SCAN TO VERIFY
LAW DEPARTMENT
GOVERNMENT OF SINDH
www.sindhlaws.gov.pk

سندھ ایکٹ نمبر XI مجریہ2015

SINDH ACT NO XI OF 2015

سندھ مشترکہ اختیار ایکٹ 2014

THE SINDH CONDOMINIUM ACT, 2014

(CONTENTS) فہرست

فہرست

دفعات

1. مختصر عنوان اور شروعات۔

Short Title and commencement

2. تعریف۔

Definition

3. پروجیکٹ کی مرمت ۔

Maintenance of Project.

4. رہائشیوں کی کوآپریٹیو مینٹننس سوسائٹی۔

Residents Cooperative Maintenance Society.

5.سوسائٹی کے کام اور ذمہ داری۔

Functions and responsibility of the Society

6.بحالی کمپنی کی ذمہ داری۔

Responsibility of maintenance company

7.عمارت کی انشورنس۔

Insurance of building

8.بچت۔

Savings.

9.قواعد بنانے کے اختیار۔

Power to make rules.

10.ضوابط۔

Regulations.

11.اوور رائیڈنگ افیکٹ۔

Over-riding effects.

سندھ ایکٹ نمبر XI مجریہ 2015

SINDH ACT NO XI OF 2015

سندھ مشترکہ اختیار ایکٹ 2014

THE SINDH CONDOMINIUM ACT, 2014

[4فروری 2015]

ایکٹ جس کے ذریعے سندھ صوبے میں عوام کے فروخت کے منصوبوں کی بحالی کے ضوابط کے لیئے گنجائش بنائی جائے گی،

جیسا کہ عوامی فروخت کے منصوبوں میں رہائشی،یونین یا منصوبے کو سوسائٹی کی طرف سے سندھ صوبے رجسٹرڈ بحالی کمپنیز کے ذریعے خدمات، سہولیات،عمارت فرنٹ پارکنگ اور عام جگھوں اوراس سے متعلقہ معاملات کاانتظام کرناضروری ہوگیاہے.

مختصر عنوان اور شروعات۔

Short Title and commencement

اس کواس طرح سے عمل میں لایاجائے گا۔

1.(1) اس ایکٹ کوسندھ مشترکہ اختیارایکٹ،2014کہاجائے گا،

(2) یہ فوری طورپرنافذالعمل ہوگا۔

(3) اس کی پورے صوبے سندھ تک توسیع کی جائے گی سوائے کنٹونمنٹ علاقوں اوروفاقی حکومت کی طرف سے اعلانیہ قومی سیکورٹی کے منصوبوں کے۔

تعریف۔

Definition

2. اس ایکٹ میں جب تک کچھ مضمون اور مضامین کے متضادنہ ہوں،تب تک ،

(i) "الاٹی" سے مراد فرد یاافراد کی باڈی جو عوامی فروخت کے منصوبے میں ایک

یونٹ خرید کرتی ہے اور جس میں شامل ہے ایک رہائشی، یونین یا سوسائٹی،

(ii) "سہولت" سے مراد عمارت کا حصہ جو خاص طور برادری، مذہبی بھلائی کے مقصد کے لیئے الاٹیز کے عام استعمال کے لیئے مختص کیا گیا ہو مثلاً کمیونٹی ہال، مسجد، جنازہ گاہ، کھیل کا میدان، فٹس کلب، سوئمنگ پول، لائبریری، پارک، اسکول اور تفریح گاہ۔

(iii) "اپارٹمنٹ" سے مراد ایک آزاد رہائشی یونٹ جو مشتمل ہوں عوامی فروخت کی عمارت میں کم سے کم ایک کمرہ، باتھ روم، ٹوائلٹ اور باورچی خانے کی سہولت کے ساتھ،

(iv) "آرکیڈ" سے مراد دوکانوں اور گلی یا فوٹ پاتھ جس پر دکان بنے ہوئے ہیں ان کے درمیاں میں چھت دار پیدل راستہ یا برآمدہ،

