رئیل اسٹیٹ ریگولیٹری اتھارٹی کا قیام کیلئے

حکومت وقت بوساطت جناب اسحاق ڈار صاحب وفاقی وزیر خزانہ اور ٹیکس ریفامز کمیشن کو

حاجی زاہد بن صادق (جنرل سیکرٹری DHA اسٹیٹ ایجنٹس ایسوسی ایشن لاہور)

کیجانب سے دی گئی تجاویز و آراء

ملک بھر میں اربوں روپے کی سرمایہ کاری کے حامل اور لاکھوں افراد کی پیشہ وارانہ خدمات سے وابسطہ رئیل اسٹیٹ بزنس کو وطن عزیز کی معاشی ترقی، سماجی خوشحالی اور معاشرتی بہبود میں اہم مقام حاصل ہے حکومت نے گزشتہ سال رئیل اسٹیٹ بزنس کو جدید خطوط پر استوار کرنے کیلئے جو مثبت اقدام اٹھایا تھا وہ یقینی طور پر قابل ستائش ہے۔اس سلسلے میں DHA اسٹیٹ ایجنٹس ایسوسی ایشن کی طرف سے تجاویز و آراء اور مثبت تجاویز دی جاتی رہی ہیں۔

پاکستان میں رئیل اسٹیٹ بزنس کی بہتری، ترقی اور خوشحالی کیلئے اسے صنعت کا درجہ دینے کیلئے آپ کی طرف سے جو کمیشن تشکیل دیا گیا ہے اور FBR اور SECP کو مسودہ قانون تیار کرنے کی جو ہدایات جاری کی گئی ہیں اس کے مطابق مارچ 2015ء تک ریگولیٹری اتھارٹی کے باقاعدہ آغاز کا فیصلہ خوش آئند ہے جس سے ملکی معیشت اور رئیل اسٹیٹ بزنس پر مثبت اثرات مرتب ہونگے۔اندرون و بیرون ملک مقیم پاکستانیوں کا اعتماد بحال ہوگا۔رئیل اسٹیٹ میں سرمایہ کاروں کو دی گئی مراعات، ترغیبات، سہولیات اور آسانیاں فراہم کرنے اور باقاعدہ طور پر قانون سازی کرنے سے رئیل اسٹیٹ بزنس بڑھے گا اور ملکی معیشت پر مثبت اثرات مرتب ہونگے۔

پراپرٹی کی خرید و فروخت کے حوالے سے اربوں روپے کی انویسٹمنٹ کے حامل اس بزنس اور ڈویلپمنٹ سیکٹر میں دیگر کئی

ایک صنعتیں بھی وابستہ ہیں دنیا بھر میں رئیل اسٹیٹ بزنس کو ایک اہم مقام حاصل ہے حکومت خود بھی سمجھتی ہے کہ رئیل اسٹیٹ بزنس میں لوکل اور غیر ملکی اداروں کی انویسٹمنٹ کو فعال، بامقصد اور ثمر بار بنانے کیلئے کچھ ایسے اقدامات کا اٹھایا جانا بہت ضروری ہے جو اس سیکٹر میں ہونے والی اربوں ڈالرز کی انویسٹمنٹ کو یقینی تحفظ دے کر سرمایہ کاروں کا اعتماد بحال کرے۔

سٹاک ایکسچینج میں بینکوں، مالیاتی اور مصنوعات ساز اداروں میں اربوں روپے کے شیئرز کا کاروبار ہوتا ہے اس کے معمولات کو منظم رکھنے کیلئے نہایت مربوط چیک اینڈ بیلنس کے نظام کے ساتھ ساتھ سکیورٹی اینڈ ایکسچینج کمیشن آف پاکستان اس کی نگرانی کرتا ہے۔ سٹاک ایکسچینج میں کام کرنے والے کسی کارکن یا ادارے کو درپیش مسائل کے حل کیلئے SECP کا پلیٹ فارم موجود ہے۔ اسی طرح سٹاک ایکسچینج سے کئی گنا زیادہ سرمائے کے بزنس والیم کے حامل رئیل اسٹیٹ بزنس اور ڈویلپمنٹ سیکٹر کے معاملات کو ایک خاص ضابطہ کے تحت مربوط کرنے کیلئے لینڈ اینڈ ڈویلپمنٹ کمیشن آف پاکستان کے نام سے ریگولیٹری اتھارٹی کے قیام اور اسے روبہ عمل لانے کیلئے صدر پاکستان، وزیر اعظم پاکستان، F B R, وفاقی وصوبائی وزارت ہاؤسنگ وتعمیرات اور وزارت خزانہ اور دیگر قومی وعالمی اداروں، بینکوں، مالیاتی اداروں چیمبر آف کامرس کے علاوہ سعودی پاک رئیل اسٹیٹ، پال گروپ، آر س گروپ، گیگا گروپ اور چین کی رُبا کمپنی کی اور DHA اسٹیٹس ایجنٹ ایسوسی ایشن (رجسٹرڈ) لاہور کینٹ سے نتیجہ خیز مشاورت کرنا اور کمیٹیاں تشکیل دینا اور اسے روبہ عمل بنانے کیلئے سنجیدگی سے اقدامات اٹھانا قابل ستائش ہے۔

