

ቀን **/2016ዓ.ም

ውል ቁጥር AMI/RSC/****/16/**

በከፊል የሚጠናቀቅ የኢፖርትመንት መኖሪያ ቤት ሽያጭ ውል

ይህ ውል ከዚህ በኋላ “ሻጭ” እየተባለ በሚጠራው አሚባራ ፕሮፕርቲስ ሪል እስቴት (ከዚህ በኋላ አሚባራ ፕሮፕርቲስ በሚል የሚጠራ) አድራሻው በአዲስ አበባ ከተማ፣ ቂርቆስ ክፍለ ከተማ ፣ ወረዳ 3 ፣ የቤት ቁጥር አዲስ፣ የስልክ ቁጥር 0114620002፤ የኢሜይል አድራሻው marketing@amibara.com በሆነው፤

እና

ከዚህ በኋላ “ገዥ” እየተባለ በሚጠራው ***** አድራሻ አ.አ ከተማ፣ክፍለከተማ ***** ፣ ወረዳ ** ፣ የቤት ቁጥር **** ፣ የስልክቁጥር፣ *****፤ የኢሜይልአድራሻ ***** በሆነው መካከል የተፈፀመ የኢፖርትመንት መኖሪያ ቤት ሽያጭ ውል ነው።

አንቀጽ አንድ

የውሉ ዓላማ

1. ሻጭ በአዲስ አበባ ከተማ አራዳክፍለ ከተማ ወረዳ **01**፣ የይዞታ ስፋት **35,751** ካሬ ሜትር በሆነው ይዞታ ላይ በማስገንባት ላይ ከሚገኘው ኢፖርትመንት ውስጥ ለመኖሪያ አገልግሎት የሚውለውን ቤት ለመሸጥ በመፈለጉ፤
2. ገዥም በግንባታ ላይ ካለው ኢፖርትመንት ውስጥ ሻጭ ገንብቶ የሚያስረክበውን መኖሪያ ቤት ለመግዛት በመወሰኑ የሚከተለውን የኢፖርትመንት መኖሪያ ቤት ሽያጭ ውል ስምምነት በጽሑፍ ፈፅመናል።

አንቀጽ ሁለት

የሚሸጠው የኢፖርትመንት ቤት መለያና ይዘት

1. የሚሸጠው የመኖሪያ ኢፖርትመንት ዳሎል ብሎክ ውስጥ ሲሆን ** የወለል ቁጥር DAL-***D የቤት ቁጥር ባለ *** መኝታ ክፍልና በተያያዘው ንድፍ መሰረት ጠቅላላ የወለል ስፋቱ ** ካ.ሜ ነው።
2. የኢፖርትመንቱ ጠቅላላ ሁኔታ የወለል ፕላን ከዚህ ውል ጋር አባሪ በተደረገው ሰነድ ይሆናል።
3. ሻጭ የመኖሪያ መንደሩን የውስጥ ለውስጥ መንገድ የሚሰራ ሲሆን ይህን ስራ የሚሰራው በሳይቱ ውስጥ የሚገነቡት ሌሎች ግንባታዎች ከተጠናቀቁና አመቺ ሁኔታ ከተፈጠረ በኋላ ነው።

