

NATIONAL ASSEMBLY SECRETARIAT

**REPORT OF THE STANDING COMMITTEE ON INTERIOR ON THE ISLAMABAD
RENT RESTRICTION (AMENDMENT) BILL 2019**

I, the Chairman of Standing Committee on Interior have the honor to present this report on the Bill further to amend the Islamabad Rent Restriction Ordinance, 2001, [The Islamabad Rent Restriction (Amendment) Bill 2019] (Private Member's Bill) referred to the Committee on 1st October, 2019.

2. The Committee comprises of the following:

1) Raja Khurram Shahzad Nawaz	Chairman
2) Mr. Sher Akbar Khan	Member
3) Mehar Ghulam Muhammad Lali	Member
4) Mr. Raza Nasrullah	Member
5) Khawaja Sheraz Mehmood	Member
6) Mr. Rahat Aman Ullah Bhatti	Member
7) Malik Karamat Ali Khokhar	Member
8) Sardar Talib Hassan Nakai	Member
9) Ms. Nafeesa Inayatullah Khan Khattak	Member
10) Mr. Muhammad Akhtar Mengal	Member
11) Malik Sohail Khan	Member
12) Syed Iftikhar Ul Hassan	Member
13) Mr. Mohammad Pervaiz Malik	Member
14) Mr. Nadeem Abbas	Member
15) Ms. Maryam Aurangzaib	Member
16) Syed Agha Rafiullah	Member
17) Nawab Muhammad Yousuf Talpur	Member
18) Mr. Abdul Qadir Patel	Member
19) Mr. Asmatullah	Member
20) Mr. Ijaz Ahmad Shah	Ex-officio Member
Minister for Interior	

3. The Committee considered the Bill as introduced in the National Assembly placed at Annex-A, in its meeting held on 24-10-2019. The Committee recommends that the Bill as introduced may be passed by the National Assembly.

- Sd -
(TAHIR HUSSAIN)
Secretary

Islamabad, the 6th December, 2019

- Sd -
(RAJA KHURRAM SHAHZAD NAWAZ)
Chairman
Standing Committee on Interior

[As Reported by the Standing Committee]

A

BILL*further to amend the Islamabad Rent Restriction Ordinance, 2001*

WHEREAS it is expedient further to amend the Islamabad Rent Restriction Ordinance, 2001 (IV of 2001) to further regulate the relations between the landlord and tenants of rented premises in the Islamabad Capital Territory and to provide for matters ancillary thereto or connected therewith;

It is hereby enacted as follows:-

1. **Short title and commencement.**- (1) This Act may be called the Islamabad Rent Restriction (Amendment) Act, 2019.

(2) It shall come into force at once.

2. **Amendment of section 2, Ordinance IV of 2001.**- In the Islamabad Rent Restriction Ordinance, 2001 (IV of 2001), hereinafter referred to as the said Ordinance, in section 2, after clause (g), the following new clause shall be inserted, namely:-

"(ga) "Mediation Council" means Mediation Council constituted under section 16A."

3. **Amendment of section 5, Ordinance IV of 2001.**- In the said Ordinance, for section 5, the following shall be substituted, namely:-

"5. **Agreement between landlord and tenant.**- (1) A landlord shall not let out a premises to a tenant except by a tenancy agreement in writing.

(2) A landlord shall present the tenancy agreement before the Controller within thirty days of signing the agreement.

(3) The Controller shall enter the particulars of the tenancy in a register, affix his official seal on the tenancy agreement, retain a copy thereof and return the original tenancy agreement to the landlord.

(4) The entry particulars of the tenancy shall not absolve the landlord or the tenant of their liability to register the tenancy agreement under the law relating to registration of documents.

(5) A tenancy agreement entered in the office of a Controller or a certified copy thereof shall be a proof of the relationship of landlord and tenant.

(6) Any other agreement which may be executed between the landlord and the tenant in respect of the premises shall be presented before the Controller in the same manner as provided in sub-section (2)."

