UHAMISHAJI WA UMILIKI WA ARDHI (TRANSFER OF THE RIGHT OF OCCUPANCY)

Kitendo cha uhamishaji wa umiliki wa ardhi kutoka kwa mtu au kikundi cha watu Fulani/taasisi/kampuni/shirika kwenda kwa mtu/kampuni/taasisi au shirika huitwa UHAMISHO WA MILKI (Transfer of the right of occupancy)

Aidha,uhamisho huo unaweza kufanyika kufuatia mazingira yafuatayo; Mauziano, (sale) minada (auction) ,zabuni (tender), kupeana kwa upendo na huba (natural love and affection).

Kwa kuzingatia fungu la 37 la sheria namba 4 ya Ardhi ya mwaka 1999, inampa mamlaka kamishna wa ardhi na maafisa wateule kutoa idhini ya uhamisho wa umiliki wa ardhi.Fungu la 39(1) limeainisha mahitai ambayo muombaji anatakiwa kuwasilisha ili utaratibu uweze kufuatwa na ombi lishughulikiwe kama sheria ilivyoainisha.

Yafuatayo ni mahitaji ya nyaraka muhimu kwa msingi wa uhamisho wa milki ya ardhi;

1. **Mahitaji ya Maombi ya kibali cha Uhamisho baina ya mtu na mtu**

- Mahitaji ya hati halisi ya kumiliki ardhi au barua inaoonyesha umiliki endapo hati bado haijatolewa.
- Stakabadhi halisi za malipo ya barua ya umiliki na ushuhuda wa malipo endapo hati haijatolewa.
- Picha zisizopungua mbili za mmiliki na anaepokea umiliki wa mali hiyo zenye rangi.
- Mikataba ya mauziano isiyopungua mitatu.
- Taarifa ya mthamini ,iliyoandaliwa na serikali na kuidhinishwa na mthamini mkuu wa serikali pamoja na stakabadhi ya malipo ya uidhinishwaji.
- Stakabadhi ya kodi ya ardhi kwa mwaka wa fedha husika.
- Fomu ya Maombi ya idhini ya uhamisho (land form no 29) nakala 3.
- Fomu ya Maombi ya idhini ya uhamisho (land form no 30) nakala 3.
- Fomu ya uhamisho wa umiliki(land form no 35) nakala 3.
- Stakabadhi halisi ya malipo ya Maombi ya idhini ya uhamisho.
- Uthibitisho wa uraia wa anayehamishwa milki kama vile nakala ya cheti cha kuzaliwa/ hati ya kusafiria/hati ya kiapo cha kuzaliwa (Affidavit of birth.)

2. **Mahitaji ya Maombi ya kibali cha Uhamisho baina ya mtu na kampuni , shirika au kikundi.**

Mahitaji yote yaliyoainishwa hapo juu ni ya msingi ukizingtia na mengineyo yanaongezeka

ambayo ni;

- Hati ya kuandikishwa /kusajiliwa kwa kampuni hiyo, ushirika, taasisi au kikundi kile ambacho kinahitaji kuhamishiwa umiliki.
- (Memorandum and Atricles of association) ya kampuni hiyo inayohamishiwa umiliki au katiba husika.
- Taarifa ya mwaka inayoonyesha hisa za kampuni inayohamishiwa.(nnual Returns).
- Uthibitisho wa uraia wa wanahisa wakubwa (majority shareholders) uliothibitishwa kama nakala halisi.

3. Mahitaji ya Maombi ya kibali kwa raia wasio wa Tanzania.

- Mahitaji yote ya fungu namba moja hapo juu pamoja na yafuatayo;
- Cheti cha motisha cha uwekezaji kutoka kituo cha uwekezaji cha Tanzania (certificate of incentives)
- Kituo cha uwekezaji TIC watahamishiwa na wizara ya ardhi miliki husika na kisha hatatoa haki isiyo ya raia (derivative right).Utaratibu huu umeainishwa katika vifungu vya sheria katika mwongozo wa haki ya umilikishwaji kwa raia wa kigeni

Mahitaji maombi ya uhamisho yatokanayo na zabuni au minada ya wahusika tofautitofauti,

- Mahitaji yote yalitajwa hapo awali kwenye namba moja ni ya msingi pia isipokuwa taarifa ya uthamini na mikataba ya maudhiano.
- Tangazo la zabuni au minada lililotolewa kwenye jamii au magazeti.
- Cheti cha mauzo kwenye minada toka kwa dalali.
- Barua ya ujulisho wa aliyeshinda zabuni iwapo mauzo yamefanywa kwa njia hiyo.

