



የኢትዮጵያ ሪል ኤስቴት አልሚዎች ማህበር
Ethiopian Real Estate Developers Association

የኢትዮጵያ የግንባታ እና ሪል ኤስቴት የግልግል

ዳኝነት ተቋም መዋቅር እና የሰው ሃይል

አደረጃጀት

አዘጋጅ፡ ቶማስ ግርማይ

መስከረም 2018ዓ.ም

አዲስ አበባ

የኢትዮጵያ የግንባታ እና ረልስቴት የግልግል ዳኝነት ተቋም መዋቅር እና የሰው ሃይል አደረጃጀት

በኢትዮጵያ የንግድ ግብይት ውስጥ ትልቅ ድርሻ ካላቸው እና ብዙ ውዝግቦች ከሚነሱበት ዘርፎች መሃከል የግንባታ እና ረልስቴት አንዱ ነው። ስለሀሀያም የግንባታ እና ረልስቴት ውዝግቦች ላይ ያተኮረ ቋሚ የግልግል ዳኝነት ተቋም ማቋቋም ወሳኝ እና ተገቢ ነው።ይህ ፕሮጀክት በኢትዮጵያ ህግ ቁጥር 1237/2021 መሰረት የግልግል ማዕከላትን ለማቋቋም ከተቀመጠው ድንጋጌ ጋር በጥሩ ሁኔታ ተጣጥሞ መዘጋጀት ይኖርበታል ይጠጣማል።

የተቋሙ መዋቅር እና የሰው ሃይል ዲዛይን ከዚህ በታች ቀርቧል፡-

1. የተቋሙ ስም እና ማንነት

በመጀመሪያ የዓላማዎን እና የአገልግሎትዎን ባህሪ በግልጽ የሚያንፀባርቅ ስም መምረጥ ያስፈልጋል። ለምሳሌ፡-

- **አዲስ አበባ የግንባታ እና ንብረት ውዝግቦች መፍቻ ተቋም (ACPDRI)**
- **የኢትዮጵያ የግንባታና ረልስቴት የግልግል ዳኝነት ተቋም (EIDCRE)**

2. ህጋዊ እና ተቆጣጣሪ ማዕቀፍ

መዋቅሩን ሂሳራህጋዊ መስፈርቶችን ማሟላት የግድ ይላል፤

- **አዋጅ ቁጥር 1237/2021:** ተቋሙን የሚመራው ዋናው ህግ ሆኖ ይቀጥላል።
- የመተዳደሪያ ደንብ እና የአሰራር ሂደቶችዎ የግልግል ዳኞችን ስለመሾም፣ ውሳኔን ስለመሰረዝ እና ሌሎች ድንጋጌዎችን ማክበራቸውን ማረጋገጥ ያስፈልጋል።
- **የመቋቋሚያ ደንብ:** አዋጁ የግልግል ማዕከሎችን ለመመስረት የሚያስችሉ ዝርዝር መመዘኛዎችን የያዘ ደንብ መዘጋጀት አለበት። ስለዚህ ይህ ደንብ ሲወጣ የሚያስቀምጣቸውን መስፈርቶች ለማሟላት መዘጋጀት ይኖርበታል። በተጨማሪም እንደ የግል ድርጅት ወይም ለትርፍ ያልተቋቋመ ተቋም ሆነው መመዝገብ ይችላል።
- **የግልግል ደንቦች (Rules of Arbitration):** ለግንባታ እና ረልስቴት ውዝግቦች የተስማሙ የራስዎን ሁሉን አቀፍ ደንቦች መዘጋጀት ይኖርበታል። እነዚህ ደንቦች የአሰራሩ ዋና አካል ይሆናሉ።

3. መዋቅራዊ አደረጃጀት

የተቋም መዋቅር አስተዳደርን፣ አሰራርን እና የሙያ ብቃትን ማመጣጠን አለበት።

I. አመራር እና ቁጥጥር

- **የዳይሬክተሮች ቦርድ / የአስተዳደር ምክር ቤት:** ይህ ከፍተኛው የውሳኔ ሰጪ አካል ነው።

የቦርዱ አባላት ከህግ፣ ከምህንድስና እና ከሪል ስቴት ዘርፎች ከፍተኛ ልምድ ያላቸው እና የተከበሩ ግለሰቦች መሆን አለባቸው። የቦርዱ ኃላፊነት፡-

- ስትራቴጂያዊ አቅጣጫዎችን እና አጠቃላይ ፖሊሲዎችን ማውጣት።
- የተቋሙን ደንቦች፣ የስነ-ምግባር መመሪያዎች እና በጀት ማፅደቅ።
- የተቋሙን ታማኝነት እና ነፃነት መጠበቅ።
- ዋና ስራ አስፈፃሚውን መሾም።

