

سنڌ ایکٹ نمبر XI مجریہ 2015  
SINDH ACT NO.XI OF 2015

سنڌ گذیل مالکی ایکٹ، 2014  
THE SINDH CONDOMINIUM ACT, 2014

(CONTENTS) فهرست

تمهید (Preamble)

فع (Sections)

1. مختصر عنوان ۽ شروعات  
Short title and commencement

2. وصفون  
Definitions

3. پروجیکٹ جي مرمت  
Maintenance of Project

4. رہائشین جي کوآپریتو مینیشن سوسائٹي  
Residents Cooperative Maintenance Society

5. سوسائٹي جاڪم ۽ ذمیداري  
Functions and responsibility of Society

6. مرمتی ڪمپني جي ذمیداري  
Responsibility of maintenance company

7. عمارت جي انشورنس  
Insurance of Building

8. بچت

Savings

9. قاعدا جو ڙن جواختيار

Power to make rules

10. ضابطا

Regulations

11. اوور رائيدنگ افېکٹ

Over-riding effect

سنڌ ایکٹ نمبر XI مجریہ 2015  
SINDH ACT NO.XI OF 2015  
سنڌ گذیل مالکی یکٹ 2014  
THE SINDH CONDOMINIUM  
ACT, 2014

[2015] 4 فیر

ایکٹ جنهن ذریعی سنڌ صوبی ۾ عوام جي وکري جي پروجيڪتس جي مرمت جي ضابطي لاء گنجائش جوڑي ویندي:

تمهید (Preamble) جيئن ته عوامي وکري جي پروجيڪتس ۾ رهائشين، یونين يا پروجيڪت جي سوسائي طرفان سنڌ صوبی ۾ رجسٽرڊ مرمتی ڪمپنيز ذریعی خدمتن، سهولتن، آڳر، پارڪنگ ۽ عام جڳهن ۽ ان سان لاڳاپيل معاملن جو انتظام ڪرڻ ضروري ٿي پيو آهي.

ان کي هن ريت عمل ۾ آندو ويندو:

- 1.(1) هن ایکٹ کي سنڌ گذیل مالکی ایکٹ، 2014 سڏيو ويندو.  
(2) اهو فوري طور لاڳو ٿيندو.  
(3) ان جي پوري صوبی سنڌ تائين توسيع ڪئي ويندي سواء ڪنتونمنٽ علاقئن ۽ وفاقی حڪومت طرفان اعلانيل

<b>وصفون</b> <b>Definitions</b>	<p>قومي سکيورتي جي پروجيڪتس جي.</p> <p>2. هن ايڪت ۾ جيستائين ڪجهه مضمون ۽ مفہوم جي متضاد نه هجي، تيستائين:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) "لاتي" مطلب ماطھو يا ماطھن جي بادي جيڪو عوامي وڪري جي پروجيڪت ۾ هڪ یونت خريد ڪري ٿو ۽ جنهن ۾ شامل آهي هڪ رهائشي، یونين يا سوسائي.</li> <li>(ii) "سهولت" مطلب عمارت جو حصو جيڪو خاص طور تي برادي، مذهبی ڀائي جي مقصد لاءِ الاتيز عام استعمال لاءِ مختص ڪيو ويو هجي جهڙوڪ ڪميونتي هال، مسجد، جنازه گاه، راند جو ميدان، فت نيس ڪلب، سوئمنگ ٻول، لائبريري پارڪ، سڪو ۽ تفریح جي جاء.</li> <li>(iii) "اپارتمينٽ" مطلب هڪ آزاد رهائishi یونت جيڪو مشتمل هجي عوامي وڪري جي عمارت ۾ گهٽ ۾ گهٽ هڪ ڪمري، باث روم، توائلت ۽ ردة پچاء جي سهولتن جي.</li> <li>(iv) "آرڪيڊ" مطلب دڪان ۽ گهٽي ڀا فوت پ ٿ جنهن تي دڪان ٺهيل آهي انهن وچ ۾ ڊكيل واڪ وي يا بير نڊ.</li> <li>(v) "اٿاري" مطلب سنڌ بلدينگ ڪنترول آرڊيننس، 1979 تحت قائم ڪيل سنڌ بلدينگ ڪنترول ٿي.</li> <li>(vi) "ملڊ" مطلب ماطھو يا ڪمپني جيڪو منظور ٿيل</li> </ul>
------------------------------------	--

