

የህዳር 17 ቀን 2003 ዓ.ም. የቤት አሠሪዎችና የሲ.ሲ.ዲ የሂልተን ሆቴል ስብሰባ አጭር ሀሳብ (Summary)

ካንትሪ ክሎብ ዴቪሎፕመንት (CCD) የረር ቪው ሆምስ (Yerer View Homes) የሚባሉትን ደረጃቸውን የጠበቁ ቤቶች በለገጣፎ እየሰራ ይገኛል። በአጠቃላይ እነኝህ 1100 ከሆኑ ቤቶች ውስጥ 476 ቤቶችን እየሠራ ሲሆን ከነኝህ ውስጥ ፊደል 1 እና 2 መቶ ቤቶችን አስረክቧል።

ሲ.ሲ.ዲ ሥራ ከጀመረበት ከ1997 ዓ.ም. ጀምሮ ከፍተኛ የሆኑ ተከታታይና ተደጋጋሚ ችግሮች የገጠሙት ቢሆንም ድርጅቱ በላው ጥንካሬና ቤት አሠሪዎች በሰጡት ከፍተኛ ድጋፍ ጥሩ ደረጃ ላይ ይገኛል። ሆኖም ላለፉት 5 ዓመታት የነበሩት ከፍተኛ ችግሮች በተለይም በየጊዜው የብር ዋጋ በከፍተኛ ደረጃ መቀነስ በውለታው መሠረት ቤቶቹን ሠርቶ ለማስረከብ ጨርሶውንም የማያስችል ደረጃ ላይ ደርሷል። ይህንንም ችግር ተወጥተን ሲ.ሲ.ዲ የሰራውን ሥራ ከከፍተኛ የገንዘብ ኪሣራ ደርሶበትም ቢሆን ጨርሶ እንዲወጣ ቤት አሠሪዎችም ከገዙበት ዋጋ በአሁኑ ጊዜ በ 3 እና 4 እጥፍ የጨመረው የቤቱ ዋጋ ሳይወድቅ እንዲቆይም የበለጠ እንዲጨምር የጋራ መፍትሔ ለማግኘት አርብ ህዳር 17 ቀን 2003 በሂልተን ሆቴል አብዛኛዎቹ የቤት ሠሪዎች በተገኙበት መፍትሔ ለማግኘት ለተደረገው ስብሰባ ላይ መልካም መግባባት ተደርሶ ተለያይተን፤ ይህንንም በሲ.ሲ.ዲ ሆነ በቤት አሰሪዎች በኩል ሥራ ላይ ማዋል ጀምረናል።

ስብሰባው ላይ በተለያዩ አጋጣሚ ምክንያት ያልተገኙ ሰዎች ወይም አንዳንድ ሀሳቦችን በበለጠ ለመገንዘብ ይረዳል በሚል የአለቱን ስብሰባ ሙሉ ቀርጾውን በDVD አዘጋጅተናል ። ለሁሉም ቤት አሠሪ ለመስጠት ተዘጋጅተናል በተጨማሪም ይህችን አጭር ጽሁፍ (Summary) አዘጋጅተናል፤ በዌብ ሳይቶቻችን (ccd-homeseth.com) ሙሉውን ውይይት ቪዲዮ (Video) Upload አድርገናል።

በሲ.ሲ.ዲ የቀረቡ መሠረታዊ ሐሳቦች፤

የፕሮጀክቱ ጥንካሬ፤

1. በአገሪቱና በዓለም አቀፍ ደረጃ የተፈጠረውን ከፍተኛ የኢኮኖሚ ውድቀት፤ የዋጋ መናር፤ የብር ዋጋ መውደቅ፤ የመብራት ኃይል መቋረጥ የመሳሰሉትን ተቋቁሞ መቶ ቤቶችን ያስረከበ ሲሆን የቀሩትንም ለመጨረስ በጥሩ ደረጃ ላይ ይገኛል።