አንቀጽ ሶስት

የውል ዘመን

ሻጭ በዚህ ውል የተመለከተውን ኢፖርትመንት በ36 (ሰላሳ ስድስት) ወራት ውስጥ በከፊል ግንባታ አጠናቆ ለገዥ ያስረክባል።

አንቀጽ አራት

የሽያጭ ዋጋ እና የአከፋፈል ሁኔታ

1. የቤቱ ጠቅላላ ሽያጭ ዋጋ ሻትን ጭምሮ የአሜሪካን ዶላር \$ ***** (*****) ሲሆን ገዥ ይህንን ክፍያ በዚህ አንቀጽ በተቀመጠው መሰረት ለመክፈል ተስማምቷል።
2. የአፓርትመንቱ መሸጫ ዋጋ እንዲሁም የአከፋፈል ሁኔታው በአሜሪካን ዶላር የተቀመጠ ሲሆን፣ ክፍያው የሚደረገው የኢትዮጵያ ብሄራዊ ባንክ ባስቀመጠው ክፍያው በሚፈፀምበት ዕለት ባለው የመግዣ ዋጋ ምንዛሪ ተሰልቶ ይሆናል።
3. ገዥ ክፍያዎችን የሚፈጽመው በሽጫ አድራሻ በግንባር በመቅረብ በአሚባራ ፕሮፕርቲስ ሪል እስቴት የባንክ ሂሳብ ቁጥሮች ክፍያውን ገቢ ያደረገበትን ደረሰኝ በማቅረብ ሽጫ በምትኩ የድርጅቱን የተ.እ.ታ. ደረሰኝ እየቆረጠ በመስጠት ይሆናል።
4. ገዥው በሚከተለው የክፍያ ሰሌዳ መሰረት ከፍሎ ለመጨረስ ተስማምቷል።

ዝርዝር	የክፍያ ጊዜ	የክፍያው መጠን በመቶኛ(%)
1ኛ ክፍያ	ይህ ውል ሲፈረም	10%
2ኛ ክፍያ	አንደኛ ቤዝመንት ሲጠናቀቅ	15%
3ኛ ክፍያ	አራተኛ ወለል ሲጠናቀቅ	15%
4ኛ ክፍያ	ስምንተኛ ወለል ሲጠናቀቅ	15%
5ኛ ክፍያ	አስራ ሁለተኛ ወለል ሲጠናቀቅ	10%
6ኛ ክፍያ	አስራ ስድስተኛ ወለል ሲጠናቀቅ	10%
7ኛ ክፍያ	ሃያኛ ወለል ሲጠናቀቅ	10%
8ኛ ክፍያ	ሃያ አራተኛ ወለል ሲጠናቀቅ	5%
9ኛ ክፍያ	በር እና መስኮት ሲገጠም	5%
10ኛ ክፍያ	አፓርትመንቱ ሲረከብ	5%

5. ገዢ ክፍያ መፈፀም ካለበት ጊዜ በ15 ቀናት ውስጥ ክፍያ ካልፈጸመ ክፍያውን ለዘገየባቸው ለእያንዳንዱ ቀናት ክፍያ በተጠየቀበት የገንዘብ መጠን ላይ 0.05% መቀጫ ይከፍላል።
6. የክፍያ መጠየቂያ ከተላከበት ቀን ጀምሮ እስከ 60 ቀን ገዢ ክፍያውን ካልፈጸመ ያለተጨማሪ ማስጠንቀቂያ ውሉ ፈራሽ ይሆናል።
7. ውሉም ከፈረሰ ገዢ ቀደም ሲል ከከፈለው ገንዘብ ላይ 10% እና ለመንግስት የተከፈለ ታክስ በመቀነስ መኖሪያ ቤቱ ለሌላ ገዢ በሽያጭ በተላለፈ በ60 ቀናት ውስጥ ሻጭ ለገዢው ይመልሳል።

