

TARATIBU MPYA ZA UPANGISHAJI NYUMBA ZA MAKAZI NA BIASHARA



1.0 UTANGULIZI

Kurugenzi ya Usimamizi wa Miliki ni moja kati ya Kurugenzi za Shirika la Nyumba la Taifa. Kurugenzi hii inazo idara tatu ambazo zinaendesha shughuli za usimamizi wa miliki nchini. Idara hizo ni,

- Uendeshaji
- Uthamini na Upangishaji
- Uhusiano na Wapangaji

1.1 MAJUKUMU YA KURUGENZI

Shughuli zote za usimamizi wa miliki pamoja na zingine kama zilivyoelezwa hapo chini zinafanywa na Kurugenzi hii.

- Kusimamia shughuli za upangishaji wa nyumba za Shirika.
- Kukusanya kodi zote halisi pamoja na malimbikizo.
- Kuzifanyia matengenezo nyumba zinazomilikiwa na Shirika ili kuendana na thamani ya fedha.
- Kuthamini mali za Shirika.
- Kusimamia mahusiano na wapangaji pamoja na kuboresha mazigira ya nyumba za Shirika.
- Kutunza hati za viwanja vya Shirika na kuomba hati mpya pale ambapo muda wa Hati za awali umekwisha au miliki mpya imepatikana.
- Kutafiti, kupendekeza na kuongeza kodi kulingana na viwango vya soko.
- Kutafuta viwanja vipya sehemu mbalimbali nchini kwa ajili ya ujenzi wa miliki mpya.
- Kubuni njia mbalimbali za kuboresha usimamizi wa miliki za Shirika.

Katika kipeperushi hiki tutazungumzia zaidi jukumu la upangishaji wa nyumba za Shirika, utaratibu wa zamani na mpya

2.0 UPANGISHAJI WA NYUMBA ZA SHIRIKA.

Shirika Kwa sasa linamiliki jumla ya nyumba **16,429**. Kati ya hizi nyumba **1,488** ni za wapangaji wanunuzi (tenant purchasers) na wamiliki wa zamani (ex-owners). Nyumba **9590** ni za malazi na **6,839** ni nyumba za biashara. Mpaka sasa Shirika linatoza kodi kiwango cha chini karibu ya asilimia 45-50 ya kiwango cha soko. Hata hivyo Shirika limefanya utafiti wa kodi za soko ambao kwa sasa unalisaidia Shirika kuweza kutoza kodi zake walau karibu na kiwango cha soko kutegemea na eneo la nyumba pamoja na hali ya jengo husika.

- **Mahitaji ya Nyumba.**

Utafiti uliofanyika hivi karibuni umebaini kuwa zaidi ya asilimia **80** ya wananchi wa Tanzania wanaoishi mijini wanaishi katika nyumba za kupanga. Shirika la Nyumba linao uwezo wa kupangisha chini ya

asilimia moja **(1%)** tu ya wananchi wanaohitaji nyumba za kupanga. Kuna upungufu wa nyumba milioni tatu hivi sasa nchini mwetu na mahitaji ya nyumba kwa mwaka yanakadiriwa kuwa laki mbili. Shirika limeweka mkakati kwa muda wa miaka mitano kujenga nyumba **15,000** ili kujaribu kukabiliana na uhaba huo ambapo asilimia **30** zitapangishwa na asilimia **70** watauziwa wananchi. Pia kwa miaka ijayo Shirika litaendelea kujenga nyumba nyingi zaidi kwa ajili ya kuuza na kupangisha ili kupunguza mahitaji ya nyumba.

2.1 UTARATIBU WA ZAMANI WA KUPANGISHA NYUMBA

Shughuli zote za upangishaji zimeendelea kuwa chini ya ofisi za mikoa. Kwa Dar es Salaam utaratibu uliokuwa unatumika kupangisha nyumba ni wa "FISH" (First Informant Secures House). Kwa mtindo huu ulioanzishwa mwaka 1994, mwombaji wa kwanza alipewa upangaji, baada ya kupata baraka za Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi.

Mikoani utaratibu huu pia ulitumika tangu 2004 baada ya Wizara kufuta utaratibu wa zamani wa kamati za kupangisha nyumba za mikoa. Mpaka sasa Shirika linatumia utaratibu huu kila mkoa. Kwa kiasi kikubwa utaratibu huo ulipunguza malalamiko kutoka kwa waombaji wa nyumba na wananchi wengine kwa ujumla, ingawa nao ulikuwa na mapungufu kadhaa.