2. በተከታታይ የነበረውን የዋጋ ንረት እስካሁን በመቋቋም ሥራ ሳይቋረጥ ወይም በአገሪቱም ሆነ በበለፀጉ ሀገሮች ጭምር አብዛኛው ሪል ጅምር (Real Estate) ሙሉ በሙሉ ሲወድቅ ሲሲዲ እስካሁን ቤት እያስረከበ አለ፤ አሁንም የቀሩትን ለማጠናቀቅ ይችላል።
3. በተለያዩ ጊዜ የዕቃ ዋጋ ከ3 እስከ 4 እጥፍ ጨምሮ፤ ባንክ ብድር አቁሞ ወይም በከፍተኛ ደረጃ ቀንሶ፤ የውጭ ምንዛሪ ጠፍቶ ድርጅቱ በብዙ መንገድ ዋጋ መቀነስ የሚያስችሉትን ዘዴዎች በመጠቀም (Cross Subsidy, zero Profit) እስካሁን መድረስ ችሏል።
4. የቤት አሰሪዎች ድርጅቱ የገጠመውን ከፍተኛ ችግር በመረዳት ቤቶቹን ለመጨረስ የወሰደውን የረዘመ ጊዜ በመቻል የተለያዩ የሀሳብና የሞራል ድጋፍ ከመስጠት በላይ መፍትሔ ሃሳቦችን በማቅረብ፤ ራዕዩን በመካፈል ችግሩን ለመቀነስ ከፍተኛ ድጋፍ አድርገዋል።

ድርጅቱን ያጋጠሙ ከፍተኛ ችግሮች በአጭሩ፤

1. የኮንስትራክሽን ዋጋ በከፍተኛ ደረጃ መናር ከ 3 እስከ 4 እጥፍ ፣
 ለምሳሌ:- ብረት በኪሎ በብር 4 የነበረው እስከ ብር 12-18 (2008)
 ስሚንቶ ብር 59 የነበረው ብር 450 (2008) በአማካይ ብር 300 በላይ
 የኤሌክትሪክ ሽቦ በጥቅል ከብር 80 እስከ ብር 400 ወዘተ.....
 2. ሠራተኛ ደሞዝ በእጥፍ ማደግ፤
 ለምሳሌ:- ቀን ሠራተኛ ብር 10 የነበረው ወደ ብር 20-22
 3. የውጭ ምንዛሪ (55% የቤቱ ዋጋ ከውጭ ለሚመጡ ፊኒሽንግ ዕቃዎች ይውላል።
 ለፊኒሽንግ ሥራ የቻይና ባለሙያዎች ክፍያ ከRMB የቻይና ገንዘብ ጋር ይያያዛል።
- | | | | |
|------------|-------------|-------|-------------|
| | <u>2005</u> | | <u>2010</u> |
| USD 450 ብር | 8.66 | ----- | 16.81 |
| RMB | 1.08 | ----- | 2.48 |
- በአጠቃላይ በብር ዋጋ መውደቅ ብቻ 2 — 2.5 እጥፍ በላይ የቤቱ ማሠሪያ ፊኒሽንግ ዕቃ ላይ በምንዛሪ ምክንያት ብቻ ጨምሯል።
4. በአገሪቱና በዓለም ደረጃ በደረሰው ቀውስ የሰዎች የመክፈል አቅም መዳከም የባንኮች ብድር እጅግ በጣም መቀነስ፤

5. ላለፉት 3 ዓመታት የውጭ ምንዛሪ ለስድስት እና ሰባት ወር አለመገኘትና ከፍላጎት አንፃር 10-20% ብቻ ማግኘት በውጭ ያሉ ብዙ ቤት አሰሪዎች በደረሰው የኢኮኖሚ ችግር ምክንያት በጥቁር ገበያ መንዝሮ በብር መክፈል መበራከት፤
6. የመብራት መቋረጥ በኮንስትራክሽን ግብዓት ብቻ ላይ ብቻ ሳይሆን ሲ.ሲ.ዲ በሚሠራውና በሚያመርተው ግብዓቶች ላይ ችግር መፍጠር (በ2002 እስከ ሰባት ወር ለምርት የመብራት ኃይል አልተሠጠም)
7. የሲ.ሲ.ዲ መጠነኛ ድክመቶች ቢኖሩትም ሥራውን ሲያፋጥንና በውለታው መሠረት ወይም በመጠነኛ መዘግየት ሥራውን ለመጨረስ የሚያስችሉ ሁኔታዎች ያልነበሩ ሲሆን፤ ችግሩ በአገሪቱም ሆነ በዓለም ላይ ያሉ ሪል እስቴት ኩባንያዎችን አብዛኛዎቹን ያስዘጋ እንጂ አንድ ድርጅት በቀላሉ ተወጥቶት በውለታው ጊዜ ቤቶቹን ለመጨረስ የሚያስችል አልነበረም።
ይህን የመሰሉትን ሁኔታዎች በዝርዝር በሠፊው የቀረቡ ሲሆን የውይይቱን ዝርዝር ከDVD ላይ ማየት ይቻላል። (ቢሮአችን ስለሚገኝ ከጠየቁ መላክ ይቻላል) በዌብ ሳይት ላይም ማየት ይቻላል።