አንቀጽ አምስት

የርክክብ ሁኔታ

1. ገዢ በዚህ ውል ላይ የተቀመጠውን የሽያጭ ዋጋ አጠቃሎ እንደከፈለ ሻጭ አፓርትመንቱን በከፊል ገንብቶ ማለትም የውጭ በርና መስኮት፣ የውስጥ የግድግዳ ልሰን፣ የውስጥ መሬት ሊሽ፣ የኤሌክትሪክ ገመድ ዝርጋታ እና የሳኒተሪ የመስመር ዝርጋታ ሰርቶ በዚህ ውል አንቀጽ 3 በተጠቀሰው ጊዜ ውስጥ ግንባታውን ያጠናቅቃል። ይሁንና ሻጭ አፓርትመንቱን ለገዢ የሚያስረክበው ሻጭ ቀሪውን የፈነሺንግ ስራ ካጠናቀቀ በኋላ ነው።
2. ሻጭ አፓርትመንቱን በዉሉ መሰረት ለርክክብ ዝግጁ መሆኑን ሲያረጋግጥ ገዢ ከዚህ ውል ጋር በተያያዘ መክፈል ያለበትን ክፍያ ሙሉ በሙሉ አጠናቆ በመክፈል መኖሪያ አፓርትመንቱን እንዲረከብ ገዢን በፅሁፍ ያሳውቃል፤ በስሙ ለማዛወር የሚያስችለውንም ሰነድ ለገዢ ያቀርባል።
3. ገዢ የባለቤትነት ማረጋገጫ ለማውጣትም ሆነ ለሌሎች ከቤቱ ግንባታና ክፍያ ጋር የተያያዙ ጉዳዮችን ራሱ መፈፀም ካልቻለ ህጋዊ ወኪል ለመሰየም ተስማምቷል።
4. ገዢ የፈነሺንግ ዕቃዎችን ራሱ ገዝቶ ለማቅረብ የተስማማ ሲሆን የሚያቀርባቸውም የፈነሺንግ ዕቃዎች የኤሌክትሪክ እና የሳኒተሪ ዕቃዎች (ፊክስቸርስ) በሙሉ፣ የወለል ንጣፍ ግብአት፣ የግድግዳ ስራ ጥሬ ዕቃዎች፣ የቤት ውስጥ ቀለም፣ ቁም ሳጥን፣ ኪችን ካቢኔት እና ሌሎች ቤቱን ለማጠናቀቅ የሚያስፈልጉ ዕቃዎች ናቸው። ገዢ የፈነሺንግ ዕቃዎችን ማቅረብ ካልቻለ ወይም ካልፈለገ ሻጭ ዕቃውን እንዲያቀርብለትና በጊዜው ባለው የገበያ ዋጋ ተጨማሪ ክፍያ ለሻጭ ለመክፈል ሊስማማ ይችላል። ይህንንም ስምምነት ይህ ውል ሲፈረም ወይም ገዢ የፈነሺንግ ዕቃዎችን ማቅረብ ካለበት ጊዜ (አንቀጽ 5 (5) በፊት ለሻጭ በፅሁፍ ማሳወቅ ይኖርበታል።
5. የፈነሺንግ ስራው ጥራቱን በጠበቀ መንገድ በሻጭ ባለሙያዎች የሚሰራ ሲሆን የእጅ ዋጋውንም በወቅቱ ባለው የገበያ ዋጋ ተሰልቶ ገዢ የሚከፍል ይሆናል። ገዢ በአንቀጽ 5 (4) የተጠቀሱትን የፈነሺንግ ዕቃዎች የሚያቀርብበት ጊዜ አፓርትመንቱ ተገንብቶ ከመጠናቀቁ ከ6 (ስድስት) ወራት በፊት ይሆናል።
6. ገዢም የፈነሺንግ ዕቃዎችን ማቅረብ ባይችል ሻጭ የመጨረሻ ማስጠንቀቂያ ሰጥቶ በተጨማሪ በ1 (አንድ) ወር ጊዜ ውስጥ እንዲያቀርብ ይጠይቃል። ገዢ በተጨማሪው 1 (አንድ) ወር ጊዜ ዕቃውን ማቅረብ ባይችል ሻጭ ዕቃውን ከገበያ ላይ በገበያ ዋጋ ገዢ ስራውን የሚሰራ ሲሆን ገዢም የዕቃውን ዋጋ እንዲሁም ዕቃ

ሳያቀርብ ላለፈው የ 1 (አንድ) ወር ጊዜ የሻጭን ኪሳራ ዕቃው በተገዛ በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ ለመክፈል ተስማምቷል።

7. ሻጭ ከፊል ግንባታውን ካጠናቀቀ በኋላ ከገዥ በተረከበው ወይም በራሱ ባቀረበው የፈረሽንግ ዕቃዎች የፈረሽንግ ስራውን በ 6(ስድስት) ወራት ውስጥ አጠናቆ ለገዥ ቤቱን ለማስረከብ ተስማምቷል።
8. ገዥ የግንባታ ስራው በውሉ ዝርዝር መሰረት መገንባቱን አረጋግጦ ይረከባል።
9. በዚሁ አንቀጽ የተመለከተው ሁኔታ ተሟልቶ ርክክብ እንደተፈጸመ ንብረቱን በተመለከተ ያለው ሙሉ ሃላፊነት ከሻጭ ወደ ገዥ ይተላለፋል።
10. የቤት ባለቤትነት የስም ዝውውር ለማካሄድና ለማስፈጸም የሚኖር የስም ማዘዋወሪያ፣ የቀረጥ ቴምብርና የታክስ እንዲሁም ሌላ ማንኛውም ለመንግስት የሚከፈሉ ክፍያዎችና ሌሎች ከዚህ ጋር ተያያዥ የሆኑ ወጪዎች በሙሉ በገዥ ይፈጸማሉ።
11. በውሉ ዘመን ውስጥ በመንግስት አዋጅ ፣ ደንብ፣ መመሪያ፣ ማስታወቂያ ምክንያት በታክስና በመሳሰሉ ክፍያዎች ላይ ለውጥ ከተከሰተ ገዥ በውሉ ዘመን ውስጥ የቤት ርክክብ ከመፈጸሙ በፊት ይህን ለውጥ ለመክፈል ተስማምቷል።
12. ሻጭ ለገዥው ባስረከበው ቤት በወለል ውስጣዊ ስፋት ላይ እስከ 3% ልዩነት ቢኖር ልዩነት ተቀባይነት ይኖረዋል፤ ይሁን እንጂ ከተጠቀሰው ልኬት በላይ አንሶ ወይም በልጥ ልዩነት ከታየ ግን በኮንትራቱ ያለውን ዋጋ ታሳቢ በማድረግ ተመጣጣኝ ማስተካከያ በሽያጭ ዋጋው ላይ ይደረግበታል።