(v) "اتھارٹی" سے مراد سندھ بلڈنگ کنٹرول آرڈیننس، 1979 کے تحت قائم شدہ سندھ بلڈنگ کنٹرول اتھارٹی،

(vi) "بلڈر" سے مراد فرد یا کمپنی جو منظور شدہ بلڈنگ پلان اور اتھارٹی کی طرف سے جاری کردہ فروخت کے لیئے نو آبجکشن سرٹیفکیٹ کے تحت یونٹس کی فروخت سے عمارت کی تعمیر کے لیئے اتھارٹی کی طرف سے لائسنس دیا گیا ہو،

(vii) "عمارت" سے مراد ایک عمارت یا اس کا حصہ جس میں شامل ہے تمام فٹنگز، فکچرز، انسٹالیشنز، علامتیں اور عمارت کا ڈسپلے اسٹرکچرز،

(viii) "تعمیراتی کام" سے مراد تعمیر یا از سر نو تعمیر یا تبدیلی بشمول عمارت کو مکمل مسمار کرنا یا کچھ حصہ گرانا یا بڑھانا یا عمارت میں تبدیلی کرنا،"

(ix) "فرش کا علاقہ" سے مراد کرائے پر دینے کے لائق یا فروخت کے لائق یونٹ کے اندر فرش کا سوائے باہر کی دیواروں کے رقبے کے بشمول اندر کی دیواروں اور ستونوں والے رقبے کے۔

(x) "عام جگہ" سے مراد عمارت کے وہ عام حصے جو یونٹ کے مالکان یا رہائشیوں کے عام استعمال کے لیئے بنائے گئے ہوں اور منظور شدہ عمارت کے منصوبے میں دکھائے گئے ہوں، مثلاً زینے، گزر گاہیں، لابیز اور آرکیڈ،

(xi) "لازمی کھلی جگہ" سے مراد لازمی کھلی جگہ جو پلاٹ میں مکمل طور پر کھلی چھوڑدی گئی ہو، جس پر کوئی بھی تعمیر یا عمارت کا کوئی لازمی حصہ بنانے کی اجازت نہیں دی گی سوائے جہاں ضوابط میں اجازت دی گئی ہو،

(xii) "آگ کے دوران نکلنے کا رستہ" سے مراد آگ لگنے کی صورت میں عمارت میں سے نکلنے کا رستہ،

(xiii) "حکومت" سے مراد سندھ حکومت

(xiv) "گھر یا بنگلہ" سے مراد افراد یا خاندانوں کے استعمال کے لیئے کم سے کم ایک کمرہ ،باورچی خانہ، باتھ روم یا ٹوائلٹ کے ساتھ ایک منزلہ آزاد رہائشی عمارت،

(xv) "مشترکہ اختیارات کے تحت جائیدادیں" سے مراد عمارت میں وہ ملکیتیں جو ایک یونٹ سے زائد پر مشتمل ہوں اور ایک فرد یا کمپنی سے زائد مالکان کے زیر ملکیت ہوں۔

(xvi) "قانونی قبضہ کرنے والے" سے مراد وہ فرد جو یونٹ پر قابض ہو اور جس کو لیزی یا سب لیزی طور پر قانونی قبضہ دیا گیا ہو،

(xvii) "لیزی" سے مراد بلڈر جس نے پروجیکٹ یا عمارت تعمیر کی ہے۔

(xviii) "لیزر" سے مراد گورنمنٹ ایجنسی یا اتھارٹی جو موروثی زمین کے سوائے زمین کی مالک ہو۔

(xix) "مینجمنٹ کمپنی" سے مراد سوسائیٹز رکھنے والی عمارتیں، پروبیلیٹس کی مرمت کے لیئے اتھارٹی سے مختلف کیٹگریز میں رجسٹرڈ کمپنی،

