JAMHURI YA MUUNGANO WA TANZANIA

Ofisi ya Rais

Idara Kuu ya Utumishi,
S.L.P. 2483,
Dar es Salaam.

Kumb. Na. MUF.22/05/166

19 Novemba, 1992

WARAKA WA UTUMISHI NA. 8 WA MWAKA 1992

MIKOPO YA NYUMBA KWA WATUMISHI WA SERIKALI

Utangulizi:

Kutokana na uhaba mkubwa wa nyumba za kuishi mijini na hivyo ugumu wa kupata nyumba za kupanga kwa upande wa Watumishi wa Serikali, Serikali ilianzisha Mfuko wa Mikopo ya Nyumba mwaka 1963 ambao uliendeshwa chini ya Waraka wa Watumishi wa Serikali Na. 8 wa 1963 na Na. 4 wa 1965. Baada ya kuanzishwa Benki ya Taifa ya Nyumba (The Tanzania Housing Bank) mwaka 1972, Mfuko huo wa Mikopo ya Nyumba ulifutwa kwa kuwa Benki hiyo inatoa Mikopo ya nyumba kwa watu wote pamoja na Watumishi wa Serikali.

2. Utaratibu huu wa kutumia Benki ya Nyumba umewaingizia watumishi wa Serikali matatizo makubwa kinyume cha matarajio ya Serikali. Matatizo hayo ni pamoja na haya yafuatayo:

(i) Mikopo inayotolewa na Benki ya Nyumba ina riba kubwa ambayo inapanda mara kwa mara. Kutokana na hali hii watumishi wa Serikali ama wanashindwa kuomba mikopo au wakiomba na kupewa mikopo hiyo wanaelemewa na madeni ambayo yanazidishwa na riba kubwa na uwezo mdogo wa kulipa.

(ii) Kwa kuwa Benki ya Nyumba inaendesha shughuli zake kibiashara, wenye uwezo mkubwa, kwa mfano, wafanyabiashara, wana nafasi nzuri zaidi kuliko watumishi wa Serikali katika kupata mikopo. Hivyo Watumishi wa Serikali wengi wanakosa mikopo.

(iii) Matatizo haya ya Watumishi wa Serikali kushindwa kupata mikopo yamewafanya watumishi wengi ambao wangeweza kujenga nyumba zao wenyewe kustaafu wakiwa hawana nyumba.

3. Kutokana na sababu hizi, Serikali imeamua kuanzisha tena Mfuko wa Mikopo ya Nyumba kwa Watumishi wa Serikali ili kuwawezesha kupata mikopo kwa masharti nafuu. Mikopo itakayotolewa na Mfuko huu itahusu ujenzi wa nyumba mpya, ununuzi wa nyumba, ukamilishaji wa ujenzi au ukarabati wa nyumba na pia itahusu ulipaji mikopo iliyotolewa na Benki ya Nyumba ambayo inawaelemea watumishi.

Bodi ya Ushauri ya Mfuko wa Mikopo ya Nyumba:

4. Mfuko wa Mikopo ya Nyumba utasimamiwa na Bodi ya Ushauri ambayo itakuwa na Wajumbe wafuatao:

4.1 Katibu Mkuu, Wizara ya Fedha..............................Mwenyekiti

4.2 Katibu Mkuu, Ofisi ya Rais Idara Kuu ya Utumishi .... Mjumbe

4.3 Meneja Mkuu, Shirika la Nyumba la Taifa.....Mjumbe

4.4 Katibu Mkuu, Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo Mijini .... Katibu

Watumishi wa Serikali wanaoweza kufikiriwa kupata Mikopo:

5. Watumishi wa Serikali ambao ni Raia wa Tanzania na wameajiriwa katika Masharti ya Kudumu na Malipo ya Pensheni au Masharti ya Akiba ya Watumishi wa Serikali (GEPF) au Akiba ya Taifa ya Wafanyakazi (NPF) na wamekwisha thibitishwa kazini mwao wanayo stahili ya kuomba mkopo chini ya Mfuko huu.

Ardhi itakayotolewa Mikopo:

6. Mikopo chini ya Mfuko huu itatolewa Mijini kwa viwanja vilivyopimwa na vyenye Hati za kumiliki Ardhi. Mikopo ya Vijijini nayo itatolewa kwa viwanja vilivyopimwa na vyenye Hati ya Kumiliki Ardhi isipokuwa pale ambapo umilikaji ni wa kimila. Kwa ardhi zinazomilikiwa kimila, waombaji wa mikopo watahitaji kupata uthibitisho wa Wakuu wa Wilaya kuhusu umilikaji wa ardhi hiyo kimila.

Upatikanaji wa Viwanja:

7. Pale inapowezekana yatateuliwa maeneo maalum katika sehemu za viwanja vya kuishi mijini na kutenga idadi ya viwanja kwa ajili ya utoaji wa mikopo chini ya Mfuko wa Mikopo ya Nyumba. Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo Mijini na Halmashauri za Miji zitashughulikia upatikanaji wa viwanja vya aina hii. Iwapo viwanja vitahitajika na mwajiri kama "Estate Development" mwendeshaji wa "Estate" hiyo atatafuta viwanja. Mbali ya utaratibu huu wa jumla, jukumu la msingi la kutafuta kiwanja ni la mwombaji wa mkopo.