አንቀጽ ስድስት

ከርክክብ በኋላ የሚኖሩ ግዴታዎች

1. ገዥ የግል ይዞታውን ከተረከበ በኋላ በተረከበው መኖሪያ ቤት ውጫዊ አካል ላይ ካለሻጭ ፈቃድ የቀለም ቅብን ጨምሮ ምንም አይነት ግንባታ ማካሄድ አይችልም። ገዥ ማንኛውንም የግንባታ ሥራ ማከናወን የሚችለው በቅድሚያ ቤቱን ሙሉ ለሙሉ ከተረከበና ሊሠራው ላለበው የለውጥ ሥራ ከሻጭ ፈቃድ ካገኘ በኋላ ሲሆን በመኖሪያ ህንጻው ውስጥ የሚኖሩ ሌሎች ነዋሪዎችን መብት በማይጋፋ ሁኔታ ይሆናል።
2. ይህ አፓርትመንት መኖሪያ ቤት ሙሉ በሙሉ ራሱን የቻለ ሲሆን የጋራ መጠቀሚያዎች እንደ ኮሪደር፣ ደረጃ፣ አሳንሰር፣ የጋራ መኪና ማቆሚያ (ለአንድ አፓርትመንት አንድ መኪና ማቆሚያ)፣ የውሃ ታንክ፣ የቆሻሻ ማጣሪያ፣ የጥበቃ ቤት እና ሌሎች የጋራ መጠቀሚያዎች ገዥ ከሌሎች ነዋሪዎች ጋር በጋራና በኃላፊነት የመጠቀም መብትና ግዴታም ጨምሮ እንዳለበት ከወዲሁ ተስማምቷል።
3. የአፓርትመንቱን ሕንጻዎች፣ የጋራ መጠቀሚያዎች እና ንብረቶች በአሚባራ ፕሮፕርቲስ ለሶስት ዓመት እንዲተዳደር ገዥ ተስማምቷል። ሻጭም የመተዳደሪያ ደንብ በማዘጋጀት ሕንጻውን ያስተዳድራል። ገዥ የህንጻውን አስተዳደር በተመለከተ ከሻጭ ጋር በመመካከር እና በመተባበር የመስራት ግዴታ አለበት። ሻጭ የገዢውን 1 ድምጽ ያከብራል።

4. የሕንጻውን የጋራ መጠቀሚያዎች አስተዳደር ወጪ ለመሸፈን ሲባል ገዥ በየወሩ መዋጮ ይከፍላል፤ የሚከፈለው ገንዘብ ወደፊት እንደየጊዜው የሚወሰን ይሆናል።