(xx) "عوامی فروخت کے منصوبے" سے مراد عوام کو عوامی فروخت کے ذریعے

مالکانہ حقوق کی بنیادوں پر سب لیز منتقل کرنے کے ارادے سے بنایا گیا منصوبہ اور جس کے لیئے متعلقہ اتھارٹی کی طرف سے فروخت کے لیئے نو آبجکشن سرٹیفکیٹ جاری کیا گیا ہو،

(xxi) "ضوابط" سے مراد اس ایکٹ کے تحت بنائے گئے ضوابط،

(xxii) "مرمت" سے مراد پروجیکٹ کے منظور شدہ منصوبے میں کسی تبدیلی کے سوائے خدمات، پینٹنگ یا وائٹ واش، پلاسٹرنگ، پوائنٹنگ، پیونگ اور دوسری کاموں کی مرمت،

(xxiii) "قواعد" سے مراد اس ایکٹ کے تحت بنائے گئے قواعد،

(xxiv) "دکان" سے مراد یا کاروبار کے لیئے استعمال کی جانے والی جگہ جسے عمارت کے منصوبے میں منظور کیا گیا ہو، پر وہ ایسی کسی سرگرمی کے لیئے استعمال نہیں جائے گی جس سے محلے میں شور کا سبب بنے،

(xxv) "سوسائٹی" سے مراد والنٹری سوشل ویلفیئر ایجنسیز (رجسٹریشن اور کنٹرول) آرڈیننس، 1961 تحت رجسٹرڈ رہائشی کی کوآپریٹو مینجمنٹ سوسائٹی،

(xxvi) "سب لیزی" سے مراد یونٹ کا مالک جس نے یونٹ فروخت کیا ہو،

(xxvii) "یوٹیلیٹی سروسز" سے مراد واٹر سپلائی، سیوریج، بجلی گیس، ٹیلی فون، لیبل، انٹرنیٹ اور فائر فائٹنگ سمیت تمام عام خدمات جو مختلف ایجنسیز، شعبوں یا رہائشی عمارت کی طرف سے فراہم کی جائیں گی،

(xxviii) "یونٹ" سے مراد ایک اپارٹمنٹ

(xxix) "مشترکہ اختیار" سے مراد ہاؤسنگ جو زیادہ رہائشی یونٹس پر مشتمل ہو، جس میں ہر یونٹ اکیلے طور پر مالک ہو۔

پروجیکٹ کی مرمت۔

Maintenance of Project

3.(1) اتھارٹی کی طرف سے مکمل کرنے کا سرٹیفکیٹ حاصل کرنے کے ایک سال کے بعد پروجیکٹ کی مینٹننس رجسٹرڈ مینٹننس کمپنی کے ذریعے بلڈر کی ذمہ

داری ہو گی جو الاٹیز سے مخصوص مینٹننس فیس لے سکتی ہے، جیسا بیان کیا گیا ہو۔

(2) لیزی سب لیزی کو یونٹ کا قبضہ دینے سے ایک سال کی مینٹننس فیس پیشگی لینے کے لیئے بااختیار ہو گا۔

(3) بلڈر کی طرف سے جمع کی گئی مینٹننس رقم کا بیلنس کراس چیک کے ذریعے مینٹننس کمپنی یا رہائشی کوآپریٹو مینٹننس سوسائٹی کے حوالے کیا جائے گا۔

(4) مینٹننس کا عرصہ عمارت مکمل ہونے کے سرٹیفکیٹ کی منظوری والے دنوں سے اور رجسٹرڈ پوسٹ یا کوریئر سروس کے ذریعے قبضہ لینے کے لیئے الاٹیز کو تحریری طور پر آگاہ کرنے والے دن سے شروع ہو گا۔

(5) بلڈر پروجیکٹ حوالے کرنے والے وقت رہائشی کوآپریٹو سوسائٹی مینٹننس سوسائٹی یا مینجمنٹ کمپنی سے لفٹ فٹنیس سرٹیفکیٹ مہیا کرے گا۔

