



QUICK  
GUIDES  
FOR  
POLICY  
MAKERS

ایشیائی شہروں میں  
غریبوں کیلئے  
رہائشی سہولتوں  
کی فراہمی



UN-HABITAT



United Nations  
ESCAP

کرائے کی رہائش کاری :  
غریبوں کیلئے نظر انداز کیا جانے والا رہائشی انتخاب

7

رہنما کتابچوں کے سلسلے کی سات کتابوں پر مشتمل یہ سیٹ جولائی 2005 میں تھائی لینڈ میں غریب شہری آبادی کے رہائشی مسائل کے حوالے سے استعداد کار میں اضافے (Capacity Building) کے سلسلے میں منعقدہ ایک اجلاس کی سفارشات کی روشنی میں مرتب کیا گیا۔ UNESCAP کے تحت یہ اجلاس جولائی 2005 میں تھائی لینڈ میں منعقد کیا گیا۔ اسے مشترکہ طور پر UNESCAP اور UN-HABITAT کی ٹریننگ اینڈ کپیسٹی بلڈنگ برانچ (TCBB) نے اقوام متحدہ کے ڈویلپمنٹ اکاؤنٹ اور ہالینڈ کی حکومت کے مالی تعاون سے علی الترتیب ”شہری معیشتوں میں غریبوں کے رہائشی مسائل“ اور ”قومی سطح پر ترقیاتی اہلیتوں میں اضافہ برائے بہتر مقامی طرز حکومت اور شہری ترقی“ کے منصوبوں کے تحت تیار کیا۔ اس اشتراک کے تحت ہر رہنما کتابچے میں دیئے گئے مرکزی پیغام پر مشتمل پوسٹرز اور از خود دیکھنے کیلئے ایک ٹریننگ ماڈیول بھی تیار کیا گیا ہے۔

رہنما کتابچوں کی اشاعت UNESCAP کے پاورٹی اینڈ ڈویلپمنٹ ڈویژن کے جناب عدنان علیانی اور UN-HABITAT کی ٹریننگ اینڈ کپیسٹی بلڈنگ برانچ کی مضمرا ایسا جونسن کے مشترکہ کوششوں کا نتیجہ ہے۔ اس کام میں جناب یاپ کیوشنگ، جناب راف ٹمس اور مضمرا مہتا لجاویہم کا پر جوش تعاون بھی شامل حال رہا ہے۔ اس کے علاوہ مس کلیریا کسٹینس، جناب جین ویس بارسیلو، جناب سلیمان ارگودن، جناب سولومن ہیلے، جناب جان میوون، جناب راسموس پریخت، مس لووی روزالیس اور جناب ژنگ زانگ نے نظر ثانی کے علاوہ اپنی تحریروں سے نوازا۔

ان کتابچوں کو انیشین کولیشن فار ہاؤسنگ رائٹس (ACHR) کے جناب تھامس۔ اے۔ کرنے ڈویلپمنٹ پلاننگ یونٹ (DPU)، یونیورسٹی کالج آف لندن کے جناب ہارممتاز، جناب مچل مننگھی اور جناب پیٹرک ویلکھی، جناب یاپ کیوشنگ، UNESCAP، جناب امن مہتا، سنکلیر نائٹ مرز کنسلٹنگ، جناب پیٹرسوان، انیشین کولیشن فار ہاؤسنگ رائٹس اور کنگ منگلکٹ انسٹی ٹیوٹ آف ٹیکنالوجی تھائی لینڈ کے جناب کوئین ڈیوانڈیلر کی تیار کردہ دستاویزات کی بنیاد پر تیار کیا۔

اصل دستاویزات اور دیگر مواد اس ویب سائٹ پر ملاحظہ کیا جاسکتا ہے [www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net) درج بالا تمام مشترکہ مساعی نے ان کتابچوں کی اس سیریز کو واضح شکل دینے میں بنیادی کردار ادا کیا ہے۔ ہم امید کرتے ہیں کہ یہ سلسلہ غریب شہری آبادی کیلئے رہائشی سہولتوں میں بہتری لانے کیلئے ایشیائی پالیسی سازوں کی روزمرہ کوششوں میں شامل ہو کر اس کار خیر میں اضافے کا باعث بنے گا۔

## فہرست مضامین

- 2 ..... ایشیائی شہروں میں رہائش کاری: مکان خریداجائے یا کرائے پر لیا جائے؟
- 4 ..... کرائے کی رہائش کاری: شہر میں رہائشی مارکیٹوں کا اہم حصہ
- 5 ..... شہروں میں کرائے کی رہائش کاری کے نظروں سے اوجھل ہونے کی چار وجوہات
- 6 ..... کرائے کی رہائش کاری کے بارے میں آٹھ مغرضے
- 8 ..... لوگ پہلے پہل کرائے کی رہائش تک رسائی کیسے حاصل کرتے ہیں؟
- 9 ..... مالک مکان کون ہیں؟
- 10 ..... مکان مالکان کی پانچ اقسام
- 12 ..... کرائے کے مکانوں کی طلب کا تعین کیسے کیا جاتا ہے؟
- 16 ..... مالک مکان اور کرایہ دار کیسے کرائے کے انتظامات پر توجہ دیتے ہیں؟
- 17 ..... کرایہ کے معاہدوں میں مدت کا تعین کیسے کیا جاتا ہے؟
- 18 ..... مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان تعلقات
- 19 ..... جب کرایہ دار خود اپنے مالک مکان ہوتے ہیں
- 20 ..... کرائے کے گھروں کی فراہمی
- 23 ..... کرایہ کتنا وصول کیا جائے؟
- 25 ..... پالیسیاں جو ایشیائی شہروں میں کرائے کی رہائش کاری کو مربوط کرتی ہیں
- 26 ..... رہائشی پالیسیوں میں کرائے کی رہائش کاری کو فروغ دینے کے چھ طریقے
- 31 ..... حوالہ جات: کتابیات اور ویب سائٹس



یہ ایک عام غلط فہمی ہے کہ ہر شخص ذاتی مکان چاہتا ہے۔ اس کے برعکس بہت سے لوگوں کیلئے کرائے کے مکانات ہی بہتر انتخاب ہیں۔

## کرائے کی رہائش کاری: غریبوں کیلئے نظر انداز کیا جانے والا رہائشی انتخاب

ایشیائی شہروں میں لاکھوں لوگ کرایہ دار کی حیثیت سے رہ رہے ہیں۔ کرائے کی رہائش کاری شہری رہائش کاری کا ایک ادھورا جواب ضرور ہے لیکن یہ بہر حال ایک اہم رہائشی انتخاب ہے۔ خاص طور پر غریب شہریوں کیلئے اور خصوصی طور پر اس صورتحال میں جب لوگ اپنے مکانات خریدنا نہیں چاہتے یا خرید نہیں سکتے۔ اس کے باوجود ایشیا میں حکومتوں نے کرائے کی رہائش کاری میں بہتری لانے پر بہت کم توجہ دی ہے جو پہلے سے موجود ہے۔ نئے علاقوں میں سستی رہائش کاری میں توسیع کی جاسکتی ہے۔

کرائے کی رہائش کاری مقامی معیشت، سیاسی حالات اور قواعد و ضوابط کے ڈھانچے کے زیر اثر اور اس کا جواب ہے اور ایک شہر سے دوسرے شہر میں اس کی صورت مختلف ہوتی ہے۔ مالکان کرایہ دار اور سرمایہ کار کرائے کی رہائشیں چکدار اور اختراعی انداز میں بناتے اور استعمال کرتے ہیں تاکہ وہ رہائشی ضروریات کو پورا کر سکیں اور اپنے اثاثوں کی مالیت میں اضافہ کر سکیں۔ یہ سب کچھ کرائے کی رہائش کاری اور فعال رہائشی مارکیٹوں کا ایک متحرک حصہ بناتے ہیں۔