አንቀጽ ሰባት

ግዴታን ስለማዳደልና ስለውል መቋረጥ

በዚህ ውል የተቀመጡት ሁኔታዎች ባለመሟላታቸው የተነሳ በሻጭ ወይም በገዥ ተናጠላዊ ውሳኔ ውሉ ሊቋረጥ ይችላል።

አንቀጽ ስምንት

የሻጭ ግዴታዎች

1. ሻጭ የጋራ መጠቀሚያዎችን እንደ ኮሪደር፣ ደረጃ፣ አሳንሰር፣ የጋራ መኪና ማቆሚያ ፣ የውሃ ታንከር፣ የቆሻሻ ማጣሪያ፣ጄኔሬተር ፣የጥበቃ ቤት እና ሌሎች የጋራ መጠቀሚያዎችን ይገነባል።
2. ሻጭ በዚህ ውል በተቀመጠው የጊዜ ገደብ ውስጥ ማስረከብ ካልቻለ ያጋጠመውን ምክንያት በፅሁፍ ለገዥ በማስታወቅ የማስረከቢያውን ጊዜ በስድስት ወራት ማራዘም ይችላል።
3. ከዚህ በላይ የተገለፀው እንዳለ ሆኖ ሻጭ ከመንግሥት አዋጅ፣ ደንብ፣ መመሪያ፣ ማስታወቂያ ወይም ከተፈጥሮ ሁኔታ ጋር ተያይዞ በሚከሰት ከአቅም በላይ በሆነ ሁኔታ (Force Majeure) ምክንያት ሥራውን በውሉ መሰረት አጠናቆ ማስረከብ የማይችልበት ሁኔታ ከተፈጠረ ሁኔታውን በዝርዝር ለገዥው በፅሁፍ አሳውቆ ተመጣጣኝ የማስረከቢያ ጊዜ እንዲያገኝ ያደርጋል።
4. ሻጭ ግንባታውን በተቀመጠው የማራዘሚያ ጊዜ መሰረት አጠናቆ ማስረከብ ካልቻለ የተራዘመው ቀን ከሚያልቅበት ቀን ጀምሮ ላሉት 60 ቀናት እያንዳንዱ ቀን የተከፈለውን ክፍያ መጠን 0.05% የጉዳት ካሳ ለገዥ ይከፍላል።
5. ሻጭ በተራዘመው 60 ቀናት ጊዜ ውስጥ አጠናቆ ማስረከብ ካልቻለ የመኖሪያ አፓርትመንቱን መሸጫ ዋጋ ውሉ እስከተቋረጠበት ጊዜ ድረስ 10% ጨምሮ ውሉ ከተቋረጠበት ቀን ጀምሮ ባለው በአንድ ወር ጊዜ ውስጥ ለገዥ ገንዘቡን ይመልሳል። ውሉም በገዥ ውሳኔ ቀሪ ይሆናል።
6. ከአፓርትመንት መኖሪያ ቤቱ ጋር ተያይዞ ቤቱ በሽያጭ ከመተላለፉ በፊት የሚነሳ ማንኛውንም የእዳ እና እገዳ ጥያቄ ቢኖር ሻጭ ኃላፊነቱን ወስዶ ቤቱን ከዕዳ እና ዕገዳ ነፃ የማድረግ ኃላፊነት አለበት።

አንቀጽ ዘጠኝ

የገዥ ግዴታዎች

1. ገዥ በዚህ ውል አንቀጽ 4 መሰረት የሚጠበቅበትን ክፍያ ካልፈጸመ ውሉን እንዳፈረሰ ይቆጠራል።
2. ገዥ በነዋሪዎች መተዳደሪያ ደንብ መሰረት በአፓርትመንት የመኖሪያ ቤቶች በሚገኙበት ሕንጻ ካሉ ሌሎች የአፓርትመንት ባለቤቶች ጋር በአግባቡ እና በመከባበር የመኖር እንዲሁም የጋራ መጠቀሚያዎችን በአግባቡ የመጠቀም እና በነዋሪዎች መተዳደሪያ ደንብ ድንጋጌዎች መሰረት የመገዛት ግዴታ አለበት።
3. ገዥ ቤቱን ከተረከበበት ግዜ ጀምሮ ለሚነሱ ማንኛውም ክርክሮች ወይም ጥያቄዎች ኃላፊነቱን ይወስዳል።