II. ስራ አስፈፃሚ እና የአስተዳደር ቡድን

1. **ዋና ስራ አስፈፃሚ :** ይህ ተቋሙን በዕለት ተዕለት የሚያስተዳድር ዋና ስራ አስፈፃሚ ነው።

ኃላፊነቱ፡-

- በቦርዱ የተወሰኑ ፖሊሲዎችን መተግበር።
- ሁሉንም የአስተዳደር እና የገንዘብ ጉዳዮች መቆጣጠር።
- በህዝባዊ መድረኮች ላይ ተቋሙን መወከል ።

2. **የጉዳይ አያያዝ ጽሕፈት ቤት (Case Management Secretariat /registrar/):** ይህ የተቋሙ

ሞተር ነው። በዋና ፀሐፊ የሚመራው ይህ ክፍል የአስተዳደር ሰራተኞችን ያካተተ ይሆናል።

ተግባራቸውም፡-

- ሁሉንም የጉዳይ ፋይሎች መቀበል እና መመዝገብ።
- ከተከራካሪ ወገኖች እና የግልግል ዳኞች ጋር መገናኘት።

- ከመጀመሪያው እስከ መጨረሻ ያለውን የግልግል ሂደት ማስተዳደር (ቀጠሮዎችን መያዝ፣ ሰነዶችን መለዋወጥ)።
- የተቋሙን ደንቦች መከበራቸውን ማረጋገጥ።

3. **የግልግል ዳኞች ዝርዝር አያያዝ ክፍል:** ይህ ክፍል የግልግል ዳኞችን ዝርዝር የማስተዳደር ኃላፊነት አለበት። ይህም፡-

- በጠንካራ መመዘኛዎች ላይ ተመስርቶ ሊሾሙ የሚችሉ የግልግል ዳኞችን ማጣራት እና መምረጥ።
- ለአዳዲስ ዳኞች የሚያመለክቱ ማመልከቻዎችን እና ግምገማዎችን መቆጣጠር።
- የግልግል ዳኞች የስራ ልምድ እና የሙያ ብቃት መረጃዎችን ማዘመን።

4. **ፋይናንስ እና አስተዳደር ክፍል:** ሁሉንም የፋይናንስ ግብይቶች (የአገልግሎት ክፍያዎችን፣ ለዳኞች የሚከፈል ክፍያ)፣ የሰው ኃይል እና አጠቃላይ የቢሮ አስተዳደርን ይቆጣጠራል።

5. **የንግድ ልማት እና ስልጠና ክፍል:** ለአዲስ ተቋም ይህ ክፍል በጣም አስፈላጊ ነው። ትኩረቱም፡-

- የተቋሙን አገልግሎቶች ለሪል ስቴት ገንቢዎች፣ ለግንባታ ኩባንያዎች እና ለህግ ድርጅቶች ማስተዋወቅ።
- በግንባታ ህግ እና በግልግል ዳኝነት ላይ ስልጠናዎችን፣ ሴሚናሮችን እና አውደ ጥናቶችን ማዘጋጀት።
- በዘርፉ ላይ እንደ ባለሙያ ለመታየት የሚያስችሉ ጽሑፎችን እና ጥናቶችን ማተም።

4. አስፈላጊ የሰው ኃይል መስፈርት

ለሙያ-ተኮር ተቋም የሰው ኃይልዎ ብቃት ወሳኝ ነው።

1. ዋና የግልግል ዳኞች እና አስታራቂዎች

በግንባታ እና ሪል ስቴት ህግ እና አሰራር ላይ ጥልቅ እውቀት ያላቸው የሙያተኞች ዝርዝር ሊኖርዎት ይገባል። ዝርዝርዎ የሚከተሉትን ማካተት አለበት፡-

- **ጠበቆች/ህግ ባለሙያዎች:** በግንባታ እና ኮንትራት ህግ የሰለጠኑ። በተለይም በኢትዮጵያ የፍትሕ ብሔር ህግ የግንባታ ኮንትራቶች እና ሪል ስቴት ህጎች ላይ ጥሩ እውቀት ያላቸው።
- **ኢንጂነሮች:** በሲቪል ምህንድስና፣ በኮንስትራክሽን ቴክኖሎጂ እና አስተዳደር፣ በህንፃ ዲዛይን እና በፕሮጀክት አስተዳደር የላቀ ልምድ ያላቸው። በግንባታ ጉድለቶች፣ መዘግየቶች እና ሌሎች ቴክኒካዊ ጉዳዮች ላይ የባለሙያ አስተያየት መስጠት ይችላሉ።
- **የመጠን ሰብሳቢዎች (Quantity Surveyors):** በግንባታ ውዝግቦች ላይ የተለመዱ የኪሳራ፣ የዋጋ ግምት እና የወጪ ስሌት ባለሙያዎች።
- **የሪል ስቴት ባለሙያዎች:** በንብረት ግምት፣ በመሬት አጠቃቀም ህግ እና በሪል ስቴት ልማት ላይ እውቀት ያላቸው።