اہم بات یہ ہے کہ پالیسی ساز اپنے شہروں میں کرائے کی رہائش کاری (رہی اور غیر رہی دونوں طرح کی) کی پیچیدگیوں سے آگاہ ہیں اور جانتے ہیں کہ کیسے اسے باقاعدہ شکل دینے کیلئے موثر اور چکدار پالیسیاں تشکیل دی جاسکتی ہیں۔ اس کتاب کا پہلا حصہ کرائے کی رہائش مارکیٹوں کی خصوصیات اور ان کے کام کرنے کے انداز کے جائزے پر مشتمل ہے۔ اس میں کرائے کی رہائش کاری کی طلب اور رسد کے مسائل بشمول کرائے کی رہائش کاری کے تصور پر بحث کی گئی ہے۔ اس کتابچے کے آخری حصہ کرائے کی رہائش کاری، خاص طور پر شہری غریبوں کیلئے، میں باقاعدگی لانے، اس کے فروغ اور توسیع کے بارے میں مختلف پالیسیوں کا پیش کرتا ہے۔

درج بالا تمام مشترکہ مساعی نے ان کتابچوں کی اس سیریز کو واضح شکل دینے میں بنیادی کردار ادا کیا ہے۔ ہم امید کرتے ہیں کہ یہ سلسلہ غریب شہری آبادی کیلئے رہائشی سہولتوں میں بہتری لانے کیلئے ایشیائی پالیسی سازوں کی روزمرہ کوششوں میں شامل ہو کر اس کار خیر میں اضافے کا باعث بنے گا۔

## ایشیائی شہروں میں رہائش کاری: مکان خریدا جائے یا کرائے پر لیا جائے؟

کی تعداد میں روز بروز اضافہ ہوتا جا رہا ہے۔ بہت سے ایشیائی ملکوں میں کرائے کی رہائش کاری رہائشی ذخیرے کے بہت بڑے حصے پر مشتمل ہے، دنیا کے بہت سے دیگر ممالک میں بھی یہی صورتحال ہے۔

بہت سے لوگوں کیلئے کرائے پر رہنے کا فیصلہ سوچا سمجھا فیصلہ اور جانا بوجھا انتخاب ہوتا ہے۔ ضروری نہیں کہ اس کی وجہ یہ ہو کہ وہ مکان خریدنے کے متحمل نہیں ہو سکتے۔ لوگوں کے اس انتخاب کی متعدد وجوہات ہو سکتی ہیں:

■ کرائے پر رہنے سے وہ متحرک رہ سکتے ہیں: اور اگر کسی اور جگہ روزگار کا بہتر موقع ملے تو وہاں سے چھوڑ کر کہیں اور جاسکتے ہیں بجائے اس کے کہ وہ کسی خاص جگہ پر بندھے رہیں یا مکانوں کی قسطیں ادا کرتے رہیں۔

■ کرائے کی رہائش لوگوں کو گھر کا بجٹ مناسب حدود میں رکھنے کی سہولت دیتی ہے: لوگ مالی مشکلات کے دنوں میں کم کرائے رہائش اختیار کر لیتے ہیں اور جب خوشحالی کا دور آئے تو وہ بہتر مکانوں میں منتقل ہو سکتے ہیں۔ یا یہ بھی ہو سکتا ہے کہ وہ اپنی آمدنی کو زیادہ ضروری کاموں میں صرف کریں مثلاً خوراک، تعلیم علاج معالجہ یا ہنگامی ضروریات۔

■ کرائے کی رہائش زندگی کے عبوری دور کی ساتھی ہے: یعنی جب لوگوں کی زندگیوں میں ایسا دور آئے جب وہ کسی ایک جگہ تک نہ رہ سکیں۔

■ کرائے کی رہائش اس وقت کام آتی ہے جب لوگ طویل مدت تک اپنی رقم باندھ کر نہیں رکھنا چاہتے: یہ اس وقت ہوتا ہے جب اپنا مکان خرید کر رہا جائے یا وہ طویل عرصے تک ذاتی مکان کی زمین و آرائش اور مرمت کے بہت زیادہ اخراجات سے بچنا چاہتے ہیں۔

■ کرائے کی رہائش لوگوں کیلئے شہر کی کمائی اپنے عزیزوں کو بھیجنے میں مدد دیتی ہے: یا وہ اپنی رقم کو اپنے گاؤں میں زمین کی خریداری یا مکان کی تعمیر پر صرف کر سکتے ہیں۔

گذشتہ چند دہائیوں میں بہت سے ایشیائی ملکوں کی حکومتوں نے مختلف ذرائع سے سرگرمی کے ساتھ گھر کی ملکیت کے تصور کو فروغ دیا ہے۔ اس کیلئے نئی زمینوں کو پلاٹوں میں تقسیم کیا گیا، انفراسٹرکچر کو وسعت دی گئی اور نئے علاقوں میں گرڈ قائم کیے گئے۔ رہائشی مالیات کی رسائی کو آسان بنا کر اسے قابل حصول بنا یا گیا۔ اس کے علاوہ نجی شعبے کے رہائشی ڈویلپرز کیلئے آسانیاں پیدا کی گئیں۔ شہر کے رہائشی ذخیرے میں ذاتی ملکیت کے گھروں اور اپارٹمنٹس کا اضافہ ہونے کے نتیجے میں روزگار کے مواقع پیدا ہوتے ہیں، مقامی معیشتیں میں تیزی کا رجحان پیدا ہوتا ہے اور یہ سب کچھ سیاسی اور سماجی استحکام میں اضافے کا باعث بنتا ہے۔ بہت سی جگہوں پر ذاتی ملکیت کے گھروں کی وجہ سے زیادہ محفوظ اور حسب ضرورت رہائشی انتخاب سامنے آئے۔ یوں یہ ایشیائی شہری تہذیب کیلئے مثالی چیز ہے۔ جب لوگوں کے پاس ذاتی گھر ہوتا ہے تو ان کے احساس فخر، خوشی اور استحکام میں اضافہ ہوتا ہے۔

اس کے ساتھ ہی کرائے کی رہائش کاری کو اچھے الفاظ میں یاد کرنا مشکل ہے۔ مکان مالکان کے بارے میں تصور کیا جاتا ہے کہ ان کا کردار اقتصادی نوعیت کا ہے، وہ غریب لوگوں کی جیبوں سے بھاری رقم نکلا کر اس کے بدلے میں انہیں پرہجوم اور غیر معیاری رہائش فراہم کرتے ہیں۔ کرائے کی رہائش کاری خاص طور پر جس کے کرائے مارکیٹ میں سب سے کم ہیں، کے بارے میں سمجھا جاتا ہے کہ اس کی اوٹ میں غیر قانونی کام کیے جاتے ہیں اور یہ کہ وہ اندرون شہر کے انحطاط میں اپنا حصہ ڈال رہی ہے۔ کرایہ داروں کی بہت زیادہ بے دخلیاں اور ان کے ایک جگہ سے دوسری جگہ منتقل ہوتے رہنے سے یہ خیال کیا جاتا ہے کہ عمل شہری بے چینی کا ایک ممکنہ منبع ہو سکتا ہے۔

لیکن اس کے باوجود ایشیائی شہروں میں رہنے والے بے شمار لوگ ایسے ہیں جو اپنا مکان خرید کر رہنے کی بجائے طویل مدت سے کرائے کی رہائش کا گہوں میں رہ رہے ہیں۔ درحقیقت کرائے پر مکان لے کر رہنے والوں

ترقی پذیر ملکوں میں لگ بھگ آدھی شہری آبادی کرایہ داروں پر مشتمل ہے۔  
یہ تعداد کروڑوں لوگوں پر مشتمل ہے