بلبنگ پلان ۽ اثارتی طرفان جاري ڪيل وکرو لاءُ  
نو آبجيڪشن سرتيفڪيت تحت یونتس جي  
وکرو سان عمارت جي تعمير لاءُ اثارتی طرفان  
لائنسنس ڏنل هجي

(vii) "عمارت" مطلب هڪ عمارت يا ان جو حصو جنهن

۾ شامل آهن سموريون فتنگز فڪچرن  
انستاليشنز، اشارا ۽ عمارت جا دسپلي استرڪچرن

(viii) "تعميراتي ڪم" مطلب تعمير يا پيهر تعمير يا  
تبديلي بشمول عمارت کي مڪمل داهنٽ يا ڪجهه  
حصو داهنٽ يا وڌاءُ ڪرڻ يا عمارت ۾ تبديليون  
ڪرڻ:

(ix) "قالين جي ايراضي" مطلب پاڙي تي ڏيٺ لائق يا  
وکري لائق یونت جي اندر فرش جي ايراضي سوءِ  
پاهرین پترين واري ايراضي جي بشمول اندرین پترين  
۽ ڪالمز واري ايراضي جي:

(x) "عام ايراضي" مطلب عمارت جا اهي عام حصا  
جيڪي یونت جي مالڪن يا رهائشين جي عام  
استعمال لاءُ ٿاهيا ويا هجن ۽ منظور ٿيل عمارت جي  
منصوبيءِ ۾ ڏيڪاريا ويا هجن، جهڙو ڪا ڏاڪطيون،  
گذرگاه، لاڳيز ۽ آركيءَ:

(xi) "لازمي ڪليل جڳهه" مطلب لازمي ڪليل جڳهه جيڪا  
پلات ۾ مڪمل طور تي ڪليل ڇڏي ويندي، جنهن تي  
ڪا به تعمير يا عمارت جو ڪو لازمي حصو جوڙڻ  
جي اجازت نه ڏئي ويندي سوءِ جتي ضابطن ۾ ج  
ڏئي وئي هجي:

(xii) "باھه دوران نڪرڻ جو رستو" مطلب باھه لڳڻ جي

صورت ۾ عمارت مان نڪرڻ جو رستو:

(xiii) "حڪومت" مطلب سند حڪومت:

(xiv) "گهر یا نگلو" مطلب ماڻهن يا خاندانن جي

استعمال لاءِ گهٽ ۾ گهٽ هڪ ڪمري، رڌي، بات

روم يا توائلت سان گڏ هڪ ماڙيا ٻـ ماڙ آزاد رهائشي

عه

(xv) "گذيل مالکي هيٺ ملڪيتون" مطلب عمارت ۾

اهي ملڪيتون جيڪي هڪ ڀونت کان وڌيڪ تي

مشتمل هجن ۽ هڪ فرد يا ڪمپني کان وڌيڪ جي

مالڪي هيٺ هجن:

(xvi) "قانوني قبضو رکنڊز" مطلب اهو ماڻهو جيڪو ڀونت

تي قبضو رکنڊز هجي ۽ جنهن کي ليزي يا سب ليزي

طرفان قانوني قبضو ڏنو وبو هجي

(xvii) "ليز" مطلب بلدر جنهن پروجيڪٽ يا عمارت

تعمير ڪئي آهي:

