

DHANA, MISINGI NA UTARATIBU WA UTHAMNI NA ULIPAJI FIDIA

1.0 DHANA YA FIDIA

Fidia ni malipo yanayotolewa kwa mtu au Taasisi **kama mbadala wa mali yake** kutokana na kuondolewa kwenye eneo lake lililotwaliwa kwa manufaa ya umma na kupangiwa matumizi mengine tofauti na yale yaliyopo kwa sasa.

Kutwaliwa kwa eneo la mtu kunazingatia Sera na Sheria za ardhi kuwa ardhi ya Tanzania ni mali ya umma na Rais ndiye mwenye dhamana ya kuilinda kwa manufaa ya wote.

Kutokana na msimamo huo mwananchi anayo haki ya kuitumia na kumiliki kwa muda na masharti yanayoainishwa kwenye hati ya umiliki.

Hata hivyo, pale ambapo ardhi hiyo inahitajika kutwaliwa kwa ajili ya miradi au shughuli za maendeleo ya Taifa zinazofanywa na serikali, Taasisi/Mamlaka yeyote ya serikali au binafsi, Kijiji au mtu basi mmiliki wa asili wa ardhi hiyo, **stahili yake ni kulipwa fidia.**

Kifungu na 3 (1) (g) cha Sheria ya Ardhi kinaelekeza kuwa fidia hiyo ni lazima iwe **kamilifu, ya haki na ilipwe kwa wakati** (*fair, full and prompt compensation*)

- **Fidia ya Haki (fair compensation):** ni thamani halisi (ya viwango vya soko),Taratibu,vigezo na viwango vya ukadiriaji thamani vyenye usawa baina ya wafidiwa wote na kwa pande zote husika (bila kuegemea au kupendelea/kuonea upande wowote).
- **Fidia Kamilifu (full compensation):** ni ile yenye kutosheleza kwa kuzingatia viwango vya soko, sheria na misingi ya taaluma ya uthamini.
- **Fidia ilipwe kwa wakati (prompt compensation):** ni ile inayolipwa ndani ya kipindi cha miezi sita (6) kwa mujibu wa ;
 - Kifungu cha 13(2) cha kanuni za sheria ya Ardhi Na.4za mwaka 2001 na
 - Kifungu cha 19(1)-(3) cha kanuni za Sheria ya Ardhi ya vijiji Na. 5 za mwaka 2001
 - Yaani tangu ardhi ilipotwaliwa au milki kubatilishwa.

2.0 MISINGI YA UTHAMINI WA FIDIA

Uthamini kwa ajili ya fidia ya mali hufanywa na Mthamini (Qualified Valuer) kulingana na misingi ya taaluma ya uthamini na kwa mujibu wa sheria za Ardhi za mwaka 1999 na Kanuni zake za mwaka 2001.

Pia Kanuni ya ukadiriaji thamani ya fidia chini ya kifungu Na. 179 cha Sheria ya Ardhi (Sura 113) imeeleza kuwa kipimo cha fidia ni viwango vya thamani ya soko kwa maana kuwa walipwe fidia inayolingana na bei ambayo wangeuza mali yao kwa ridhaa yao.

Pamoja na kuzingatia bei ya soko sheria inaelekeza **Malipo ya posho** mbalimbali kama vile posho ya ukosefu wa makazi, upotevu wa faida ya biashara, usumbufu, kusafirisha mizigo na gharama za awali za kupata ardhi.

Hivyo, **Fidia Stahili ni** ile inayopatikana kwa kuzingatia yafuatayo:-

- 1) Thamani ya ardhi na mali isiyohamishika (unexhausted improvements)
- 2) Posho mbalimbali stahili kwa mfiduwa ambazo ni:-
 - i) Posho ya upotevu wa makazi (Loss of Accommodation)
 - ii) Posho ya upotevu wa faida (Loss of Profit)
 - iii) Posho Usumbufu (Disturbance allowance)
 - iv) Posho ya usafiri (Transport allowance)
 - v) Gharama za awali za kupata ardhi:

3.0 TARATIBU ZA UTHAMINI WA FIDIA

- 1) Maandalizi ya awali (pre-side inspection).
 - Kupokea na kutafakari maelekezo (Instructions)
 - Kutembelea eneo husika baada ya kumtaarifu au kumshirikisha Mthamini wa Halmashauri husika akiambatana na viongozi wa eneo hilo na wataalam muhimu.
 - Maandalizi ya viwango vya thamani ya ardhi, majengo na posho za kisheria
 - Kutoa Namba ya kumbukumbu ya Mthamini (VAL/No)
 - Kutoa mafunzo ya uelewa wa pamoja kwa timu za watendaji
 - Kushiriki kwenye vikao vya uhamasishaji kwa wananchi watakapo athiriwa na mradi kwa kumshirikisha Mthamini wa Halmashauri husika.
- 2) Maandalizi ya Viwango vya Uthamini
- 3) Uhamasishaji
- 4) Ukaguzi wa mali (Site Inspection)
- 5) Ukokotoaji wa thamani
- 6) Utayarishaji wa Hati/Majedwali ya fidia na Kuidhinishwa
- 7) Kusainiwa – Hati/Majedwali ya fidia
 - Majedwali ya Fidia kuhakikiwa/kusainiwa katika ngazi za,
 - Mthamini kiongozi
 - Mthamini Mkuu
 - Mthamini na Afisa Ardhi Mteule wa Halmashauri ya eneo husika
 - Katibu Kata (WEO) wa Kata husika
 - Mkuu wa Wilaya (DC) wa Wilaya ya eneo husika
 - Mkuu wa Mkoa (RC) wa Mkoa wa eneo husika