## شہروں میں کرائے کے اعداد و شمار کی سچائی کو پرکھنا مشکل ہے

کرائے کی رہائش کاری کے بارے میں موازنے کے قابل ڈیٹا اکٹھا اور مرتب کرنا مشکل کام ہے۔ بہت سے ملک جو کرائے کی رہائش کاری کو بغیر کرائے کی رہائش کاری، جس میں ملکیت نہیں ہوتی مثلاً مکان کو شیئر کرنا، سے الگ نہیں کرتے۔ بعض اوقات اس میں فرق کرنا مشکل ہو جاتا ہے، خاص طور پر ایشیائی ملکوں میں جہاں مشترکہ خاندانی نظام کی وجہ سے گھرانے مل جل کر رہتے ہیں۔ اس نظام کے تحت رشتہ دار اور بلوغت کی عمر کو پہنچے ہوئے بچے بدستور اپنے خاندانی گھر میں اپنے بڑوں کے ساتھ رہتے ہیں۔ علاوہ ازیں کرائے کے حوالے سے قومی سطح پر اعداد و شمار اکثر گمراہ کن ہوتے ہیں، کیونکہ وہ مجموعی طور پر کرائے کی رہائش کاری کے قومی اندازے کے بارے میں بتاتے ہیں جن میں مقامی حقیقتوں کو سمونے کی گنجائش نہیں ہوتی۔ رہائش کاری کے انداز دیہات کی نسبت شہروں میں بہت زیادہ ہوتے ہیں نیز یہ ایک ہی ملک کے اندر مختلف شہروں میں مختلف ہوتے ہیں۔ مثال کے طور پر بھارت میں قومی سطح پر کرائے پر رہائش پذیر لوگوں کا اوسط تناسب 11 فیصد ہے لیکن بنگلور شہر میں یہ تناسب 55 فیصد ہے۔

### رہائشی صورتحال شہروں میں

شہر	مالک مکان	کرایہ دار	دیگر
برلن	11 فیصد	89 فیصد	---
قاہرہ	37 فیصد	63 فیصد	---
بنگلور	43 فیصد	55 فیصد	2 فیصد
نیویارک	45 فیصد	55 فیصد	---
روٹرڈیم	26 فیصد	49 فیصد	25 فیصد
جوہانسبرگ	55 فیصد	42 فیصد	3 فیصد
بنکاک	54 فیصد	41 فیصد	5 فیصد
سانتا کروز	48 فیصد	27 فیصد	25 فیصد
ساؤ پائلو	70 فیصد	20 فیصد	10 فیصد

### رہائشی صورتحال ملکوں میں

ملک	مالک مکان	کرایہ دار	دیگر
جرمنی	40 فیصد	60 فیصد	---
نیدرلینڈ	53 فیصد	47 فیصد	---
یو ایس اے	66 فیصد	34 فیصد	---
برطانیہ	69 فیصد	31 فیصد	---
جنوبی افریقہ	69 فیصد	31 فیصد	---
برازیل	74 فیصد	25 فیصد	11 فیصد
مصر	77 فیصد	22 فیصد	2 فیصد
تھائی لینڈ	87 فیصد	13 فیصد	---
بھارت	87 فیصد	11 فیصد	3 فیصد

# کرائے کی رہائش کاری: شہر میں رہائشی مارکیٹوں کا اہم

حصہ

کسی بھی شہر میں کرائے کی رہائش کاری ایک متحرک رہائشی مارکیٹ کا نہایت اہم جزو ہے جو اس کے امیر اور غریب تمام شہریوں کی رہائشی ضروریات کا جواب ہوتی ہے۔ چند شہروں میں کرائے کی رہائش کاری اس کے کل رہائشی ذخیرے کے خالص بڑے حصے پر مشتمل ہوتی ہے جبکہ چند دیگر شہروں میں اس کا حصہ کم ہو سکتا ہے۔ تاہم کرائے کی رہائشی کاری ہمیشہ موجود ہوتی ہے کیونکہ اس کی ہمیشہ ضرورت ہوتی ہے۔ صرف غریب لوگ ہی نہیں جنہیں کرائے کے مکانات کی ضرورت ہوتی ہے نہ صرف معاشی لحاظ سے غریب شہروں کرائے کی رہائش کاری کو اختیار کیا جاتا ہے بلکہ بہت خوشحال شہروں میں شہر کاری کے موجودہ انداز کی پیچیدگی کے باعث ریاستی پالیسی کے تحت کرائے کی رہائش کاری کی مارکیٹیں نشوونما پا رہی ہیں۔

## 1 کرائے کی رہائش کاری کیسے؟

■ مارکیٹ کی بالائی سطح پر: خوشحال لوگوں کیلئے شہروں میں شہر کے مرکز میں واقع بلند و بالا عمارتوں میں پر تیش اپارٹمنٹس یا ہر سائز اور ہر شکل کے کرائے کے بنگلے، کوٹھیاں یا الگ تھلگ مکانات دستیاب ہوتے ہیں۔

■ شہری غریبوں کیلئے: غریبوں کیلئے مالک کے زیر انتظام چھوٹی رہائشی عمارتوں میں موجود سستے رہائشی کمرے، سبسڈائزڈ سرکاری رہائشی بلاکوں میں مختلف سائز کے اپارٹمنٹس، غیر قانونی طور پر مزید منقسم زمین پر غیر معیاری طرز تعمیر کے حامل کمرے یا پرانی خستہ حال عمارتوں میں پارٹیشن کمرے بنائے گئے کمروں کی صورت میں رہائش کی مختلف صورتیں دستیاب ہوتی ہیں۔ غریبوں کے حصے میں آنے والی رہائش کسی کچی آبادی میں جھونپڑے یا کمرے کی صورت میں ہو سکتی ہے یا مالک مکان کے پچھوڑے مشنز کہ خدمات کی صورت میں بھی ہو سکتی ہے۔ یہ کسی کمرے کو شیئر کرنے کی صورت میں کرائے کی جگہ بھی ہو سکتی ہے یا دن کے کسی حصے میں کمرے کا قبضہ رکھنے والے شخص کے اوقات کار کے مطابق مشنز کہ کمرے میں سامان رکھنے اور تھوڑی سی جگہ اپنے قبضے میں لینے کی صورت میں بھی ہو سکتی ہے۔

■ رہائش کیلئے کرائے کی زمین:

کرائے کی رہائش کاری سرے سے کسی مکان کے بغیر محض لیز شدہ زمین کے پلاٹ پر سہولیات کے ساتھ یا اس کے بغیر بھی ہو سکتی ہے جہاں لوگ اپنے مکان بنانے میں آزاد ہوتے ہیں۔ بہت سے ایشیائی ملکوں میں کرائے کی زمین کا رہائشی مقاصد کیلئے استعمال جاری ہے اور یہ غریب اور خوشحال دونوں کیلئے ہے۔

## 2 کون اسے تیار کرتا ہے؟

■ کرائے کی رسمی رہائش کاری کو نجی شعبے کے اندر ڈویلپرز، ٹھیکیدار یا سرمایہ کار تیار کرتے ہیں یا اپنی آمدنی میں اضافے کیلئے زمین کے چھوٹے مالکان یا انفرادی طور پر لوگ چھوٹی رہائشی عمارتیں یا چند کرائے کے رہائشی یونٹ تعمیر کرتے ہیں۔ کرائے کی رہائش گاہیں حکومتیں بھی کرائے کے سرکاری مکانات یا رہائشی بلاکوں میں سبسڈی کے ساتھ یا اس کے بغیر سماجی رہائش گاہوں کی صورت تیار کر سکتی ہیں۔

■ غیر رسمی رہائشی مارکیٹ: کرائے کی رہائش کاری غیر رسمی شعبے میں بھی زمین کے مالکان، کچی آبادیوں میں رہائش پذیر انفرادی گھرانے یا کچی آبادیوں کے مالکان اور زمینوں پر ناجائز قبضہ کرنے والے جو مختلف پیمانے پر کمرے، مکانات یا زمین کے پلاٹ تعمیر کر کے کرائے پر دیتے ہیں اور اس طرح غیر رسمی شعبے میں کرائے کی رہائشی مارکیٹ کو وجود میں لانے کا باعث بنتے ہیں۔ ایسے گھرانے جنہیں سماجی رہائشی سکیموں میں مکانات الاٹ ہوتے ہیں وہ اضافی آمدنی کے ایک ذریعے کے طور پر انہیں کرائے پر لگا کر کہیں اور منتقل ہو جاتے ہیں۔

