uwekezaji huu itasaidia kuepuka changamoto zisizotarajiwa hasa kutoka upande wa serikali na Mamlaka ya Mapato Tanzania. Lakini kuweka chini ya kampuni inayolipa kodi ni usalama mkubwa kuliko kutumia mtu binafsi.

Nyaraka zote za umiliki wa ardhi zinaweza kuandikwa kwa jina la kampuni, au majina ya pande zote mbili (Joint venture) au baadhi ya viwanja kwa jina la Sanno na Viwanja vingine kwa Jina la <MDAU> kwa vile itakavyofaa baada ya majadiliano kati ya pande zote za uwekezaji. Mkataba kati ya washirika wa uwekezaji huu utaandikwa mbele ya wanansheria wanaoaminika. Pia Kampuni ya Sanno itakuwa moja wa wadau wa uwekezaji. Hivyo basi WADAU wengine wa wawekezaji katika mradi huu wanaweza kutumia kampuni zao au JINA BINAFSI. Ikumbukwe huu ni mradi wa muda mrefu, wa miaka mitano, hivyo MDAU katika uwekezaji huu akitumia JINA BINAFSI atatakiwa kuleta pia MAJINA MAWILI zaidi kwa upande wake kama

wanufaika wa uwekezaji huu endapo MDAU YEYOTE atafariki katika kipindi cha uwekezaji. Hii pia itajadiliwa zaidi na WADAU wa uwekezaji huu.

4.1 Wadau wa Mradi huu

Wadau wa Mradi huu watakuwa ni Kampuni ya SANNO kwa upande mmoja na <MDAU>/<WADAU> kwa upande mwingine. Katika ushirika huu wa uwekezaji vitafanyika vikao vitakavyobariki uwekezaji huu kwa namna inayofaa na salama kwa pande zote za wawekezaji.

4.2 Sanno Company Limited.

Hii ni kampuni iliyosajiliwa chini ya cheria za usajili wa makampuni. Ina Leseni ya kufanya biashara ya mali/ardhi (Real Estates) katika jiji la Dodoma. Ofisi za kampuni hii zipo Mtaa wa Reli maarufu kama Rehema nchimbi Complex katika kata ya Tambukareli. Ni umbali wa mita 100 tu kutoka jingo la Bunge la Jamhuri ya Muungano wa Tanzania.

Kielelezo Na. 3: Muonekano wa Mbele wa jingo la Ofisi ya Sanno



Chanzo: Picha ya Kamera iliyopigwa moja kwa moja Tarehe 24/11/2020.

Jengo la ofisi ya Sanno lina idadi ya vyumba vitatu vinavyojitosheleza (self contained) na vyenye ukubwa wa kutosha. Ofisi hiyo inahudumiwa na wafanyakazi saba akiwemo mkurugenzi mkuu na naibu wake. Hivyo timeu hii ina ukubwa wa kutosha kutekeleza majukumu ya kila siku kwa kasi kubwa.

Kielelezi Na. 6: Mkurugenzi akifanya kazi ndani ya Ofisi ya Sanno



Chanzo: Picha ya Kamera iliyopigwa moja kwa moja Tarehe 24/11/2020.

4.3 Mgawanyo wa stakihi kwa wadau

Mgawanyo wa Stahiki kwa wadau wa mradi huu, itategemeana makubaliano kati ya wawekezaji na pia asilimia zitawekwa kwa jinsi kila upande ulivyochangua kwa mtaji au kazi. Makubaliano ya mgawanyo wa stahiki ya kila mdau pia yatawekwa kinagaubaga katika mkataba.

4.4 Mwendelezo wa Mradi

Mradi huu ukimalizika kwa ufanisi unaweza kuzaa miradi mingine katika maeneo mengine. Pia unaweza kukuzwa katika huu wa awali. Zaidi ya hayo mradi huu unaweza kupanuliwa na kuleta kuleta tija zaidi kwa kuwekeza mali zisizohamishika katika viwanja vilivyonunuliwa awali. Mfano wa mali za uhitaji sana kwa sasa katika eneo hili ni maduka makubwa ya hardware, nyumba za kupangisha, sheli pamoja na majengo ya hotel au sehemu za starehe.

4.5 Ufuatiliaji na uthamini wa Mradi

Maeneo yanayohitaji ufuatiliaji sana katika uwekezaji huu ni kutafuta na kutambua maeneo. Kutafuta maeneo ya kimkakati kwa kulinganisha na mpango wa upimaji wa ardhi, kufuatilia na kujiridhisha na wamiliki halisi wa maeneo, kuandaa mikataba na kufuatilia bili ya malipo jiji (invoice), kufuatilia ofa za

viwanja jiji na hatimaye kufuatilia na kupata hati ya viwanja jiji. Kazi hii itafanywa na Kampuni ya Sanno kwa sababu ya uzoefu wake katika biashara ya ardhi na pia kwa sababu ya ukaribu na kujua mbinu za mabo ya ardhi kutoka katika ofisi inayohusika ya jiji.

Jedwali Na. 1: Mpango na Ratiba ya Utekelezaji wa Mradi

... | 13

SHUGHULI/KAZI	TAREHE KUENZIA 1 DESEMBA, 2020 - 30 APRILI, 2021							
	DESEMBA		JANUARI		FEBRUARI		MACHI	APRILI
	1 - 15	16 - 31	1 - 15	16 - 31	1 - 15	16 - 28	1 - 31	1 - 30
1.0 Kutafuta WADAU wa uwekezaji								
2.0 Kikao cha wadau na makubaliano								
3.0 Kutia saini makubaliano katika mikataba								
4.0 Kutafuta, kutathmini na kununua								
5.0 Kununua viwanja kisheria								
6.0 Kufuatilia invoice na kulipia								
7.0 Kujaza na kusaini fomu za ofa za viwanja								
8.0 Kufuatilia ofa isainiwe na maafisa ardhi								
9.0 Kufuatilia hati ziende kwa kamishna								
10.0 Kusubiria hati zisainiwe na kukamilika								

Ufunguo

Utekelezaji wa shughuli za mradi kutoka tarehe 01 Desemba 2020 Hadi 30 Aprili, 2021.

Jedwali Na. 1: Bajeti ya Mradi

BAJETI YA MRADI						
NA.	KITU/BIDHAA	KIPIMO	KIASI	SIKU	KIASI(TSH)	JUMLA(TSH)
1.0	Manunuzi ya Viwanja					
1.1	Kiwanja	Sqm 1000	25		4,000,000	100,000,000/=
1.2	Gharama ya kupata Invoice	Sqm 1000	25		100,000	2,500,000/=
1.3	Gharama ya Hati	Sqm 1000	25		400,000	10,000,000/=
1.4	Gharama ya kufast track hati	Sqm 1000	25		100,000	2,500,000/=
Jumla Ndogo						115,000,000/=
2.0	Kuendeleza Viwanja					
2.1	Nguzo za kona zote	4	25		10,000	1,000,000/=
2.2	Gharama ya kazi	4	25		5,000	500,000/=
2.3	Maji, kokoto, saruji na usafiri	jumla	mkupuo			1,000,000/=
2.4	Miti nane kuzungusha	8	25		5,000	1,000,000/=
2.5	Gharama ya kazi	8	25		5,000	1,000,000/=
2.6	Samadi, Maji na usafiri	jumla	mkupuo			500,000/=
Jumla Ndogo						5,000,000/=
Jumla Kuu						120,000,000/=