

HUDUMA ZA MAENDELEO YA ARDHI

UTHAMINI

1. Uthamini ni nini?

Uthamini ni utaratibu wa utaalum wa kukadiria na kushauri kuhusu thamani ya mali isiyohamishika (kama vile ardhi, majengo na mazao). Hivyo neno uthamini linatokana na neno thamani

2. Thamani ni nini?

Thamani kwa ujumla wake inaweza kuelezeka kama bei inayolipwa kwa ajili ya kupata kitu. Lakini kwa lugha ya kitaaluma: thamani hususan ya mali isiyohamishika kwa mfano ardhi, inahusisha:-

- Upatikanaji wake (availability)
- Uboru wa matumizi yake (utility)
- Mahali ilipo (location)
- Umiliki wake (ownership)

3. Je, Ardhi ina thamani?

Ndiyo, kwa sababu ardhi ni rasilimali ya msingi ambayo shughuli zote za kijamii, kiuchumi na kimaendeleo zinafanyika juu yake. Kwa Tanzania, asilimia takriban themanini (80) ya wananchi wa vijijini hutegemea ardhi kwa maisha yao ya kila siku kwa chakula, kipato na mahitaji mengine.



• Ardhi ni rasilimnali adimu ambayo hushindaniwa na watu au shughuli mbalimbali na hivyo kuifanya iwe na thamani kubwa

• Ardhi humilikiwa kiserikali na kimila kwa sheria, kanuni na taratibu zinazokubalika. Ni kutokana na thamani ya ardhi watu hulazimika kumiliki ardhi na kuishi ndani yake.

4. Nini umuhimu wa uthamini?

Kuongezeka kwa ushindani wa mahitaji ya ardhi inayomilikiwa kiserikali, ikilinganishwa na ardhi iliyopo kumejenga umuhimu wa kusimamia na kutawala mali hiyo adimu kwa umakini mkubwa. Hivyo, uthamini ni nguzo mojawapo ya utawala na usimamizi bora wa ardhi kwa kuwezesha maamuzi ya maendeleo bora ya ardhi kufanyika.

5. Nini sababu ya uthamini?

Uthamini unaweza kutakiwa kwa madhumuni mbalimbali kama vile:

- Ushauri wa maamuzi ya uuzaji na ununuzi

- Kupandisha/kushauri bei ya pango
- Rehani/mikopo
- Bima
- Ukadiriaji wa misingi ya utozaji kodi, ushuru na ada mbalimbali za kiserikali na uchumi
- Sababu za kiuhasibu na mizani
- Ukadiriaji fidia kutokana na utawaji ardhi.

6. Uthamini kwa madhumuni ya fidia: Dhana ya fidia:

Kwa kuwa ardhi ya Tanzania ni mali ya wananchi wote, Rais ndiye mwenye dhamana ya kulinda kwa manufaa ya wote. Hata hivyo mwananchi anaruhusiwa kuitumia na pale ambapo inahitajika kutwaliwa kwa ajili ya sababu nyingine hasa za maendeleo ya taifa, basi mmiliki wa ardhi hiyo anastahili kulipwa fidia.

7. Nini misingi ya uthamini wa fidia?

- Uthamini na ulipwaji wa fidia hufanyika kulingana na misingi ya taaluma na kwa kuzingatia Sheria ya Ardhi Na.4 ya mwaka 1999 (kifungu namba 3(l)(g) na kanuni zake husika).
- Misingi ya uthamini wa fidia inatawaliwa na agizo la sheria ya uthamini wa haki, kamilifu na kulipwa kwa wakati muafaka (fair, full and prompt compensation)



kulingana na kifungu cha 3 cha Sheria ya Ardhi Na. 4 ya mwaka 1999 na kanuni (taarifa ya Serikali Na.78 ya 2001) za fidia inapaswa ijumuishie ya-fuatayo pale panapohusika.

- Thamani ya ardhi na mali isiyo-hamishika (unexhausted improvements)
- Posho ya usumbufu (distabance allowance)
- Posho ya usafiri (transport allowance)
- Posho ya upotevu wa makazi (lost of accomodation)
- Posho ya upotevu wa faida (loss of profit)
- Gharama za awali za kupata ardhi
- Kama fidia imecheleweshwa, ilipwe pamoja na riba kwa kiwango cha soko huria.



8.Taratibu za uthamini wa fidia

Uthamini hutekelezwa katika hatua kuu nne:

(a) Maandalizi ya awali (pre-site inspection):

- Mthamini atatembelea eneo husika, ili kubaini ukubwa wa kazi na wahu-sika
- Maandalizi ya vitendea kazi na viwango vya thamani.

