

MWONGOZO KAMILI WA

UWEKEZAJI KATIKA HATI FUNGANI

TANZANIA

Jinsi ya Kuwekeza Ardhi Tanzania na Kupata Faida Kubwa

TSh 500M+

Thamani ya Ardhi
Mijini Mwanza

99 Miaka

Muda Mrefu wa
Hati Fungani

15-30%

Faida ya Mwaka
Kwa Uwekezaji

**"Ardhi ni utajiri unaokukaa wewe — usioharibika, usiochakaa, uma
kila siku na thamani yake inaendelea kupanda."**

— Mwanza Books, 2024

Kitabu hiki kimetolewa na Mwanza Books kwa lengo la kukupa ujuzi wa kina wa uwekezaji katika ardhi ya Tanzania. Hakuna ruhusa ya kunakili bila idhini ya mwandishi.

YALIYOMO

1	HATI FUNGANI NI NINI? — Misingi ya Kisheria Ufafanuzi, Historia, Sheria Muhimu
2	KWA NINI KUWEKEZA KATIKA ARDHI? Faida za Ardhi Dhidi ya Uwekezaji Mwingine
3	AINA ZA HATI FUNGANI NA THAMANI ZAKE CRO, CCRO, Leseni — Linganisha Uwekezaji
4	MKAKATI WA UWEKEZAJI — HATUA KWA HATUA Jinsi ya Kuchagua, Kununua na Kupata Faida
5	MAENEO BORA YA UWEKEZAJI TANZANIA Mwanza, Dar es Salaam, Dodoma na Zaidi
6	UWEKEZAJI WA ARDHI NA BENKI Mikopo, Dhamana na Biashara ya Ardhi
7	HATARI NA JINSI YA KUZIEPUKA Makosa 10 Yanayoweza Kukugharimu Sana
8	SHERIA UNAZOSTAHILI KUJUA Haki Zako, Wajibu Wako, Ulinzi wa Kisheria
MWIS HO	HATUA ZA KWANZA — ANZA LEO! Mawasiliano na Mwanza Books

SEHEMU 1

HATI FUNGANI NI NINI?

Misingi ya Kisheria ya Umiliki wa Ardhi Tanzania

Hati Fungani ni hati rasmi ya kisheria inayotolewa na Serikali ya Tanzania kupitia Wizara ya Ardhi, Nyumba na Maendeleo ya Makazi. Inathibitisha haki yako ya kisheria ya kumiliki, kutumia, na kunufaika na kipande fulani cha ardhi.

UKWELI MUHIMU: Tanzania inatambua ardhi yote kuwa mali ya Jamhuri — lakini raia wana haki ya "Right of Occupancy" ambayo ni sawa na umiliki kamili kwa madhumuni ya vitendo.

Sheria Zinazotawala Ardhi Tanzania

Sheria ya Ardhi Na. 4 ya 1999	Sheria kuu inayotoa msingi wa haki za umiliki wa ardhi Tanzania Bara
Sheria ya Ardhi ya Vijiji Na. 5 ya 1999	Inatawala ardhi katika vijiji — inatoa CCRO (Customary Right of Occupancy)
Sheria ya Usajili wa Ardhi Na. 334	Inahusika na usajili rasmi wa hati za ardhi katika Daftari la Ardhi
Sheria ya Kupanga Miji Na. 8 ya 2007	Inatoa mwongozo wa matumizi ya ardhi mijini na kupanga maeneo
Katiba ya Tanzania, Ibara ya 24	Inatambua haki ya mtu ya kumiliki mali ikiwa ni pamoja na ardhi

Historia ya Ardhi Tanzania kwa Ufupi

Kabla ya uhuru wa 1961, ardhi nyingi Tanzania ilisimamiwa na serikali ya kikoloni ya Uingereza. Baada ya uhuru, Serikali ya Tanzania ilichukua ardhi yote rasmi, lakini ilitoa haki ya kukaa (Right of Occupancy) kwa raia. Mabadiliko makubwa ya kisheria yalifanyika mwaka 1999 yaliyoimarisha haki za wananchi.

SEHEMU 2

KWA NINI KUWEKEZA KATIKA ARDHI?