(6) بلڈر یا اس کی طرف سے نامزد شدہ انتظامیہ عمارت اور شاپنگ مال سنبھالنا اور انتظام کرنا چاہے تو اسے اتھارتی سے مکمل طور رجسٹرڈ مینٹننس مینجمنٹ کمپنی بنانی پڑے گی، بشرطیکہ عمارت کو سنبھالنے کے لیئے ترجیح بلڈر کی زیر نگران مینٹننس کمپنی کو دی جائے گی۔

رہائشیوں کی کوآپریٹو مینٹننس سوسائٹی۔

Residents Cooperative Maintenance Society

4.(1) عوامی فروخت کے پروجیکٹس پر خدمات اور سہولیات کی مرمت الاتی کے ذریعے رجسٹرد مینٹننس کمپنیز کی ذمہ داری ہو گی، جو والنٹری سوشل ویلفیئر ایجنسی (رجسٹریشن اینڈ کنٹرول) آرڈیننس 1961 کے تحت پروجیکٹ کی مرمت کے لیئے کوآپریٹو سوسائٹی بنائے گی۔

(2) سوسائٹی منافع کے لیئے تنظیم نہیں ہو گی، جو پروجیکٹ کے الاٹیز سے ہم آہنگی اور تعلق کی حوصلہ افزائی کرے گی اور اس کا میمبرز سے الگ قانونی ادارہ ہو گا اور اسے اس کی حیثیت میں کیس کرنے کا حق حاصل ہو گا۔

(3) پچاس فیصد یونٹس کا قبضہ حوالے کرنے کے چھ ماہ کے دوران یا یونٹ مکمل ہونے اور بلڈر کے رجسٹرڈ پوسٹ یا کوریئر سروس جو تیز ترین ہو، اس کے ذریعے الاٹیز کو قبضے کے متعلق آگاہی دینے کے ایک سال کے بعد سوسائٹی بنائی جائے گی۔

(4) سوسائٹی غیر فروخت شدہ یونٹس کی صورت میں، اگر کوئی ہوں الاٹی، بلڈر یا ڈویلپر پر مشتمل ہوگی۔

(5) غیر فروخت شدہ یونٹ کو اپنے مالک کے حصے کے مشترکہ اختیار کے تحت جائیداد میں ایک ووٹ حاصل ہوگا۔

(6) سوسائٹی الاٹی یا اس کی طرف سے بااختیار بنائے گئے کسی شخص کی طرف سے تحریر میں درخواست پر انسپکشن کے لیئے اپنے بائی لاز دستیاب کرے گی۔

(7) کسی مخصوص ایراضی کی صورت میں جہاں رجسٹرڈ مینجمنٹ کمپنی عمارت کو تحویل میں لینے یا خواہش مند نہیں، بلڈر ایک سوسائٹی بنائے گا اور تمام اثاثے اور سہولت سوسائٹی کو منتقل کرنے چھ ماہ کے دوران قبضہ ان کے حوالے کرے گا۔

سوسائٹی کے کام اور ذمہ داری۔

Functions and responsibility of the Society

5.(1) سوسائٹی عام ایراضی میں مینٹننس، آپریشن اور انتظامات، پروجیکٹ میں مینٹننس چارجز جمع کرے گی یوٹیلٹی سروسز کے لیئے ذمہ دار ہوگی، جو سوسائٹی کی طرف سے اس کی جنرل باڈی اجلاس میں طے کیئے جائیں گے اور بلڈر یا ڈویلپر غیر فروخت شدہ یونٹ کے سلسلے میں اپنے چارجز کا حصہ سوسائٹی یا مینجمنٹ کمپنی کو ادا کریں گے۔

(2) سوسائٹی اختیارات استعمال کرے گی اور تمام کام سرانجام دے گی:

(a) تمام عام ایراضیوں، یوٹیلٹی سسٹم کی نگرانی کرنا، انتظام کرنا، چلانا اور دیکھ بھال کرنا تاکہ الاٹی کو جامع فائدے کے لیئے مثبت ماحولیاتی نتیجوں میں الاٹیز کے

