# ኢምፓክት ኢንተርናሽናል ኢንጅነርስ ሪል እስቴት ኃ/የተ/የግል ማኅበር
## የቤት ግንባታና ሽያጭ ውል፤

## አንቀፅ አንድ "1"
## ተዋዋይ ወገኖች፤

ይህ የቤት ግንባታና ሽያጭ ውል በኢምፓክት ኢንተርናሽናል ኢንጅነርስ ኃላፊነቱ የተወሰነ የግል ማኅበር አድራሻው

በሌ ክፍለ ከተማ

ቀበሌ 03/05 የቤት ቁጥር 2326
የስልክ ቁጥር 251-011-6-61 38 49/ 011-6-621448

251-058-2-264901/02(ባህር ዳር)

የፋክስ ቁጥር 251-011-6-621445

ፖስታ ሳጥን ቁጥር 1403 ኮድ 1110

አዲስ አበባ ኢትዮጵያ

ከዚህ በኋላ "ሻጭ" እየተባለ በሚጠራው

እና

ከዚህ በኋላ "ገዢ" እየተባለ በሚጠራው

በ ________________________________________

አድራሻ፡-

ሀገር ______________________________

ከተማ ______________________________

ክፍለ ከተማ ________________________

ቀበሌ _________ የቤት ቁጥር _______________

ስልክ ቁጥር ______________________

ኢ-ሜል____________________________________________

መካከል ዛሬ_______________ ቀን 200__ዓ.ም ከዚህ በታች በተመለከቱት አንቀፆች ተስማምተው ተፈራርመዋል፡፡

# አንቀጽ ሁለት "2"
## የሻጭ ግዴታ

2.1 ሻጭ በአማራ ክልላዊ መንግሥት በባህር ዳር ከተማ በቀበሌ 13 ልዩ ስሙ ዉራሚት በሚባለው አካባቢ ከከተማ ወደ ኤርፖርት በሚወስደው መንገድ ወደ ዘጌ መስመር ተገንጥሎ 1.6 ኪሎ ሜትር ርቀት ላይ ከሚገኘውና በሊዝ ለ99ዓመት ከያዘው ቦታ በካርታ ቁጥር 20149/99 ከተመዘገበው ውስጥ የሚከተለው ይዘት ያለው የመኖሪያ ቤት ገንብቶ ለማስረከብ ተስማምቷል፡፡

2.2 ገዥ የመረጠው የቤት ዓይነት፤

የአካባቢው መለያ /የሳይት ቁጥር/ ______________________________

የቤቱ ዓይነት ____________________________________

የቅጥር ግቢው ስፋት ___________________________________

የምድር ቤቱ ወለል ስፋት ________________________

የፎቅ ቤቱ ወለል ስፋት __________________________

የሰርቪስ ቤቱ ወለል ስፋት _______________________

የዚህ ስምምነት አካል የሆነው የቤት ኘላን፤ የሥራ ዝርዝርና የግንባታ ዕቃዎች ዝርዝር ለገዥ ያስረክባል፡፡

ሻጭ ከላይ የተጠቀሰውን ቤት ለገዢ ሠርቶ ሲያስረክብ፡-

- የኤሌክትሪክ መስመር፤
- የውሃ መስመር፤
- የስልክ መስመር በቤት ውስጥ ይዘረጋል እንዲሁም
- ዋና ዋና የውስጥ ለውስጥ መንገዶችን አብሮ በመስራት ያስረክባል፡፡

# አንቀጽ ሦስት “3”
## <u>የገዢ ግዴታና ምዝገባ፤</u>

ገዥ በዚህ ሰነድ ስለጉዳዩ በበቂ ሁኔታ መረዳቱን እና በቦታውና በመኖሪያ ቤቱ ፕላን ረክቶ ከዚህ በታች በተመለከቱት አንቀፆች የተጠቀሰውን ግዴታዎች በማሟላት በአንቀፅ ሁለት “2” ላይ የተመለከተውን ቤት በዚህ ስምምነት መሠረት ገዝቷል፡፡