Ardhi ni Dhahabu Isiyoisha

Kati ya njia zote za uwekezaji zinazopatikana Tanzania — hisa, biashara, mifugo, madini — ardhi inashikilia nafasi ya pekee kabisa. Hapa chini ni sababu za msingi kwa nini wawekezaji mahiri wanachagua ardhi:

15-30%

FAIDA YA MWAKA

Maeneo ya miji mikuu

2-5x

ONGEZECO LA THAMANI

Kwa miaka 10 kawaida

99 Yr

MUDA WA CRO

Inaweza kuendelezwa

1

THAMANI INAPANDA DAIMA

Ardhi haifanyi kazi kama biashara ambayo inaweza kufilisika. Kwa miongo mitano iliyopita, thamani ya ardhi Tanzania imepanda kila mwaka, hasa karibu na miji inayokua kama Mwanza, Dar es Salaam, Dodoma na Arusha.

2

USALAMA WA FAMILIA

Ardhi yenye Hati Fungani ni urithi unaoweza kupitishwa kwa vizazi. Hakuna mtu anayeweza kuiondoa bila fidia ya haki. Ni usalama wa kudumu zaidi ya akiba ya benki.

3

KIPATO CHA KILA MWEZI

Unaweza kupata kipato cha kila mwezi kwa kupangisha ardhi yako — kwa kilimo, biashara, nyumba za kupanga, au maegesho ya magari.

4

DHAMANA YA MKOPO

Hati Fungani (CRO au CCRO) inakubaliwa na benki kama dhamana. Unaweza kulipa mkopo wa biashara bila kutumia pesa yako yenyewe.

5

HAKUNA DEPRECIATION

Tofauti na gari, kompyuta, au vifaa vya biashara — ardhi haiharibiki. Thamani yake haina mwisho wa kushuka kwa sababu ya kuchakaa.

SEHEMU 3

AINA ZA HATI FUNGANI NA THAMANI ZAKE

Chagua Aina Sahihi kwa Uwekezaji Wako

Kuelewa aina tofauti za Hati Fungani ni muhimu sana kwa mwekezaji. Kila aina ina nguvu tofauti za kisheria, matumizi tofauti, na thamani tofauti kwa uwekezaji.

AINA	MUDA	ENEO	BENKI	UWEKEZAJI	NGUVU
CRO (Certificate of Right of Occupancy)	33/66/99 miaka	Mjini & Vijijini	Ndiyo - Kamili	Bora Sana	****
CCRO (Customary CRO)	33/66/99 miaka	Vijiji tu	Baadhi ya Benki	Nzuri Sana	***
Leseni ya Makazi (Residential License)	Miaka 5	Mjini tu	Hapana	Wastani	**
TOL (Temporary Occupancy)	Mwaka 1+	Mjini & Vijijini	Hapana	Ndogo	*

**** = Nguvu Kubwa Sana *** = Nguvu Nzuri ** = Wastani * = Ndogo

Mapendekezo ya Mwanza Books kwa Wawekezaji

PENDEKEZO LA DHAHABU: Daima lenga CRO (Certificate of Right of Occupancy). Ni hati yenye nguvu kubwa zaidi kisheria, inakubalika na benki zote, na ina thamani kubwa zaidi ya uuzaji upya. Ikiwa unawekeza vijijini, CCRO ni chaguo bora la pili.

SEHEMU 4

MKAKATI WA UWEKEZAJI — HATUA KWA HATUA

Jinsi ya Kununua Ardhi na Kupata Faida

Uwekezaji wa akili katika ardhi unahitaji mpango madhubuti. Hapa chini ni hatua 7 ambazo kila mwekezaji anapaswa kufuata ili kuhakikisha uwekezaji wake ni salama na wenye faida.