4. **Amendment of section 8, Ordinance IV of 2001.-** In the said Ordinance, for section 8, the following shall be substituted, namely:-

"8. Landlord and Tenant to Fix Initial Rent.- (1) The landlord and Tenant shall through mutual agreement, fix initial rent of building, residential or non-residential rented land.

(2) All payments in connection with tenancy between landlord and tenant shall be made through crossed cheques or with proper receipt or acknowledgement.

5. **Amendment of section 10, Ordinance IV of 2001.-** In the said Ordinance, for section 10, the following shall be substituted, namely:-

"10. (1) The rent of residential as well as non-residential building shall stand automatically increased at the end of every one year of its tenancy by ten percent of the rent already being paid by the tenant.

(2) Nothing in sub-section (1) shall apply if a landlord and a tenant agree to increase or not to increase rent by agreement in writing."

6. **Insertion of new section, Ordinance IV of 2001.-** In the said Ordinance, after section 16, the following new section shall be added, namely:-

"16A. Mediation Council.- (1) There shall be a Mediation Council consisting of-

(a) President, Islamabad Chamber of Commerce or any other office Holder of Islamabad Chamber of Commerce nominated by him..... (Convener)

(b) A representative of the tenant..... (Member)

(c) A representative of the landlord.....(Member)

(2) Every dispute between landlord and tenant under this Ordinance including dispute relating to goodwill shall be referred to Mediation Council.

(3) On the first date of hearing after service of summons on the respondent, the Controller shall refer the matter to the Convener for mediation and direct the parties to appear before the Convener within seven days.

(4) On receipt of a reference from the Controller for mediation and on appearance of the parties, the Controller shall require both the landlord as well as the tenant to nominate a representative within three days who shall be duly authorized by him in writing and attested by Oath Commissioner to make statement about the dispute and settlement of dispute on his behalf.

(5) On receipt of nomination of representatives by the landlord and the tenant, the Convener shall convene the meeting of the Mediation Council not later than seven days and thereafter continue its proceedings on day to day basis and complete the same within thirty days.

(6) In case settlement is not arrived at or any of the parties withdraws from the mediation proceedings, the Convener shall intimate the Controller in writing who shall proceed with case.

(7) If a settlement is arrived at with the consent of representatives of tenant and landlord, the Convener shall make a settlement deed authenticated by him under his signatures and stamp of the ICC, providing all necessary details and signature of the members of the Mediation Council and provide a copy of the settlement deed to each member without any cost.

(8) The Convener shall file the settlement deed before the Controller within seven days who shall pass an order in terms of settlement deed arrived at by the parties and such order shall be final.

7. Amendment of section 21, Ordinance IV of 2001.- In the said Ordinance, in section 21, for sub-section (2), the following shall be substituted, namely:

(2) An appeal shall lie from an interlocutory order passed by the Controller.

8. Amendment of section 23, Ordinance IV of 2001.- In the said Ordinance, in section 23 after the figure '14', the comma, figure & letter ", 16A" shall be inserted.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

1. It is pertinent that our Constitution under its chapter: 'Principles of State Policy', Article 38 (a) lays down for mandatory equitable adjustment of relations between landlords and tenants. There is a decade old demand of tenants & landlords in the Federal Capital to have the Islamabad Rent Restriction Ordinance, 2001 amended to meet their concerns. The amended bill entails that every agreement between landlord and tenant shall be presented before the Controller for record keeping. Any payments related to the tenancy agreement shall be made through cross cheques or with an official receipt/acknowledgement. The rents of residential and non-residential buildings shall be annually increase by ten percent automatically unless the parties decide to the contrary in writing. For dispute resolution between the landlord and tenant there shall be a Mediation Council to be presided by the President Islamabad Chamber of Commerce or his nominee as its Convener. A representative of the tenant and the landlord will both constitute as members of the council. The Controller, before proceeding with a case shall refer it to the Mediation Council. In case of no settlement, the Controller shall proceed with the case. In case of a settlement, the order passed by the Controller in accordance with the decision of the Mediation Council shall be considered final.

