

سنده ایکٹ نمبر XI مجریہ 2015

SINDH ACT NO XI OF 2015

سنده 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 کو اپرینٹیس میمننس سوسائٹی۔

Residents Cooperative Maintenance Society.

5. سوسائٹی کے کام اور ذمہ داری۔

Functions and responsibility of the Society

6. بھائی مپنگ کی ذمہ داری۔

Responsibility of maintenance company

7. عمارت کی انشوئنس۔

Insurance of building

8. بچت۔

Savings.

9. قواعد بنانے کے اختیار۔

Power to make rules.

10. ضوابط۔

Regulations.

11. اور رائیدنگ: افیکٹ۔

Over-riding effects.

سنده ایکٹ نمبر XI مجریہ 2015

SINDH ACT NO XI OF 2015

سنده مشترکہ اختیار ایکٹ 2014

THE SINDH CONDOMINIUM ACT, 2014

[2015 فروری]

ایکٹ جس کے ذریعے سنده صوبے میں عوام کے فروخت کے منصوبوں کی بھالی کے ضوابط کے لیے گنجائش بنائی جائے گی،

جیسا کہ عوامی فروخت کے منصوبوں میں رہائشی، یونین یا منصوبے کو سماں کی طرف سے سنده صوبے رجسٹرڈ بھالی کمپنیز کے ذریعے خدمات، سہولیات، عمارت فرنٹ پارکنگ اور عام جگہوں اور اس سے متعلقہ معاملات کا انتظام کرنا ضروری ہو گیا ہے۔