ایک خفیہ راز: چونکہ یہ تینا مشکل ہے کہ ذاتی رہائش گاہ کب کرائے کی رہائش گاہ میں تبدیل ہوتی ہے لہذا خصوصی طور پر کرائے کی رہائش کاری کو اپنا ہدف بنانے والی پالیسیوں کا نفاذ مشکل ہو جاتا ہے۔



## شہروں میں کرائے کی رہائش کاری کے نظروں سے اوجھل ہونے کی چار وجوہات

**1** ذاتی ملکیت اور کرائے کی رہائش گاہ میں فرق کرنا اکثر مشکل ہوتا ہے: تاہم بڑے بڑے کرائے کے کمپلیکس اس سے مستثنیٰ ہیں۔ شہر بھر کی رہائشی مارکیٹ میں کرائے کی رہائش کاری کا انتظام ہوتا ہے۔ لوگ شہر کے قدیم حصے کی گھٹک تعمیر کی حامل عمارتوں، سرکاری رہائشی اسٹیشن، سرکاری ملازمین کیلئے تعمیر کی جانے والی رہائشی سکیموں میں نجی شعبے کے مختلف طرز کے مکانات میں کرائے پر رہتے ہیں۔ کچی آبادیوں اور غیر قانونی بستیوں میں، شہر کے نواحی علاقوں کی زمین کی ذیلی تقسیم میں اور نیم دیہی عارضی بستیوں میں کرائے پر اپنے سرچھپانے کا انتظام کرتے ہیں۔

**2** کرائے کی رہائش کاری شہر بھر میں بکھری ہوئی ہے: شہر بھر کی رہائشی مارکیٹ میں کرائے کی رہائش کاری کا انتظام ہوتا ہے۔ رہائشی مارکیٹ میں پھیلاؤ آتا ہے اور رہائشی کی مختلف صورتیں بھی گنی گنا ہو جاتی ہیں، اس کے ساتھ ہی کرائے کی رہائش پذیری کے امکانات بھی بہت زیادہ ہو جاتے ہیں۔ بہت سے شہروں میں اندرون شہر کرائے کی رہائش گاہوں سے نواحی غیر رسمی آبادیوں تک غریبوں کیلئے ملکیت کی صورتوں کے پھیلاؤ کے ساتھ ہی کچی آبادیوں کے مالکان کا استحصالی کردار کم ہو جاتا ہے۔

**3** مکان مالکان اور کرایہ داروں میں امتیاز کرنا مشکل ہوتا ہے: زیادہ تر شہری مالک مکان چھوٹے پیمانے کے کاروباری لوگ ہوتے ہیں جو اپنے کرایہ داروں کے ساتھ ایک ہی احاطے میں رہتے ہیں اور ان کا سماجی اور معاشی درجہ بھی ان سے ملتا جلتا ہوتا ہے۔ غریب مالک مکان غریب کرایہ داروں کو جبکہ خوشحال مالک مکان خوشحال کرایہ داروں کو کرائے پر کمرے دیتے ہیں۔

**4** مالک مکان اور کرایہ دار اکثر اپنے درمیان موجود تعلق کو چھپاتے ہیں: ایسا عیسوں یا کرائے پر پابندیوں کے حوالے سے حکومتی منصوبہ بندی یا زون بنانے کی پالیسی سے بچنے کیلئے کیا جاتا ہے۔ چونکہ مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان کرائے کا معاہدہ ذاتی نوعیت کا ہوتا ہے لہذا اس کی تفصیلات باہر کے لوگوں، حتیٰ کہ اسی احاطے میں رہائش پذیر دوسرے کرایہ داروں سے بھی خفیہ رکھی جاتی ہیں۔

## کرائے کی رہائش کاری کے بارے میں آٹھ مفروضے

**1** امیر ملکوں میں ہر کسی کے پاس ذاتی گھر ہوتا ہے: کسی ملک کی معاشی ترقی اور مختلف سطحوں پر موجود گھروں کی ذاتی ملکیت کے درمیان بہت کم تعلق ہوتا ہے۔ گھر کو ذاتی ملکیت درحقیقت بہت سے یورپی ملکوں میں بہت کم ہے جہاں ترقی یافتہ کرائے کی مارکیٹ آمدنی کے ان تمام گروپوں کی رہائشی ضروریات کو پورا کرتے ہیں جو مکانات خریدنے کی بجائے کرائے پر رہنے کو ترجیح دیتے ہیں۔

**2** ہر شخص ذاتی گھر کا مالک بننا چاہتا ہے: دنیا بھر میں لوگوں کو ہر جانب سے ایک ہی پیغام ملتا ہے کہ ذاتی مکان ملکیت کی مختلف صورتوں میں سے سب سے بہترین اور پسندیدہ صورت ہے۔ اپنا مکان کا مالک ہونے کے بہت سے فائدے ہیں لیکن کرائے کی رہائش کے اپنے فائدے ہیں جن میں حرکت پذیری، چلک پذیری، کم سرمایہ کاری اور کم وابستگی شامل ہیں۔

**3** ذاتی ملکیت سے لوگوں کو بہتر زندگی گزارنے میں مدد ملتی ہے: ذاتی ملکیت کو کرائے کی نسبت اکثر اوقات زیادہ فطری قرار دیا جاتا ہے۔ اسے ملکیت کی ایسی صورت قرار دیا جاتا ہے جو لوگوں کو جائز شہریت کی حامل بناتی ہے، کسی آبادی کے اندر اور ملکی معیشت میں جڑوں کو گہرا کرتی ہے۔ اس کے برعکس کرائے پر رہنے کو استحصال زدہ، غیر معیاری اور عارضی نوعیت کی جگہیں بنا کر پیش کیا جاتا ہے جہاں صرف غریب شہری ہی رہائش اختیار کرتے ہیں لیکن ذاتی ملکیت کے اپنے مسائل ہیں اسی طرح جیسے کرائے کی رہائش کے اپنے فائدے ہیں۔

**4** کرائے کی رہائش گاہوں پر کوئی سرمایہ کاری نہیں کرتا: ممکن ہے کہ نجی شعبے کے کاروباروں اور سرکاری شعبے کے اداروں کیلئے کرائے کی رہائش کاری پر سرمایہ کاری کرنا اس قدر پرکشش نہ ہو جتنا ماضی میں تھا لیکن اس کے ساتھ ہی بہت سے ایشیائی ملکوں میں انفرادی مالکان کی جانب سے چھوٹے، پھہرے ہوئے اور آزاد کرائے کے رہائشی یونٹوں پر سرمایہ کاری میں ڈرامائی اضافہ ہوا ہے۔

**5** کرائے کی رہائش کاری غیر منصفانہ ہے: ان دونوں جب زیادہ تر مالک مکان امیر کثیر اور زیادہ تر کرایہ دار غریب غرا ہوا کرتے تھے، کرائے کی رہائش کاری واقعی نامنصفانہ تھی۔ آجکل اگرچہ امیر مالک مکان کسی امیر کرایہ دار کو اور غریب مالک مکان کسی غریب کرایہ دار کو اپنی رہائش کرائے پر دینے میں دلچسپی رکھتا ہے۔ خاص طور پر غریبوں میں ملاک مکان اور کرایہ دار کے درمیان باہمی انحصار کا رشتہ پایا جاتا ہے۔

**6** حکومتیں غیر معیاری رہائش کاری کو ممنوع قرار دیں: ایشیائی شہروں میں بہت سے کرایہ دار پرہجوم، بہت کم خدمات کی حامل اور خستہ حال رہائش گاہوں میں گذر بسر کرتے ہیں کیونکہ وہ اسی کے متحمل ہو سکتے ہیں۔ بعض اوقات حکومتیں اس قسم کی رہائش گاہوں کو مسامحہ کرنے کے درپے ہو جاتی ہیں لیکن اس طرح رہائش کاری کے مسائل میں اضافہ ہو جاتا ہے، اور اس کے نتیجے میں کسی اور جگہ اس سے زیادہ پرہجوم آبادی ہو جاتی ہے۔ اس حوالے سے بہترین طریقہ کاریہ ہے کہ اس موجودہ کرائے کی رہائش کاری کی حالت کو بہتر بنایا جائے اور اس کا دائرہ پھیلا یا جائے۔