حکومت وقت کے ان اقدامات سے ملک کی تمام ہاؤسنگ اتھارٹیز، پرائیویٹ ہاؤسنگ سوسائٹیز، کوآپریٹو سوسائٹیز، ڈویلپر گروپس اور رئیل اسٹیٹ کی سروسز فراہم کرنے والے ادارے اور کارکنان ریگولیٹری اتھارٹی کے دائرہ کار میں شامل ہونگے۔ تمام ترقی یافتہ ممالک مثلاً امریکہ، برطانیہ، آسٹریلیا، کینیڈا اور عرب ممالک کی طرح اپنے بزنس اور اثاثہ جات کو ظاہر کرتے ہوئے سکیورٹی جمع کروا کر ممبر شپ حاصل کرینگے اور اتھارٹی کے وضع کردہ ضوابط کے تحت

پورے اعتماد کے ساتھ ترقی یافتہ ممالک کی طرح اپنی کاروباری سرگرمیوں کا آغاز کرسکیں گے۔ ریگولیٹری اتھارٹی کے سخت بائی لاز سے پراپرٹی کی خرید وفروخت میں ہونے والی بے ضابطگیوں پر قابو پایا جاسکے گا جس سے اندرون ملک حقیقی خریدار اور انویسٹرز اور غیر ملکی انویسٹمنٹ کرنے والے اداروں کے اعتماد میں اضافہ ہوگا اور یقیناً بزنس کا والیم بڑھے گا اور صوبائی حکومت کی جانب سے تمام ڈیٹا کو کمپیوٹرائزڈ کرنے اور ٹیکس اصلاحات کرنے اور سنجیدگی سے ٹیکسوں میں کمی کرنے کیلئے جو مثبت اقدامات اٹھائے جارہے ہیں اس کے بھی رئیل اسٹیٹ بزنس پر مثبت اثرات مرتب ہونگے۔

ریگولیٹری اتھارٹی رئیل اسٹیٹ سیکٹر پر لگائے جانے والے ٹیکسوں کے حوالے سے ایسا طریقہ کار وضع کرے جس سے ایک طرف ٹرانزیکشن بڑھنے کی وجہ سے حکومت کی آمدنی میں مزید اضافہ ہو تو دوسری طرف اتھارٹی کے سخت قوانین وضوابط سے ٹرانسفر کے اخراجات میں کمی کی وجہ سے پراپرٹی کی خرید وفروخت کی شرح بڑھ جائے۔ ہاؤسنگ سوسائٹیز میں جائیداد کی منتقلی کے سخت قواعد وضوابط، مربوط نظام اور شفاف ٹرانزیکشن اور اوپن فائلز کے قواعد وضوابط اتھارٹی کے مربوط نظام کے ذریعے سے انویسٹرز کا رجحان بڑھے گا۔ رئیل اسٹیٹ سیکٹر کے امیج کو بلڈ کرنے اور عوامی سطح پر آگاہی کیلئے ورکشاپس، سیمینارز اور ایگزیبیشنز کا اہتمام کیا جائے۔ اسکے علاوہ رئیل اسٹیٹ بزنس سے متعلق ترقی یافتہ ممالک کی دیگر ریگولیٹری اتھارٹی سے روابط قائم کرنے سے پاکستان رئیل اسٹیٹ سیکٹر کو پیشہ وارانہ بنیادوں پر کاروباری ترقی کے نت نئے مواقع کے حصول کا ذریعہ ثابت ہونگے۔ اس پلیٹ فارم سے نیشنل اور ملٹی نیشنل اداروں کو رئیل اسٹیٹ اور ڈویلپمنٹ سیکٹر میں انویسٹمنٹ کرنے کی طرف راغب کیا جاسکے گا اور سہولیات کی فراہمی کو یقینی بنایا جاسکے گا تاکہ شفاف طریقہ کے ساتھ بزنس کیا جاسکے جس سے پاکستان کے رئیل اسٹیٹ ورکرز کی اہمیت، عزت اور وقار میں اضافہ ہوگا۔ پاکستان میں رئیل اسٹیٹ سیکٹر کو ترقی یافتہ ممالک کی طرح عزت، احترام اور اہمیت سے ہمکنار کرنے اور رئیل اسٹیٹ بزنس سے وابسطہ افراد کے وقار کو بلند کرنے اور پیشہ وارانہ سرگرمیوں کو بڑھانے کیلئے پیشہ وارانہ تعلیم کا آغاز

