



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

سندھ ایکٹ نمبر XI مجریہ 2015

SINDH ACT NO XI OF 2015

سندھ مشترکہ اختیار ایکٹ 2014

THE SINDH CONDOMINIUM ACT, 2014

فہرست (CONTENTS)

فہرست

دفعات

1. مختصر عنوان اور شروعات۔

Short Title and commencement

2. تعریف۔

Definition

3. پروجیکٹ کی مرمت۔

Maintenance of Project.

4. رہائشیوں کی کوآپریٹو مینٹنس 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 رائڈنگ ایفیکٹس۔

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

[4 فروری 2015]

ایکٹ جس کے ذریعے سندھ صوبے میں عوام کے فروخت کے منصوبوں کی بحالی کے ضوابط کے لیے 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 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 نمل میں لایا جائے گا۔

تعریف۔

Definition

1.1 اس ایکٹ کو سندھ مشترکہ اختیار ایکٹ، 2014 کہا جائے گا،

(2) یہ فوری طور پر نافذ العمل ہوگا۔

(3) اس کی پورے صوبے سندھ کے توسیع کی جائے گی سوائے کنٹونمنٹ علاقوں

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

2. اس ایکٹ میں جب کہ کچھ مضمون اور مضامین کے متضاد نہ ہوں، تب کہ ،

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

- یونٹ خرید کرتی ہے اور جس میں شامل ہے ایک رہائشی، یونین یا سوسائٹی،
- (ii) "سہولت" سے مراد عمارت کا حصہ جو خاص طور پر برادری، مذہبی بھلائی کے مقصد کے لیے الاٹیز کے عام استعمال کے لیے 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 مستعمل 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 درمیان 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 لیے نو آبجکشن سرٹیفکیٹ کے تحت یونٹس کی فروخت سے عمارت کی تعمیر کے لیے اتھارٹی کی طرف سے لائسنس دیا گیا ہو،
- (vii) "عمارت" سے مراد ایک عمارت یا اس کا حصہ جس میں شامل ہے تمام فننگز، فچرز، انشالیشنز، علامتیں اور عمارت کا ڈپلے اسٹرکچرز،
- (viii) "تعمیراتی کام" سے مراد تعمیر یا از سر نو تعمیر یا تبدیلی بشمول عمارت کو مکمل مسمار کرنا یا کچھ حصہ گرانایا 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 لیے بنائے گئے ہوں اور منظور شدہ عمارت کے منصوبے میں دکھائے گئے ہوں، مثلاً زینے، گزرگاہیں، لابی زور آر کیڈ،
- (xi) "لازمی کھلی جگہ" سے مراد لازمی کھلی جگہ جو پلاٹ میں مکمل طور پر کھلی چھوڑ دی گئی ہو، جس پر کوئی بھی تعمیر یا عمارت کا کوئی لازمی حصہ بنانے کی اجازت نہیں دی گئی ہو، جہاں ضوابط میں اجازت دی گئی ہو،
- (xii) "آگ کے دوران نکلنے کا راستہ" سے مراد آگ لگنے کی صورت میں عمارت میں سے نکلنے کا راستہ،
- (xiii) "حکومت" سے مراد سندھ حکومت
- (xiv) "ٹھہریا بنگلہ" سے مراد افراد یا خاندانوں کے استعمال کے لیے کم سے کم ایک کمرہ، باورچی خانہ، باتھ روم یا ٹوائلٹ کے ساتھ ایک منزلہ آذاد رہائشی عمارت،
- (xv) "مشترکہ اختیارات کے تحت جائیدادیں" سے مراد عمارت میں واپس لیتیں 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 سوسائٹیز رکھنے والی عمارتیں، پروپریٹس کی مرمت کے لیے اتھارٹی سے مختلف کیئرگیز 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 لیے متعلقہ اتھارٹی کی طرف سے فروخت کے لیے نوآبادجیشن 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 وائرے واش، پلاسٹر، پوائنٹنگ، پیوٹنگ اور دوسری کاموں کی مرمت،

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

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

(xxv) "سوسائٹی" سے مراد والٹری سوشل ویلفئر ایجنسز (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 وائر سپلائی، سیوریج، بجلی کیس، ٹیلی فون، لیبل، انٹرنیٹ اور فائر فائٹنگ سمیت تمام عام خدمات جو مختلف ایجنسز، 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 -

(1).3 اتھارٹی کی طرف سے مکمل کرنے کا سرٹیفکیٹ حاصل کرنے کے ایا سال

کے بعد پروجیکٹ کی مینٹنس رجسٹرڈ مینٹنس کمپنی کے ذریعے بلڈر کی ذمہ

Maintenance of
Project

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

(2) لیزی سب لیزی کو یونٹ کا قبضہ دینے سے ایک سال کی مینٹنس فیس پیشگی لینے کے لیے یا اختیار ہوگا۔

(3) بلڈر کی طرف سے جمع کی گئی مینٹنس رقم کا بیلنس کر اس چکا کے ذریعے مینٹنس کمپنی یا رہائشی کو آپریٹو مینٹنس سوسائٹی کے حوالے کیا جائے گا۔

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

(5) بلڈر پر وجیکٹ حوالے کرنے والے وقت رہائشی کو آپریٹو سوسائٹی مینٹنس سوسائٹی یا مینجمنٹ کمپنی سے لفٹ فنکشنس 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 اتھارٹی سے مکمل طور پر رجسٹرڈ مینٹنس مینجمنٹ کمپنی بنانی پڑے گی، بشرطیکہ عمارت کو سنبھالنے کے لیے ترجیح بلڈر کی زیر نگران مینٹنس کمپنی کو دی جائے گی۔

