

[AS

# INTRODUCED IN THE NATIONAL ASSEMBLY]

A

Bill

to regulates the ownership and management of condominiums in Islamabad Capital Territory

WHEREAS it is expedient to provide for the ownership of an individual unit in a condominium complex and of an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such unit and to make such unit and interest heritable and transferable and for matters connected therewith or incidental thereto;

And WHEREAS to provide provision for association of owners which shall be responsible to maintain, manage and administer the affairs of the condominium complex in the manner and for the purposes hereinafter appearing:

It is hereby enacted as follows:-

## CHAPTER I PRELIMINARY

1. **Short title, extent, commencement and application.** - (1) This Act shall be called the Islamabad Capital Territory Condominium (Ownership and Management) Act, 2026.

(2) It shall extend to the whole of the Islamabad Capital Territory.

(3) It shall come into force at once.

(4) It shall apply to the condominium complex and every unit therein.

2. **Definitions.**-In this Act, unless the context otherwise requires,-

(a) "Association of Owners" means association of all unit owners in a condominium complex constituted under section 9 of this Act;

(b) "Authority" means a local government or any other agency having jurisdiction over the property, accord approvals thereto with respect to map, construction and plan thereof or have jurisdiction over the condominium complex under any law for the time being in force;

(c) "common areas and facilities" mean any, or all, areas or facilities of the condominium complex other than a unit;

(d) "condominium complex" means a building or group of buildings containing individually-owned units with shared common areas, used for residential or ancillary purposes as approved by the Authority and collectively managed by an Association of Owners, under this Act;

(e) "Deed of Ownership" means the Deed of Ownership referred to in section 6;

(f) "prescribe" means prescribed by rules made under this Act:

(g) "promoter" means the authority, person, company or other legal entity responsible for constructing or owning a condominium complex, as applicable;

(h) "Regulator" means a person appointed or designated under section 12;

(i) "sub-lessee" means a person to whom a promoter grants a sub-lease for a unit in a multi-story building, registered with the Authority;

(j) "unit" means a part of condominium complex intended for any type of independent use including for residential purpose or as may be specified by the Authority; and

(k) "unit owner" means the person or persons owning a unit and an undivided interest in the common areas and specified facilities appurtenant to such unit.

## CHAPTER II

### OWNERSHIP AND TRANSFERABILITY OF UNITS

**3. Ownership of units.**-(1) Upon the commencement of this Act, any unit sold or transferred by the promoter shall confer exclusive rights of ownership and possession to the transferee.

(2) Every person who becomes entitled to the exclusive ownership and possession of a unit under subsection (1) shall be entitled to such percentage of undivided interest in the common areas and facilities as may be specified in the Deed of Ownership.

(3) The percentage of the undivided interest in the common areas and facilities shall remain appurtenant to the unit and shall automatically transfer or encumber with the unit, regardless of whether expressly referenced in the conveyance or instrument.

**4. Unit to be heritable and transferable.** -Subject to this Act, each unit and its appurtenant undivided interest in the common areas and facilities shall constitute heritable and transferable immovable property under applicable law for the time being in force. The unit owner may transfer the unit along with its corresponding interest in the common areas and facilities

**5. Provision for property on lease hold.** -(1) Where the promoter has constructed condominium complex on lease hold property, such promoter shall execute sub-leases in respect of each unit of condominium complex, in accordance with the conditions of the lease agreement and shall draw separate deeds of sub-lease in respect of such property in favour of each sub-lessee. He shall,-

(a) in case of a condominium complex constructed before the commencement of this Act, within six months from such commencement; or

(b) in case of a condominium complex constructed after the commencement of this Act, within three months from the date on which the possession of any unit in such condominium complex is delivered to him:

Provided that no sub-lease in respect of any property shall be executed except on the same terms and conditions on which the lease, in respect of the property, has been granted by the Authority and no additional terms and conditions shall be imposed by the promoter except with the previous approval of the respective authority.

(2) The promoter shall file and register deed of sub-lease in respect of each unit with the Authority, and deliver to the concerned sub-lessee a certified copy of deed of sub-lease.

(3) Whenever a further transfer of any unit, takes place, by way of sub-lease, the transferor shall do so in accordance with the procedure laid down by the Authority.

(4) The promoter in respect of property on lease hold shall transfer the lease hold rights of the property to the Association of Owners upon handing over fifty percent of possession of units to sub-lessee. The Association of Owners shall, as lessee, be entitled to extend the lease, in addition to its other rights under this Act, from the relevant authority or person as and when required.

(5) Every promoter shall, for leases granted immediately before commencement of this Act, renew, if needed, and transfer such lease of property of condominium complex to the respective Association of Owners within one year from the commencement of this Act.