1	Utafiti wa Soko (Due Diligence) Kabla ya kununua, chunguza eneo. Angalia miundombinu (barabara, maji, umeme), ukaribu na shughuli za kibiashara, na mwelekeo wa maendeleo ya serikali katika eneo hilo.
2	Angalia Hati Halisi Ofisini Nenda moja kwa moja Ofisi ya Ardhi ya wilaya na uthibitisha kwamba Hati Fungani ni ya kweli. Angalia kwamba jina la muuzaji linalingana na hati. Hii inaepuka udanganyifu.
3	Pata Tathmini Rasmi ya Thamani Ajiri Mthamini (Valuer) aliyeidhinishwa na Serikali kukuambia thamani halisi ya ardhi. Usitegemee bei ya mdomo ya muuzaji peke yake.
4	Panga Mkataba wa Kisheria Hakikisha mkataba wako wa ununuzi umefanywa mbele ya Mwanasheria aliyesajiliwa au Msajili wa Ardhi. Mkataba wa mdomo haukubaliki kisheria.
5	Lipa kwa Njia Rasmi Lipa kupitia benki au njia inayoweza kuthibitishwa — hundi au uhamisho wa benki. Malipo ya pesa taslimu ni hatari na yanaweza kusababisha matatizo ya kisheria baadaye.
6	Badilisha Jina la Hati Mara baada ya ununuzi kukamilika, nenda Ofisi ya Ardhi mara moja na ubadilishe jina la mmiliki katika Hati Fungani. Hii ndiyo hatua muhimu zaidi inayokufanya kuwa mmiliki rasmi.
7	Simamia Ardhi Yako Tembelea ardhi yako mara kwa mara, piga picha zenye tarehe, na uhakikishe hakuna mtu anayeivamia. Ardhi isiyosimamwa ni rahisi kuvamiwa.

SEHEMU 5

MAENEO BORA YA UWEKEZAJI TANZANIA

Uchunguzi wa Kina wa Mikoa Inayovutia

Maeneo tofauti ya Tanzania yana fursa tofauti za uwekezaji. Hapa chini ni uchambuzi wa mikoa 5 inayovutia zaidi kwa uwekezaji wa ardhi:

MWANZA	Ziwa Victoria
Bei ya Kawaida: TSh 50M–500M+	<i>Ukuaji wa Mji, Bandari, Viwanda</i>
Mwanza ni jiji la pili kwa ukubwa Tanzania na lina ukuaji mkubwa sana. Ukaribu na Ziwa Victoria unafanya ardhi karibu na mji kuwa ya thamani sana. Uwekezaji karibu na bandari au barabara kuu ni wa faida sana.	
DAR ES SALAAM	Bahari ya Hindi
Bei ya Kawaida: TSh 200M–5B+	<i>Makao Makuu ya Biashara</i>
Dar es Salaam ni kitovu kikuu cha biashara Tanzania. Bei za ardhi ni za juu lakini faida ni kubwa. Maeneo kama Kigamboni (baada ya daraja jipya) na Mbagala yanaendelea kupanda haraka.	
DODOMA	Mkoa wa Kati
Bei ya Kawaida: TSh 20M–200M	<i>Makao Makuu ya Serikali</i>
Dodoma ni mji mkuu wa Tanzania na serikali inaendelea kuhamia hapa. Uwekezaji sasa kabla ya ukuaji mkubwa ni fursa nzuri. Bei bado ni nafuu lakini zinapanda haraka.	
ARUSHA	Mlima Kilimanjaro
Bei ya Kawaida: TSh 100M–2B+	<i>Utalii, Mashamba, Biashara</i>
Arusha ni lango la utalii Afrika Mashariki na makao ya Jumuiya ya Afrika Mashariki (EAC). Uwekezaji wa ardhi karibu na maeneo ya utalii au mashamba una faida kubwa.	
MBEYA/SONGWE	Nyanda za Juu
Bei ya Kawaida: TSh 10M–100M	<i>Kilimo, Madini, TAZARA</i>
Mbeya na mkoa mpya wa Songwe vinakua haraka kutokana na kilimo cha biashara na madini. Bei za ardhi bado ni nafuu lakini zinapanda. Fursa nzuri kwa mwekezaji wa muda mrefu.	

SEHEMU 6

UWEKEZAJI WA ARDHI NA BENKI

Tumia Ardhi Yako Kupata Mikopo na Biashara

Moja ya faida kubwa zaidi ya Hati Fungani ni uwezo wa kuitumia kama dhamana kupata mikopo benki. Hii inakuruhusu kuendeleza ardhi yako bila kutumia pesa zako zote mwenyewe.