(xviii) "ليز" مطلب گورنمينٽ اي جنسی يا اثارتی جيڪا

مروسي زمين کانسواء زمين جي مالڪ هجي

(xix) "منيجمينٽ ڪمپني" مطلب سوسائٽيز رکنڊز

عمارت، پروجيڪٽس جي مرمت لاءِ اثارتی سان

مختلف ڪيٽيگريز ۾ رجسٽرد ڪمپني

(xx) "عومي وڪري لاءِ پروجيڪٽ" مطلب عوام کي

عومي وڪري ذريعي مالڪي بنيان دن تي سب ليز

منتقل ڪرڻ جي ارادي سان جو تيل پروجيڪٽ ۽

جنهن جي لاءِ لاڳاپيل اثارتی طرفان وڪري لاءِ نو

آبجیکشن سرتیفیکیت جاري ڪیو ویو هجي:  
(xxi) "ضابطا" مطلب هن ایکت تحت جو ڙیل ضابطا:  
(xxii) "مرمت" مطلب پروجیکٹ جي منظور ٿیل منصوبی  
۾ ڪنهن تبدیلی کانسواء خدمتن، پینتینگ یا  
وائیٹ واش، پلاسترنگ، پوائنٹنگ، پیونگ ۽ پین  
ڪمن جي مرمت:  
(xxiii) "قاعدا" مطلب هن ایکت تحت جو ڙیل قاعدا:  
(xxiv) "مطلب یا ڪاروبار لاء استعمال ڪئي  
ویندڙ جڳهه جيئن عمارت جي منصوبی ۾ منظور  
ڪیو ویو هجي، پر اها اهڙي ڪنهن سرگرمي لاء  
استعمال نه ڪئي ويندي جيڪا پاڻي ۾ شور یا گوز  
جو سبب بُطجي:  
(xxv) "سوسائي" مطل وانتری سوشل ويلفیئر ايجنسیز  
(رجسٽريشن ۽ ڪنترول) آرڊيننس، 1961 تحت  
رجسٽرد رهائشين جي ڪواپريتو مئنيجمينت  
سوسائي:  
(xxvi) "سب ليزي" مطلب یونت جو مالڪ جنهن کي یونت  
ڪرو ڪیو ویو هجي:  
(xxvii) "يوٽيلٽي سروسز" مطلب واتر سپلائے سیوريچ  
بجلی گئس، ٽيليفلون، ڪيبل، انترنيت ۽ فائز  
فائيٽنگ سميت سموريون عام خدمتون جيڪي  
مختلف ايجنسيز، کاتن یا رهائشي عمارت طرفان  
فراهم ڪيون وينديون هجن:  
(xxviii) "يوٽٽ" مطلب هڪ اپارتمينٽ، آركيٽ، گهر یا  
بنگلو ۽ جنهن ۾ شامل آهي عمارت جو حصو

جيڪو منظور ٿيل منصوبي ۾ آزاد رهائش جي استعمال يا واپاري مقصد لاءِ ڏيڪاريو ويو هجي ۽ بلڊنگ کان خريد ڪيو ويو هجي ۽ الٽي جي حق ۾ سب ليز ڪيو ويو هجي:

(xxix) "گذيل مالکي" مطلب هائوسنگ جيڪا گهڻ رهائشي یونتس تي مشتمل هجي، جنهن ۾ هر یونت اكيلي طور مالکي هيٺ هجي.

**پروجيڪٽ جي مرمت**  
Maintenance of Project

(1).3) اٿارٽي طرفان مڪمل ڪرڻ جو سرتيفيكٽ حاصل ڪرڻ کان هڪ سال کانپوءِ پروجيڪٽ جي مينتيننس رجسٽرد مينتيننس ڪمپني ذريعي بلڊر جي ذميداري هوندي، جيڪا الٽيز کان مخصوص مينتيننس في وٺي سگهي ٿي، جيئن بيان ڪيو ويو هجي.

(2) ليزي سب ليزي کي یونت جو قبضو ڏيڻ کان اڳ هڪ سال جي مينتيننس في اڳوات وٺڻ لاءِ باختيار هوندو.

(3) بلڊر طرفان جمع ڪيل مينتيننس رقم جو بيلنس ڪراس چيڪ ذريعي مينتيننس ڪمپني يا رهائشي ڪوآپريتو مينديننس سوسائي حوالى ڪيو ويندو.

(4) مينديننس جو عرصو عمارت مڪمل ٿيڻ جي سرتيفيكٽ جي منظوري واري ڏينهن کان ۽ رجسٽرد پوست يا ڪوريئر سروس ذريعي قبضو وٺڻ لاءِ الٽيز کي لكت ۾ آگاه ڪرڻ واري ڏينهن کان شروع ٿيندو.