2.2 UTARATIBU MPYA WA KUPANGISHA NYUMBA ZA SHIRIKA

Shirika hivi sasa limeanzisha utaratibu mpya wa kupangisha nyumba ambao unalenga kuboresha mtindo wa zamani ambao ulikuwa ukilalamikiwa sana kuwa si wa uwazi na unapendelea watu kadhaa. Kwa utaratibu huu mpya Shirika litaendelea kufanya ukaguzi lenyewe na kugundua nyumba ambazo zinastahili kupangishwa kwa waombaji. Hapo awali kazi hiyo ilifanywa na waombaji wenyewe jambo ambalo lilikuwa gumu kwa baadhi ya waombaji ambao wengine walilazimika kutumia madalali ambao waliwatoza pesa nyingi na nyumba hawakuwapatia.

Kwa utaratibu mpya mwombaji anapaswa kufika katika ofisi za mikoa yetu na kuonana na Afisa anayeshughulikia upangishaji. Atapewa fomu na kutakiwa kujaza pale pale au kuondoka nayo akishajaza anapaswa kulipia shilingi 5000/=

Baada ya fomu kujazwa na kurejeshwa ofisini kitakachofuata ni taratibu za kiofisi kupitia na kuangalia vigezo vilivyopo ili kupata mwombaji anayestahili kupatiwa nyumba iliyopo au itakayopatikana kwa wakati huo au hapo baadae.

Vigezo hivyo vinazingatia mambo muhimu yafuatayo

- Taarifa za utambulisho wa mwombaji, (anwani yake, umri, kitambulisho, taarifa za ndoa pamoja na mawasiliano yake muhimu,
- Kama aliwahi kupangishwa na NHC
- Anwani za wenye nyumba wake wawili waliopita na namba zao za simu.
- Sababu za kubadilisha upangaji
- Eneo analopendelea kupangishwa
- Ukubwa wa nyumba anayohitaji (vyumba vya kulala)
- Aina ya nyumba (ghorofa, kawaida ya chini au dungu)
- Idadi ya watoto wanaokwenda shule na sehemu wanakosoma.
- Kiasi cha kodi unachoweza kulipa kwa nyumba unayoomba.
- Kama umechukua mkopo na makato yake kwa mwezi

Kwa waajiriwa watahitajika taarifa za ziada kama zifuatazo:

- Jina la mwajiri
- Nafasi uliyojiriwa
- Muda uliofanya kazi na mwajiri wako wa sasa
- Kipato chako cha sasa kwa mwezi au mwaka
- Jina la mwenza na anwani ya mwajiri wake.

Kwa waliojiijiri wenyewe wanapaswa kutoa taarifa za ziada kama zifuatazo:

- Aina ya bishara au taaluma
- Wastani wa kipato kwa mwaka
- Nakala ya leseni ya bishara, TIN, VAT na taarifa ya benki
- Ataje muda mfululizo aliokaa hapa mjini

Taarifa za wategemezi wa mwombaji zitaje yafuatayo:

- Jina
- Uhusiano
- Umri
- Jinsia

Majina ya wadhamini wawili kwa kuanzia na mwajiri kwa waajiriwa, anwani na namba zao za simu.

NB

fomu hii ya maombi irudishwe kwa Meneja wa mkoa wa Shirika la Nyumba la Taifa na ijazwe kwa usahihi ikiambatana na nyaraka za ushahidi wote wa kimaandishi wa madodoso yaliyotajwa na picha moja ya pasipoti ya mwombaji

3.0 CHANGAMOTO

Shirika linakabiliwa na changamoto kubwa kutokana na uchache wa nyumba lilizonazo ambazo zinasababisha malalamiko mengi kwa wale wanaoomba na kukosa wakidhani kuwa waliopata wametoa rushwa au kujuana na Maafisa wa Shirika.

Changamoto nyingine ni dhana kuwa wanaopata nyumba za Shirika kuwa na asili ya kiasia kwakuwa wanapendelewa na wanato rushwa. Hii ni dhana potofu kwa kuwa Shirika linagawa nyumba zake kwa kuzingatia taratibu na kanuni za upangishaji bila kujali jinsia, dini, kabila, au rangi ya mwombaji. Kadhalika kuna ukweli kuwa wataanzania hawa wenye asili ya kiasia ndio waliokuwa wamiliki wa awali wa nyumba hizo. Kilichofanyika wakati wa utafishaji kilikuwa kuwanyang'anya umiliki na kubakia wapangaji.

Changamoto hizi zitaendelea kutatuliwa kadiri Shirika litakavyoendelea kujenga nyumba za kupangisha na kuuza. Pia kuzifanyia ukarabati nyumba zilizopo ili zipangishwe kwa viwango vya soko.

**IMETAYARISHWA NA KURUGENZI YA USIMAMIZI WA MILIKI
SHIRIKA LA NYUMBA LA TAIFA,
S.L.P. 2977, Dar es Salaam, Tanzania.
Simu: +255 22 2851590,
Nukushi: +255 22 2851442
Baruapepe: dg@nhctz.com
Tovuti: www.nhctz.com**