በቤት አሰሪዎች የተነሱ አስተያየቶችና ጥያቄዎች

1. ያለውን ችግር ሙሉ በሙሉ ግንዛቤ ተደርሷል ችግሩ በአገርም በዓለምም የመጣ ነው፤
2. ፕሮጀክቱን ካለበት ችግር ማውጣት የሁሉም ሀላፊነትና ጥቅም ነው የገንዘቡም ጭማሪ ጥያቄ አሳማኝ ነው።
3. ሲ.ሲ.ዲ ገንዘብም ቢጨምር ባለው 1 ዓመት ቤቶችን (Phase 1-9) ከነ መሠረተ ልማት ጨርሶ ሊያስረክብ ይችላል ወይ ካልሆነ ቀውሱ እየቀጠለ ሲሄድ እንደገና ሌላ ጭማሪ አይለንም ወይ?
4. ሲ.ሲ.ዲ ችሎ ሠርቶ በውለታው መሠረት ቢጨርስ ኖሮ ለዚህ ችግር እይዳረግም ነበር። ሲ.ሲ.ዲ ችግሩን ይቀንስ ለወደፊቱም ያስወግድ የሚሉ ነበሩ።

ፕሮጀክቱንና ኢንቨስትመንቱን ለማዳንና አሁን ያለውን መልካም ስም ጠብቆ የቤቶች ዋጋ አሁን የደረሱበትን 6 እና 7 ሚሊዮን የአንዳንድ ቤት የመሸጫ ዋጋ ጠብቆ ለማቆየት እንዲያውም ወደ 10-15 ሚሊዮን ብር ለማድረስ በኪራይም (አሁን ከፍተኛ ኪራይ USD 1700 ሲሆን ይህም ወደ 3000-5000 USD ከፍ ለማድረግ እንዲችል በተለይም ወደ ድርጅቱ የሚወስደው በ 6 ሌን (Lane) እየተሰራ ያለው መንገድ ሙሉ በሙሉ በዚህ ወር

ተሰርቶ መጠናቀቅ የፈጠረው አዎንታዊ ሁኔታ ለመጠቀም ፕሮጀክቱ በፌዝ (1-9) ማጠናቀቅ መሠረተ ልማትና አገልግሎቶችን (Servies) ማጠናቀቅ ምርጫ የሌለው መፍትሔ መሆኑ ስምምነት ላይ ተደርሷል።

የስምምነቶቹ ፍሬ ሐሳብ ፣

ሲ.ሲ.ዲ እስከ ፌዝ 9 ያሉ ቤቶች ሠርቶ ለመጨረስ የሚከተሉትን ያደርጋል.

1. የዜሮ ትርፍ መርህ በመከተል ያተርፍ የነበረውን 120 ሚሊዮን፣ ኢንቨስትመንትን 20 ሚሊዮን በራሱ ጠጠር ፣ አሸዋ ፣ ኪችን ካቢኔት፣ ሸክላ፣ ቱቦ፣ ብሎኬት የመሳሰሉትን በማምረት በገበያ ዋጋ ቢያስበው ያገኘ የነበረውን ወደ ብር 100 ሚሊዮን በድምሩ 240 ሚሊዮን ብር ኪሣራ እስከ ፌዝ 9 ላሉት ቤቶችና ኢንፍራስትራክቸር ተሸክሟል ይሸከማል፤
2. ቤት አሠሪዎች ከፌዝ 1-2 ላሉት ቤታቸው አልቆ ቢረከቡም የኢንፍራስትራክቸርና የአስቸኳይ ሰርቪስ ዋጋ ስራ ላይ እያንዳንዱ 150,000 ብር እንዲከፍሉ፤
3. ከ3-9 ያሉት ቤት አሠሪዎች ለኢንፍራስትራክቸር በሚከፈለው ብር 150,000 በተጨማሪ ከብር 250,000-350,000 በድምሩ 400,000-500,000 እንዲከፍሉ። የመንግሥት ቫት ሳይጨምር።
4. ሲ.ሲ.ዲ ለያንዳንዱ ሰው ማሻሻያ የግዴታ ውለታ ገብቶ ከ 3 ወር እስከ አንድ ዓመት እንደደ ፌዙ ቤቶቹን ከኢንፍራስትራክቸር ጨርሶ እንዲያስረክብ ስምምነት ተደርጓል።
5. በመጨረሻ የተደረገው መግባባት መሠረት ገንዘቡ ሲ.ሲ.ዲ በጠየቀው በአንድ ወር ውስጥ በታህሣሥ 2003 ውስጥ ተከፍሎ (ጭማሪውም ሆነ በውለታው መሠረት ያልተከፈለ ቀድሞ የነበረው መደበኛ ክፍያ) እንዲጠናቀቅና ሲ.ሲ.ዲ ገንዘቡን በአስቸኳይ እቃ በማስገባት ሥራ ላይ በማዋል እንዲጠቀም የሠራተኛ ደመወዝ በገበያ መሠረት በማስተካከል ችሎታ ያላቸውን ሠራተኞች ፍሠት እንዲቆም ማድረግ፤
6. ውጭ የሚኖሩ ቤት አሠሪዎች በውጪ ምንዛሪ በባንክ በመክፈል የውጭ ምንዛሪ እጥረት እንዲቃለል ማድረግ።
7. አሁንም በማይከፍሉ ሰዎች ምክንያት ሁሉም እንዳይጎተት መደበኛውን ክፍያና ጭማሪውን ለከፈሉ ሰዎች በቅድሚያ ቤታቸው ተሠርቶ እንዲረከቡና መሠረተ ልማት ተጠናቆ ለመኖርም ሆነ ለማክራየት በሚችሉበት ሁኔታ ቤቶች እንዲጠናቀቁ፤