(5) بلڊر پروجيڪٽ حوالى ڪرڻ واري وقت رهائشي ڪوآپريتو مينديننس سوسائي يا مئنيجمينٽ ڪمپني

سان لفت جي مينتنينس لاء هك سال لاء صحيح ڪيل  
ڪانٽريڪت جولفت فتنيس سرتيفيكٽ مهيا ڪندو.

(6) بلڊري يا سندس تامزد ڪيل انتظاميا عمارت ۽ شاپنگ  
مال سنڀالٽ ۽ انتظام ڪرڻ چاهي ته انهن کي اٿارٽي کان  
مڪمل طور رجسٽرد مينتنينس مئنيجمينٽ ڪمپني  
ٺاهڻي پوندي، بشرطٽيڪ عمارت کي سنڀالٽ لاء ترجيح بلڊر  
جي مالکي هيٺ مينتنينس ڪمپني کي ڏني ويندي

4.4 عوامي وڪري جي پروجيڪٽس تي خدمتن ۽  
سهولتن جي مرمت الاتي ذريعي رجسٽرد مينتنينس  
ڪمپنيز جي ذميداري هوندي، جيڪي والنتري سوشل  
ويلفائي ايجنسى (رجسٽريشن ۽ ڪنترو) آرڊيننس  
1961 تحت پروجيڪٽ جي مرمت لاء ڪوآپريتو  
سوسائٽي جوڙيندا.

(2) سوسائٽي منافعي لاء تنظيم نه هوندي، جيڪا  
پروجيڪٽ جي الاتيز سان هم آهنگي ۽ تعلق کي هتي  
وثرائيندي ۽ ان جي ميمبرن کان ڏار قانوني ادارو هوندو ۽ ان  
کي ان جي حيشيت ۾ ڪيس ڪرڻ جو حق حاصل هوندو.

(3) پنجاه سڀڪڙو یونتس جو قبضو حوالي ڪرڻ جي  
ڇهه مهيمن اندر يا یونٽ مڪمل ٿيڻ ۽ بلڊر جي رجسٽرد  
پوست يا ڪوريئر سروس جيڪا تڪڙي هجي، ان ذريعي  
الاتيز کي قبضي آگاهه ڪرڻ جي هك سال کانپوءِ  
سوسائٽي جوڙي ويندي

(4) سوسائٽي اط وڪرو ٿيل یونتس جي صورت ۾

ه شين جي  
ڪوآپريتو مينتنينس  
سوسائٽي  
Residents  
Cooperative  
Maintenance  
Society

جيڪڏهن کي هجن الاتي بلبر يا دولپر تي مشتمل هوندي.

(5) اط وڪرو ٿيل یونتس جي سلسلی ۾ هر الاتي بلبر يا دولپر، کي سوسائي جي آئين تحت سوسائي جي جنرل بادي جي گڏجاتي ۾ ووت ڏيئن ۽ حاضر رهئ جو حق حاصل هوندو.

(6) هر اط وڪرو ٿيل یونت کي پنهنجي مالکي جي حصي جو گڏيل مالکي هيٺ ملڪيت ۾ هڪ ووت حاصل هوندو.

(7) سوسائي الاتي يا سندس طرفان باختيار ٻڌايل ڪنهن شخص طرفان لكت ۾ درخواست تي انسپيڪشن لاء پنهنجا باء لاز دستياب ڪندي

(8) ڪنهن مخصوص ايراسي جي صورت ۾ جتي رجسٽرڊ مئنيجمينٽ ڪمپني عمارت کي تحويل ۾ وٺ لاء تيار يا خواهشمند ناهي، بلبر هڪ سوسائي جو ڙيندو ۽ سمورا اثاثا ۽ سهولتون سوسائي کي منتقل ڪرڻ جي چهن مهيٽن اندر قبضو حوالى ڪندو

سوسيٽي جا ڪم ۽  
انتظامن، پروجيڪٽ ۾ مينٽيننس، آپريشن ۽  
يوٽيلٽي سروٽ لاء ذميدار هوندي، جيڪي سوسائي طرفان  
انهن جي جنرل بادي گڏجاتي ۽ طئي ڪيون وينديون ۽  
بلبر يا دولپر اط وڪرو ٿيل یونت جي سلسلی ۾ پنهنجي  
چارجز جو حصو سوسائي يا مئنيجمينٽ ڪمپني کي ادا

Functions and responsibility of Society

كند.