2. The Bill is designed to meet the aforesaid objectives.

Sd/-

~~Mr. Asad Umar~~

Mr. Ali Nawaz Awan ✓

~~Raja Khurram Shahzad Nawaz~~

Members, National Assembly.

قومی اسمبلی سیکرٹریٹ

اسلام آباد تحریک کراہی (تریمی) مل، ۲۰۱۹ء پر قائم کمیٹی برائے داخلہ کی رپورٹ۔

میں، چیئر مین قائمہ کمیٹی برائے داخلہ کم اکتوبر، ۲۰۱۹ء کو کمیٹی کے سپرد کردہ اسلام آباد تحریک کراہی آرڈیننس ۲۰۱۱ء میں مزید ترمیم کرنے کے مل (اسلام آباد تحریک کراہی (تریمی) مل، ۲۰۱۹ء) (فجی رکن کابل) پر رپورٹ بذاتیں کرنے کا شرف حاصل کرتا ہوں۔

۲۔ کمیٹی درج ذیل اراکین پر مشتمل ہے:-

۱۔	راجہ خرم شہزاد نواز	چیئر مین
۲۔	جناب شیر اکبر خان	رکن
۳۔	مہر ظلام محمد لالی	رکن
۴۔	جناب رضا نصر اللہ	رکن
۵۔	خواجہ شیر از محمود	رکن
۶۔	جناب راحت لمان اللہ بھٹی	رکن
۷۔	ملک کریم علی کھوکھر	رکن
۸۔	سر دار طالب حسن کٹی	رکن
۹۔	محترمہ نفیسہ عثمانیہ خان شکت	رکن
۱۰۔	جناب محمد اختر مینگل	رکن
۱۱۔	ملک سمیل خان	رکن
۱۲۔	سید افتخار الحسن	رکن
۱۳۔	جناب محمد پرویز ملک	رکن
۱۴۔	جناب ندیم عباس	رکن
۱۵۔	محترمہ مریم اورنگزیب	رکن
۱۶۔	سید آغا فتح اللہ	رکن
۱۷۔	نواب محمد یوسف تالپور	رکن
۱۸۔	جناب عبدالقادر ٹیٹل	رکن
۱۹۔	جناب عصمت اللہ	رکن
۲۰۔	جناب اعجاز احمد شاہ	رکن
	وزیر برائے داخلہ	رکن

۳۔ کمیٹی نے ۲۳ اکتوبر، ۲۰۱۹ء کو منعقدہ اپنے اجلاس میں مسئلہ الفت کے طور پر قومی اسمبلی میں پیش کردہ مل پر غور کیا۔ کمیٹی سفارش کرتی ہے کہ قومی اسمبلی پیش کردہ صورت میں مل کی منظوری دے۔

دستخط
(راجہ خرم شہزاد نواز)
چیئر مین
قائمہ کمیٹی برائے داخلہ

دستخط
(طاہر حسین)
سیکرٹری

اسلام آباد، ۹ دسمبر، ۲۰۱۹ء

[قاعہ کسٹن کی رپورٹ کردہ صورت میں]

اسلام آباد تحدید کرایہ آرڈیننس، ۲۰۰۱ء میں مزید ترمیم کرنے کا

بل

چونکہ یہ قرین مصلحت ہے کہ علاقہ دارا حکومت اسلام آباد میں کرایہ پر دیئے گئے احاطہ جاٹ کے مالکان اور کرایہ داروں کے مابین تعلقات کو مزید مضبوط کرنے کے لئے اور اس کے ضمنی یا اس سے منسلک معاملات کے لئے احکام وضع کرنے کے لیے اسلام آباد تحدید کرایہ آرڈیننس، ۲۰۰۱ء (نمبر ۳ بابت ۲۰۰۱ء) میں مزید ترمیم کی جائے؛ بذریعہ ہذا حسب ذیل قانون وضع کیا جاتا ہے:-