አንቀጽ አስር **አለመግባባት ስለሚፈታበት ሁኔታ**

1. ተዋዋይ ወገኖች በመካከላቸው አለመግባባት ቢፈጠር አለመግባባታቸውን በተቻለ መጠን በስምምነት ወይም በድርድር ለመፍታት ተገቢውን ጥረት ያደርጋሉ።
2. በተዋዋይ ወገኖች መካከል ከዚህ ውል ጋር በተያያዘ የሚነሳ ማንኛውም አለመግባባት በስምምነትና በድርድርና ሽምግልና መፍታት ካልተቻለ ከተዋዋይ ወገኖቹ አንዱ ጉዳዩ በግልግል ዳኝነት እንዲታይለት ማቅረብ ይችላል።
3. ተዋዋይ ወገኖች አለመግባባታቸውን ከላይ በተጠቀሰው መንገድ መፍታት ካልቻሉ ጉዳዩን ሥልጣን ላለው ፍቤት ማቅረብ ይቻላል።

አንቀጽ አስራ አንድ **ተዋዋይ ወገኖች ስለሚገኙበት አድራሻ**

ተዋዋይ ወገኖች ከውሉ አፈጻጸም ጋር ተያያዥነት ያላቸው ጉዳዮች ሲያጋጥሟቸው የመረጃ ልውውጥ ለማድረግ ተስማምተዋል። የዚህን ውል አላማ ለማስፈጸም የሚያደርጓቸውን የመልዕክት ልውውጦች በዚህ ውል አንቀጽ አንድ በተመለከተው አድራሻ በአንደኛው የመገናኛ መንገድ መልዕክቱን ለሌላኛው ወገን ካስተላለፈ የተላለፈው መልዕክት እንደደረሰ እንዲቆጠር ተዋዋይ ወገኖች ተስማምተዋል።

አንቀጽ አስራ ሁለት **የዋናው ውል አካል ወይም ተያያዥ የሆኑ ሰነዶች**

1. የአፓርትመንቱ የወለል ንድፍ እና የክፍሎቹ ዝርዝር ሁኔታ፤
2. የገዥው መታወቂያ፤
3. ትውልደ ኢትዮጵያዊ ከሆነ ቢጫ ካርድ፤
4. አፓርትመንቱ የተገዛው በውክልና ከሆነ ህጋዊ የውክልና ሰነድ፤
5. ገዥዎች ባልና ሚስት ከሆኑ የጋብቻ ሰነድ፤
6. በውይይት ለሚደረጉ ስምምነት ቃለጉባኤ እና ደብዳቤዎች (እንደአስፈላጊነታቸው)።

አንቀጽ አስራ ሶስት

ውል ስለማሻሻል

ይህ ውል ተዋዋይ ወገኖች በሚያደርጉት የፅሁፍ ስምምነት ብቻ ሊሻሻል ይችላል።

አንቀጽ አስራ አራት **ተፈጻሚነት**

1. ይህ ውል በተዋዋይ ወገኖች መካከል ዛሬ [****] ቀን **2016** ዓ/ም በአዲስ አበባ ከተማ በምስክሮች ፊት ተፈረመ።
2. ይህ ውል በሁለቱ ወገኖች መሃከል ከተፈረመበት ቀን አንስቶ ተፈጻሚ ይሆናል።
3. ይህ ውል በሁለት ኮፒ ተዘጋጅቶ ለተዋዋይ ወገኖች እንዲደርስ ተደርጓል።
4. ከዚህ ውል ስምምነት ውጪ በቃል የተደረጉ ስምምነቶች በዚህ ውል ተተክተዋል።

5. በዚህ ውል ያልተሸፈኑ ጉዳዮች አግባብነት ባላቸው የኢትዮጵያ ሕጎች የሚሸፈን ይሆናል።

ስለ ሻጭ

ስለ ገዥ

ስም _____ ስም _____

ፊርማ _____

ፊርማ _____

ከዚህ ውል ጋር በተያያዘው መታወቂያ መሰረት ገዥ መሆኔን አረጋግጬ ፊርማያለሁ።

የምስክሮች ፊርማ

እኛ ምስክሮች ይህ ውል በተዋዋይ ወገኖች መካከል ያለምንም ተፅእኖ በተዋዋይ ወገኖች ሙሉ ፍላጎትና ፍቃድ ሲፈረም መመልከታችንን በፊርማችን እናረጋግጣለን።

ስም

ፊርማ

ቀን

1. _____

2. _____

ዉሉን ያዘጋጀው ማርያምሲና የስጋት

ፊርማ _____

የሽያጭን ያከናወነው ስም *****

ፊርማ _____

ቺፍ ማርኬቲንግ እና ሴልስ ኦፊሰር ቢንያም ያዕቆብ

ፊርማ _____