ሻጭ በአንቀጽ ሁለት “2” ላይ የተጠቀሰውን ቤት ገንብቶ ለመስጠት ውሉን ማስተማመኛ ለማድረግ እንዲያስችለው ገዢ የግዥ ውለታውን በመፈረም የመመዝገቢያ ብር________________________ ክፍያ ገዥ ለሚከፈለው የቅድሚያ ክፍያ የመድን ሽፋን መስጫና ለቅድመ ግንባታ ወጪዎች የሚውል ይሆናል፡፡

# አንቀጽ አራት “4”
## <u>ዋጋና የክፍያ ሁኔታ፤</u>

4.1 ከዚህ ውል ጋር በተያያዘው የደረጃ ዝርዝር መሠረት የቤቱ ዋጋ እንደሚከተለው ሆኖ ገዥ ይህንን ዋጋ ለሻጭ ለመክፈል ተስማምቷል፡፡

4.1.1 የቤቱ መሸጫ ዋጋ ብር ___________________________________
(__________________________________________________________________
________________________________________________________________) እና
15% ተጨማሪ እሴት ታክስ ብር ___________________________
(__________________________________________________________________
________________________________________________________________)
በጠቅላላው ተደምሮ ብር _______________________________________
(__________________________________________________________________
_________________________________________________________)ይሆናል፡፡

4.1.2 ቤቱ በአንቀፅ 2.2 ላይ ከተጠቀሰው የደረጃ ዝርዝር ውጭ በገዥ ተመርጠው የሚገቡ የሕንፃ ግንባታ እና የማጠቃለያ ዕቃዎች ዋጋ ልዩነት አያጠቃልልም፡፡ ገዥ ለምርጫ ከቀረበ የእቃ ዝርዝር የማጠቃለያ ማቴሪያሎች መርጦ ለቤተ ግንባታ ደረጃቸውን ጠ ብቀው በቀረቡት ዕቃዎች ሊተኩ ይችላሉ፡፡ ምርጫው የሚፈጸመው በተጨማሪ ውል መሠረት ሲሆን ደንበኛው እነዚህን ዕቃዎች በተጨማሪ ሥራ ላይ ለማዋል ለሻጭ ትርፍ ገንዘብ ለመክፈል ተስማምተዋል፡፡ እንዲህ አይነቱ ውል በሻጭ በተዘጋጀ ቅፅ የሚቀርብ ሲሆን በሁለቱ ወገኖች ወይም በወኪሎቻቸው መፈረም ይኖርበታል፡፡

4.1.3 ውሉ ከመፈረሙ 28 ቀናት በፊት በነበረው ከውጭ ሀገር በሚገቡ እቃዎች ዋጋ እና የቤቱ ግንባታ በሚጠናቀቅበት መካከል የኢትዮጵያ የገንዘብ ምንዛሬ ተመን ለውጥ ተከስቶ ከውጭ የሚመጡ ማቴሪያሎች ዋጋ በብር የሚጨምር ከሆነ ከ10 በመቶ በላይ ለሆነው ገዥው በቤቱ ዋጋ ላይ ተፈጻሚ በሚሆነው ጭማሪ መሠረት የሚከፍለውን ዋጋ ይጨምራል፡፡

4.1.4 የአንቀጽ 4.1.3 ድንጋጌ የቤቱን ዋጋ ሙሉ በሙሉ በቅድሚያ በሚከፍሉ ላይ ተፈጻሚ አይሆንም፡፡

## 4.2 የቤቱን ዋጋ አከፋፈል፤

ገዥ የቤቱን መሸጫ ዋጋ በሙሉ ወይም በከፊል በቅድሚያ ከተጨማሪ እሴት ታክስ ጋር መክፈል ይችላል፡፡ አልያም ቢያንስ የቤቱን ዋጋ 20 % ተጨማሪ እሴት ታክስ ሳያካትት ይከፍላል፡፡ ይኸው ቅድሚያ ክፍያ ከዚህ በታች በተዘረዘሩት የክፍያዎች ስሌት መሠረት እኩል እየተቀናነሰ የሚወራረድ ይሆናል፡፡