درمیان میں ہم آہنگی کی حوصلہ افزائی ہو سکے۔

(b) کچرے کے نیکال، ٹریٹمنٹ اور مینجمنٹ، پانی اور توانائی کی صلاحیت کی حکمت عملیوں کو سوسائٹی کی حکمت عملی میں ضم کرنا،

(c) پروجیکٹ کو مینٹنس کمپنی کے ذریعے چلانا،

(d) پروجیکٹ کی مکمل مرمت دیکھ بھال بشمول لفٹس، جنریٹرز، پمپس یا موٹرز، فیس لفٹنگ، کمپاؤنڈ لائٹس، زینوں کی لائٹس، سکیورٹی گارڈز، صفائی، جھاڑو، وائٹ واش یا پینٹ، عمارت کی مین پائپ لائنز میں سیپیجز، انڈر گراؤنڈ اور اوور ہیڈ پانی کی ٹنکیوں کی صفائی اور سہولیات بشمول پارکنگ ایریاز کی مرمت،

(e) پروجیکٹس کی مینٹنس کے لیئے رجسٹرڈ مینٹنس کمپنیز سے ٹھیکے میں شامل ہونا،

(f) مینٹنس کمپنی کی طرف سے مینٹنس کانٹریکٹ کے تحت جاری تمام مرمتی کام کا انتظام کرنا، ضابطہ رکھنا اور نگرانی کرنا،

(3) کسی نئے مکمل کیئے گئے پروجیکٹ کے لیئے پہلا سالانہ مرمتی ٹھیکہ بلڈر کی طرف سے مناسب نرخوں پر مرمتی کمپنی کو دیا جائے گا اور اس کے بعد مرمتی ٹھیکہ سوسائٹی کی طرف سے دیا جائے گا۔

(4) سوسائٹی پروجیکٹ کی ظاہری صورت کی دیکھ بھال اور باہر کے رنگ و روغن کی ذمہ دار ہوگی، موسمیاتی بچاؤ والا رنگ ہر پانچ سال میں مینٹنس کمپنی کے ذریعے کیا جائے گا، جس کے لیئے اضافی رقم الاٹیز سے وصول کی جائے گی۔

(5) سوسائٹی اتھارٹی کو پروجیکٹ کی مینٹنس کمپنی کی طرف سے کیئے گئے مرمتی کام کی جانچ پڑتال کے لیئے درخواست کر سکتی ہے اور ٹھیکے کی مطلوبات پر پورا نہ اترنے کی صورت میں اتھارٹی مینٹنس کمپنی کی رجسٹریشن رد کر سکتی ہے

یا کمپنی کی سالانہ رجسٹریشن کی تجدید کرنے سے روک سکتی ہے یا مینٹننس کمپنی کو نچلی کیٹگری میں ڈیموٹ کر سکتی ہے۔

(6) سوسائٹی کو ہر یونٹ پر غیر اداشدہ چارجز یا سوسائٹی کے آئین کی گنجائش کے مطابق جائیداد پر لگائے گے بقایاجات کے لیئے ایک قرض ہوگا اور ملکیت منتقل ہونے کے باوجود بھی حق موجود رہے گا۔

بحالی کمپنی کی ذمہ داری۔

Responsibility of maintenance company

(1).6 مینٹننس کمپنی:

(a) چھ ماہ کی مرمت کا عرصہ مکمل ہونے پر بلڈر سے ایسے عرصے تک بلڈر کی طرف تمام بقایاجات یا عام اراضیوں کی یوٹیلیٹیز کے اثاثے کی ادائیگی کے بعد پروجیکٹ کی مرمت کی تحویل لینے کی ذمہ دار ہوگی،

(b) الاٹیز سے مینٹننس چارجز وصول کرے گی جیسا کہ سوسائٹی کی جنرل باڈی کے اجلاس میں طے کیا گیا ہو،