مختصر عنوان اور شروعات۔

Short Title and commencement

اس کو اس طرح سے عمل میں لا یا جائے گا۔

(1) اس ایکٹ کو سنده مشترکہ اختیار ایکٹ، 2014 کہا جائے گا،

(2) یہ فوری طور پر نافذ اعلان ہو گا۔

(3) اس کی پورے صوبے سنده توسیع کی جائے گی سوائے کنٹونمنٹ علاائقوں

اور وفاقی حکومت کی طرف سے اعلانیہ قومی سیکورٹی کے منصوبوں کے۔

2. اس ایکٹ میں جبکہ کچھ مضمون اور مضامین کے متضاد ہوں، تبکہ

(i) "الائی" سے مراد فرد یا افراد کی باڑی جو عوامی فروخت کے منصوبے میں ایک

- (ii) "یونٹ خرید کرتی ہے اور جس میں شامل ہے ایک رہائشی، یو نیشن یا سوسائٹی، "سهولت" سے مراد عمارت کا حصہ جو خاص طور پر ادرا ری، مذہبی بھلائی کے مقصد کے لیے الائیز کے عا استعمال کے لیے مخصوص کیا گیا ہو مثلاً گیو نٹی ہال، مسجد، جنازہ گاہ، کھیل کا میدان، فٹس کلب، سومنگ پول، لاجبری، پارک، اسکول اور تفریح گاہ۔
- (iii) "اپارٹمنٹ" سے مراد ایک آزاد رہائشی یونٹ جو مستقل ہوں عوامی فروخت کی عمارت میں کم سے کم ایک کمرہ، باتھ روم، ٹوالت اور باورچی خانے کی سہولت کے ساتھ،
- (iv) "آرکیڈ" سے مراد دو کالنوں اور گلی یا فوٹ پاٹھ جس پر دکان بننے ہوئے ہیں ان کے درمیان میں چھپت دار پیل راستیاں برآمدہ،
- (v) "اتھارٹی" سے مراد سندھ بلڈنگ: کنزول آرڈیننس، 1979 کے تحت قائم شدہ سندھ بلڈنگ: کنزول اتحارٹی،
- (vi) "بلڈر" سے مراد فردیا پہنچی جو منظور شدہ بلڈنگ: پلان اور اتحارٹی کی طرف سے جاری کردہ فروخت کے لیے نو آجگشن سرٹیفیکیٹ کے تحت یونٹس کی فروخت سے عمارت کی تعمیر کے لیے اتحارٹی کی طرف سے لائنس دیا گیا ہو،
- (vii) "عمارت" سے مراد ایک عمارت یا اس کا حصہ جس میں شامل ہے تمام فنگن، چپر، انسالیشن، علامتیں اور عمارت کا ڈپلے اسٹر کچر،
- (viii) "تعمیراتی کام" سے مراد تعمیر یا از سرنو تعمیر یا تبدیلی بتمول عمارت کو ممل مسماں کرنا یا کچھ حصہ گرانیا بڑھانا یا عمارت میں تبدیلی کرنا،"
- (ix) "فرش کا علاقہ" سے مراد کرائے پر دینے کے لاٹق یا فروخت کے لاٹق یونٹ کے اندر فرش کا سوائے باہر کی دیواروں کے روپے کے بتمول اندر کی دیواروں اور ستونوں والے روپے 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، مثلازیں، گنر گاہیں، لا بیز اور آر کینڈ،
- (xi) "لازمی محلی جگہ" سے مراد لازمی محلی جگہ جو پلاٹ میں ملک طور پر محلی چھوڑ دی گئی ہو، جس پر کوئی بھی تعمیر یا عمارت کا کوئی لازمی حصہ بنانے کی اجازت نہیں دی گئی سوائے جہاں ضوابط میں اجازت دی گئی ہو،
- (xii) "آگ کے دوران لکنے کا رستہ" سے مراد آگ لگنے کی صورت میں عمارت میں سے لکنے کا رستہ،
- (xiii) "حکومت" سے مراد سندھ حکومت
- (xiv) "اُخريابنگہ" سے مراد افراد یا خاندانوں کے استعمال کے لیئے کم سے کم ایک مرہ باور پچی خانہ، باتحار روم یا اسکلت کے ساتھ ایک منزلہ ہائی عمارت،
- (xv) "مشترک کے اختیارات کے تحت جائیدادیں" سے مراد عمارت میں 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 بلدر جس نے پوچھنکش یا عمارت تعمیر کی ہے۔
- (xviii) "لیزر" سے مراد گورنمنٹ اجنسی یا اتحاری جو موروثی زمین کے سوائے زمین کی مالک ہو۔
- (xix) "مینجنٹ لمپنی" سے مراد سوسائیٹر کھنے والی عمارتیں، پروپریٹیشنز کی مرمت کے لیئے اتحاری سے مختلف کیمپنیز میں رجسٹر ہمپنی،
- (xx) "عوامی فروخت کے منصوبے" سے مراد عوام کو عوامی فروخت کے ذریعے

پوجیکٹ کی مرمت۔

Maintenance of
Project

- مالکانہ حقوق کی بنیادوں پر سب لیز مسئلہ کرنے کے ارادے سے بنایا گیا منصوبہ اور جس کے لیئے متعلقہ اتحارٹی کی طرف سے فروخت کے لیئے نواجگشن سرٹیفیکٹ جاری کیا گیا ہو،
(xxi) "ضوابط" سے مراد اس ایکٹ کے تحت بنائے گئے ضوابط،
(xxii) "مرمت" سے مراد پوجیکٹ کے منظور شدہ منصوبے میں کسی تبدیلی کے سوائے خدمات، پینٹنگ یا واٹ و اش، پلاسٹر، پاؤنٹ، پیوو 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 سرکرمی کے لیئے استعمال نہیں جائے گی جس سے محلے میں شور کا سبب بنے،
(xxv) "سوسائٹی" سے مراد ولانتری سوتھل ویلٹر ایجنسیز (رجسٹریشن اور کنڑول) آرڈیننس، 1961 تحت رجسٹر ہائیکٹی کی کوہ پر یونیون ہائیکٹ سوسائٹی،
(xxvi) "سب لیزی" سے مراد یونٹ کامالک جس نے یونٹ فروخت کیا ہو،
(xxvii) "یوٹیلٹی سروسز" سے مراد اور سپلائی، سیور ٹیچ، بھلی کیس، ٹیلی فون، لیبل، انٹرنیٹ اور فائر فائنگ سمیت تمام عام خدمات جو مختلف ایجنسیز، شعبوں یا ہائی 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 مستقل ہو، جس میں ہر یونٹ اکیلے طور پر مالک ہو۔
(1).3 اتحارٹی کی طرف سے ململ کرنے کا سرٹیفیکٹ حاصل کرنے کے ایسا سال کے بعد پوجیکٹ کی میٹننس رجسٹر ہائیکٹ سپنی کے ذریعے بلڈر کی ذمہ

