

ያለ ስጋት ቤት መግዛት

ያለ ስጋት ቤት ሲገዛ ደንበኞች ቤታቸውን እንደሚረከቡ የሚረዱ መረጃዎችን ከሻጩ ያገኛሉ። ሻጩ ለደንበኛው እውነታውን ያሳውቃል። በተለምዶ የሪልኤስቴት ውለታ ሰርቶ በማስረከብ ቃልኪዳን ላይ የተመሰረተ ነው። አንዳንድ ጊዜ ግን ይህ ቃልኪዳን ምንም መሬት ያለጨበጠ መሰረተቢ ሆኖ ይገኛል። በአለም ላይ በርካታ እንዲህ አይነት ሽፍጦች ይከሰታሉ። በኢትዮጵያም ተከስተዋል። አዋጅ ቁጥር 685/2010 እና ደንብ ቁጥር 243/2011 እንዲሁም አሁን ረቂቁ ለመጽደቅ የተዘጋጀው የሪልኤስቴት ግብይት አዋጅ እነዚህን ጉዳዮች ለመከላከል የተዘጋጁ ናቸው። ሆኖም ሻጮችም ቢሆኑ ለደንበኞች ህጋዊ መብታቸውን ማሳወቅ ይገባቸዋል። በተለይ ደንበኞች የሚከተሉትን ሁለት ቁልፍ ነገሮች እንዲያጣሩ ይመከራል።

1. አልሚው (ወይም ሻጩ) መኖሪያዎ በሚሰራበት መሬት ላይ ስላለው ህጋዊ መብት !!

ይህ ህጋዊ መብት የባለቤትነት ወይም የሊዝ መብት ወይም ከባለመብቱ ጋር የተፈፀመ ሽርክና/አሽመር(joint venture) ሊሆን ይችላል። ለመግዛት ይህንን ያጣሩ።

2. ለመረጡት መኖሪያ ህንፃ የማዘጋጃ ቤት የግንባታ ፈቃድ !!

በህግ ከመገንባት በፊት የማዘጋጀ ፈቃድ ያስፈልጋል። ይህ ፈቃድ የሚሰጠው፦

- ሀ) የባለቤትነት መብት እና የመገንባት መብት ሲኖር
- ለ) ዲዛይኑ በዛ ቦታ ላይ የተደነገገውን የማዘጋጀ ቤት መስፈርት ሲያሟላ
- ሐ) ዲዛይኑ ከማዘጋጀ ቤት የወጣውን የቦታውን ፕላን ስምምነት ሲያሟላ

ፕላን ስምምነት በቀበሌ የሚዘጋጅ ሰነድ ሲሆን፣ የህንጻ ከፍታ፣ የአረንጓዴ ቦታ ስፋት፣ ስንት ፎቅ እንደሚሆን፣ ከአጥር እስከ ቤት ያለን አርቀት፣ የጎረቤት መብቶችን ወ.ዘ.ተ ያስረዳል። ይህ ሰነድ ከመቶ ቀናት በላይ አያገለግልም። ስለሆነም ለገዥው የግንባታ ፈቃድ የወጣለት መሆኑን ማረጋገጥ ከፕላን ስምምነት የተሻለ አስተማማኝ ነው።

በኢንተርኔት እገዛ ወይም መረጃ ይፈልጉ። የሌሎች ሻጮች ድህረገጽ (website) የቀድሞ ገዥዎች አስተያየት ወይም መንግስታዊ መረጃዎች ለተሻለ ግንዛቤ ይረዳሉ። በጉግል (google earth) ቦታውን በሳተላይት በመመልከት በካርታ እና በመሬት ላይ የሰፈረውን ነገር ማመሳከርም ይቻላል።

ልብ ይበሉ፣ ሰነዶቹ ሁሉ ከሽያጭ ውሉ ጋር መካተት አለባቸው፤ ችግር ቢፈጠር ፍርድ ቤቶች በውሉ ይዘት ላይ ነው የሚዳኙት። ስለዚህ ውሉን ያጠኑት። ከሌሎች ተመሳሳይ ውሎች ጋርም ያመሳክሩት።

ያስታውሱ! ከውድ ገንዘብዎ ከመለያየት በፊት በገዥው ላይ የበላይነት አልዎት። ስለሆነም ከመከፈሉ በፊት አጥብቀው ይጠይቁ። ከከፈሉ በኋላ የበለጠ ስለሚከብድ።

“ ገዥው ማጣራት ግዴታው ነው ” ወይም “ ገዥ ሆይ ጠንቀቅ ” በማለት ጉዳዩን የሚያሳጥሩ ቤት የሚሸጡ ናቸው። አልሚዎች ግን አላማቸው ደንበኛው ለመግዛት ከመጣበት ቀን አንስቶ ከደንበኞች ግምት በላይ የሆነ ስራ በመስራት ያው ደንበኛ ቤቱን ተረከብ ለወዳጅ ለዘመድ እንዲህ ብሎ እንዲያሳርግ ነው “ አይ ይህን ቤቴን እንዴት እንደምወደው ”።

ብልህ በመሆን ደህና እንሁን። ገዥው ብልህ ሲሆን ገበያው ደህና ይሆናልና።