

**HOTUBA YA MHE. JOHN Z. CHILIGATI (MB), WAZIRI  
WA ARDHI, NYUMBA NA MAENDELEO YA MAKAZI  
KATIKA MKUTANO WA UZINDUZI WA KUANZA  
KUTUMIKA WA SHERIA YA MILKI ZA SEHEMU ZA  
JENGO NA SHERIA YA MIKOPO YA NYUMBA, NA ELIMU  
KWA UMMA KUHUSU SHERIA HIZO, KATIKA UKUMBI  
WA MIKUTANO WA KIMATAIFA JENGO LA PPF JIJINI  
DAR ES SALAAM TAREHE 29 JUNI, 2009**

**[Mheshimiwa Adam Kimbisa, Meya wa Jiji la Dar es Salaam**

**Waheshimiwa Meya wa Ilala, Kinondoni, na Temeke**

**Ndugu Mkurugenzi wa Jiji la Dar es Salaam**

**Ndugu Wakurugenzi wa Manispaa za Ilala, Kinondoni na  
Temeke**

**Ndugu Watendaji Wakuu Mabenki, Taasisi za umma, binafsi,  
na jamii,**

**Wageni Waalikwa,**

**Mabibi na mabwana.]**

**Ndugu Wadau wa uendelezaji wa nyumba,** kwanza kabisa napenda kuwashukuru wote kwa kuitikia mwaliko wetu wa kuja kushiriki katika tukio hili. Tunatambua umuhimu wa kila mmoja wenu katika uendelezaji wa nyumba hapa nchini na kwamba ushirikiano na nyie wote ni muhimu katika kufikia lengo la ilani ya chama Tawala (CCM) kuhusu nyumba bora kwa kila mtu.

**Ndugu wadau,** Serikali inatambua umuhimu wa nyumba bora kwa kila mtu. Aidha, inatambua mchango mkubwa wa sekta ya nyumba kwenye maendeleo ya kiuchumi na kijamii. Mchango wa nyumba kwenye maendeleo ya kiuchumi ni pamoja na kutoa ajira na kipato kutokana na shughuli za ujenzi wa nyumba na miundombinu inayoambatana na makazi. Aidha, uendelezaji wa nyumba unachangia kutoa ajira na kipato kutokana na utengenezaji wa vifaa mbalimbali vya ujenzi pamoja na usafirishaji wa vifaa hivyo kama saruji, mabati, vigae, mbao, nondo n.k. Kwa kuzingatia kwamba vifaa vingi vya ujenzi vinapatikana hapa nchini, sekta ya nyumba ina uwezo wa kuchangia kwa kiasi kikubwa kujenga uchumi endelevu na wenye maslahi makubwa kwa watu wote.

**Ndugu wadau,** kwa kutambua umuhimu wa nyumba na mchango wake kiuchumi na kijamii, mkutano wa pili wa Mawaziri wa Afrika wenye dhamana ya uendelezaji wa nyumba na makazi uliofanyika huko Abuja Nigeria, Mwezi Novemba, 2008 ulipitisha Azimio la kwamba kila Serikali iweke sekta ya nyumba katika vipaumbele vyake vya maendeleo, na itenge asilimia tano ya bajeti yake ya kila mwaka kwa ajili uendelezaji wa nyumba. Bila shaka tutakapoweza kufanya hivyo tutakuwa na mabadiliko makubwa ya hali ya nyumba hapa nchini. Kwa vile matumizi ya ardhi kwa ajili ya nyumba yanachukua zaidi ya asilimia 65 ya ardhi yote mijini,

uwekezaji huo katika sekta ya nyumba utabadilisha kwa kiasi kikubwa hali ya miji yetu na kuboresha maisha ya wakaazi wake.