کیا جائے جس کا ایک خاکہ درج ذیل ہے۔

☆......رئیل اسٹیٹ بزنس کی اہمیت

☆......ہاؤسنگ کی تاریخ، انسانی زندگی میں گھر کی اہمیت

☆......بڑے شہروں کے وجود آنے کا جغرافیائی حقائق سے تعلق

☆......رئیل اسٹیٹ میں آرکیٹیچرل علم کی اہمیت

☆......بزنس میتھ، (حساب) Basics of Business Math

☆......رئیل اسٹیٹ سے منسلک قوانین Law Related to Real Estate Business

☆......بنیادی مارکیٹنگ Basics of Marketing

☆...... Basics of Management

☆...... بنیادی بینکنگ Basic Banking

☆......ٹاؤن پلاننگ کے بنیادی اصول Fundamental of Town Planning

☆......بنیادی عمرانیات Haumanities

☆......معاشیات کے بنیادی قوانین Basic of Economics

☆......Basics of E-Commerce

☆......جیومیٹری Basic of Geometry

☆......Basic of Computer

☆......حقائق کی تصحیح کرنے کی اہمیت Imports of Facts Collection

☆......بنیادی شماریات Basic of Statistics

☆......ڈیٹا کی اہمیت Importance of Data Collection

☆......رئیل اسٹیٹ بزنس میں ایڈوائزرنگ کی اہمیت **Rules of Advisoring in Real Estate Marketing**

☆......رئیل اسٹیٹ بزنس میں انکم ٹیکس کے علم کی اہمیت

Importance of Income Tex Knowledge in Real Estate Business

رئیل اسٹیٹ سے منسلک افراد کو چار سے چھ ماہ کا سرٹیفکیٹ کورس کروایا جا سکتا ہے تا کہ وہ پروفیشنل انداز میں رئیل اسٹیٹ بزنس بطور ایجنٹس کر سکیں اور حکومت کیلئے بھی بزنس پروموشن میں مددگار ثابت ہو سکیں۔

☆......گھر / پراپرٹی، کمرشل، ریذیڈینشل، فلیٹس، ولاز کو کرایہ پر لینے و دینے کے قوانین مرتب کرنے اور قبضہ کے کلچر کو ختم کرنے اور مالک کو سخت قواعد و ضوابط کے تحت اگریمنٹ کے مطابق عملدرآمد کرانے اور قبضہ کرنے کی صورت میں گھر کو خالی کروانے اور موجودہ امن و امان کی صورتحال کے تناظر میں حکومت وقت کے ساتھ تعاون کرنے کے سادہ اور آسان قوانین بنائے جائیں۔

☆......جائیداد کی خرید و فروخت کی ٹرانسفر پر تمام پرائیویٹ ہاؤسنگ سوسائٹیز، کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیز اور کمرشل اور زرعی پراپرٹیز پر بائیومیٹرک سسٹم کا نفاذ تمام ڈیٹا کو کمپیوٹرائزڈ کرنے اور بیرون ملک مقیم پاکستانیوں کیلئے آسان اقساط پر پلاٹس آلاٹ کرنے کیلئے سوسائٹیز بنائی جائیں اور ان کی رقوم کو مکمل تحفظ فراہم کرنے کیلئے قانون سازی کی جائے اور قبضہ کے کلچر کو ختم کرنے کیلئے قوانین بنائے جائیں۔

☆......تمام پرائیویٹ اور کوآپریٹو ہاؤسنگ سوسائٹیز میں زمین موجود ہونے کی صورت میں پلاٹس الاٹ کرنے کا قانون بنانا اور ریگولیٹری اتھارٹی کی جانب سے خرید و فروخت پر مضبوط چیک اینڈ بیلنس رکھنا شامل ہے۔

قومی سطح پر موجودہ معاشی مسائل اور کاروباری صورتحال کے تناظر میں آپ سے میری درخواست ہے مندرجہ بالا حقائق کی روشنی میں تجربہ کار پالیسی میکرز کے ذریعے تاریخی اقدامات اٹھانے کے احکامات صادر فرمائیں تا کہ ملک میں رئیل

اسٹیٹ بزنس کی ترقی، استحکام اور بہتری کا باعث بن سکیں۔

حکومت وقت کے یہ اقدامات لاکھوں افراد کی مکمل معاشی تباہی کو خوشگوار کاروباری سرگرمیوں میں بدل سکتے ہیں۔