### CHAPTER III

#### DEED OF OWNERSHIP AND ITS REGISTRATION

6. **Contents of Deed of Ownership.**-(1) Whenever any sale or other transfer of any unit is made, the promoter shall,-

(a) in the case of sale or transfer made after the commencement of this Act, within three months from the date of such sale or transfer; or

(b) in the case of sale or other transfer made before the commencement of this Act, within six months from the date of such commencement, execute a Deed of Ownership containing, inter alia particulars of prospective unit owner, land, property, description of unit and common areas and facilities, value of property, value of unit being transferred, and unit percentage that will be transferred to the prospective unit owner.

(2) The promoter shall,-

(a) file and register in the office of the Authority each Deed of Ownership; and

(b) deliver to the concerned transferee a certified copy of each Deed of Ownership so registered under clause (a).

(3) Whenever a further transfer of any unit or succession thereof takes place, whether by sale, gift or otherwise, the transfer shall be made in the prescribed procedure laid down by the Authority.

(4) The provisions of this section shall be in addition to and not in derogation of any provisions of any other law, for the time being in force, relating to the transfer of immovable property.

7. **Ownership of condominium complex in case of destruction.**-(1) In case of destruction of whole, or any part of the condominium complex, the Association of Owners shall repair the same in a reasonable time. In case of natural calamity or an act of terrorism, if the Association of Owners determine the damage to be repairable, for any reason whatsoever, in that event-

(a) the condominium complex shall be deemed to be owned in common by the unit owners;

(b) each unit owner shall retain an undivided interest in the common area and facilities equal in percentage to that owner's previously held undivided interest in such common areas and facilities; and

(c) the condominium complex shall be subject to an action for partition at the behest of any Unit Owner. In such event, the net proceeds of the sale, together with any net proceeds from insurance on the condominium complex, shall be treated as a single fund. This fund shall be distributed among all Unit Owners in proportion to their respective undivided interests in the condominium complex, after settlement of all liabilities attributable to it or otherwise.

(2) In case the Association of Owners is not yet constituted, the promoter shall be responsible for restoring or repairing the condominium complex in case of destruction.

7

**CHAPTER IV**

**ASSOCIATION OF OWNERS FOR THE REGULATION OF THE AFFAIRS**

**8. Association of Owners and other provisions relating thereto.**-(1) There shall be an Association of Owners for the administration of the affairs of the condominium complex and the property appertaining thereto and for the management of common areas and facilities.

(2) The regulator shall, within six months from handing over possession of fifty percent of the units, hold an election to constitute Association of Owners. Until such Association of Owners is constituted, in accordance with the provisions of this Act, the promoter shall remain responsible for maintenance of the condominium complex.

(3) The Association of Owners shall be elected by all unit owner and sub-lessee.

(4) Notwithstanding the numbers of units held under the ownership of unit owner and sub-lessee, each shall have only one vote.

(5) The Association of Owners shall be responsible for general administration and management of the property and common areas and facilities.

(6) The Association of Owners shall be comprised of minimum of five members to be elected by the unit owners and sub-lessee.

(7) The tenure of the Association of Owners shall be three years. The unit owners and sub-lessee may dissolve the Association of Owners, before expiry of its term, through a simple majority resolution, and elect a new Association of Owners.

(8) The Association of Owners shall hold meeting at least once in quarter, the quorum for which shall be at least three.

(9) Every Association of Owners shall be cited as the Association of Owners of the respective condominium complex and shall have a registered address.

(10) Every Association of Owners shall be a body corporate capable of suing and be sued and shall have perpetual succession and a common seal.

**9. Functions and duties of the Association of Owners.** -The Association of Owners shall perform the following functions and duties, namely:-

- (a) issue code of conduct for the unit owners or sub-lessee;
- (b) maintain the condominium complex itself or through a maintenance company;
- (c) supervise, manage, operate and maintain all the common areas, facilities and utility system;
- (d) determine and collect contributions from the unit owner or its representative;
- (e) establish its management fund and deposit the contributions therein;
- (f) provide no objection certificate in case of transfer of unit under sections 6 and 7;
- (g) ensure that the relevant bye-laws issued by the Authority regarding land use and building bye-laws are adhered to; and
- (h) do all things reasonably necessary for the performance of its duties under this Act or any other law for the time being in force.

**10. Insurance and rebuilding.** - The Association of Owners shall insure the entire condominium complex against the risk of fire, civil commotion, riots, earthquake, bomb blast and the premium paid thereon shall be paid by unit owners.