Taratibu za kuzingatiwa kufuatwa baada ya nyaraka zote muhimu kuwasilishwa kwa kamishna wa ardhi au afisa mteule;

- Endapo itabainika ya kwamba hapana kizuizi chochote kwa mali ambayo inahamishwa umiliki, Kamishna au Afisa mteule ataidhinisha kibali cha uhaamisho.
- Baada ya kibali kutolewa ni wajibu wa kisheria kwa anayehamishiwa umiliki wa mali hiyo kulipa ushuru wa serikali (*stamp duty*).
- Stakabadhi halisi za malipo zitawasilishwa kwa kamishna wa Ardhi /Afisa mteule wa ardhi ambaye ataandaa na kusaini fomu maalumu a,(fomu namba 33)
- Nyaraka za uhamisho zilizoowasdilishwa zitakabidhiwa kwa aliyehamishiwa umiliki ili aziwasilishe kwenye ofisi ya Mamlaka ya Ushuru wa forodha (TRA) kwa ajili ya kulipa ushuru wa kupata faida (*Capital Gains Tax*)
- Baada ya hakulipia

TRA mhamishiwa wa miliki ya ardhi atapeleka nyaraka zote pamoja na stakabadhi zote ikiwemo hati halisi kama ilikuwa imesajiliwa kwa ajili ya usajili wa hati mpya ya anayehamishiwa, na usajili ukikamilika, hati mpya itakabidhiwa kwa muhamishiwa.(*transferee).*

MWONGOZO WA USAJILI UPYA WA HATI MILIKI (renewal of a right of occupancy).

Utaratibu wa uhuishaji au usajili upya nyongeza ya muda wa kumiliki ardhi .Utaratibu huu unafanyika kwa mujibu wa fungu namba 32 la Sheria ya Ardhi namba 4 ya Mwaka 1999.Kulingana na kifungu namba 32(1) la sheria hiyo,sheria ya kumiliki ardhi hutolewa kwa muda mfupi na mrefu.Muda mfupi ni kati ya mwaka mmoja mpaka miaka mitano au kamishna wa ardhi atakavyoona inafaa kulingana na mamlaka aliyopewa kisheria na ya muda mrefu ni kati ya miaka 33,66 au 99.

VIGEZO VYA KUZINGATIA KATIKA KUSAJILI UPYA HATI MILIKI

- Hati ya umiliki lazima iwe imekwisha muda wake isipokuwa kwa mazingira maalumu yanayopelekea kulazimu kusajili upya hati ya ummiliki kabla ya kuisha muda wake.Kwa mfano taasisi nyingi za fedha hukataa kuchukua hati miliki kama dhamana ya mkopo ikiwa hati miliki hiyo imebakiza muda chini ya miaka mitano.
- Mmiliki awe ametimiza vigezo na masharti vya umiliki wake.
- Malipo ya kodi yawe yamelipwa mpaka mwaka huo wa fedha.
- Matumizi ya eneo yawe yamehakikiwa na kuidhinishwa na Mkurugenzi wa mipango miji na vijiji wakati wa kusajili upya hati ya umiliki.
- Taarifa ya uthamini iliyoidhinishwa na mthamini mkuu wa serikali kwa ajili ya kubaini endapo maendelezo juu ya viwanja yanakidhi viwango.

TARATIBU NA NYARAKA NYINGI YAPASA KUTENGENEZWA NA WANASHERIA ILI KUHAKIKISHA UBADHIRIFU NA UKIUKWAJI WA TARATIBU NA SHERIA UNAEPUKWA.