۱۔ محکمہ عسوان اور آغاز نفاذ:- (۱) ایکٹ ہذا اسلام آباد تحدید کرایہ (ترمیمی) ایکٹ، ۱۹۹۴ء کے نام سے موسوم ہو گا۔
(۲) یہ فی الفور نافذ العمل ہو گا۔

۲۔ آرڈیننس نمبر ۳ بابت ۲۰۰۱ء، دفعہ ۲ کی ترمیم:- اسلام آباد تحدید کرایہ آرڈیننس، ۲۰۰۱ء (نمبر ۳ بابت ۲۰۰۱ء) میں، جس کا بعد ازیں مذکورہ آرڈیننس کے طور پر حوالہ دیا گیا ہے، میں دفعہ ۲ میں، شق (ز) کے بعد، درج ذیل نئی شق شامل کر دی جائے گی، یعنی:-

” (زر الف) ” ”ثلاثی کونسل“ سے مراد دفعہ ۱۶ الف کے تحت تشکیل دی گئی ثلاثی کونسل ہے۔“
سو آرڈیننس نمبر ۳ بابت ۲۰۰۱ء، دفعہ ۵ کی ترمیم:- مذکورہ آرڈیننس میں، دفعہ ۵ کو حسب ذیل سے تبدیل کر دیا جائے گا، یعنی:-

” ۵۔ مالک اور کرایہ دار کے مابین معاہدہ۔ (۱) مالک ماسوائے تحریری معاہدہ کرایہ داری کے، کسی کرایہ دار کو کوئی احاطہ کرانے پر نہیں دے گا۔

(۲) مالک معاہدے پر دستخط ہونے کے تین یوم کے اندر اندر کنٹرولر کے سامنے مذکورہ معاہدہ کرایہ داری پیش کرے گا۔
(۳) کنٹرولر کرایہ داری کے گوائف ایک رجسٹر میں درج کرے گا، معاہدہ کرایہ داری پر لپٹی سرکاری مہر ثبت کرے گا، اس کی ایک نقل اپنے پاس رکھے گا اور اصل معاہدہ کرایہ داری مالک کو واپس کرے گا۔

(۴) کرایہ داری کے مندرجہ مالک یا کرایہ دار کو گوائف، دستاویزات کی رجسٹریشن سے متعلق قانون کے تحت معاہدہ کرایہ داری کو رجسٹر کرانے کے حوالے سے ان کی ذمہ داری سے انہیں بری الذمہ نہیں کریں گے۔

(۵) کنٹرولر کے دفتر میں کیا گیا کرایہ داری معاہدہ یا اس کی ایک تصدیق شدہ نقل مالک اور کرایہ دار کے تعلق کا ثبوت ہوگی۔

(۶) کوئی دیگر معاہدہ جو احاطہ عمارت کے ضمن میں مالک اور کرایہ دار کے مابین طے پایا ہو، کنٹرولر کے سامنے اسی انداز سے پیش کیا جائے گا جیسا کہ ذیلی دفعہ (۲) میں درج ہے۔“

(۶) مصالحت نہ ہونے کی صورت میں یا اگر فریقین میں سے کوئی ثالثی عمل سے دست بردار ہو جاتا ہے تو کنوینر تحریراً کنٹرولر کو آگاہ کرے گا جو معاملہ پر کارروائی آگے بڑھائے گا۔

(۷) اگر کرایہ دار اور مالک کے نمائندگان کی رضامندی سے تصفیہ ہو جائے تو کنوینر اپنے دستخطوں اور آئی سی سی کی مہر کے ساتھ اپنی جانب سے تصدیق شدہ تصفیہ کی دستاویز جملہ ضروری تفصیلات فراہم کرتے ہوئے تیار کرے گا جس پر ثالثی کونسل کے اراکین کے دستخط بھی ہوں گے اور تصفیہ کی ایک نقل ہر رکن کو بلا معاوضہ فراہم کرے گا۔