## CHAPTER V

### REMEDY AND ENFORCEMENT

11. **Complaint.-** Where an Association of Owners contravene any provision of this Act, or does not comply with any requirement of, or not performing duties under this Act, any unit owner or sub-lessee of respective condominium complex or any other person aggrieved, may file complaint with the Regulator for taking appropriate action and making appropriate orders.

12. **Appointment of the regulator.-** The Federal Government may appoint or designate an existing body as a regulator for performing functions as regulator in the prescribed manner.

13. **Power of the regulator. -** The regulator may exercise all or any of the following powers, namely:-

(a) require the promoter or Association of Owners to produce any book, register, document or other record relating to the construction or maintenance of the respective condominium complex for inspection;

(b) enter condominium complex for examining common property and facilities or any part thereof;

(c) require the promoter, unit owner, sub-lessee, Association of Owners to undertake such measures, as it deems fit, to ensure cleanliness sanitization and maintenance to the satisfaction of the regulator; or

(d) do all things necessary for the performance of its duties under this Act and rules made thereunder.

14. **Dispute resolution.** (1) The Association of Owners shall establish a fair, reasonable, and expeditious dispute resolution mechanism in the prescribed manner, to resolve disputes among unit owners or between the Association of Owners and unit owners.

(2) In case the parties fail to reach a settlement, as a result of dispute resolution, the aggrieved party shall file a representation to the Regulator, on which decision of the Regulator shall be final.

15. **Power to make rules. -**The Federal Government may, by notification in the official Gazette, make rules to carry out the provisions of this Act.

16. **Relation with other laws.-** The provisions of this Act shall be in addition to and not in derogation to any other law for the time being in force.

\*\*\*\*\*

## OBJECTIVES AND PURPOSE

The Islamabad Capital Territory ICT lacks a legal frame work for shared property ownership and management in multi-unit buildings. The proposed Bill aims to regulate condominium ownership, transfer, and collective maintenance to ensure orderly urban development and protection of the owner's rights. The objective of the Bill is to provide a comprehensive legal mechanism for: individual ownership of condominium units, shared rights in common areas, establishment of Association of Owners for collective management, and creation of a regulatory and dispute resolution framework.

It shall extend to the entire ICT and applies to all condominium complexes and units. The enactment of this Bill will formulize condominium ownership structures, enhance governance of shared properties, ensure accountability in management and align ICT's housing regulation with modern urban property practices



(Mian Riaz Hussain Pirzada)

**Federal Minister for Housing and Works**

## [قومی اسمبلی میں پیش کرنے کے لئے]

۵۴

### دارالحکومت اسلام آباد کے علاقے میں مشترکہ رہائشی یونٹ کی ملکیت اور انصرام کو منضبط کرنے کا بل

ہر گاہ کہ یہ قرین مصلحت ہے کہ مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس میں انفرادی یونٹ کی ملکیت اور مشترکہ استعمال کی جگہ اور سہولیات میں غیر منقسم شدہ مفادات جو مذکورہ یونٹ سے وابستہ ہوں اور مذکورہ یونٹ اور مفاد کو قابل وارثت اور قابل انتقال بنانے اور اس سے منسلکہ اور اس کے ضمنی معاملات کا اہتمام کیا جائے؛ اور چونکہ مالکان کی ایسوسی ایشن جو کہ بعد ازیں رونما ہونے والی اغراض کے لیے مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس کی دیکھ بھال، انصرام اور انتظام کرنے کی ذمہ دار ہے کے لیے ایسے طریقہ کار میں احکام وضع کیے جائیں؛

بذریعہ ہذا حسب ذیل قانون وضع کیا جاتا ہے:-

### باب ایک ابتدائیہ

- ۱- مختصر عنوان، وسعت، آغاز نفاذ اور اطلاق:- (۱) یہ ایکٹ دارالحکومت اسلام آباد میں علاقے کی مشترکہ رہائشی یونٹ (ملکیت و انصرام) ایکٹ، ۲۰۲۵ کے نام سے موسوم ہوگا۔
- (۲) یہ دارالحکومت اسلام آباد کے تمام علاقے پر وسعت پذیر ہوگا۔
- (۳) یہ فی الفور نافذ العمل ہوگا۔
- (۴) یہ مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس اور اس کے ہر ایک یونٹ پر لاگو ہوگا۔

۲- تعریفات:- اس ایکٹ میں، تا وقتیکہ سیاق و سباق میں علاوہ ازیں مطلوب ہو،-

(الف) ”مالکان کی ایسوسی ایشن“ سے اس ایکٹ کی دفعہ ۹ کے تحت مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس

کے مالکان کی ایسوسی ایشن، مراد ہے؛

(ب) ”اتھارٹی“ سے مقامی حکومت یا کوئی دیگر ایجنسی جسے املاک پر اختیار حاصل ہو، جو اس کے نقشے، تعمیرات اور پلان کے حوالے سے اس کی منظوری دے سکے یا جسے فی الوقت نافذ العمل کسی بھی قانون کے تابع مشترکہ رہائشی یونٹ پر اختیار ہو، مراد ہے؛

(ج) ”مشترکہ جگہ اور سہولیات“ سے علاوہ ازیں یونٹ کے مشترکہ رہائشی کمپلیکس کی تمام جگہیں

اور سہولیات مراد ہیں؛

(د) ”مشترکہ رہائشی کمپلیکس“ سے عمارت یا عمارت کا گروپ جو انفرادی ملکیتی یونٹس مع شیئر کردہ مشترکہ جگہوں پر مشتمل ہو، جو رہائشی یا اس سے منسلکہ اغراض کے لیے استعمال ہوتی ہوں، جیسا کہ اتھارٹی کی جانب سے منظوری دی گئی ہو، اور اس ایکٹ کے تحت، مالکان کی ایسوسی ایشن کی جانب سے، مجموعی طور پر اس کا انتظام کیا جاتا ہو، مراد ہے؛

(ہ) ”دستاویز ملکیت“ سے دفعہ ۶ میں حوالہ دستاویز ملکیت مراد ہے؛

(و) ”صراحت کردہ“ سے اس ایکٹ کے تحت وضع کردہ قواعد میں صراحت کردہ، مراد ہے؛

(ز) ”پروموترز“ سے اتھارٹی، شخص، کمیٹی یا دیگر قانونی ہیئت جو کہ مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس

کو تعمیر کرنے یا ملکیت میں رکھنے کی ذمہ دار ہو، مراد ہے؛

(ح) ”انضباط کار“ سے دفعہ ۱۲ کے تحت تقرر کردہ یا نامزد کردہ شخص، مراد ہے؛

(ط) ”ذیلی۔ لیزی“ ایک شخص جسے پروموترز کثیر المنزلہ عمارت میں ایک یونٹ کی ذیلی لیز کرتا

ہے، جو کہ اتھارٹی کے پاس رجسٹرڈ ہے، مراد ہے؛

(ی) ”یونٹ“ سے مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس کا حصہ، جو کسی بھی طرح کے آزادانہ

استعمال کے ارادے سے، مشمول رہائشی غرض یا جیسا کہ اتھارٹی صراحت کرے،

مراد ہے؛ اور

(ک) ”یونٹ کا مالک“ سے شخص یا اشخاص جو ایک یونٹ کا مالک ہو اور مشترکہ جگہوں اور مخصوص

سہولیات میں جو اس یونٹ سے وابستہ ہیں، میں غیر منقسم شدہ مفاد میں رکھتا ہو، مراد ہے۔

## باب دو یونٹس کی ملکیت اور منتقلی

۳۔ یونٹس کی ملکیت :- (۱) اس ایکٹ کے آغاز نفاذ پر، کوئی بھی یونٹ جو پروموٹر کی جانب سے فروخت کیا گیا یا منتقل کیا گیا کے خصوصی حقوق ملکیت اور قبضہ منتقل الیہ کو تفویض کرے گا۔

(۲) ہر شخص جو ذیلی دفعہ (۱) کے تحت خصوصی ملکیت اور قبضہ کا حقدار ہو جاتا ہے تو وہ غیر منقسم شدہ مفاد کے ایسی شرح فیصد کا حقدار ہوگا جو اس مشترکہ جگہوں اور سہولیات میں ہوگا جیسا کہ دستاویز ملکیت میں صراحت کی جاسکتی ہے۔

(۳) مشترکہ جگہوں اور سہولیات میں غیر منقسم شدہ مفاد کی شرح فیصدی یونٹ سے وابستہ رہے گی، باوجود اس کے کہ جائیداد کی منتقلی اور قانونی دستاویز میں اس حوالہ دیا گیا ہو۔

۴۔ یونٹ وراثت میں ملنے والا منتقل ہونے والا ہوگا :- اس ایکٹ کے تابع، ہر ایک

یونٹ اور مشترکہ جگہوں اور سہولیات میں اس سے وابستہ غیر منقسم مفاد فی الوقت نافذ العمل کسی بھی قانون کے تحت موروثی اور قابل انتقال غیر منقولہ جائیداد ہوگی۔

۵۔ لیز پر دی گئی جائیداد کے احکام :- (۱) جبکہ پروموٹر مشترکہ رہائشی یونٹ کو لیز پر لی گئی