(c) الاٹی کو موثر تحریری نوٹس دینے کے بعد یا ایمرجنسی میں بنا نوٹس کے جہاں الاٹی اپنی ذمہ داری سے یا سب لیز شرائط سے تحریری نوٹس کے بعد کام جاری رکھنے میں ناکام ہو گیا ہو، جانچ پڑتال کے لیئے یا مرمتی کام جاری رکھنے کے لیئے داخل ہو سکتی ہے۔

(2) کسی الاٹی کی طرف سب لیز کی شرائط کی کسی خلاف ورزی یا مینٹننس کمپنی کی طرف سے نقص ہٹانے یا مرمت کرنے میں ناکامی کی صورت میں سوسائٹی یونٹ کی سب لیز ضبط کرنے اور الاٹمنٹ رد کرنے کی درخواست کے ساتھ معاملے کے متعلق مجاز اختیاری اور بلڈر کو آگاہ کرے گی۔

(3) دو ماہ سے زائد مینٹننس چارجز کی ادائیگی نہ کرنے کی صورت میں، مینٹننس کمپنی سوسائٹی کے ذریعے اس اکیلے یونٹ کے اوور ھیڈ ٹینک میں سے پانی کا کنکشن قطع کر سکتی ہے اور سوسائٹی عبادت کی جگہ اور جنازے کی جگہ کی

پارکنگ کے حقوق کے ساتھ سہولیات اور خدمات کو ختم کر سکتی ہے۔

(4) سوسائٹی یقینی بنائے گی کہ تمام الاٹی مستقل بنیادوں پر تمام یوٹیلیٹی بل ادا کر رہے ہیں اور بجلی، پانی اور سوئی گیس کے میٹرز کی بائے پاسنگ کے ذریعے چوری کی صورت میں، سوسائٹی معاملہ کے الیکٹرک، واپڈہ، کراچی واٹر اینڈ سیوریج بورڈ، واٹر اینڈ سیوریج اتھارٹی اور سوئی گیس کمپنی کو رپورٹ کرے گی۔

عمارت کی انشورنس۔

Insurance of building

7. سوسائٹی آگ لگنے عوامی ہنگامہ، فسادات، زلزلے، بم بلاسٹ کے خطرے کے سلسلے میں تمام عمارت کی تبدیلی کے نرخ کے لیئے عمارت کو انشور کرے گی اور انشور کرائے گی اور اس سلسلے میں اداشدہ پریمیم یونٹ کے مالکان سے وصول کیا جائے گا۔

بچت۔

Savings

8. اس ایکٹ کی شروعات سے پیشتر فوری مکمل کی گئی تمام عمارتیں اس ایکٹ کے دائرہ اختیار میں آئیں گی اور اس ایکٹ کی گنجائشوں کے مطابق سامنا کیا جائے گا۔

قواعد بنانے کے اختیار۔

Power to make rules

9. حکومت اس ایکٹ کی گنجائشوں کو موثر بنانے کے قواعد بنا سکتی ہے۔

10.	اتھارٹی میڈیسنز کمپنیز کی مختلف کیٹگریز میں رجسٹریشن کے لیئے ضوابط بنا سکتی ہے۔	ضوابط۔ Regulations
11.	اس ایکٹ کی گنجائشوں یا اس کے تحت کیا گیا کوئی عمل در آمد تب تک موثر ہو گا، جب تک کچھ کسی دوسرے قانون کے متضاد نہ ہو اور جہاں کو ٹکراؤ ہو یا اس ایکٹ کی گنجائشوں یا کسی دوسرے قانون میں کوئی بے ضابطگی ہو، تو ایسے دوسرے قانوں پر اس ایکٹ کی گنجائشوں کو برتری حاصل ہو گی۔	اوور رائیڈنگ افیکٹ۔ Over-riding effects

نوٹ: آرڈیننس کا مذکورہ ترجمہ عام افراد کی واقفیت کے لئے ہے، جسے کورٹ میں استعمال نہیں کیا جاسکتا۔