(b) Ukaguzi wa mali

- Kumtambua mwenye mali na ku-muorodhesha katika fomu ya ukaguzi
- Kutoa namba ya kumbukumbu kwa mwenye mali
- Mwenye shamba kuonyesha mipaka ya shamba au mali yake.
- Kuchukua taarifa ya ukubwa wa eneo husika kwa kutumia GPS au ramani ya picha za anga

- Kuhesabu mazao ili kubaini idadi na kiwango cha ukuaji wa mazao ya aina mbalimbali

- Kukagua majengo na kuchukua taarifa zote husika ikiwa ni pamoja na vipimo.

- Kujaza taarifa ya majengo au idadi ya mazao kwenye fomu ya ukaguzi

- Kumpiga picha mfiwiwa mbele ya mali yake akiwa ameshika bango lenye namba ya kumbukumbu ili-yotolewa.

- Kuhakikisha fomu ya ukaguzi ime-sainiwa na mwenye mali, Mthamini husika na Kiongozi wa Serikali ya Mtaa ambaye atathibitisha uhalali wa mfiwiwa

(c) Ukokotoaji wa thamani

- Taarifa huhamishwa kutoka fomu ya ukaguzi na kuingiza kwenye fomu ya ukokotoaji thamani

- Ukokotoaji wa mahesabu ya thamani hutumia viwango vilivyotolewa na Ofisi ya Mthamini Mkuu ili kupata thamani ya mali husika

- Kuwasilisha fomu zote kwa Mthamini kwa ajili ya kuthibishwa

(d) Utayarishaji wa Hati za Fidia (Compensation Schedules)

Baada ya kumalizika uthamini na kuan-
daa taarifa,majedwali ya fidia yanata-
yarishwa yakionesha;

- Majina ya walipwaji
- Mali zitakazolipwa fidia
- Thamani ya fidia kwa kila mali
- Kisha jumla ya fidia itasainiwa na
 1. Mthamini Mkuu
 2. Afisa Ardhi anayeshughulika na zoezi hilo
 3. Katibu Kata wa Kata husika
 4. Mkuu wa Wilaya husika
 5. Mkuu wa Mkoa

Ulipaji wa Fidia

Husimamiwa na Katibu Mtendaji kwa kuwatambulisha walipwaji fidia.

9.TARATIBU ZA UTHAMINI KWA UJUMLA ;

Kwa mwananchi anayehitaji huduma ya uthamini kuna taratibu za utendaji zinazohusisha:-

- Maombi ya uthamini kwa maandishi yakiambatanishwa na kivuli cha hati au barua ya toleo
- Ili kumwezesha Mthamini aifanye kazi yake kwa ufanisi mkubwa, ushirikiano kati ya mteja na Mthamini unahitajika sana. Mteja anapaswa kuwa mwa-minifu kwa kujibu maswali mbalimbali atakayoulizwa na Mthamini.



- Mthamini hutakiwa kufanya ukaguzi wa mali (*Physical site in-spection*)
- Kisha ukokotoaji wa thamani hufanyika kwa kuzingatia viwango na kanuni za kitaalamu na za kisheria na hatimaye taarifa ya uthamini huandaliwa
- Mteja hutakiwa kulipia ada ya uthamini kabla ya taarifa ya uthamini kuthibitishwa
- Mwisho, taarifa ya uthamini huthibitishwa na Mthamini Mkuu na kisha kukabidhiwa kwa mwombaji.

Kwa maoni au maswali wasiliana na:

Kitengo cha Uthamini
Idara ya Ardhi
S.L.P 9132
Dar es Salaam
Email:-cv@ardhi.go.tz

KUMILIKISHA ARDHI

1. Aina za ardhi

Kulingana na Sheria ya Ardhi Na.5 ya mwaka 1999, ardhi ya Tanzania ipo katika makundi matatu

- Ardhi ya Kijiji (Village Land)
- Ardhi ya Hifadhi (Reserved Land) na
- Ardhi ya Jumla (General Land)



2. Aina za miliki za ardhi

Kuna aina mbili za kumiliki ardhi zinazotambulika kisheria:

- Miliki ya kupewa na Serikali (Granted Right of Occupancy)
- Miliki ya Kimila (Customary Right of Occupancy)



3. Makundi ya Ardhi ya Jumla

- Ardhi iliyopimwa
- Ardhi isiyopimwa:

Ardhi iliyopimwa ndiyo pekee inayoweza kutolewa na Kamishna wa Ardhi.