املاک پر تعمیر کرتا ہے، تو مذکورہ پروموٹر ہر یونٹ کی نسبت ذیلی لیز میں کرے گا، جو لیز کے اقرار نامے کی مطابقت میں ہوں گی، اور مذکورہ املاک کی نسبت ہر ایک ذیلی لیز واسلے کے لیے ذیلی لیز کی علیحدہ دستاویز بنائے گا،۔۔

(الف) اس ایکٹ کے آغاز نفاذ سے قبل تعمیر کردہ مشترکہ رہائشی یونٹ کے کمپلیکس کی صورت میں،

مذکورہ آغاز نفاذ کے چھ ماہ کے اندر؛ یا

(ب) اس ایکٹ کے آغاز نفاذ کے بعد مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس کی تعمیر کی صورت میں، مذکورہ رہائشی

یونٹ کمپلیکس کسی بھی یونٹ کا ان کو قبضہ حوالہ کرنے کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر؛ اور

(ج) اس ایکٹ کے آغاز کے بعد مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس کی تعمیر کی صورت میں، مذکورہ رہائشی

یونٹ کمپلیکس میں کسی بھی یونٹ کا ان کو قبضہ حوالہ کرنے کی تاریخ سے تین ماہ کے اندر؛

۴

مگر شرط یہ ہے کہ کسی بھی جائیداد کی بابت ذیلی لیز نہیں کی جائے گی ماسوائے ان ہی قیود و شرائط پر جس پر کہ لیز املاک کی نسبت اتھارٹی نے دی اور ماسوائے متعلقہ اتھارٹی کی پیشگی منظوری کے پروموٹر کی جانب سے کوئی اضافی شرائط عائد نہیں کی جائیں گی۔

(۲) ترقی دینے والا شخص ہر ایک یونٹ کی نسبت اتھارٹی کو ذیلی لیز کی دستاویز دائر اور رجسٹر کرے گا، اور متعلقہ ذیلی لیز کروانے والے کو سرٹیفکیٹ کی ایک نقل فراہم کرے گا۔

(۳) جب کبھی کسی بھی یونٹ کی ذیلی لیز کے ذریعے، مزید منتقلی ہوگی، تو منتقلی الیہ اتھارٹی کی جانب سے دیئے گئے طریقہ کار کی مطابقت میں اس طرح کرے گا۔

(۴) پروموٹر کی لیز پر دی گئی املاک کی نسبت املاک کی لیز کی ملکیت کے حقوق کو مالکان کی ایسوسی ایشن کو منتقل کرے گا جب وہ ذیلی لیز کو یونٹس کے پچاس فیصد کا قبضہ ان کے سپرد کرے گا۔ مالکان کی ایسوسی ایشن بطور لیزی، اپنے دیگر حقوق کے علاوہ ازیں، متعلقہ اتھارٹی یا شخص سے جب اور جیسے ضرورت ہو لیزی کو بڑھانے کی حقدار ہوگی۔

(۵) ہر ایک پروموٹر، لیزی کے لئے اس ایکٹ کے آغاز و نفاذ سے فی الفور قبل، تجدید کرے گا، اگر ضرورت ہو، اور مذکورہ رہائشی یونٹ کمپلیکس کی املاک کو متعلقہ مالکان کی ایسوسی ایشن کو اس ایکٹ کے آغاز نفاذ کے ایک سال کے اندر منتقل کرے گا۔

## باب تین

### دستاویز ملکیت اور اس کی رجسٹریشن

۶۔ دستاویز ملکیت کے اجزاء:- (۱) جب کبھی کوئی بھی فروخت یا کسی بھی یونٹ کی منتقلی ہوتی ہے، تو پروموٹر،

(الف) اس ایکٹ کے آغاز نفاذ کے بعد فروخت یا منتقلی کی صورت میں، مذکورہ فروخت یا منتقلی کے تین ماہ کے اندر؛ یا

(ب) اس ایکٹ سے قبل کی گئی فروخت یا دیگر منتقلی کی صورت میں، مذکورہ آغاز نفاذ کے چھ ماہ کے اندر دستاویز ملکیت کی تعمیل کروائے گا، جس میں دیگر اشیاء کے علاوہ: متعلقہ یونٹ کے

مالک کے کوائف، زمین، املاک، یونٹ کی نوعیت اور سہولت کی مشترکہ جگہ، جائیداد کی قدر منتقل ہونے والے یونٹ کی قدر، اور یونٹ کی شرح فیصدی جو کہ متعلقہ یونٹ کے مالک کو منتقل ہوگی پر مشتمل ہوگی۔