**7** غریبوں کیلئے حرکت پذیری بری چیز ہے: کم آمدنی کے حامل کرایہ داروں میں حسب ضرورت آسانی سے ایک جگہ سے دوسری جگہ منتقل ہونے کی اہلیت اکثر اوقات ان کی بقا اور معاشی ترقی کے ساتھ جڑی ہوتی ہے۔ ان کیلئے اہمیت اس بات کی ہوتی ہے کہ بہتر روزگار کہاں میسر ہے۔ ان کیلئے حرکت پذیری کا مطلب بقا اور کم سے کم کرائے کے مکانات کی تلاش ہے۔

**8** ذاتی ملکیت کے مکانات سے معاشرے کے سیاسی استحکام میں اضافہ ہوتا ہے: امریکہ میں 1860 تک کرایہ داروں کو انتخابات میں

ووٹ ڈالنے کی اجازت نہیں تھی کیونکہ مالک مکانوں کو زیادہ بہتری شہری، بہتر پڑوسی یہاں تک کہ بہتر انسان سمجھا جاتا تھا۔ اس قسم کی سوچ سے بہت سے ایشیائی پالیسی ساز بھی متاثر ہوئے جو کرایہ داروں کو ایسے کارآمد کارکن نہیں سمجھتے تھے جنہیں حرکت پذیری اور پگھلاؤ پذیری کی ضرورت ہوتی ہے بلکہ وہ ان لوگوں کو ایک طرح کا خانہ بدوش، کنگال، غیر مستحکم اور خواہشات سے عاری سمجھا کرتے تھے۔

# لوگ پہلے پھل کرائے کی رہائش تک رسائی کیسے حاصل کرتے ہیں؟

**1** رہائش تک رسائی کھلی مارکیٹ کی بنیاد پر: زیادہ تر صورتوں میں کرائے کی رہائش تک کوئی بھی ایسا شخص رسائی حاصل کر سکتا ہے جو مالک مکان کے مطالبے کے مطابق کرایہ ادا کرنے اور اس کی بتائی ہوئی شرائط کو تسلیم کرنے پر آمادہ ہو۔

**2** رہائش تک رسائی تعلقات کی بنیاد پر: بہت سے ایشیائی ملکوں میں تیز رفتار شہر کاری اور صنعت کاری کے باوجود شہری غریب گھرانے دیہات میں اپنی جڑیں رکھتے ہیں اور ان میں سے بہت سے لوگ دیہات سے آنے والے اپنے دوستوں اور رشتہ داروں کو عائضی، بلا کرایہ (یا بہت کم کرائے پر) پناہ مہیا کر دیتے ہیں۔ اس قسم کا انتظام موسمی تارکین کیلئے بہت اہمیت کا حامل ہوتا ہے جو سال کے چند مہینے ہی شہر میں کام کرتے اور رہائش حاصل کرتے ہیں۔

**3** کرائے کی رہائش پیشے کی بنیاد پر: متحرک تارکین اپنے لیے بلا کرایہ یا کرایہ پر رہائش اپنے پیشے کی بنیاد پر بھی حاصل کر سکتے ہیں۔ تعمیراتی مزدوروں کو اکثر تعمیر کی جگہ پر ہی بنیادی رہائش مہیا کر دی جاتی ہے۔ گھریلو ملازمین عام طور پر اپنے مالکان کے ساتھ ہی رہتے ہیں۔ جزدی و رکروں کو بھی اکثر رہائش فراہم کر دی جاتی ہے۔ کچھ سرکاری ملازمتوں میں ملازمین کو کرایہ پر یا بلا کرایہ رہائش فراہم کی جاتی ہے۔

**4** رہائش تک رسائی شرائط کی بنیاد پر: کرائے کی چند ماریکیٹوں میں چند مخصوص شرائط کی بنیاد پر کرائے کی رہائش مہیا کی جاتی ہے مثلاً آمدنی کی سطح، جنس یا بطور مسلمہ البعلم۔ کچھ سرکاری عمارتیں بھی کم آمدنی کے کرایہ داروں کیلئے چند مقاصد کو سامنے رکھ کر تعمیر کی جاتی ہیں لیکن مشروط طور پر مخصوص گروپوں کو الاٹ کی جاتی ہیں مثال کے طور پر کچی آبادیوں سے بے دخلی کا شکار ہونے والے لوگ یا کچی آبادیوں کے ایسے سکین جن سے آگ وغیرہ کی وجہ سے ان کے گھر چھن جائیں۔ کرائے کی رہائش کاری یونیورسٹیوں، خیراتی اداروں یا غیر سرکاری تنظیموں کی جانب سے بھی فراہم کی جاتی ہے جو طالب علموں، عورتوں یا مخصوص کم آمدنی کے گروپوں کیلئے مختص ہوتی ہیں۔

## کرائے کی رہائش کی طلب ہمیشہ بہت زیادہ ہوتی ہے

اضافہ شدہ طلب مشترکہ رہائش کاری اور بلا کرایہ صورت حال سے زیادہ بڑے اور بہتر خدمات کے حامل کرائے کے مکانوں میں تبدیل ہو جاتی ہے یا لوگوں کو بہتر سماجی انفراسٹرکچر کی حامل زیادہ محفوظ آبادیوں کی جانب منتقل ہو جانے پر آمادہ کرتی ہے۔ وقت کے ساتھ ساتھ کچھ کرایہ دار مالک مکان بننے کی کوشش میں ہوتے ہیں اور ان کی نئی جائیداد کا کرایہ پر اٹھا ہوا حصہ اس عبوری دور کو ان کی مالی حیثیت بہتر بنانے کی حکمت عملی بن سکتا ہے۔

مسابقتی رہائشی مارکیٹ کی شرائط کا صرف وہاں اہمیت حاصل ہوتی ہے جہاں رسائی کھلی اور غیر مشروط ہو۔ زیادہ تر ایشیائی شہروں میں غریب شہریوں کی جانب سے کرائے کی رہائش کی طلب پوری شہروں کی نسبت کم ہے کیونکہ زیادہ تر ایشیائیوں کی اکثریت اپنی زندگی کے مختلف مراحل کے دوران اپنے مشترکہ خاندانوں کے ساتھ گھروں میں رہنے کا رجحان رکھتی ہے۔ لیکن جب کسی گھرانے کی بنیادی ضروریات پوری ہو جاتی ہیں تو بہتر معیار اور زیادہ انفرادی رہائشی مکانوں کی طلب میں بھی اضافہ ہو جاتا ہے۔ یہ

## مالک مکانوں کی اقسام

- سرکاری اور نجی
- امیر اور غریب
- رسی اور غیر رسی
- گھرانے اور کمپنیاں
- رہائشی اور غیر رہائشی
- بڑے اور چھوٹے
- اجتماعی اور انصاف پسند
- لالچی اور فراخ دل
- اجنبی اور رشتہ دار



## مالک مکان کون ہیں؟

کی صورت میں کرائے پر اٹھادیتے ہیں۔ اس میں فرق صرف ایک ہی ہے کہ رسی نجی شعبے کے مالکان کے پاس ریاست کے ضوابطی ڈھانچے کے اندر رہتے ہوئے حاصل کردہ حق ملکیت یا تعمیراتی حقوق ہوتے ہیں جبکہ نجی شعبے کے غیر رسی مالکان کے پاس یہ حقوق نہیں ہوتے۔

مالکان کی ان کی مالی حیثیت کے مطابق بھی درجہ بندی کی جاسکتی ہے۔ کچھ مالکان جن کی بہت زیادہ سرمائے تک رسائی ہو زمین کے مختلف قطعات پر سٹیلٹوں رہائشی یونٹ تعمیر کر سکتے ہیں جبکہ کچھ انفرادی گھرانے یا ریٹائرڈ لوگ ہو سکتے ہیں جو بہت چھوٹی سطح پر کام کرتے ہیں اور اپنے مکان کے پچھواڑے ایک یا دو کمرے ہی بنا کر کرائے پر لگا سکتے ہیں۔