Jinsi ya Kupata Mkopo kwa Hati Fungani

BENKI	ASILIMIA YA THAMANI	MASHARTI MAALUM	MAWASILIANO
CRDB Bank	Hadi 60-70%	CRO/CCRO inakubalika	0800 110 010
NMB Bank	Hadi 60%	Tathmini rasmi inahitajika	0800 120 220
NBC Bank	Hadi 70%	CRO inapendelewa	0800 780 008
Azania Bank	Hadi 50%	Ardhi ya mji tu	022 211 3600
TIB Dev. Bank	Hadi 80%	Miradi ya kilimo/viwanda	022 211 7523

MFANO WA HESABU: Una ardhi ya thamani TSh 100 milioni. Benki inaweza kukupa mkopo wa TSh 60-70 milioni (60-70% ya thamani). Unaweza kutumia pesa hizo kujenga nyumba za kupanga au biashara — na mapato ya kodi yanakusaidia kulipa mkopo wakati thamani ya ardhi yako inaendelea kupanda!

Mbinu za Biashara ya Ardhi (Real Estate Strategies)

KUNUNUA NA KUUZA (Buy & Sell)

Nunua ardhi katika eneo linaloanza kukua. Subiri miaka 3-5. Uza kwa faida ya 50-200%. Mkakati rahisi lakini unahitaji uvumilivu.

KUJENGA NA KUPANGA (Build & Rent)

Nunua ardhi, jenga nyumba au ofisi kwa mkopo wa benki, ukopeshe kwa kodi. Kodi inalipa mkopo na baki ni faida yako. Kipato cha kudumu.

KUGAWANYA NA KUUZA (Subdivide & Sell)

Nunua kipande kikubwa kwa bei ya jumla. Kigawanye vipande vidogo. Uza vipande vidogo kwa bei ya rejareja. Faida mara nyingi ni 100-300%.

KILIMO CHA BIASHARA (Agri-Investment)

Katika ardhi ya vijijini, panda mazao ya biashara — korosho, kahawa, chai, alizeti. Pata kipato cha kilimo huku thamani ya ardhi inapanda.

SEHEMU 7

HATARI NA JINSI YA KUZIEPUKA

Kujua Hatari Ndiyo Kujikinga

Makosa 10 Yanayoweza Kukufilisisha katika Uwekezaji wa Ardhi

01	Kununua bila kuona hati asili Ofisi ya Ardhi Hatari: Unaweza kununua ardhi ya wizi au iliyouzwa watu wengine pia. Suluhisho: Daima thibitisha hati Ofisi ya Ardhi kabla ya kulipa.
02	Kuamini madalali wasio na leseni Hatari: Matapeli wengi wanajifanya madalali. Suluhisho: Omba leseni ya Ardhi Brokers Association of Tanzania (ARAT).
03	Kutolipa ada ya ardhi kwa wakati Hatari: Hati inaweza kuuawa na Serikali. Suluhisho: Lipa ada kila mwaka na uhifadhi risiti.
04	Kutobadilisha jina baada ya ununuzi Hatari: Muuzaji bado anaweza kuiuza tena ardhi hiyo hiyo. Suluhisho: Badilisha jina mara baada ya ununuzi kukamilika.
05	Kutofanya tathmini rasmi ya thamani Hatari: Unaweza kulipa zaidi ya thamani halisi. Suluhisho: Pata tathmini kutoka kwa Mthamini aliyeidhinishwa.
06	Kupiga kura ardhi ya hifadhi au serikali Hatari: Unaweza kupoteza ardhi na pesa bila fidia. Suluhisho: Angalia ramani za mipango miji kabla ya kununua.
07	Kutohifadhi hati mahali salama Hatari: Hati iliyopotea inaweza kusababisha matatizo makubwa. Suluhisho: Hifadhi asili na nakala (certified) mahali tofauti.
08	Kutosimamia ardhi baada ya kununua Hatari: Wavamizi wanaweza kudai ardhi yako. Suluhisho: Tembelea mara kwa mara na weka mipaka inayoonekana.
09	Kufanya miamala ya mdomo tu Hatari: Mkataba wa mdomo haukubaliki mahakamani. Suluhisho: Daima fanya mkataba wa maandishi uliothibitishwa.
10	Kutoshauriana na wataalamu wa kisheria Hatari: Makosa ya kisheria yanaweza kukugarimu sana. Suluhisho: Tafuta ushauri wa wakili wa ardhi kabla ya miamala mikubwa.