(۲) پروموٹر،۔

(الف) اتھارٹی کے دفتر میں ہر ایک دستاویز ملکیت کو درج اور رجسٹر کروائے گا؛ اور  
(ب) متعلقہ منتقلیہ کو ہر ایک دستاویز ملکیت کی تصدیق شدہ نقل جو اس طرح شق (الف) کے تحت رجسٹرڈ ہوئی فراہم کرے گا۔

(۳) جب کبھی کسی بھی یونٹ کی مزید منتقلی یا وراثت ہوتی ہے خواہ فروخت، تحفے یا بصورت دیگر طور سے، منتقل کرنے والا اتھارٹی کی جانب سے بیان کردہ صراحت شدہ طریقہ کار میں کرے گا۔

(۴) اس دفعہ کے احکامات کسی بھی دیگر قانون، جو فی الوقت نافذ العمل ہو، جو کہ منقولہ جائیداد سے متعلقہ ہو، کے لیے مزید برآں ہوگا اور اس کے کسی بھی احکامات کی تقلیل نہ کرے گا۔

۷۔ توڑ پھوڑ کی صورت میں املاک کی ملکیت :- (۱) تمام املاک یا اس کے کسی بھی حصے کی توڑ پھوڑ کی صورت میں، مالکان کی ایسوسی ایشن معقول وقت کے اندر مذکورہ توڑ پھوڑ کی مرمت کروائے گی۔ قدرتی آفت یا دہشت گردی کی صورت میں، اگر مالکان کی ایسوسی ایشن نقصان کے قابل مرمت ہونے کا تعین نہیں کر پائے، جو کچھ بھی وجوہات ہوں، تو اس صورت میں۔۔

(الف) املاک تمام یونٹ مالکان کی مشترکہ ملکیت متصور ہوگی۔  
(ب) ہر ایک یونٹ کا مالک مشترکہ املاک میں غیر منقسم مفاد کو برقرار رکھے گا جو مساوی شرح فیصدی میں ہوگا جو کہ قبل ازیں مشترکہ جگہوں اور سہولیات میں وہ مالک رکھتا تھا۔  
(ج) املاک کسی بھی یونٹ کے مقدمے میں تقسیم کی کارروائی کے تابع ہوگی، مذکورہ صورت میں یونٹ مالک کے حکم پر، فروخت کا کل حاصل مع کسی بھی مجموعی حاصل کے املاک کے بیہ سے، واحد فنڈ کے طور پر لیا جائے گا۔ جائیداد سے جڑے ہوئے تمام وجوہات کے تصفیہ کے بعد یا علاوہ ازیں یہ فنڈ تمام یونٹ مالکان میں ہر شریک کو اس کی ملکیت میں حصہ داری کی مطابق تقسیم کیا جائے گا۔

(۲) اس صورت میں کہ اگر مالکان کی ایسوسی ایشن ابھی تک تشکیل نہ دی گئی ہو، تو توڑ پھوڑ کی صورت میں پروموتور تمام مشترکہ رہائشی یونٹ کے کمپلیکس کو بحال کرنے یا مرمت کروانے کا ذمہ دار ہوگا۔

## باب چار

### امور انضباط برائے مالکان ایسوسی ایشن

۸۔ مالکان کی ایسوسی ایشن اور اس سے متعلقہ دیگر احکامات :- (۱) املاک اور یونٹس کے امور کے انتظامات کی نسبت اور اس سے وابستہ املاک اور مشترکہ جگہ اور سہولیات کے انتظام کے لیے مالکان کی ایک ایسوسی ایشن ہوگی۔

(۲) انضباط کاروالا پچاس فیصد یونٹس کا قبضہ حوالے کرنے پر مالکان کی ایسوسی ایشن تشکیل کرنے کے لیے، انتخابات منعقد کروائے گا۔ تا وقتیکہ مذکورہ مالکان کی ایسوسی ایشن تشکیل نہ کر دی جائے، اس ایکٹ کے احکامات کے مطابق، پروموتور مشترکہ رہائشی یونٹس کمپلیکس کی دیکھ بھال کرنے کا بدستور ذمہ دار رہے گا۔

(۳) مالکان کی ایسوسی ایشن تمام یونٹ مالکان اور ذیلی لیزی میں سے منتخب ہوگی۔

(۴) مالک یونٹ اور ذیلی لیزی کی ملکیت کے تحت قبضہ کردہ یونٹس کی تعداد کے باوجود، ہر ایک کا ایک ووٹ ہوگا۔

(۵) مالکان کی ایسوسی ایشن املاک اور مشترکہ جگہوں اور سہولیات کے عام انتظامات اور انصرام کی ذمہ دار ہوگی۔