رہائشیوں کی کو آپریٹو مینٹنس سوسائٹی۔

Residents

Cooperative

Maintenance

Society

(1).4 عوامی فروخت کے پروڈیونٹس پر خدمات اور سہولیات کی مرمت الاٹی کے ذریعے رجسٹرڈ مینٹنس کمپنی کی ذمہ داری ہوگی، جو والنٹری سوتل ویلفیئر ایجنسی (رجسٹریشن اینڈ کنٹرول) آرڈیننس 1961 کے تحت پروڈیونٹ کی مرمت کے لیے کو آپریٹو سوسائٹی بنائے گی۔

(2) سوسائٹی منافع کے لیے تنظیم نہیں ہوگی، جو پروڈیونٹ کے الاٹیز سے ہم آہنگی اور تعلق کی حوصلہ افزائی کرے گی اور اس کا ممبرز سے الگ قانونی ادارہ ہوگا اور اسے اس کی حیثیت میں کیس کرنے کا حق حاصل ہوگا۔

(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 ڈولپر 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 انکسشن کے لیے اپنے باقی لازم 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 کے چھ ماہ کے دوران قبضہ ان کے حوالے کرے گا۔

سوسائٹی کے کام اور ذمہ داری۔

Functions and responsibility of the Society

(1).5 سوسائٹی عام ایراضی میں مینٹنس، آپریشن اور انتظامات، پروجیکٹ میں مینٹنس چار جز جمع کرے گی یوٹیلٹی سروسز کے لیے ذمہ دار ہوگی، جو سوسائٹی کی طرف سے اس کی جنرل باڈی اجلاس میں طے کیئے جائیں گے اور بلڈر یا ڈولپر غیر فروخت شدہ یونٹ کے سلسلے میں اپنے چار جز 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 لیے مثبت ماحولیاتی نتیجوں میں الاٹیز کے

درمیان میں ہم آپ 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 مپنی کے ذریعے چلانا،

(d) پروجیکٹ کی مکمل مرمت دیکھ بھال بشمول، لفٹس، جزیئر، 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 لٹکیوں کی صفائی اور سہولیات بشمول پارکنگ ایریاز کی

مرمت،

(e) پروجیکٹس کی مینٹنس کے لیے 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 کیے گئے پروجیکٹ کے لیے 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 رستے و روغن

کی ذمہ دار ہوگی، موسمیاتی بچاؤ والا رستہ ہر پانچ سال میں مینٹنس کمپنی کے

ذریعے کیا جائے گا، جس کے لیے اضافی رقم الاٹیز سے وصول کی جائے گی۔

(5) سوسائٹی اتھارٹی کو پروجیکٹ کی مینٹنس کمپنی کی طرف سے کیے گئے مرمتی

کام کی جانچ پڑتال کے لیے درخواست کر سکتی ہے اور ٹھیکے کی مطلوبہ جات 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 مینٹنس
کمپنی کو خلی کیٹگری میں ڈیوٹ کر سکتی ہے۔

(6) سوسائٹی کو ہر یونٹ پر غیر ادا شدہ چار جز یا سوسائٹی کے آئین کی گنجائش کے
مطابق جائیداد پر لگائے گئے بقایا جات کے لیے ایک قرض ہوگا اور ملکیت منتقل
ہونے کے باوجود بھی حق موجود رہے گا۔

بحالی کمپنی کی ذمہ داری۔

مینٹنس کمپنی: (1).6

Responsibility
of maintenance
company

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

(b) الاٹیز سے مینٹنس چار جز 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 ایمر جنسی میں بنانوٹس 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 لیے یا مرمتی کام جاری رکھنے کے لیے
داخل ہو سکتی ہے۔

(2) کسی الاٹی کی طرف سب لیز کی شرائط کی کسی خلاف ورزی یا مینٹنس 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 مینٹنس چار جز کی ادائیگی نہ کرنے کی صورت میں، مینٹنس
کمپنی سوسائٹی کے ذریعے اس اکیلے یونٹ کے اور ہیڈ 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 الاتی مستقل بنیادوں پر تمام یوٹیلیٹی با 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 وائر اینڈ سیوریج بورڈ، وائر اینڈ سیوریج اتھارٹی اور سوئی گیس کمپنی کو رپورٹ کرے گی۔
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 لیے عمارت کو انشور کرے گی اور انشور کرائے گی اور اس سلسلے میں ادا شدہ پریمیم یونٹ کے مالکان سے وصول کیا جائے گا۔
Savings	8. اس ایکٹ کی شروعات سے پیشتر فوری عمل کی گئی تمام عمارتیں اس ایکٹ کے دائرہ اختیار میں آئیں گی اور اس ایکٹ کی گنجائشوں کے مطابق سامنا کیا جائے گا۔
Power to make rules	9. حکومت اس ایکٹ کی گنجائشوں کو موثر بنانے کے قواعد بنا سکتی ہے۔

10. اتھارٹی سیٹنس لمپنیز کی مختلف لیٹریز میں رجسٹریشن کے لیے ضوابط بناسکتی ہے۔
Regulations
11. اس ایکٹ کی گنجائشوں یا اس کے تحت کیا گیا کوئی عمل درآمد تب یہ موثر ہوگا، جب یہ 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 قانون پر اس ایکٹ کی گنجائشوں کو برتری حاصل ہوگی۔
Over-riding effects

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