4. Maombi ya Ardhi

Ardhi hutolewa na Kamati za kugawa ardhi kwenye ngazi mbalimbali kwa kuzingatia yafuatayo:-

- Kuwasilisha maombi kwa kujaza fomu
- Maelekezo ya Mheshimiwa Waziri mwenye dhamana ya Ardhi.



4.1 Madaraka ya Waziri wa Ardhi

Mheshimiwa Waziri wa Ardhi anaweza kuelekeza kuwa ardhi fulani itolewe kwa mnada au zabuni. Kama akielekeza hivyo, Kamati itatoa tangazo lenye nia hiyo kwa muda wa siku 21. Tangazo hilo litaonesha nambari za viwanja vilivyokusudiwa na mahali



5. Kamati za kugawa Ardhi.

Aina ya maombi yanayoshughulikiwa katika kila ngazi

5.1. Ngazi ya Halmashauri za Wilaya, Miji, Manispaa au jiji

Kamati itatoa viwanja vya aina zifuatazo ndani ya mipaka ya Wilaya :-

- Ujenzi wa Ofisi za Serikali
- Makazi, biashara na viwanja vya huduma
- Hoteli na viwanda
- Ibada na huduma za jamii na
- Mashamba yasiyozidi ekari 500 vinginevyo kwa kibali cha Mheshimiwa Waziri wa Ardhi

5.1.2 Ngazi ya Wazara/ Taifa

- Uanzishaji wa Miji mipya
- Viwanja vya Mashirika au Taasisi za kigeni
- Viwanja vya ufukweni na visiwa vidogo.

- Viwanja vya ujenzi wa makazi ya pamoja (housing estates) vyenye maeneo yasiyozidi hekta tano (5ha)
- Ardhi inayotolewa kwa Kituo cha Uwekezaji nchini (TIC) kwa ajili ya uwekezaji.
- Ardhi kwa matumizi yenye maslahi ya kitaifa.
- Mashamba yanayozidi ekari 500

6. Utaratibu wa kumilikishwa ardhi

Baada ya Kamati kukamilisha zoezi la kugawa ardhi, mambo yafuatayo yatafanyika:-

- Kamati itatoa tangazo
 - Waombaji waliopewa ardhi watapelewa barua za toleo (Letter of Offer)
- Waliopewa ardhi watalipia ada na kodi zilizoanishwa na kurejesha stakabadhi za malipo.

7. Utayarishaji wa Hati

- Ramani ndogo (deed plans) hutayarishwa na rasimu ya hati huchapwa kwenye Ofisi ilipotolewa barua ya toleo.
- Mmiliki husaini hati mbele ya Shahidi anayekubalika kisheria kama Hakim, Wakili, Afisa Ardhi n.k
- Hati husainiwa na Kamishna wa Ardhi



- Hati husajiliwa na Msajili wa Hati katika Kanda husika (Dar es Salaam, Dodoma, Mtwara, Mwanza, Moshi na Mbeya) kugemeana na kiwanja kipo kanda ipi.

8. Miliki ya Uhamisho

Miliki ya ardhi inaweza kupatikana kwa uhamisho wakati ambapo mtu anayeomba kuhamishiwa miliki hiyo anao uthibitisho kuwa:-

- Amenunua maendeleo juu ya ardhi hiyo
- Amapewa zawadi ya maendeleo juu ya ardhi
- Amerithi maendeleo husika.



Katika utaratibu huu mwananchi huomba kibali cha kuhamisha miliki yake. Maombi hayo huambatanishwa na:-

- Ushahidi au uthibitisho wa ununuzi, kupewa zawadi au urithi
- Taarifa ya uthamini iliyothibishwa na Mthamini Mkuu wa Serikali.
- Stakabadhi ya kodi ya ardhi ya mwaka husika
- Fomu ya taarifa ya kusudio la uhamisho
- Fomu ya maombi ya idhini ya uhamisho
- Picha za utambulisho (za pande zote zinazohusika)
- Nakala mbili za hati ya uhamisho
- Hati ya kumiliki ardhi au barua ya toleo na ushuhuda wa malipo pale ambapo hati haijatolewa.

Aidha, Kamishna anaweza kukataa kutoa kibali iwapo hakuridhika. Kibali kikitolewa, kama miliki husika ilikuwa inamilikiwa kwa hati, uhamisho huo utasajiliwa na Msajili wa Hati. Kama hati ilikuwa haijatarishwa, hati itatarishwa kwa jina la Mmiliki mpya.

Kwa maoni au maswali wasiliana na:
Kamishna wa Ardhi
Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi
S.L.P 9230
Dar es Salaam.
Simu:2118303
E-mail: cl@ardhi.go.tz