(۶) مالکان ایسوسی ایشن کم از کم پانچ ارکان پر مشتمل ہوگی جن کا انتخاب یونٹ مالکان اور ذیلی لیزی کریں گے۔

(۷) مالکان کی ایسوسی ایشن کی مدت تین سال ہوگی، یونٹ مالکان اور ذیلی لیزی مدت کے خاتمے سے قبل

مالکان کی ایسوسی ایشن کو ایک قرارداد کے ذریعے جو ان کی کل رکنیت کی اکثریت کی جانب سے ہو، کے ذریعے ختم کر سکتے ہیں۔

(۸) مالکان کی ایسوسی ایشن کم از کم تین ماہ میں ایک اجلاس کرے گی، جس کے لیے کم از کم تین ارکان کا

قورم ہوگا۔

(۹) مالکان کی ہر ایک ایسوسی ایشن متعلقہ مشترکہ رہائشی یونٹ کمپلیکس کے مالکان کی ایسوسی ایشن کے طور پر

بیان کی جائے گی اور اس کا ایک رجسٹرڈ پتہ ہوگا۔

(۱۰) مالکان کی ہر ایک ایسوسی ایشن اس قابل ہوگی کہ وہ مقدمہ کر سکے اور اس پر مقدمہ کیا جاسکے اور وہ حق

جانشین اور مہر عام کی حامل ہوگی۔

۹۔ مالکان کی ایسوسی ایشن کے کارہائے منصبی اور فرائض:- مالکان کی ایسوسی ایشن حسب ذیل کارہائے منصبی اور فرائض انجام دے گی، یعنی:-

- (الف) یونٹ مالکان یا ذیلی لیزی کے لیے ضابطہ اطوار جاری کرنا؛
- (ب) مشترکہ رہائشی کمپلیکس کی از خود دیکھ بھال کرنا یا کسی کمپنی کے ذریعے دیکھ بھال کروانا؛
- (ج) تمام مشترکہ جگہوں، سہولیات اور یوٹیلیٹی سسٹم کی نگرانی کرنا، انصرام کرنا، چلانا اور دیکھ بھال کرنا؛
- (د) یونٹ مالکان یا ان کے نمائندوں کے ذریعے چندے کا تعین کرنا اور اس کو جمع کرنا؛
- (ه) دفعہ ۶ اور ۷ کی نسبت یونٹ کی منتقلی کے لیے عدم اعتراض سرٹیفکیٹ فراہم کرنا؛
- (ز) اس امر کو یقینی بنانا کہ اتھارٹی کی جانب سے استعمال اراضی اور عمارت سے متعلق جاری کردہ ضمنی قوانین کی پاسداری کی جائے؛
- (ح) قوانین یونٹ کے مالک کی جانب سے اس ایکٹ یا ضمنی کی خلاف ورزیوں کے خلاف کارروائی تجویز کرے گی جو اس کے دائرہ کار میں آتے ہوں؛
- (ط) اور
- (ی) اس ایکٹ یا فی الوقت نافذ العمل قانون کے تحت اپنے فرائض منصبی کی انجام دہی کے لیے تمام ضروری اقدامات کرے گی۔

۱۰۔ بیمہ اور از سر نو تعمیر:- مالکان کی ایسوسی ایشن مشترکہ رہائشی یونٹ کو آگ، ہنگاموں، فسادات، زلزلے، بم دھماکے وغیرہ سے بچانے کے لیے بیمہ کروائے گی اور بیمہ کی قسط یونٹ مالکان سے متناسب طور پر وصول کی جائے گی۔

باب پنجم

چارہ جوئی اور عملدرآمد

۱۱۔ شکایت:- اگر مالکان کی ایسوسی ایشن اس ایکٹ کے کسی بھی حکم کے خلاف ورزی کرے، یا اس کی کسی

بھی شرط پر عمل نہ کرے، یا اپنے فرائض منصبی کی تعمیل نہ کرے تو، کسی بھی یونٹ مالک، ذیلی بیمہ دار یا مشترکہ رہائشی یونٹ کے کسی بھی یونٹ مالک سے کسی بھی متاثرہ شخص کو یہ حق حاصل ہوگا کہ وہ مناسب کارروائی اور احکامات کے لیے انضباط کار (ریگولیٹر) کے پاس شکایت درج کروائے۔

۱۲۔ انضباط کار (ریگولیٹر) کی تقرری:- وفاقی حکومت اس ایکٹ کے تحت کسی موجودہ ادارے کی بطور (انضباط کار) ریگولیٹر نامزدگی یا تقرری کر سکے جو مقررہ طریقہ کار کے مطابق اپنے کارہائے منصبی انجام دے گا۔