**Ndugu Wadau,** wote tunatambua kwamba hivi sasa kwa kiasi kikubwa ujenzi wa nyumba hapa nchini unafanywa na mtu mmoja mmoja kwa kutumia fedha zake za mfukoni alizodunduliza kutoka kwenye vianzo mbalimbali. Hali hii inafanya ujenzi wa nyumba nyingi kufanyika kwa hatua, kutegemeana na fedha zilizodundulizwa na hivyo kuchukua miaka 5 hadi kumi kwa nyumba kukamilika.

Pamoja na juhudi hizo za uendelezaji wa nyumba kwa ‘kufunga mkanda’, maeneo yanayojengwa, yakiwemo yale yaliyopangwa na viwanja kupimwa, yamekuwa hayana miundombinu na huduma za jamii. Matokeo yake ni kwamba inabidi waendelezaji wa nyumba kugharamia upatikanaji wa miundo mbinu ili angalau nyumba ikalike. Uendelezaji wa namna hiyo ni wa ghali na hauna tija. Ukosefu wa miundo mbinu na huduma za jamii unasababisha nyumba nyingi zilizokamilika kutotumika, pamoja na kwamba fedha nyingi zimewekezwa. Wote tunalo jukumu la kubadilisha hali hiyo ili sekta ya nyumba iweze kuchangia zaidi katika uboreshaji wa maisha ya wananchi na kukuza uchumi.

**Ndugu wadau**, jukumu kubwa la Serikali ni kuwezesha uendelezaji wa nyumba, ujenzi wa miundombinu na huduma za jamii. Hii ni pamoja na kuweka mazingira stahiki ya kisera, kisheria na kitaasisi. Kwa kutambua hili, Serikali imeanzisha Idara ya Nyumba katika Wizara ya Ardhi Nyumba na Maendeleo ya Makazi. Idara hii inahusika na uratibu na kutoa miongozo juu ya uendelezaji wa nyumba nchini kote, ikiwa ni pamoja na kuandaa sera ya nyumba na sheria mbalimbali kama zile tunazozindua leo.

**Ndugu wadau**, tulipokutana na baadhi yenu tarehe 1 Desemba 2008, niliwaarifu kuwa Bunge ilikuwa imepitisha Sheria ya Miliki za Sehemu za Jengo (**The Unit Titles Act**), na Sheria ya Mikopo ya Nyumba, (**The Mortgage Financing (Special Provision) Act**), ambazo kwa wakati ule zilikuwa zinasubiri kuridhiwa na Mheshimiwa Rais, ambaye alifanya hivyo mwezi Desemba 2008. Kama ambavyo wadau wa mkutano wa Desemba walivyoomba, mara tu baada ya hatua hiyo kukamilika, Wizara yangu ilianzisha mchakato wa kuandaa Kanuni zitakazo ongoza utekelezaji wa sheria zote mbili. Mwezi Februari 2009 rasimu za Kanuni ziliwasilishwa kwenye kikao cha wadau ili kupata maoni yao, na baadhi yenu mlishiriki. Napenda kuwahakikishia kwamba maoni yenu yamezingatiwa katika kukamilisha rasimu za mwisho zilizowasilishwa kwa Mwanasheria Mkuu wa Serikali mwezi

Machi kwa hatua zaidi za maandalizi. Ninafurahi kuwaarifu kwamba baada ya maandalizi hayo kukamilika, Sheria zote mbili zimeanza kutumika rasmi tarehe 1 Mei 2009; Kama Sheria Na. 16 ya Umiliki wa Sehemu ya Majengo (**The Unit Title Act No. 16**) na Sheria Na. 17 ya Mikopo ya Nyumba **The Mortgage Financing (Special Provision) Act No. 17**).