SEHEMU 8

SHERIA UNAZOSTAHILI KUJUA

Haki Zako na Ulinzi wa Kisheria

Kama mwekezaji wa ardhi Tanzania, una haki na wajibu wa kisheria. Kuzijua ni silaha yako ya kwanza ya ulinzi.

HAKI ZAKO KAMA MMILIKI WA HATI FUNGANI

- + Haki ya kutumia ardhi kwa madhumuni yaliyoidhinishwa katika hati
- + Haki ya kuuza, kupanga, au kukasimu ardhi kwa wengine kwa hiari yako
- + Haki ya kuitumia ardhi kama dhamana ya mkopo benki au taasisi ya fedha
- + Haki ya kupata fidia ya haki na ya wakati ikiwa Serikali itachukua ardhi yako
- + Haki ya kupinga maamuzi ya Serikali mahakamani ikiwa unaamini yamekosewa
- + Haki ya kuuza sehemu ya ardhi yako baada ya kugawanya rasmi (sub-division)
- + Haki ya kurithi ardhi na kuisalimisha kwa familia yako au wapendwa wako

FIDIA YA ARDHI (Compulsory Acquisition)

Serikali ina haki ya kuchukua ardhi yako kwa ajili ya maslahi ya umma (barabara, shule, hospitali, n.k.). Hata hivyo, Sheria ya Ardhi Na. 4 ya 1999, Kifungu cha 3(1)(g) inaeleza kwamba fidia lazima iwe:

Fidia ya Haki (Fair Compensation)	Kulingana na thamani halisi ya soko — si bei ya chini ya serikali
Fidia ya Wakati (Prompt Payment)	Lazima ilipwe kabla au wakati wa kuhamishwa — si baadaye
Fidia Kamili (Full Compensation)	Inajumuisha ardhi, mazao, majengo, na hasara ya biashara
Rufaa Mahakamani	Una haki ya kupinga kiasi cha fidia mahakamani (Land Tribunal)

USHAURI WA MWANZA BOOKS: Ikiwa Serikali inachukua ardhi yako, USIKUBALI fidia ndogo bila kupigana. Una haki ya kisheria ya kupata thamani kamili. Wasiliana na mwanasheria au Mwanza Books kwa msaada: 0692902898

SEHEMU MWISHO

HATUA ZA KWANZA — ANZA LEO!

Safari ya Elfu Huanza na Hatua Moja

Umesoma kitabu hiki chote. Una ujuzi sasa. Swali moja tu linabaki: Je, utachukua hatua leo?

Hatua 5 Unazoweza Kuchukua Wiki Hii

SIKU 1-2	Amua eneo unalotaka kuwekeza. Angalia Mwanza, Dodoma, Dar, au karibu nawe.
SIKU 3-4	Tembelea Ofisi ya Ardhi ya wilaya yako. Uliza bei ya ardhi na mchakato wa hati.
SIKU 5	Piga simu Mwanza Books: 0692902898. Tutakusaidia kupanga mkakati wako.
WIKI 2	Anza kutafuta ardhi yenye hati au inayoweza kupata hati. Angalia maeneo 3-5.
WIKI 3-4	Fanya tathmini rasmi. Thibitisha hati ofisini. Anza mazungumzo ya ununuzi.

WASILIANA NASI LEO!

MWANZA BOOKS

Simu / WhatsApp: 0692902898

Mwanza, Tanzania

"Ujuzi ni Nguvu — Ardhi ni Utajiri — Anza Leo!"

Haki zote zimehifadhiwa. Hairuhusiwi kunakili, kusambaza, au kutafsiri kitabu hiki bila idhini ya maandishi kutoka kwa Mwanza Books.
(c) 2024 Mwanza Books | Mwanza, Tanzania | Simu: 0692902898