۱۳۔ انضباط کار (ریگولیٹر) کے اختیارات:- انضباط کار (ریگولیٹر) حسب ذیل میں سے تمام یا کسی بھی اختیار کو استعمال کر سکے گا، یعنی:-

(الف) منتظم یا مالکان کی ایسوسی ایشن سے تعمیرات یا دیکھ بھال سے متعلق کوئی بھی تحریر، رجسٹر، دستاویز یا ریکارڈ معائنے کے لیے طلب کر سکے گا؛

(ب) مشترکہ رہائشی یونٹ میں مشترکہ املاک اور سہولیات یا ان کے کسی حصے کے معائنے کے لیے داخل ہو سکے گا۔

(ج) منتظم، یونٹ مالکان، ذیلی بیمہ دار یا مالکان کی تنظیم کو صفائی، جراثیم کشی اور دیکھ بھال کے لیے ایسے اقدامات کرنے کا پابند کر سکے گا جو انضباط کار (ریگولیٹر) کے اطمینان کے لیے ضروری متصور کرے؛ اور

(د) اس ایکٹ اور اس کے تحت وضع کردہ قواعد کی مطابقت میں اپنے فرائض منصبی کی تعمیل کے لیے تمام ضروری اقدامات کر سکے گا۔

۱۴۔ تنازعات کا تصفیہ:- (۱) مالکان کی ایسوسی ایشن منصفانہ، معقول اور نوری تنازعات کے تصفیے کے لیے طریقہ کار مرتب کرے گی تاکہ رہائشی مالکان کے درمیان یا مالکان کی تنظیم اور رہائشی مالکان کے درمیان پیدا ہونے والے تنازعات کا تصفیہ کیا جاسکے۔

(۲) اگر فریقین معاملے کا تصفیہ نہ کر سکیں تو، متاثرہ فریق انضباط کار (ریگولیٹر) کو درخواست دے گا، جس پر انضباط کار (ریگولیٹر) کا فیصلہ حتمی ہوگا۔

۱۵۔ قواعد وضع کرنے کا اختیار:- وفاقی حکومت، اس ایکٹ کے احکامات کی تعمیل کے لیے، سرکاری جریدے میں اعلان کے ذریعے، قواعد مرتب کر سکے گی۔

۱۶۔ دیگر قوانین کے ساتھ تعلق:- اس ایکٹ کے احکامات فی الوقت نافذ العمل قانون کے علاوہ ازیں ہوں گے اور اس کے منافی نہیں ہوں گے۔

## بیان اغراض ووجوه

دارالحکومت اسلام آباد میں مشترکہ املاک کی ملکیت اور کثیر المنزلہ عمارات کی انتظامی دیکھ بھال کے لیے قانونی ڈھانچہ موجود نہیں ہے۔ مجوزہ بل کا مقصد مشترکہ رہائشی یونٹ کی ملکیت، ان کے انتقال جائیداد، اور مشترکہ دیکھ بھال کا انتظام کرنا ہے تاکہ شہری علاقے کی ترقی کو منظم کیا جاسکے اور رہائشی مالکان کے تحفظ کے امر کو یقینی بنایا جاسکے۔ بل کا بنیادی مقصد ایک جامع قانونی نظام فراہم کرنا ہے تاکہ: مشترکہ رہائشی یونٹ کی انفرادی ملکیت، مشترکہ جگہوں کو استعمال کرنے کے حقوق، مالکان کی ایسوسی ایشن کے اجتماعی انتظام کے لیے قیام، اور ضابطہ سازی اور تنازعات کے تصفیے کے لیے بنیادی ڈھانچے کی تشکیل کی جاسکے۔

یہ قانون پورے دارالحکومت پر وسعت پذیر ہوگا اور تمام مشترکہ رہائشی یونٹ کپلیٹس اور یونٹس پر لاگو ہوگا۔ بل ہذا کے وضع ہونے سے مشترکہ رہائشی یونٹ کی ملکیت کے باضابطہ ڈھانچے تشکیل دیے جاسکیں گے، مشترکہ املاک کے انصرام کو بہتر بنایا جاسکے گا، انتظام میں شفافیت کے امر کو یقینی بنایا جاسکے گا، اور دارالحکومت کے رہائشی ضوابط کو جدید شہری جائیداد کے معیارات کے مطابق ہم آہنگ کیا جاسکے گا۔

(میاں ریاض حسین پیرزادہ)

وفاقی وزیر برائے ہاؤسنگ و تعمیرات