(۸) کنوینر سات پام کے اندر اندر کنٹرولر کے سامنے تصفیہ کی دستاویز کی ایک نقل پیش کرے گا جو فریقین کی جانب سے طے شدہ تصفیہ کی دستاویز کے حوالے سے ایک فرمان جاری کرے گا اور یہ فرمان حتمی ہو گا۔

۷۔ آرڈیننس نمبر ۴ پابت ۲۰۰۱ء، دفعہ ۲۱ کی ترمیم۔ مذکورہ آرڈیننس میں، دفعہ ۲۱ کی ذیلی دفعہ (۲) کو حسب ذیل سے تبدیل کر دیا جائے گا، یعنی:-

(۲) کنٹرولر کے جاری کردہ کسی اثاثی فرمان پر اپیل کی جاسکتی ہے۔

۸۔ آرڈیننس نمبر ۴ پابت ۲۰۰۱ء، دفعہ ۲۳ کی ترمیم۔ مذکورہ آرڈیننس میں، دفعہ ۲۳ میں، ہندسہ ”۱۳“ کے بعد سکتہ، ہندسہ اور لفظ ”۱۶ الف“ شامل کر دیئے جائیں گے۔

بیان اغراض و وجوہ

۱۔ یہ امر قابل ذکر ہے کہ ہمارے دستور کے باب ”ریاست کے حکمت عملی کے اصول“ میں، دفعہ ۳۸ (الف) مالکان اور کرایہ داروں کے درمیان حقوق کی لازمی مضابطہ تقسیم کی صراحت کرتی ہے۔ وفاقی دارالحکومت میں کرایہ داروں اور مالکان کا ایک دہائی پر انام مالہ ہے کہ ان کی تشویش کے ازالہ کے لئے اسلام آباد تجدید کرایہ آرڈیننس، ۲۰۰۱ء میں ترمیم کی جائے۔ یہ ترمیمی بل اس امر کو ضروری بناتا ہے کہ مالک مکان اور کرایہ دار کے مابین ہر معاہدہ کو ریکارڈ کے طور پر برقرار رکھنے کی غرض سے کنٹرولر کے سامنے پیش کیا جائے گا۔ کرایہ داری معاہدہ سے متعلق کوئی بھی ادائیگی خط کشیدہ چیکوں یا سرکاری رسید وصولی کے ذریعے کی جائیں گی۔ رہائشی اور غیر رہائشی عمارتوں کے کرایہ جات ہر سال دس فیصد از خود بڑھ جائیں گے، بجز اس صورت کے کہ فریقین تحریری طور پر اس کے برعکس فیصلہ کریں۔ مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان تنازعہ کے تصفیہ کے لئے ایک ثالثی کونسل ہوگی جس کی صدارت صدر اسلام آباد چیئرمین آف کامرس یا اس کا نامزد کردہ فرد بطور کنوینر کرے گا۔ کرایہ دار اور مالک مکان کا ایک ایک نمائندہ مذکورہ کونسل کا رکن ہوگا۔ کنٹرولر کسی معاملہ پر کارروائی سے پہلے اسے ثالثی کونسل کو بھیجے گا۔ عدم تصفیہ کی صورت میں، کنٹرولر معاملے پر خود کارروائی آگے بڑھائے گا۔ تصفیہ ہونے کی صورت میں، کنٹرولر کی جانب سے ثالثی کونسل کے فیصلہ کی روشنی میں ویسے گئے حکم کو حتمی تصور کیا جائے گا۔

۲۔ بل کا مقصد مذکورہ بالا اغراض کا حصول ہے۔

دستخط:-

جناب علی نواز اعوان

ماہر محرم شہزاد نواز

اراکین، قومی اسمبلی