مالکان کے عورت یا مرد ہونے کا انحصار ان کے آبادی کے پیٹرن اور مقامی رواجوں پر ہوتا ہے۔ جہاں عورتوں کے ہاتھ میں گھر داری کا کام ہوتا ہے وہاں وہ چھوٹے پیمانے پر کرائے کی صورت حال میں رہنے والے کرایہ داروں کے ساتھ بھی معاملات طے کر سکتی ہیں۔ بہت سی بیوہ یا اکیلی عورتیں اپنی آمدنی میں اضافے کیلئے اپنے مکان کا ایک حصہ کرائے پر لگانے کو ترجیح دیتی ہیں یا نئے رہائشی یونٹ تعمیر کرتی ہیں۔ یہاں پر طلاق کے دوران طے پانے والا معاہدہ یا وراثت کے معاملات بھی عمر کی طرح اپنا کردار ادا کرتے ہیں۔ چونکہ عورتوں کی طبعی عمر عام طور پر مردوں سے زیادہ ہوتی ہے لہذا وہ اکثر وراثت میں ملنے والی جائیداد کو کرائے پر لگا دیتی ہیں۔

مالک مکانوں کی بہت سی اقسام ہیں۔ ترقی یافتہ اور ترقی پذیر ملکوں میں مالک مکانوں میں امیر بھی ہوتے ہیں غریب بھی، کمپنیاں بھی اور افراد بھی، نجی شعبے اور سرکاری شعبے کے ادارے بھی، اس کے علاوہ رہائش فراہم کرنے والے اور مختلف سرکاری ادارے بھی اس فہرست میں آتے ہیں جو رسی اور غیر رسی دونوں شعبوں میں اپنے زیر قبضہ زمین کو کرائے پر دیتے ہیں۔

رسی نجی شعبے کے مالک مکانوں میں درج ذیل شامل ہیں:

■ زمین کے مالکان جو اپنی زمین کو اس وقت تک کیلئے کرائے پر اٹھا رہے ہیں جب تک انہیں اس کا کوئی زیادہ منافع بخش استعمال نہیں سوچتا۔

■ زمین کے مالکان یا سرمایہ کار جو خالی زمین پر رہائشی یونٹ تعمیر کرتے ہیں اور پھر انہیں کرائے پر چڑھا دیتے ہیں۔

☆ مالک قابضین جو اپنی زمین کے ایک حصے پر یا اپنے مکان کے احاطے کے اندر کرائے کے یونٹ تعمیر کرتے ہیں۔

■ مالک سرمایہ کار جو کسی ڈویلپر سے تعمیر شدہ مکانات خریدتے ہیں اور انہیں کرائے پر لگا دیتے ہیں۔

اسی طرح غیر رسی نجی شعبے کے مالک مکان خالی زمین کے پلاٹ پر قبضہ کر کے یا اسے لیز پر لیتے ہیں اور اس پر کرائے کے رہائشی یونٹ تعمیر کرتے ہیں یا انہیں مزید تقسیم کرتے ہیں اور اس زمین پر خالی رہائشی پلاٹوں کو کرائے پر چڑھا دیتے ہیں۔ غیر رسی نجی شعبے کے مالک مکان بھی غیر قانونی طور پر رسی ملکیت کی زمین کو مزید تقسیم کرتے ہیں اور اسے پلاٹوں کی صورت میں یا مکمل مکانوں یا کمروں

## مکان مالکان کی پانچ اقسام

کسی شہر میں دستیاب کرائے کی رہائشوں میں تنوع، مالکان کی کاروباری صلاحیتوں کے تنوع کا عکس اور ان کی سرمائے اور جائیدادی اثاثوں کو مختلف طرح کی کرائے کی رہائش کاری کی صورت میں تیار کرنے میں ان کی صلاحیتوں کو اجاگر کرتا ہے۔ مالیات، سرمائے، زمین اور کاروباری سوجھ بوجھ کا یہ تنوع تمام کا تمام کسی شہر کی بڑے پیمانے پر معاشی اور سماجی حقیقتوں سے منسلک ہوتا ہے، جیسے جیسے وقت گذرتا ہے ویسے ہی کرائے کی رہائش کاری میں سرمایہ کاری کے حوالے سے بھی فرق آجاتا ہے۔ بہت سے مالکان رفتہ رفتہ اپنے کرائے کے کاروبار سے زیادہ سے زیادہ دولت کماتے لگتے ہیں لیکن درج ذیل کیلنگریوں میں نشیب و فراز آتے رہتے ہیں جو سرمایہ کاری کے مختلف منظر ناموں کا حال بھی بیان کرتے ہیں۔

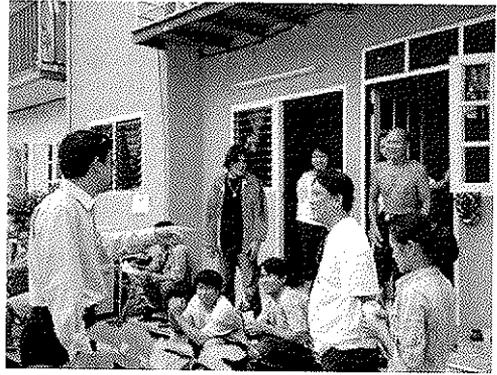
**1** چھوٹے مالکان: اکثر کرائے پر اٹھانے کیلئے انہیں جو جگہ بھی دستیاب ہو اس کا استعمال کرتے ہیں کیونکہ ان کے پاس پیسہ کمانے کا کوئی اور ذریعہ نہیں ہوتا۔ کرائے کی رہائش کی مدد سے آنے والی رقم ان کی زمین اور مکان کی اقساط کی ادائیگی میں ان کی مدد کرتی ہے، یا اس کی مدد سے وہ مرمت، تزئین و آرائش یا بہتری کے اخراجات پورے کر سکتے ہیں۔ کرائے سے آنے والی رقم ان کی غیر مستحکم آمدن یا جب وہ ماہانہ تنخواہ سے دباؤ کی مزدوری سے خود روزگار کی طرف سفر کرتے ہیں تو ان کیلئے معاشی ڈھال ثابت ہوتی ہے۔ یہ ریٹائرمنٹ کے بعد متبادل پیشن یا آئندہ نسلوں کے بہتر مستقبل کیلئے ایک سرمایہ کاری بھی ثابت ہوتی ہے۔

**2** حالات کے شکار مالکان: ان کے پاس سرمایہ اور زرخی زمین ہوتی ہے۔ ان کے پاس وراثت سے ملنے والا پیسہ یا زمین ہوتی ہے یا اپنے آجری جانب سے ملنے والی رہائش میں منتقل ہونے کی وجہ سے ان کے پاس کرائے پر چڑھانے کیلئے فالتو کمرے دستیاب ہو جاتے ہیں۔ یوں بھی ہو سکتا ہے کہ مارکیٹ کی صورتحال یا کاروباری سوجھ بوجھ میں کمی کی وجہ سے وہ اپنی جائیداد کو فروخت نہیں کر پاتے۔ ان تمام صورتوں میں زمین، مکانات یا کمروں کو کرائے پر چڑھانا ان کیلئے ایک متبادل انتخاب بن جاتا ہے جو مشکل فیصلوں کو نال دیتا ہے، چیزوں کو جوں کا توں رکھتا ہے اور کچھ اضافی رقم بھی مہیا کر دیتا ہے۔