Utaratibu wa Kuomba Mkopo:

8. Maombi ya mikopo yatafanywa kwa kutumia fomu maalum ya maombi ambayo ni Nyongeza "A" ya Waraka huu na yatatumwa kwa Katibu wa Bodi ya Ushauri wa Mfuko wa Mikopo ya Nyumba, Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo Mijini, S.L.P. 9123, Dar es Salaam kwa kutumia utaratibu wa kawaida wa kupitisha kwa Katibu Mkuu/Mkuu wa Idara inayojitegemea/ Mkurugenzi wa Maendeeleo wa Mkoa anayehusika. Wizara ya Fedha ndiye Mamlaka ya kuidhinisha Mikopo.

Masharti ya Mikopo:

9. (i) *Mambo yanayogharamiwa na Mkopo:—*

Mambo ambayo yanaweza kugharamiwa na mkopo ni gharama za ujenzi na gharama za utayarishaji wa kiwanja. Gharama zilizoorodheshwa hapa chini hazitajumuishwa katika mkopo:—

(a) Kodi ya kiwanja pamoja na "premium" yake

(b) "premium" inayolipwa kwa ajili ya barabara inayopita mbele ya nyumba (road frontage premium).

(c) Samani au vifaa kwenye nyumba vinavyoweza kuondolewa (movable fittings)

(d) Ada za aina nyingine pamoja na "Stamp Duty".

(ii) *Kiwango cha Mkopo na Malipo:*

(a) Muda wa kulipia mikopo utategemea muda wa Hati ya Umilikaji wa Ardhi lakini hautazidi miaka thelathini (30). Kwa kuwa kiwango cha juu cha makato ya mshahara kwa ajili ya kulipia mkopo ni theluthi moja ya mshahara wa mtumishi kwa mwezi, kiwango cha juu cha mkopo kinachoweza kutolewa ni hiyo theluthi moja ya mshahara ikizidishwa kwa idadi ya miezi ya miaka thelathini, yaani kwa kuizidisha mara 360. Bodi ya Ushauri inaweza kupendekeza kiwango cha mkopo kikubwa zaidi kama itaridhika kwamba mtumishi anao uwezo wa kulipia tofauti kati ya kima cha juu kinachoruhusiwa na kiasi alichoomba, au kama anayo mapato mengine yanayolipwa pamoja na mshahara ambayo yanaweza kufidia pengo.

(b) Mkopo pamoja na riba vitarejeshwa kuanzia mwaka wa kwanza baada ya kuanza kulipwa mkupuo wa kwanza wa mkopo kwa kukata mshahara wa mkopaji kwa kiasi kilicho sawa (equal instalments) kila mwezi hadi deni litakapolipwa lote. Kiasi hicho hakitazidi theluthi moja ya mshahara wa mkopaji isipokuwa pale ambapo mtumishi ataruhusiwa kwa kufanya hivyo kama ilivyoelezwa katika aya (a) hapa juu. Utaratibu huu wa malipo utawekwa katika mkataba kati ya Mwenyekiti wa Bodi ya Ushauri na Mkopaji. Ulipaji wa mkupuo wa mkopo wote na riba au sehemu yake unaruhusiwa. Hali kadhalika kiwango cha malipo ya kila mwezi kinaweza kuongezwa kwa makubaliano kati ya mkopaji na mwenyekiti wa Bodi ya Ushauri.

(iii) *Riba:*

Mkopo wa nyumba utalipiwa riba ya asilimia tatu (3%) kwa mwaka. Kiwango hiki cha riba kinaweza kurekebishwa na waziri wa Fedha kwa kuzingatia ushauri wa Bodi

(iv) *Dhamana:*

(a) Mkopaji ataweka Rehani ya Ngazi ya Kwanza (First Mortgage) Hati yake ya Kumiliki Ardhi ya kiwanja na nyumba inayohusika na atagharamia utayarishaji na usajili wa Hati ya Rehani (Mortgage Deed).

(b) Wakati Rehani inashughulikiwa Hati ya Kumiliki Ardhi ya kiwanja na nyumba iliyomo lazima ikabidhiwe kwa Katibu Wa Bodi ya Ushauri, Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo Mijini, S.L.P. 9132, Dar es Salaam.

(v) *Aina ya Nyumba:*

Mwombaji wa mkopo atatayarisha Ramani za Nyumba kwa gharama [illegible] na kupata kibali cha ujenzi kutoka kwenye Halmashauri ya Jiji/Miji Wilaya/ Kijiji kinachohusika. Pia Sekretarieti ya Bodi itatazama uwezekano wa ku[illegible]yarisha Ramani za Nyumba ambazo ni "Standard" kwa viwanja vya kuishi vya aina mbalimbali (Low, Medium, High Density) ili ziweze kutumiwa na waombaji wanaopenda. Utaratibu wa kuzipata Ramani hizo za Nyumba utawekwa na Sekretarieti ya Bodi.