4.2.1 የመጀመሪያ ክፍያ የቤቱ ዋጋ 25% የመሠረት ግንባታ ኮንክሪት ሥራ ሲጠናቀቅ ነው፡፡

4.2.2 ሁለተኛ ክፍያ የቤቱ ዋጋ 25% የላዕላይ (Super Structure) አርማታ ሥራና የግድግዳ ሥራ ሲጠናቀቅ፤

4.2.3 ሦስተኛ ክፍያ የቤቱ ዋጋ 25% ጣሪያው ተሠርቶ እንዲሁም የአንደኛና የሁለተኛ ልስን ሥራ ሲጠናቀቅ፤

4.2.4 አራተኛ ክፍያ የቤቱ ዋጋ 15% አንደኛና ሁለተኛ የቀለም ቅብ ሥራ፤ በር እና መስኮት መግጠም ሥራ ሲጠናቀቅ፤

4.2.5 አምስተኛ ክፍያ የቤቱ ዋጋ 10% ቤቱ አልቆ ርክክብ ሲፈፀም፤

4.2.6 በመንግሥት መመሪያ መሠረት ካልተነሣ በስተቀር ከዚህ በላይ በተመለከተው የክፍያ ስልት መሠረት የሚደረግ ክፍያ ሁሉ 15% ተጨማሪ እሴት ታክስ ይታከልበታል፡፡ በመንግሥት ሊዝ አከፋፈል ለሪል እስቴት ወይም በጠቅላላው ሲለወጥ፤ ለገዢ በተቀነሰው መጠን መስተካከል ይደረግለታል፡፡

4.2.7 ከዚህ በላይ የተዘረዘሩት ክፍያዎች የሚፈፀሙት ሻጭ የክፍያ መጠየቂያ ለገዢ ባቀረበ በሰላሳ (30) ቀናት ውስጥ ነው፤ ይህም ቀዳሚው ሥራ መጠናቀቁ ሲረጋገጥ ይሆናል፡፡

4.2.8 በንዑስ አንቀጽ 4.2.1 እስከ 4.2.5 የተመለከተው የክፍያ ጊዜ ቢኖርም ገዢ የቤቱን ዋጋ በሙሉ ወይም አብዛኛውን በቅድሚያ መክፈል ይችላል፡፡

4.2.9 የቤቱን ጠቅላላ ዋጋ በአንድ ጊዜ የከፈለ ገዢ ከቤቱ ጠቅላላ ዋጋ 5% ቅናሽ ማግኘት ሊስማማ ይችላል፡፡

4.2.10 የቤቱን መሥሪያ ዋጋ ከላይ ከንዑስ አንቀጽ 4.2.1 እስከ ንዑስ አንቀጽ 4.2.5 ከሚጠይቀው ቀደም ብሎ የከፈለ ቅድሚያ በከፈለው መጠን ልክ በንዑስ አንቀጽ 4.2.9 ላይ የተጠቀሰውን ቅናሽ በፐርሰንት ያገኛል፡፡