داری ہو گی جو الائیز سے مخصوص سیمنس فیس لے سکتی ہے، جیسا بیان کیا
لیا ہو۔

(2) لیزی سب لیزی کو یونٹ کا قبضہ دینے سے ایک سال کی سیمنس فیس پیشی

لینے کے لیے با اختیار ہو گا۔

(3) بلڈر کی طرف سے جمع کی کئی سیمنس رفم کا بیلنٹ کراس چیک کے ذریعے

سیمنس کمپنی یا رہائشی کو آپریٹو سیمنس سوسائٹی کے حوالے کیا جائے گا۔

(4) سیمنس کا عرصہ عمارت ململ ہونے کے سرٹیفیکٹ کی منظوری والے دنوں

سے اور جسٹرڈ پوسٹ یا کوریئر سروس کے لیے قبضہ لینے کے لیے الائیز کو

تحریری طور پر آگاہ کرنے والے دن سے شروع ہو گا۔

(5) بلڈر پروجیکٹ ہوالے کرنے والے وقت رہائشی کو آپریٹو سوسائٹی سیمنس

سوسائٹی یا مینجمنٹ کمپنی سے لفت فتنیں سرٹیفیکٹ مہیا کرے گا۔

(6) بلڈر یا اس کی طرف سے نامزد شدہ انتظامیہ عمارت اور شانگ ما سنبھالنا اور

انتظام کرنا چاہے تو اسے اتحادی سے مکمل طور رجسٹرڈ سیمنس مینجمنٹ کمپنی

بنانی پڑے گی، بشرطیکہ عمارت کو سنبھالنے کے لیے ترجیح بلڈر کی زیر نگران

سیمنس کمپنی کو دی جائے گی۔

(1).4 عوامی فروخت کے پروپریٹیس پر خدمات اور سہولیات کی مرمت الائی کے

ذریعے رجسٹرڈ سیمنس کمپنیز کی ذمہ داری ہو گی، جو والنزی سوتل ویلفیر

ایجنٹی (رجسٹریشن اینڈ کنٹرول) آرڈیننس 1961 کے تحت پروجیکٹ کی

مرمت کے لیے کو آپریٹو سوسائٹی بنائے گی۔

(2) سوسائٹی منافع کے لیے تنظیم نہیں ہو گی، جو پروجیکٹ کے الائیز سے ہم آہنی

اور تعلق کی حوصلہ افزائی کرے گی اور اس کا میمبرز سے الگ قانونی ادارہ ہو گا

اور اس کی حیثیت میں کیس کرنے کا حق حاصل ہو گا۔

Rahayi
Society
Sousai

Residents
Cooperative
Maintenance
Society

Society کے کام اور ذمہ
داری۔

Functions and
responsibility
of the Society

- (3) پچاس فیصد یو نس کا قبضہ حوالے کرنے کے چھ ماہ کے دوران یا یونٹ ملک
ہونے اور بلڈر کے رجسٹرڈ پوسٹ یا کوریئر سروس جو تیز ترین ہو، اس کے
ذریعے الائیز کو قبضے کے متعلق آگاہی دینے کے ایک سال کے بعد سوسائٹی
بنائی جائے گی۔
- (4) سوسائٹی غیر فروخت شدہ یو نس کی صورت میں، اگر کوئی ہوں الائی، بلڈریا
ڈولپر پر مشتمل ہوگی۔
- (5) غیر فروخت شدہ یونٹ کو اپنے مالک کے حصے کے مشترکہ اختیار کے تحت
جائزہ دیں ایک ووٹ حاصل ہو گا۔
- (6) سوسائٹی الائی یا اس کی طرف سے با اختیار بنائے گئے کسی شخص کی طرف سے
تحریر میں درخواست پر انپکشن کے لیے اپنے بائی لازدستیاب کرے گی۔