(vi) *Ujenzi:*

Sekretarieti ya Bodi ina jukumu la kuona kwamba nyumba za mikopo zinajengwa ipasavyo na kwa muda mfupi. Kwa sababu hii Kondarasi wa kujenga nyumba hizi hapana budi akubalike na Sekretarieti ya Bodi. Ukaguzi wa ujenzi utafanywa na *Sekretarieti*, wakala wake [illegible] msanifu wa majengo (Architect) mwenye idhini ya Sekretarieti [illegible] Halmashauri ya Jiji/Miji/Wilaya/Kijiji kinachohusika. Katika "*k*[illegible] *cha matengenezo*" chini ya Mkataba wa Ujenzi. Kondarasi [illegible] atakuwa na jukumu la kutengeneza nyumba inayohusika kama [illegible] desturi

(vii) *Bima:*

Nyumba ambayo imejengwa, imemalizwa kujengwa, imefanyiwa ukarabati au kupanuliwa kwa mkopo chini ya Mfuko huu itawekewa Bima kwa kiasi kisichopungua kile kiasi cha mkopo kinachodaiwa kama kinga ya uharibifu au hasara inayotokana na moto, maji, kimbunga na radi. Bima hiyo itakuwa sehemu ya mkopo. Mkopaji hataruhusiwa kuitumia nyumba mpya iliyojengwa kwa mkopo kabla ya kuikatia Bima. Pale ambapo hakuna uthibitisho kwamba nyumba inayohusika imekatiwa Bima, Katibu wa Bodi atakabidhi funguo zote za nyumba hiyo pamoja [illegible] "Certificate of Completion" kuhusu ujenzi, kwa Katibu Mkuu Wizara ya Fedha kwa kuhifadhiwa hadi hapo Mkopaji atakapothibitisha kwamba nyumba hiyo imekatiwa Bima.

(viii) *Matunzo ya Nyumba:*

(a) Katika kipindi chote ambapo mkopo haujalipwa wote, mkopaji (maana yake ni pamoja na Msimamizi wa Mirathi na familia ya mkopaji, kama mkopaji amekufa) atawajibika kuitunza nyumba ya mkopo na kuifanyia matengenezo ipasavyo. Katika kipindi hicho Katibu wa Bodi au Mwakilishi wake atakuwa na haki ya kufanya ukaguzi wa nyumba hiyo. Aidha, Bodi inaweza kuagiza matengenezo yanayohitajika yafanywe kwa gharama ya mkopaji ili kuweka nyumba hiyo katika hali inayoridhisha.

(b) Kwa kuwa Bodi ina haki juu ya nyumba iliyowekwa rehani kwa sababu ya mkopo, ina haki pia [illegible] kuona kwamba nyumba hiyo haiharibiwi. Kwa hivyo mkopaji anapotaka kufanya marekebisho ya nyumba (structural alterations) hapana budi apate kibali cha bodi

(ix) Itokeapo kwamba mkopaji a[illegible] dunia au ameacha au kufukuzwa kazi kabla hajamaliza marejesho ya mkopo, alibaki ya mkopo pamoja na riba zitakuwa deni la kurejeshwa mara moja na kwa ukamilifu. Hata hivyo Bodi inaweza kuikubali utaratibu wa marejesho ambao

utamwezesha mkopaji au msimamizi wa mirathi, warithi au familia ya mkopaji kulipa mkopo huo kwa mikupuo (instalments) hadi hapo mkopo na riba vitakapokamilika kulipwa.

Watumishi ambao wanayo Mikopo ya "Revolving Housing Loan Fund" na wale wenye Mikopo ya Benki ya Nyumba Tanzania:

10. Madhumuni ya kwanza ya Mfuko wa Mikopo ya Nyumba unaoanzishwa sasa ni kuongeza idadi ya nyumba, hasa mijini, na kwa sababu hiyo wanaotaka kujenga nyumba mpya na wanaomalizia ujenzi watahudumiwa kwanza. Hata hivyo Serikali inatambua matatizo yanayowakabili watumishi wenye mikopo ya "Revolving Housing Loan Fund" ya zamani ambao sasa wanahudumiwa na Benki ya Nyumba Tanzania, na pia ya wale waliopata mikopo kutoka Benki hiyo moja kwa moja. Kwa hali hii Bodi ya Mfuko huu wa Mikopo ya Nyumba itafikiria njia ya kuwawezesha watumishi walioelemewa na madeni kuhamisha mikopo yao kutoka Benki ya Nyumba.

Posho ya Matengenezo ya Nyumba (Housing Maintenance Allowance):

11. Masharti ya Waraka wa Watumishi wa Serikali Na. 4 wa 1990 yatazihusu pia nyumba zilizojengwa kwa mkopo chini ya Mfuko wa Mikopo ya Nyumba.

Tarehe ya Kuanza Kutumika:

Waraka huu utaanza kutumika kuanzia tarehe 1 Disemba, 1992.

D. A. Ntukamazina,
Katibu Mkuu (Utumishi)

APPENDIX "A"