(2) سوسائي اختيار استعمال كندي ۽ هيئيان ڪم سرانجام ڏيندي:

(a) سمورين عام ايراضين، يوتيلتي سستم جي نگراني ڪرڻ، انتظام ڪرڻ، هلائڻ ۽ سنپال ڪرڻ جيئن الاتي جي جامع فائدي لاءِ هاڪاري ماحوليياتي نتيجن ۽ الاتيز وچ ۾ هر آهنگي کي هشي وثرائي سگهجي;

(b) ڪچري جي نيكال، ٿريتمينت ۽ مئنيجمينت، پاطي ۽ توانائي جي صلاحيت جي حڪمت عملين کي سوسائي جي حڪمت عملی ۾ ضم ڪرڻ;

(c) پروجيڪٽ کي مينتنينس ڪمپني ذريعي هلائڻ;

(d) پروجيڪٽ جي مکمل مرمت سنپال بشمول لفتس، جنريترز پمپس يا موئرز فيس لفتنج، ڪمپائونڊ لائيتس، ڏاڪٽين جي لا ڀتس سكويرتي گارڊن صفائي، بهاري، وائيت واش يا پيمنت، عمارت جي مين پائيپ لائنز ۾ سڀيچن اندر گرائونڊ ۽ اوور هيڊ پاطي جي تانكين جي صفائي ۽ سهولتن بشمول پارڪنگ ايرياز جي مرمت;

(e) پروجيڪٽ جي مينتيننس لاءِ رجسٽرد

مينتيننس ڪمپنيز سان ٺيڪي ۾ شامل ٿيڻ:

(f) مينديننس ڪمپني طفان مينديننس

ڪانٽريڪٽ تحت جاري سمورن مرمتی

ڪمپني جو انتظام ڪرڻ، ضابطو رکڻ ۽ نگرانی

ڪرڻ.

(3) ڪنهن نئين مڪمل ڪيل پروجيڪٽ لاءِ پهريون

ساليانو مرمتی ٺيڪو بلدر طفان جو ڳن اگهن تي مرمتی

ڪمپني کي ڏنو ويندو ۽ ان ڪاپيو مرمتی ٺيڪو سوسائي

طفان ڏنو ويندو.

(4) سوسائي پروجيڪٽ جي ڏيڪ جي سار سنپال ۽

پاهرين رنگ لاءِ ذميدار هوندي، موسمياتي بچاءَ وارو رنگ هر

پنج سالن ۾ مينديننس ڪمپني ذريعي ڪيو ويندو جنهن

لاءِ اضافي رقم الاتيز کان وصول ڪئي ويندي.

(5) سوسائي اثارتی کي پروجيڪٽ جي مينديننس

ڪمپني طفان ڪيل مرمتی جي حاج پٽٽال لاءِ درخواست

ڪري سگهي ٿي ۽ ٺيڪي جي گهرجن تي پورو نه لهٽ جي

صورت ۾ اثارتی مينديننس ڪمپني جي رجسٽريشن رد

ڪري سگهي ٿي يا ڪمپني جي سالياني رجسٽريشن جي

نئون ڪرڻ کي روکي سگهي ٿي، يا مينديننس ڪمپني

کي گهٽ ڪيتٽگري ۾ ديموت ڪري سگهي ٿي.

(6) سوسائي کي هر یونت تي اٽ ادا ڪيل چارجز ۽

سوسائي جي آئين جي گنجائشن موجب ملکيت تي

لڳايل پين ڪن رهتن لاءهڪ قرض هوندو ۽ مالڪي منتقل  
ٿيڻ جي باوجود به حق موجود رهندو.