**3** کاروباری مالکان: اس قسم کے مالکان چھوٹے مالکان کے مشابہ ہوتے ہیں لیکن وہ زیادہ پیشہ ورانہ انداز میں کام کرتے ہیں۔ ان کے پاس سرمایہ کاری کرنے کیلئے زیادہ سرمایہ ہوتا ہے، ان کا کرائے کا کاروبار بڑی سطح پر ہوتا ہے اور وہ اپنے کرائے کے یونٹوں کی دیکھ بھال کیلئے پیشہ ورانہ بھی رکھ سکتے ہیں۔ کاروباری کرایہ دار کم آمدنی کے حامل گروپ کی بجائے متوسط یا زیادہ آمدنی کے حامل کرایہ داروں کو اپنا ہدف بناتے ہیں۔ وہ رسمی انداز میں کام کرتے ہیں، کرانہ داری کی تحریری معاہدے کرتے اور تعمیراتی قوانین اور حفاظتی معیارات کی پابندی کرتے ہیں۔ کاروباری مالکان اپنی سرمائے کاری کی زیادہ سے زیادہ وابستگی اور ٹیکسوں کو کم سے کم رکھنے کیلئے مختلف حکمت عملیاں اپناتے ہیں جس کا انحصار اس پر ہے کہ وہ کس نوعیت کی مارکیٹ میں کام کر رہے ہیں۔ ضروری نہیں کہ یہ بہت بڑے کاروباری لوگ ہی ہوں لیکن بہر حال ایسے لوگ ضرور ہوتے ہیں جو اپنا اور اپنے بچوں کا مستقبل محفوظ کرنے کی فکر میں ہوتے ہیں۔

**4** سرکاری شعبے کے مالکان: ان میں کئی سرکاری ادارے اور زمین کی ملکیت رکھنے والی ایجنسیاں شامل ہیں۔ ان کے رہائشی انتظامات کا مقصد کم آمدنی کے حامل کرایہ داروں کیلئے سماجی رہائش کاری کی تعمیر کا بندوبست کرنا ہوتا ہے۔ اس کے علاوہ زمین کو کرائے پر دینا اور مختلف سرکاری اداروں کے ملازمین کو فائدہ پہنچانے کیلئے ادارہ جاتی رہائش فراہم کرنا ہوتا ہے۔

**5** آجر مالکان: بیروہ مالکان ہوتے ہیں جن کے محرکات نجی نوعیت کے نہیں ہوتے۔ اپنے کارکنوں کو رہائشی کمرے فراہم کرنے والی جزوی یا بڑی کمپنیاں شامل ہو سکتی ہیں، اچی نرسوں کو کرائے کے کمرے فراہم کرنے والے ہسپتال یا اپنے طالب علموں اور اساتذہ کو کرائے کی رہائش گاہیں فراہم کرنے والی یونیورسٹیاں ان میں شامل ہو سکتی ہیں۔



خاصیتوں کا مجموعہ: ماہرین معاشیات مکان کو ایک "خاصیتوں کا مجموعہ" قرار دیتے ہیں جو نہ صرف مکان کے جسمانی پہلوؤں کا احاطہ کرتا ہے بلکہ ان دوسری خدمات کا بھی جو کسی مکان کو خریدنے یا کرائے پر لینے کے دوران خریدتا یا ان تک رسائی حاصل کرتا ہے۔ خریدار یا کرایہ دار اس کی جو قیمت ادا کرنے پر تیار ہوتا ہے وہ اس بات کی علامت ہے کہ وہ اس مکان کی خاصیتوں کو کس حد تک اہمیت دیتا ہے۔" لیف 1993۔

## کرائے کے مکانوں کی طلب کا تعین کیسے کیا جاتا ہے؟

ایک صحت مند اور فعال کرائے کے مکانوں کی مارکیٹ ملازمت کی جگہوں تک آسان رسائی کی حامل اور سستی رہائش کے بہت سے انتخاب پیش کرتی ہے۔ آمدنی اور محل وقوع کے علاوہ کسی کرایہ دار کی ملازمت، گھریلو حالات، خواہشات اور حرکت پذیری اس کے اس انتخاب پر اثر انداز ہوتی ہیں کہ کرائے پر کیا اور کہاں لینا چاہیے۔ اس حصے میں اس بات کا تجزیہ پیش کیا گیا ہے کہ کیسے یہ اہم عوامل کرایہ داروں کی مختلف کیٹگریوں پر اثر انداز ہوتے ہیں اور کیسے وہ معیار، پلک پذیری اور تحفظ جیسے معاملات کے ساتھ تال میل بناتے ہیں۔

### جزوہ 1: کرائے کی رہائش کا معیار

■ **عقارتی سامان کی کوالٹی اور پائیداری:** غریب شہریوں کو دستیاب کرائے کے مکانوں کی اکثریت زیادہ بہتر معیار کی حامل نہیں ہوتی کیونکہ ان رہائشی یونٹوں کی تعمیر میں استعمال ہونے والا میٹریل سستا ہوتا ہے لہذا وہ کمزور ہوتے ہیں، کم معیار کا حامل اور دیکھ بھال کے مسائل کو پیدا کرنے والا ہوتا ہے۔

■ **دیکھ بھال کا معیار:** کہا جاتا ہے کہ مناسب دیکھ بھال کی کمی کے باعث کرائے کی رہائش ذاتی ملکیت کی رہائش سے کم تر ہوتی ہے۔ بروقت دیکھ بھال کا انحصار اس بات پر ہوتا ہے کہ مالک مکان کہاں رہتا ہے اور مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان کس حد تک دوستی ہے۔ ایسے مالک مکان جو اسی احاطے کے اندر رہتے ہیں اور جن کے کرایہ داروں کے ساتھ قریبی مراسم ہوتے ہیں غیر حاضر مالک مکانوں کی نسبت اپنے رہائشی یونٹوں کی زیادہ بہتر دیکھ بھال کر سکتے ہیں۔ سرکاری شعبے کی سماجی رہائش گاہوں کے منتظم، مثال کے طور پر، دیکھ بھال کی ضروریات کو پورا کرنے کے معاملے میں سست واقع ہوئے ہیں بہ نسبت کرایہ داروں کی کوآپریٹو یا نجی جائیداد کے منتظم کے۔

■ **گنجان آباد ہونے کا معیار:** یہ ایک عام سی بات ہے کہ کم آمدنی کے کرائے کے یونٹوں میں (چاہے وہ منگول کمرے ہوں، اپارٹمنٹس یا مکانات) ذاتی رہائش گاہوں کی نسبت تھوڑی سی جگہ پر زیادہ لوگ سمٹے ہوئے ہوتے ہیں۔ زیادہ کرائے ہونے کا ایک مطلب یہ بھی ہے کہ غریب لوگ تھوڑی جگہ پر زیادہ لوگوں کو بسانے اور کرایہ شیئر کرنے کی صورت میں رہائش کو انفرڈ کر سکتے ہیں۔ مختلف ثقافتوں سے ابھرنے والے مختلف تصورات گنجان آبادی کا باعث بنتے ہیں۔ کچھ ثقافتوں میں بہت سے افراد خانہ کے ساتھ مل کر رہنے کو ترجیح دی جاتی ہے بجائے چھوٹے خاندانوں کی صورت رہنے کے یا کم از کم ان میں یہ صورتحال قابل اعتراض نہیں ہوتی لیکن یہ بہر حال طے ہے کہ گنجان آبادی اکثر ایک مسئلہ ثابت ہوتی ہے۔

رہنما و کتابچہ 7 کرائے کی رہائش کار

## جزو 2: ملازمتوں اور سرکاری خدمات تک رسائی

وہاں جلد پہنچنے کے امکانات موجود ہوتے ہیں۔ شہر کے نواح میں موجود یہ ابتدائی آبادیاں مختلف اقسام کی کرائے کی رہائش گاہیں اور ریوڈ بن جاتی ہیں اور جیسے جیسے شہر پھیلتا رہتا چلا جاتا ہے ان آبادیوں میں، اور ان کے کرائے کے یونٹوں تک، سرکاری خدمات کی رسائی بہتر ہوتی چلی جاتی ہے۔

کرائے کی رہائش گاہ کی ایک اور خاصیت جو اس کی قدر و قیمت پر گہرے اثرات مرتب کرتی ہے، اس کا روزگار، ٹرانسپورٹ، سکولوں، صحت کے مراکز، مارکیٹوں، عبادت گاہوں اور کسی آبادی کی سطح پر موجود دیگر سماجی انفراسٹرکچر کے قریب ہونا ہے۔ یہ تمام سرکاری خدمات اور کسی ہستی میں موجود سہولیات اندرون شہر کی محل وقوع میں عام طور پر زیادہ قریب، زیادہ قابل رسائی اور بہت زیادہ تنوع کے ساتھ موجود ہوتی ہیں۔