# አንቀጽ አምሥት "5"
## ለቅድሚያ ክፍያ የሚሰጥ ዋስትና እና የባንክ ብድር፤

5.1 ገዢ ግንባታ ከመጀመሩ በፊት ላደረገው ቅድሚያ ክፍያ ሻጭ የቅድሚያ ክፍያ የመድኅን ዋስትና ይሰጣል፡፡

5.2 ገዥ ከባንክ ብድር ተበድሮ በዚህ ውል የተጠቀሰውን ቤት ለማስገንባት ከፈለገ እንዲሁም ቤቱን ለማስያዝ ከፈቀደ ሻጭ ለገዥ ከባንክ የሚወስደውን ብድር አመቻችቶለት በሶስቱ ወገኖች መካከል በሚደረግ ስምምነት በባንክ ጥያቄ መሰረት ሊፈጸምለት ይችላል፡፡ ይህ በባንክ ደንብ እና መመሪያ የሚፈጸም እንጂ የውል ግዴታ አይሆንም::

5.3 በሻጭ የሚመቻቸው የብድር አገልግሎት ገዥ አስፈላጊ የሆኑ መስፈርቶችን እስካሟላ ድረስ ከሀገር ውስጥም ሆነ ከውጭ ሀገር ሊሆን ይችላል፡፡ ይህ ብድር ከ50 እስከ 70 በመቶ የቤቱን ዋጋ የሚሸፍን ይሆናል፡፡

# አንቀጽ ሥድስት "6"
## ስለማስተላለፍ፤

6.1 ገዢ ተገንብቶ አልቆለት የተረከበውን ቤት ለሌላ የማስተላለፍ ወይም የማውረስ መብቱ በአገሪቱ ሕግ መሠረት ይሆናል፡፡

6.2 ገዢ ቤቱ ተሠርቶ እስከሚያልቅ ድረስ ክፍሎ መጨረስ ባይችል፣ ያወጣውን ወጪ ከሻጭ መጠየቅ እንጂ ለሦስተኛ ወገን መሸጥ አይችልም፡፡

6.2 ገዢ ውል ተዋውሎ ለዋናው ቤት መገንቢያ የተወሰነ ክፍያ ከፈፀመ በኋላ ከአቅም በላይ በሆነና በሚታወቅ ምክንያት መቀጠል ባይችል ያልተጠናቀቀው ቤት በሻጭ በኩል ለሌላ ገዢ እንዲተላለፍ ሆኖ የከፈለው ገንዘብ ለገዢ እሱም ከሌለ ለወራሾቹ ይመለሳል፡፡ በዝውውር ሥራዎች የሚመጣውን ወጪ ለገዢ ወይም ለወራሾች ከሚከፈል ገንዘብ ይቀነሳል፡፡

## አንቀጽ ሰባት "7"
## የመነቀል ዋስትና፤

7.1 ቤቱ ተገንብቶ ርክክብ እስኪፈፀም ድረስ ገዢው ምክንያት ያልሆነበት መነቀል ቢደርስ ሻጭ ለሚደርሰው መነቀል ዋቢ ሆኖ በራሱ ወጪ ተከራክሮ ይመልሳል፡፡

## አንቀጽ ስምንት "8"
## የጉድለት ዋስትና፤

8.1 ሻጭ ለገዢ ያስተላለፈው ቤት በዚህ ውል መሠረት እንደሆነና በአጠቃቀም ጉድለት ሣይሆን ከግንባታ ሥራ ጋር በተያያዘ ለሚመጣ ጉድለት ከርክክብ በኋላ ለአንድ ዓመት የሚቆይ ዋስትና ይሰጣል፡፡ በዋስትናው ዘመን ጉድለት ቢገኝ ጉድለቱን ሻጭ በራሱ ወጪ አሟልቶ ያስተካክላል፡፡

## አንቀጽ ዘጠኝ "9"
## ከርክክብ ጋር ስለተያያዘ ወጪ፤

9.1 የቤቱን ተጓዳኝ አገልግሎቶች አግባብነት ያላቸው ሰነዶች ለማስረከብ የሚደረጉ ወጪዎች ሁሉ የሚሸፈኑት በሻጭ ይሆናል፡፡

9.2 ቤቱ ሙሉ በሙሉ አልቆ፤ ከርክክቡ በኋላ የሚኖር ማንኛውም ክፍያ በገዢ ይሸፈናል፡፡

9.3 የአጥር ግንባታን በተመለከተ በዚህ ዉል ያልተካተተ ሲሆን ገዢ ማሰራት ከፈለገ ሻጭ በሚሰጠው አሊያም በሚያጸድቀው ዲዛይን መሰረት ብቻ ይሆናል፡፡