**Ndugu wadau**, katika kikao cha tarehe 1 Desemba mwaka jana, ulitolewa ushauri wa kuanzisha chombo cha fedha kitakachowezesha mabanki kupata fedha kwa ajili ya kutoa mikopo ya nyumba ambayo kwa kawaida ni ya muda mrefu (**Mortgage Liquidity Facility**). Serikali kwa msaada wa Benki ya Dunia inaandaa utaratibu wa kuanzishwa kwa chombo hicho mapema iwezekanavyo. Tunaamini kufikia mwezi wa Septemba au Oktoba mwaka huu tutakuwa tumepiga hatua kubwa ya kuwa na chombo hicho. Benki Kuu kama wasimamizi wa uanzishwaji wa chombo hicho watatoa maelezo ya kina zaidi.

**Ndugu wadau**, Tunafahamu kwamba tayari kuna benki mbili ambazo zinatoa mikopo ya nyumba ambazo ni *Azania Bank Ltd.*, na *Commercial Bank of Africa Ltd.* Nimearifiwa kwamba leo hii benki ya tatu itatoa taarifa kuhusu kufungua dirisha la kutoa mikopo ya nyumba hivi karibuni. Baada ya Sheria ya mikopo ya

nyumba kuanza kutumika hapo tarehe 1 Mei; ninahimiza benki zote nchini sasa ziingie kikamilifu kwenye biashara ya kutoa mikopo ya nyumba ili isaidie ujenzi wa nyumba bora na uendelezaji wa miundo mbinu inayohitajika kwenye maeneo ya makazi. Watanzania wameteseka sana kujaribu kujenga nyumba kwa fedha za mifukoni mwao, sasa wanayo haki ya kukopa fedha za kujengea nyumba na kurejesha mikopo hiyo. Mabenki yote yafanye haraka kuanza kutoa huduma hii kwani kikwazo cha kukosekana kwa sheria ya mikopo ya nyumba sasa hakipo.

**Ndugu wadau**, Serikali inatambua kwamba changamoto kubwa inayowakabili wakopaji ni riba kubwa ya asilimia 17 kwa mwaka, inayotozwa kwa mikopo ya nyumba hivi sasa. Changamoto hii inashughulikiwa na Serikali kwa namna mbalimbali ikiwa ni pamoja na kuanzishwa kwa chombo cha fedha kitakachoweza mabenki kupata fedha za kuwezesha kutoa mikopo ya nyumba ambayo kwa kawaida ni ya **muda mrefu**, miaka 15 hadi 20 au hata zaidi, na kwa **riba nafuu**.

Changamoto nyingine ni kipato kidogo wanachopata wananchi walio wengi, kipato ambacho sio cha uhakika na kwa wengi kinatokana na shughuli ambazo sio rasmi. Katika kukabiliana na changamoto hii, Wizara yangu kwa kushirikiana na Taasisi zingine

inaandaa utaratibu kuhamasisha kuanzishwa kwa vyama vya ushirika wa nyumba (**Housing Cooperatives**) ambavyo vitamwezesha mwananchi wa kipato cha chini kufaidika na mikopo ya nyumba, kwa vile vyama hivyo vitaweza kukopa fedha kwenye Mabenki na kisha kuwakopesha wanachama wake kwa masharti yaliyo ndani ya uwezo wa wanachama wake. Aidha, Wizara itashirikiana na taasisi zingine kuhamasisha wananchi waendeleo kujiunga na vyama vya kuweka na kukopa (**SACCOS**) ili waweze kupata mikopo ya kujenga au kununua nyumba kupitia **SACCOS** zao. Bila hatua hizi kuchukuliwa wananchi wenye kipato kidogo na wasio na dhamana hawatafaidika na mikopo hii.

Changamoto nyingine ni kwamba wamiliki wengi wa ardhi mijini na vijijini hawana **hati miliki au leseni za makazi** ambazo zinahitajika kama dhamana/ rehani katika kupata mikopo ya nyumba kwenye vyombo vya fedha. Changamoto hii inashughulikiwa na Wizara yangu kwa kushirikiana na Halamashauri za miji na vijiji, na MKURABITA katika kutekeleza programu ya kurasimisha makazi yaliyojengwa kiholela na kutoa leseni za makazi kwa miaka mitano na hatimaye hati miliki ya miaka 33, baada ya kerekebisha makazi husika. Aidha tunaendelea na mpango wa kupima mashamba ya wakulima na wafugaji na kutoa **hatimiliki za kimila (Customary Right of Occupancy)**.