- (7) کسی مخصوص ایراضی کی صورت میں جہاں رجسٹرڈ مینجنٹ مپنی 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۔
- (1).5 سوسائٹی عا ایراضی میں سینٹنس، آپریشن اور انتظامات، پروجیکٹ میں
سینٹنس چار جز جمع کرے گی یو ٹیلیٹی سروسز کے لیے ذمہ دار ہو گی، جو
سوسائٹی کی طرف سے اس کی جزوی اجلاس میں طے کیے جائیں گے اور
بلڈریا ڈولپر غیر فروخت شدہ یونٹ کے سلسلے میں اپنے چار جز کا حصہ سوسائٹی
یا مینجنٹ مپنی کو ادا کریں گے۔

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

(a) تمام عام ایراضیوں، یو ٹیلیٹی سسٹم کی نگرانی کرنا، انتظام کرنا، چلانا اور دیکھ بھال
کرنا تاکہ الائی کو جامع فائدے کے لیے ثابت ماحولیاتی مตیعوں میں الائیز کے

در میان میں ہم آہنگی کی حوصلہ افزائی ہو سکے۔

- (b) پھرے کے نیکال، ٹریمنٹ اور مینجنٹ، پانی اور تووانائی کی صلاحیت کی حکمت عملیوں کو سوسائٹی کی حکمت عملی میں ضم کرنا، پرو جیکٹ کو سائنس مپنی کے ذریعے چلانا،
- (c) پرو جیکٹ کی ملکی مرمت دیکھ بھال بشوول، لفٹس، جزیرہ ز، پمپس یا موڑز، قیس لفٹگ، کمپا وند لائٹس، زینوں کی لائٹس، سکیورٹی گارڈز، صفائی، جھاڑو، وائٹ واش یا پینٹ، عمارت کی میں پائپ لائنز میں سیپیجنز، انڈ گراؤنڈ اور اور ہیڈ پانی کی نکیوں کی صفائی اور سہولیات بشوول پارکنگ ایریا ز کی مرمت،
- (d) پرو جیکٹ کی سائنس کے لیئے رجسٹرڈ سائنس مپنیز سے ہیکے میں شامل ہوتا،
- (e) سائنس مپنی کی طرف سے سائنس کافریکٹ کے تحت جاری تمام مرمتی کام کا انتظام کرنا، ضابطہ رکھنا اور مگرائی کرنا،
- (f) کسی نے ملک کیئے گئے پرو جیکٹ 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۔
- (3) سوسائٹی پرو جیکٹ کی ظاہری صورت کی دیکھ بھال اور باہر کے رنگ و روغن کی ذمہ دار ہو گی، موسمیاتی بچاؤ والا رنگ ہر پانچ سال میں سائنس مپنی کے ذریعے کیا جائے گا، جس کے لیئے اضافی رقم الائیز سے وصول کی جائے گی۔
- (4) سوسائٹی اتحاری کو پرو جیکٹ کی سائنس مپنی کی طرف سے کیئے گئے مرمتی کام کی جانچ پڑتا لے کے لیئے درخواست کر سکتی ہے اور ٹھیکے کی مطلوب جات پر پورا نہ اترنے کی صورت میں اتحاری سائنس مپنی کی رجسٹریشن رد کر سکتی ہے

بھالی مپنی کی ذمہ داری۔

Responsibility
of maintenance
company

یا مپنی کی سالانہ رجسٹریشن کی تجدید کرنے سے روک سکتی ہے یا سیننس کمپنی کو چلی کینگری میں ڈیبوٹ کر سکتی ہے۔