## አንቀጽ አስር “10”
## የክፍያ ቦታ፤

10.1 ገዢ ክፍያውን የሻጭ ማንነት በሚያመለክት የባንክ ሂሣብ የሽያጭ ዋጋውን በውለታው መሠረት ይከፍላል፡፡ የባንክ ደረሰኝ ለሻጭ የሂሣብ ክፍል ወዲያው መላክ ይኖርበታል፡፡

10.2 ገዢ የቤቱን ዋጋ የሚከፍለው ለሻጩ ብቻ ይሆናል፡፡

## አንቀጽ አሥራ አንድ “11”
## የስም ማዛወሪያ ወጭዎች ክፍያ፤

11.1 የስም ማዛወሪያ ክፍያ ወጪዎች የሚሸፈኑት በገዢ ይሆናል፡፡

## አንቀጽ አሥራ ሁለት “12”
## የውል መሻሻል፤

12.1 ተዋዋዮች በጽሑፍ በሚያደርጉት ስምምነት መሠረት ይህ ውል ሊሻሻል ወይም ሊለወጥ ይችላል፡፡

## አንቀጽ አሥራ ሦስት “13”
## ግዴታ ስለማጓደል እና ስለ ውል መቋረጥ፤

### ሀ ሻጭ

13.1 ሻጭ የቤቱን ግንባታ በዉሉ በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ማስረከብ ካልቻለ ሻጭ የዘገየበትን ምክንያት ለገዢ ያሳውቃል፡፡ ምክንያቱም እንደሚከተለው ሊሆን ይችላል፡፡

13.1.1 ከሻጭ አቅም በላይ በሆነ ችግር የማስረከቢያው ቀን ሊራዘም ይችላል፡፡ በዚህ መሰረት ከአቅም በላይ ችግር የፈጠረው ምክንያት የሚቋረጥበት እና ከዚያ በኋላ ሥራውን ለማጠናቀቅ የሚጠይቀው ጊዜ ግምት ውስጥ ይገባል፡፡

13.1.2 ከእቅም በላይ ችግር ሌላ የማስረከቢያው ወቅት አልሚው ባቀረበው ምክንያት አይነት እና ክስተት ተገምግሞ እና በገዢው ከጸደቀ በኋላ ሊራዘም ይችላል፡፡ ይህ ማራዘሚያ ከ6 ወራት በላይ አይሆንም፡፡

13.2 ከአቅም በላይ የሆነ ችግር ወይም በምክንያት የተደገፈ ችግር ተከስቶ ሻጭ ግዴታውን ለመወጣት ካልቻለ በተራዘመው ወቅት ሥራው ካልተጠናቀቀ እና ንብረቱን ለማስረከብ ካልተቻለ የውል ሁኔታ እንደተጓደለ ይቆጠራል፡፡

13.3 ሻጭ ግዴታውን መወጣት ካልቻለ ገዥ በአንቀጽ 13.2 መሠረት የተራዘመው የውል ወቅት ካበቃ በኋላ ለሻጭ ማስታወቂያ ሰጥቶ ውሉን ማቋረጥ ይችላል፡፡ ሻጭ የደረሰበት የሥራ ደረጃ ዝርዝር ታስቦ ግንባታ ላይ ያልዋለው ተከፋይ ገንዘብ ወለድ ታስቦበት ለስድስት ወር በባንክ በተቀመጠ የወለድ ክፍያ መሠረት ለደንበኛው ገቢ ያደርጋል፡፡ በተጨማሪም ቤቱን ባለበት ሁኔታ ለገዥ ያስረክባል፡፡