8. መዋኛ ፣ ገራውንድ ቴንስ፣ ባስኬት ቦል ቦሊቦልና የመሣሰሉትን ከዚሁ ጋር ሥራቸው እንዲጀምርና በአስቸኳይ እንዲጠናቀቁ፤
9. ትልቆቹ አገልግሎቶች ማለትም ሱፐር ማርኬት፣ ጎልፍ፣ ት/ቤት ፣ ሆስፒታል የመሳሰሉት በሲ.ሲ.ዲ ቤት አሰሪዎች ሽር በመሸጥም ቢሆን በቂ ገንዘብ ተገኝቶ በአስቸኳይ ሥራቸው እንዲጀመር፤
10. የኢንፍራሪስትራክቸርና ሰርቪስ ማስተካከያውን የክፈሉ ቤት አሰሪዎች ብቻ የሚጠቀሙበት ያልክፈሉት የማይጠቀሙበት ሁኔታ የሚዘጋጅ መሆኑ፤
11. ጨርሶ የተደረገውን ገንዘብ ለመክፈልና ለማስተካከል የማይችሉ ሰዎች ቢኖሩ ሲ.ሲ.ዲ በውለታው መሠረት 10% ክፍሎ ወይም ከመጀመሪያው ከፋይ ካልሆኑ ቅጣቱን አስከፍሎ ቶሎ በመወሰን ሁሉም ኢንቨስትመንት አንድ ላይ ከሚወድቅበት ሁኔታ መዳን እንዳለበት መግባባት ላይ ተደርጏል።

ስብሰባው በከፍተኛ መግባባትና መልካም መንፈስ በቀውሱ የመጣውን ተጨማሪ ወጪ ሲ.ሲ.ዲ አብዛኛውን እጅ 60% በመሸከም 476 ደግሞ ቤት አሰሪዎች በአንድነት 40% በማዋጣት፣ ይህም በአንድ ወር ተከፍሎ ሲ.ሲ.ዲ 1-9 ያሉትን ስራዎች ከመሠረተ ልማትና ሠርቪስ ጋር በ አንድ ዓመት ጊዜ እንዲጨርስ በመልካም መግባባት ተፈጽሟል። በመጨረሻም ውለታው ከየግለሰቡ ጋር ስለሆነና ጭማሪውም ለያንዳንዱ ሰው የተለያየ በመሆኑ ከሮቡፕ ህዳር 22 ቀን 2003 ዓ.ም. ጀምሮ ቤት አሰሪዎች ቦሌ ሲ.ሲ.ዲ ቢሮ በመሄድ ውጪ ያለና ወኪል የሌላቸው በ ኢሜል እንዲጨርሱ ሲ.ሲ.ዲም ጠንካራ ጎኑን አዳብሮ ድክመቶቹን አርሞ መልካም ስሙን ጠብቆ እንዲሠራ በመግባባት መንፈስ ስብሰባው ተፈጽሟል።

ካንትሪ ክለብ ዴቪሎፐሜንት