Hatimiliki hizi zina nguvu ya kisheria hivyo natoa wito kwa mabenki kuzipokea hati hizo kama dhamana na kuwapa mikopo wakulima na wafugaji. Nazishukuru Benki ambazo tayari zimeanza kuwakopesha wakulima kwa kutumia hatimiliki za kimila. Benki zote ziige mfano huo.

**Ndugu Wadau,** Ili kuharakisha na kurahisisha upatikanaji wa hati na kwa gharama nafuu, Wizara imepeleka huduma ya kuandaa na kusaini hati karibu na wananchi. Ofisi tano za kanda zimeanzishwa **Mwanza** kwa kanda ya Ziwa, **Moshi** kwa ajili ya kanda ya kaskazini, **Dodoma** kwa ajili ya kanda ya kati, **Mbeya** kwa ajili ya kanda ya kusini magharibi, na **Dar es Salaam** kwa kanda ya pwani. Ofisi ya sita kwa ajili ya kuhudumia kanda ya kusini mashariki itaanzishwa **Mtwara** hivi karibuni. Makamishna wasaidizi wa ardhi walianza kazi kwenye ofisi za kanda tangu Mwezi Oktoba mwaka jana, na hivyo kuharakisha upatikanaji na usajili wa hati kwenye kanda husika. Aidha chini ya marekebisho ya Sheria ya Usajili wa Ardhi, urasimu usiokuwa wa lazima umeondolewa kwenye mchakato wa kutoa hati miliki za ardhi na pia kusajili hati za mikopo ya nyumba. Hivi sasa utaratibu wa kusajili hati inayowekwa rehani kwa ajili ya mikopo utafanywa huko huko katika ofisi za Kanda.



**Ndugu wadau**, Changamoto nyingine ni uhaba mkubwa wa nyumba za kuishi mijini. Utafiti wa hivi karibuni unaonyesha kwamba nyumba mpya zipatazo 200,000 zinatakiwa zijengwe kila mwaka ili kukidhi ongezeko la watu mijini, na vijijini, lakini nyumba mpya zinazojengwa kwa mwaka ni wastani wa 15,000 tu. Uhaba huu wa nyumba umesababisha kodi ya kupanga nyumba iwe kubwa sana, tena mpangaji anapewa sharti la kulipa kwa mkupuo mmoja kodi ya miezi sita (6) au ya mwaka mzima, wakati kipato chake ni cha mwezi mmoja mmoja. Hivyo wapangaji wa nyumba wapo katika mazingira magumu, kutokana na hali ya watafutaji nyumba za kupanga kuwa wengi wakati nyumba za kupanga ni chache.

Kupitia sheria hizi changamoto hii ya uhaba wa nyumba itapata jawabu. Huko nyuma wawekezaji katika sekta ya ujenzi wa nyumba na kuuza hawakuwepo kwa vile hata wangejenga nyumba, zingekosa wanunuzi, lakini kwa hivi sasa wawekezaji katika biashara hii (**Real Estate Developers**) watakuwa wengi kwa sababu kupitia sheria ya mikopo ya nyumba, wanunuzi watakuwepo. Aidha, soko la kuuza nyumba, hasa **flats** katika maghorofa litapanuka sana kupitia sheria ya umiliki wa sehemu ya nyumba. Uzuri wa Sheria hii ni kwamba nyumba inayonunuliwa au vyumba katika **flats** vinavyonunuliwa ndio dhamana ya kupatia

mkopo kutoka Benki. Hivyo kupitia sheria hii wapangaji wengi watabadilika kuwa wamiliki wa nyumba.