13.4 በዚህ ውል መሠረት ደንበኛው የሚፈለግበትን ገንዘብ የመክፈል ግዴታውን በማይወጣበት ወቅት የውሉን ሁኔታ እንዳፈረሰ ይቆጠራል፡፡

13.4.1 የቅድሚያ ክፍያውን ከፈጸመ በኋላ ገዥ በማንኛውም ምክንያት ሁለተኛ ክፍያውን ሳይፈጽም ከቀረ የቅድመ ክፍያውን 10 በመቶ ለሻጭ ከፍሎ የአስተዳደር እና ልዩ ልዩ ወጭዎችን በመሸፈን ውሉን ሊያቋርጥ ይችላል፡፡

13.4.2 ገዥ ቢያንስ ሁለት ክፍያዎች የቅድሚያ ክፍያውን ሳይጨምር በአንቀጽ 4 መሰረት ከፍሎ የውሉን ሁኔታዎች እና ግዴታዎች መወጣት ካልቻለ ሻጭ ወጭውን ለማስመለስ ንብረቱን የመሸጥ መብት ይኖረዋል፡፡ ወጭው ከገዥ የሚፈለግ ልዩ ልዩ ሂሳብ ይሆናል፡፡ የቤቱ ሽያጭ ቀሪ ገንዘብ የሻጭ የገንዘብ ጥያቄ ሙሉ በሙሉ ከተሟላ በኋላ በጠቅላላ ለገዥ ተመላሽ ይሆናል፡፡

13.5 ገዥ መከፈል ያለበት ገንዘብ በተገቢው ቀን በተዋዋይ ወገኖች የጋራ ስምምነት ካልተፈጸመ የግዴታ አለመወጣት ወሳኝ መረጃ ሆኖ በመቆጠር ገዥው ክፍያውን ከውሉ ቀን በኋላ በአንቀጽ 4, 2, 7 መሠረት መፈጸም ከፈለገ በተቀመጠው የኦቨር ድራፍት የጸና የወለድ ተመን መሠረት የባንክ ክፍያን እና በቀን የሚታሰብ የኪራይ የ0.02 በመቶ ሂሳብ እና በዘገየበት ወቅት የሚታሰብ የ10 በመቶ ሂሳብ በመክፈል ግዴታውን ሊወጣ ይችላል፡፡

13.6 ገዥ በአንቀጽ 4 መሠረት የክፍያ ግዴታውን ለመወጣት ካልቻለ የ10 በመቶ የወለድ ቅጣት ይጣልበታል፡፡

## አንቀጽ አሥራ አራት "14"

## ስለመግባባቶችን ስለመፍታት፤

14.1 በዚህ ውል አፈፃፀም ላይ የሚነሳ አለመግባባት በሁለቱ ወገኖች ቅን መንፈስ ላይ ተመስርቶ በሚደረግ ውይይት እልባት እንዲያገኝ በቂ ጥረት ይደረጋል፡፡

14.2 ጥረቱ ካልተሳካ ጉዳዩ ሥልጣን ባለው ፍርድ ቤት በተጐዳሁ ባይ ይቀርባል፡፡

## አንቀጽ አሥራ አምሥት "15"
## እ ማ ኞ ች፤

15.1 እኛ ስማችንና ፊርማችን ከዚህ በታች የሰፈረው እማኞች ሻጭና ገዢ ይህን ውል ሲዋዋሉና ሲፈራረሙ ያየንና ውሉንም ያነበብን መሆኑን እናረጋግጣለን፡፡

**ስለ ሻጭ፤** **ስለ ገዢ**

ስም_____________________________ ስም________________________

ፊርማ__________________________ ፊርማ_____________________

**እማኞች፤**

1. ____________________________ ________________________

2. ____________________________ ________________________

3. ___________________________ ________________________