#### (1) مينٽيننس ڪمپني:

مرمتی ڪمپني جي

ميد

Responsibility of  
maintenance  
company

(a) چهه مهينن جو مرمت جو عرصو مکمل ٿيڻ تي بلدر  
كان اهڙي عرصي تائين بلدر طرفان سمورين رهتن يا  
عام ايراضين جي يوٽيلٽيز جي اثنان جي ادائگي بعد  
پروجيڪٽ جي مرمت جي تحويل وٺڻ جي ذميدار  
هوندي:

(b) الاتيز كان مينٽيننس چارجز وٺندي جيئن سوسائي  
جي جنرل بادي گذجائي ۾ طئي ڪيو ويو هييو

(c) الاتي کي جو ڳولكت نوتيس ڏيڻ بعد يا ايمرجensi ۾  
بنا نوتيس جي جتي الاتي پنهنجي ذميداري سان يا  
سب ليز شرطن سان لكت نوتيس کان پوءِ ڪم جاري  
ركڻ ۾ ناكامي ٿي ويو هجي. جاچ پرٽال لاءِ يا مرمتی  
ڪم جاري رکڻ لاءِ داخل ٿي سگهي ٿي.

(2) ڪنهن الاتي طرفان سب ليز جي شرطن جي ڪنهن  
ڀچڪري يا مينٽيننس ڪمپني طرفان نقص هتائڻ يا مرمت  
ڪرڻ ۾ ناكامي جي صورت ۾، سوسائي یونت جي سه  
ليز ضبط ڪرڻ ۽ الاتمينت رد ڪرڻ جي درخواست سان گڏ  
معاملي بابت مجاز اختياري ۽ بلدر کي آگاهه ڪندي

(3) پن مهينن كان وڌيڪ مينٽيننس چارجز جي ادائگي  
نه ڪرڻ جي صورت ۾، مينٽيننس ڪمپني سوسائي ذريعي

ان اکیلی یونت جو اوور هید ٽینک مان پاٹی جو  
کنیکشن کاتی سگھی ٿي ۽ سوسائٹی عبادت جي جگہ  
۽ جنازی جي جگہ جي پارکنگ جي حقن سان گذ  
سهولتون ۽ خدمتون ختم ڪري سگھي ٿي.

(4) سوسائٹي یقيني بطائيندي ته سمورا الاتي مستقل  
بنيادن تي یوتيلتي بل ادا ڪري رهيا آهن ۽ بجي، پاٹي ۽  
سوئي گئس جي ميترز کي باء پاسنگ ذريعي چوري جي  
صورت ۾، سوسائٹي معاملو ڪي الپڪترڪ، واپدا،  
ڪراچي وائر ايونڊ سپورچ بورڊ، واير ايونڊ سپورچ اثارتی ۽  
سوئي سدرن گئس ڪمپني کي رپورت ڪندڻي

7. سوسائٹي باهه لڳڻ، عوامي هنگامي، وڳوڙن، زلزله، بم  
بلاست جي خطري جي سلسلوي ۾ سموروي عمارت جي  
تبديلی جي اگهه لاء عمارت کي انشور ڪندڻي ۽ انشور  
ڪرائيندي ۽ ان سلسلوي ۾ ادا ڪيل پريميم یونت جي  
مالڪ کان وصول ڪيو ويندو.

8. هن ايڪت جي شروعات کان فوري اڳ مڪمل ڪيل  
سموريون عمارتون هن ايڪت جي دائري ۾ اينديون ۽ انهن  
کي هن ايڪت جي گنجائشن موجب منهنهن ڏنو ويندو.

9. حڪومت هن ايڪت جي گنجائشن کي موثر بطائط لاء  
قاعدا جوڙي سگھي ٿي  
Power to make  
rules

10. اثارتی مينتيننس ڪمپنيز جي مختلف ڪيتيگريز ۾  
ضابطا

Regulations

رجسٹریشن لاء ضابطا جو تي سگهي تي.

اوور رايدنگ افیکت  
Over-riding  
effect

11 هن ايڪت جي گنجائش يا ان تحت ڪيل ڪو عملدرآمد تيستائيين موثر هوندو جيستائيين ڪجهه ڪنهن پئي قانون جي متصاد نه هجي ۽ جتي ڪو ڦڪرائ هجي يا هن ايڪت جي گنجائشن يا ڪنهن پئي قانون ۾ ڪا بي ضابطگي هجي. ته اهڙي پئي قانون مثان هن ايڪت جي گنجائشن کي برتری هوندي.

نوٽ: يڪت جو مذڪوره ترجمو عام ماظهن جي واقفيت لاء آهي جي ڪو ڪورت ۾ استعمال نٿو ڪري سگهجي.