**Ndugu wadau**, kwa kifupi Sheria tunazozindua leo zinaweka utaratibu mpya ambao wananchi wengi wana hitaji kuelimishwa ili wafahamu na wazitumie sheria hizi kupata nyumba. Sheria hizi zinataka wananchi kujenga moyo wa kuthubutu kukopa, Watanzania tusiogope kukopa. Bila mikopo hakuna maendeleo; lakini pia sheria hizi zinataka uaminifu katika kurejesha mkopo. Kukopa iwe harusi na kurejesha mkopo pia iwe harusi, na sio matanga. Usiporejesha mkopo na bila maelezo ya maana sheria hii mpya inampa aliyekukopesha haki ya kuuza mali iliyowekwa rehani bila ya urasimu mrefu kama ilivyokuwa zamani. Sheria imeweka mizania sawa baina ya mkopaji na mkopeshaji. Vile vile Sheria ya Mikopo ya nyumba imeweka masharti kwamba kwa wanandoa mmoja wao anapoweka rehani mali yao lazima mwenzake wake aridhie. Aidha, mkopeshaji anatakiwa awe na uhakika kwamba ridhaa ya mwenzake ipo kabla ya kuikubali mali inayowekwa rehani ili kupata mkopo.

Aidha Sheria ya Miliki za Sehemu ya Jengo inaweka utaratibu usio wa kawaida sana hapa nchini kwetu. Tumezoea kuona mtu mmoja mmoja kumiliki kiwanja au kuishi kama mpangaji kwenye jengo

lenye wapangaji wengi. Chini ya Sheria hii mmiliki zaidi ya mmoja watakuwa wanamiliki sehemu ya jengo; yaani ndani ya jengo moja panaweza pakawa na wamiliki wengi au ndani ya kiwanja kimoja panaweza kuwa na nyumba zaidi ya moja na kila mwenye nyumba atakuwa na hatimiliki yake. Lakini, jengo lenye wamiliki wengi; kuna sehemu ya jengo ambalo litamilikiwa kwa pamoja kwa mfano ngazi, **corridor**, pia kuna huduma za kupiga rangi kuta za nje, utunzaji wa uwanja wa nje ya jengo n.k. Ili wamiliki wa jengo hilo washirikiane kutimiza hayo yote, sheria imeweka muongozo, hasa kuhusu kuunda umoja (**Association**) ya wamiliki wa jengo hilo, ili wautumie muongozo huo kutatua matatizo yote yatakayojitokeza.

Kwa upande wa Sheria ya Mikopo ya Nyumba elimu itatolewa juu ya: walengwa, vipengele muhimu vya kisheria na kanuni, faida za kutumia mikopo ya nyumba, mahali pa kupata mikopo na masharti yake, makosa ya kuepuka wakati wa kununua au kujenga nyumba, n.k. Tukumbuke kwamba moja ya sababu za kuteteleka kwa taasisi za kifedha huko **Marekani** na **Ulaya** na hatimaye kusababisha mtikisiko mkubwa wa kiuchumi Duniani ambao haujawahi kutokea kwa takribani miaka 60 iliyopita, ni ukopeshaji holela wa mikopo ya nyumba (**Mortgage Financing**).

Ni lazima kwa hiyo tujifunze kutokana na makosa ya wenzetu tunapoanzisha mikopo ya aina hii hapa nchini.

**Ndugu wadau**, ili kuwa na uelewa sahihi juu ya sheria hizi na jinsi ya kuzitumia, tuna kazi kubwa ya kuelimisha umma. Wizara inaomba ushirikiano wa wadau wote katika kutekeleza kazi ya kutoa elimu kwa umma kuhusu sheria hizi na manufaa yake kwa mtu mmoja mmoja na katika uchumi wa Taifa letu.

Wizara yangu inaandaa programu ya elimu kwa umma na kuainisha njia mbalimbali za kutoa elimu hiyo ili kuhakikisha kwamba walengwa mbalimbali wanapata uelewa sahihi.