ለግልግል ዳኞች የሚያስፈልጉ መመዘኛዎች

- በየሙያ ዘርፋቸው ቢያንስ እንደነገሩ ከ 2 ዓመት እና ከዚያ በላይ የሙያ ልምድ።
- የተረጋገጠ ታማኝነት እና ገለልተኝነት።
- በግልግል ዳኝነት ወይም በአስታራቂነት ላይ ተገቢ ስልጠና እና እውቅና (ለምሳሌ ከዓለም አቀፍ የቻርተርድ የግልግል ተቋም ወይም ተመሳሳይ የሀገር ውስጥ ተቋም)።
- የሀገሪቱን ህጎች በተለይም አዋጅ 1237/2021፣ የፍትሕ ብሔር ህግን (በተለይ ስለ ሥራ ኮንትራቶች የሚደነግጉ አንቀጾችን) እና ከንብረት ጋር የተያያዙ አዋጆችን ጥልቅ እውቀት።

II. የአስተዳደር እና ድጋፍ ሰጪ ሰራተኞች

- **የጉዳይ አስተዳዳሪዎች (ህግ ባለሙያዎች):** እነዚህ ግለሰቦች በህግ ዘርፍ የተመረቁ እና የግልግል አሰራርን የሚረዱ መሆን አለባቸው። ትጉህ፣ ስነ-ስርዓት ያላቸው እና ጥሩ የግንኙነት ችሎታ ሊኖራቸው ይገባል።
- **የህግ አማካሪ:** የተቋሙን ደንቦች ከኢትዮጵያ ህግ ጋር የተጣጣሙ መሆናቸውን የሚያረጋግጥ እና ለበርዱ አማካሪነት የሚሰጥ የውስጥ የህግ ባለሙያ።
- **የመረጃ ቴክኖሎጂ ባለሙያ (IT Specialist):** ለኤሌክትሮኒክስ ፋይል ማቅረቢያ፣ ለምናባዊ ችሎቶች እና ለመረጃ አያያዝ ደህንነቱ የተጠበቀ ዲጂታል መድረኮችን ለማስተዳደር።

- **አካውንታንት / የፋይናንስ አፈሰር:** ሁሉንም የገንዘብ ጉዳዮች በግልፅነት እና በትክክለኛነት ለመያዝ።

5. ልዩ ባለሙያነት (Specialization) ስትራቴጂካዊ ጠቀሜታው

በግንባታ እና ሪል ስቴት ላይ ማተኮር በርካታ ጥቅሞች አሉት፡-

- **የገበያ ቦታ:** መደበኛ ፍርድ ቤቶችን የሚያጨናንቁ ውስብስብ ውዝግቦች ያሉበትን የተለየ እና ከፍተኛ ፍላጎት ያለው የገበያ ዘርፍ ያሟላል።
- **እውቀት መገንባት:** በእነዚህ ጉዳዮች ላይ እውነተኛ ባለሙያዎችን ያቀፈ ቡድን ለመፍጠር ያስችላል፤ ይህም ተቋምዎ የበለጠ ታማኝነት እና ተአማኒነት እንዲያገኝ ያደርጋል።
- **ፈጣንና ውጤታማ ውሳኔዎች:** ልዩ ባለሙያዎች በውዝግቦች ውስጥ ያሉትን ቴክኒካዊ እና ህጋዊ ውስብስብ ነገሮች ስለሚረዱ፣ ወደ ይበልጥ ቀልጣፋ እና ትክክለኛ ውሳኔዎች ይመራል።

እንዴት መጀመር ይቻላል

1. **የመተዳደሪያ ደንቦችን ማዘጋጀት:** ይህ የመጀመሪያው እና ወሳኝ እርምጃ ነው። ደንቦቹ ግልጽ፣ አጭር እና በግንባታና ሪል ስቴት ውዝግቦች ላይ ያሉ ልዩ ጉዳዮችን የሚፈቱ መሆን አለባቸው (ለምሳሌ የቦታ ጉብኝት፣ የባለሙያ ምስክርነት ወይም ለድንገቴ ጉዳዮች የተፋጠነ አሰራር)።
2. **የቦርድ አባላትን ይመልመሉ:** በኢንዱስትሪው ውስጥ ተደማጭነት እና የተከበሩ ጥቂት መሪዎችን በመለየት የመጀመሪያውን የአስተዳደር ምክር ቤት ለመመስረት መነጋገር።
3. **የዳኞች ዝርዝር ይፍጠሩ:** የመጀመሪያውን የግልግል ዳኞች ዝርዝር ለመገንባት ብቃት ላላቸው ባለሙያዎች ማመልከቻ እንዲያቀርቡ ጥሪ ማድረግ።
4. **ተቋሙን ያስመዝግቡ:** ከሚመለከታቸው አካላት ጋር በመነጋገር ተቋማችን በኢትዮጵያ ህጋዊ ሰውነት ያለው ድርጅት አድርገን በይፋ ማስመስገብ።