(6) سوسائٹی کو ہر یونٹ پر غیر ادا شدہ چار جزیا سوسائٹی کے آئین کی گنجائش کے مطابق جائیداد پر لگائے گے بقا یا جات کے لیے ایک قرض ہو گا اور ملکیت منتقل ہونے کے باوجود بھی حق موجود ہے گا۔

میننس مپنی: (1).6

(a) چھ ماہ کی مرمت کا عرصہ ملک ہونے پر بلڈر سے ایسے عرصے ہے بلڈر کی طرف تمام بقا یا جات یا عام ایراضیوں کی یوں سیلیز کے اٹاٹ کی ادائیگی کے بعد پروجیکٹ کی مرمت کی تحویل لینے کی ذمہ دار ہو گی،

(b) الٹیز سے سیننس چار جزو صول کرے گی جیسا کہ سوسائٹی کی جز لبادی کے اجلاس میں طے کیا گیا ہو،

(c) الٹی کو موثر تحریری نوٹس دینے کے بعد یا اسی جنسی میں بناؤں کے جہاں الٹی اپنی ذمہ داری سے یا سب لیز شرائط سے تحریری نوٹس کے بعد کام جاری رکھنے میں ناکام ہو گیا ہو، جائچ پرتال کے لیے یا مرمتی کام جاری رکھنے کے لیے داخل ہو سکتی ہے۔

(2) اسی الٹی کی طرف سب لیز کی شرائط کی اسی خلاف ورزی یا سیننس مپنی کی طرف سے نقص ہٹانے یا مرمت کرنے میں ناکامی کی صورت میں سوسائٹی یونٹ کی سب لیز ضبط کرنے اور الٹمنٹ رد کرنے کی درخواست کے ساتھ معاملے کے متعلق مجاز اختیاری اور بلڈر کو آنکاہ کرے گی۔

(3) دو ماہ سے زائد سیننس چار جز کی ادائیگی نہ کرنے کی صورت میں، سیننس مپنی سوسائٹی کے ذریعے اس اکیلے یونٹ کے اوور ہیڈ ٹینک میں سے پانی کا نکش 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۔
 سوسائٹی یعنی بنائے گئے کہ تمام الائی مستقل بنیادوں پر تمام یوں ٹیکلیڈی ہے
 ادا کر رہے ہیں اور بھلی، پانی اور سوئی گیس کے میٹرز کی بنائے پانگ کے ذریعے
 چوری کی صورت میں سوسائٹی معاملہ کے الیکٹرک، واپڈہ، کراچی واٹر اینڈ
 سیور تک بورڈ، واٹر اینڈ سیور تک اخخارٹی اور سوئی گیس میں کو روپورٹ کرے
 مارت کی انشوریں۔

Insurance of
building

.7 سوسائٹی آگ لگنے عوامی ہنگامہ، فسادات، زلزلے، بم بلاست کے خطرے کے
 سلسلے میں تمام عمارت کی تبدیلی کے نزد کے لیے عمارت کو انشور کرے گی
 اور انشور کرائے گی اور اس سلسلے میں ادا شدہ پر یہ میں یونٹ کے مالکان سے
 وصول کیا جائے گا۔

بچت۔

Savings

.8 اس ایکٹ کی شروعات سے پیشتر فوری مملکت کی کئی 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 بناتی ہے۔

ضوابط۔	10. اتحاری سینٹنس لپنیز کی مختلف لینکریز میں رجسٹریشن کے لیے ضوابط بنائتی ہے۔
Regulations	
اور رائیڈنگ ایکٹ۔	11. اس ایکٹ کی گنجائشوں یا اس کے تحت کیا گیا کوئی مل درآمد تب ہے موثر ہو گا، جب ہے کچھ کسی دوسرے قانون کے متضاد ہو اور جہاں کو ٹکراؤ ہو یا اس ایکٹ کی گنجائشوں یا کسی دوسرے قانون میں کوئی بے ضابطی ہو، تو ایسے دوسرے قانون پر اس ایکٹ کی گنجائشوں کو برتری حاصل ہو گی۔

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