**Ndugu wadau**, kabla sijamaliza hotuba hii napenda nichukue fursa hii kuzishukuru Taasisi mbalimbali zilizo shirikiana na Wizara yangu kwa kazi ya kuandaa miswada 2 ya Sheria hizi, na pia katika kuandaa kanuni za Sheria hizi. Katika kuandaa kanuni za Sheria hizi, imefanyika kazi nzuri, tena kwa muda mfupi sana. Hii inadhihirisha kwamba inawezekana tunaposhirikiana na kutimiza wajibu wetu kwa kujituma. Taasisi au Idara zilizoshiriki katika kazi hii ni pamoja na: Ofisi ya Mwanasheria Mkuu wa Serikali (**Saidi Nzori** na **Richard Mbaruk**), Azania Bank Ltd. (**Godfrey Dimoso**), Commercial Bank of Afrika (**David Shambwe**),

National Bank of Commerce (**Felix Kibodya**), National Housing Corporation (**Victoria Mandari**), Dede Realty Ltd. (**Doroth Masawe**), GIMCO Africa Property Ltd. (**Fred Sendimu**), Chuo Kikuu, Ardhi (**Israel Simba**), Chuo Kikuu, Dar es Salaam (**Dr. Ringo Tenga**).

Vile vile napenda kwa niaba ya Wizara yangu na Serikali kwa ujumla kuwashukuru sana International Commercial Bank (**ICB**) Ltd. ambao wamefadhili tukio hili la uzinduzi wa Sheria hizi na elimu kwa umma. **Bwana S.V. Ramani**, Mtendaji Mkuu wa **ICB** katika mkutano wa wadau wa Mwezi Desemba, 2008 alitoa ahadi ya kusaidiana na Wizara yangu katika juhudi zake za kutoa elimu kwa umma, na leo Bwana Ramani ametimiza ahadi yake. **Ahsante sana.** Kwa vile utoaji wa elimu kwa umma kuhusu sheria hizi utaendelea, natoa wito kwa wadau wengine kufuata nyayo za **ICB** kwani wananchi wakielewa vizuri suala hili mabenki mtapata wateja wengi, na Makampuni ya ujenzi wa nyumba na kupangisha au kuziuzua nanyi mtapata wateja wengi, hivyo sote tushirikiane katika kutekeleza jukumu hili.

Mwisho, nimalizie kwa kutoa wito kwa kila mmoja wenu kwa nafasi yake kutumia fursa zinazotolewa na Sheria ya Mikopo ya Nyumba na ile ya Miliki za Sehemu za Jengo, kubadilisha hali ya

nyumba na makazi hapa nchini. Elekezeni huduma zenu kwa makundi ya aina zote hapa nchini, waishio mijini na wale wa vijijini, wenye kipato cha chini, cha kati, na cha juu; lakini hasa msiwasahau kuwahudumia wenye kipato cha chini kwani ndio wengi na ndio wenye shida ya kuwa na nyumba bora. Makampuni ya umma na ya binafsi yatakayohusika na kutoa mikopo kwa watu wa kipato cha chini, au kujenga nyumba wanazoweza kumudu kununua watu wa kipato cha chini (**Social Housing**) walete mapendekezo kuhusu namna Serikali inavyoweza kuwasaidia kutimiza azma hiyo.

**Ndugu wadau**, baada ya kusema hayo sasa ninayo furaha na heshima kubwa kuzindua rasmi kuanza kutumika kwa Sheria ya Miliki za Sehemu za Majengo Na. 16 ya mwaka 2008, na Sheria ya Mikopo ya Nyumba Na. 17 ya mwaka 2008. Aidha ninazindua mchakato wa kutoa elimu kwa umma kuhusu sheria hizi mbili.

**NYUMBA BORA KWA KILA MWANANCHI  
INAWEZEKANA KAMA KILA MDAU ATATIMIZA  
WAJIBU WAKE**

**Ahsanteni kwa ushirikiano wenu**

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.