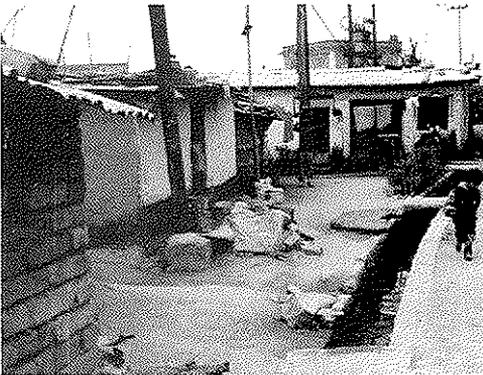
کم آمدنی کے حامل کرایہ داروں کیلئے روزگار کے مراکز اور سرکاری خدمات تک رسائی ان کی بقاء کا معاملہ ہوتا ہے۔ لیکن مسئلہ یہ ہے کہ اندرون شہر کی زمین پر مارکیٹ کا دباؤ شہری مراکز کے قریب و جوار میں کم آمدنی کے حامل لوگوں کی کرائے کی رہائش گاہ کی کوشش بنا دیتا ہے۔ اسی وجہ سے زیادہ کاروباری استعمال سرکاری اور نجی زمین کے مالکان کیلئے زیادہ آمدنی کے حامل لوگوں کو راغب کرنے کے مواقع فراہم کرتے ہیں۔

یہی وجہ ہے کہ شہری حدود سے باہر واقع علاقوں میں موجود کرائے کے یونٹ جو روزگار کی جگہوں اور سرکاری خدمات کی پہنچ سے دور ہوتے ہیں زیادہ پرکشش نہیں ہوتے لہذا ان کے کرائے بھی کم ہوتے ہیں۔ شہر کے نواحی علاقوں میں موجود غیر رسمی آبادیاں زیادہ تر ایسے مراکز کے قریب بنائی جاتی ہیں جہاں سے روزگار کی جگہیں اور ٹرانسپورٹ زیادہ دور نہیں ہوتی اور دیگر سرکاری خدمات کے

## جزو 3: بنیادی انفراسٹرکچر تک رسائی

کسی کرائے کے رہائشی یونٹ کی قدر و قیمت کا تعین اسے بھی کیا جاتا ہے کہ کرایہ دار کو روزمرہ کی اشیائے ضروریہ مثلاً بجلی، پانی اور سینیٹیشن تک کتنی آسانی سے رسائی حاصل ہے۔ خود کفیل اپارٹمنٹس، کمرے اور مکانات کو سب سے زیادہ آسانی کے ساتھ رسائی حاصل ہوتی ہے جبکہ ایسے کمرے جہاں خدمات کی نوعیت مشترکہ ہوتی ہے کو یہ آسانی میسر نہیں ہوتی۔ کرائے کی رہائش کی قدر بہت حد تک گر جاتی ہے اگر کمرے سے ان اشیائے ضروریہ تک رسائی آسان نہ ہو یا مستقل طور پر دستیاب نہ ہوں۔ کچی آبادیوں، غیر قانونی بسٹوں اور غیر قانونی مزید تقسیم شدہ رہائش گاہوں میں بنیادی خدمات کی رسائی عموماً ایک بہت بڑا مسئلہ ہوتا ہے۔ یہی وجہ ہے کہ بلدیاتی اداروں کے تحت بجلی اور پانی کی فراہمی کا انحصار قانونی حیثیت یا مکان کی رجسٹریشن کے ساتھ ہوتا ہے، جس سے عام طور پر کرائے کے یونٹ محروم ہوتے ہیں۔ اس

صورتحال میں کرایہ داروں کو ان اشیائے ضروریہ اور ان کی جگہوں مثلاً ٹوائلٹ، نہانے اور کھانا پکانے کی جگہوں کو دوسروں کے ساتھ شیئر کرنا پڑتا ہے یا ارد گرد کے مکانوں یا کاروباری جگہوں سے بجلی اور پانی کے غیر رسمی کنکشنوں کو حاصل کرنے کیلئے زیادہ خرچ ادا کرنا پڑتے ہیں۔



غیر تقیبی اور بے قاعدہ ملازمت، آمدنی کے شہینہ روز بدلتے ذرائع اور غیر متوقع اخراجات کی وجہ سے کسی بحرانی صورتحال میں غریب کرایہ داروں کو اپنی کمیونیٹیوں میں اپنے خاندانوں اور غیر رسمی امدادی نیٹ ورکوں پر انحصار کرنا پڑتا ہے۔ اس کے ساتھ ہی ان کی کم آمدنیاں انہیں یوٹیلٹی، خدمات یا معاونت پر ہونے والے اخراجات کو گھٹانے پر مجبور کر دیتی ہیں، جس کی ایک صورت یہ ہے کہ انہیں کبھی کبھار اپنے رشتہ داروں کے ساتھ یا ان کے قریب رہنا پڑتا ہے۔ جب آپ ان تمام ضروریات اور حدود و قیود کو ایک ساتھ رکھ کر دیکھیں تو یہ واضح ہو جاتا ہے کہ غریبوں کیلئے رہنے کی بہترین جگہ وہی ہے جو سماجی امدادی روابط، ملازمتوں اور روزگار کے مواقع کے قریب ہو، سکولوں، مارکیٹوں، صحت کے مراکز اور عبادت گاہوں تک آسان رسائی کی حامل ہو۔ چونکہ ان میں

سے زیادہ تر تعلقات آبادی کی بنیاد پر ہوتے ہیں اور انہیں نشوونما پاتے ایک مدت لگتی ہے، لہذا محل وقوع اہمیت اختیار کر جاتی ہے۔ اگر لوگوں کو روزگار کمانے یا زندگی کی دیگر ضروریات پوری کرنے کیلئے زیادہ فاصلے تک سفر کرنا پڑے تو اس کا مطلب ہے وقت کا ضیاع اور اضافی خرچ۔ اور یہ آسانی کے ساتھ نشیب و فراز کے شکار گھریلو اخراجات کا توازن درہم برہم اور کسی گھرانے کی گزر بسر کی اہلیت کو تنجیدگی کے ساتھ متاثر کر سکتے ہیں۔ سرمایہ کار اور بلڈرز رہائش کی قدر و قیمت اور طلب کا تعین کرنے میں محل وقوع کی اہمیت کو خوب سمجھتے ہیں۔ غریب شہریوں کیلئے بھی محل وقوع کی اہمیت رہائش کے انتخاب میں واحد اہم ترین جزو ہے چاہے یہ ذاتی ملکیت کی یا کرائے کی رہائش ہو۔

### جزو 5: کرایہ دار کی حرکت پذیری

عارضی مزدوروں کے علاوہ متحرک تارکین اور مختصر مدتی جزوی ورکر، بہت بڑی تعداد میں غریب لوگوں کے پاس جو شہر میں کام کرتے ہیں، کرائے پر رہائش لے کر رہنے اور زندگی کے ایک خاص دور کے اندر پاؤں میں ذاتی مکان کی زنجیریں ڈالنے سے بچنے کی بہت سی مشغول وجوہات ہوتی ہیں۔ ایک تو اس وجہ سے کہ ان کیلئے ذاتی مکان پر سرمایہ کاری کرنے کا وہ وقت مناسب نہیں ہوتا کیونکہ وہ حرکت میں رہنا چاہتے ہیں یا اس وجہ سے بھی کہ ان کی ترجیحات کچھ اور ہوتی ہیں۔

نئے گریجویٹس یا ملازمت کا تجربہ حاصل کرنے کے خواہشمند نوجوانوں کی نظر میں زیادہ تنخواہ والی ملازمتوں پر جہمی ہوتی ہیں اور وہ جلدی جلدی ملازمتیں بدلنے میں اپنا فائدہ دیکھتے ہیں۔ نوجوان کرایہ داروں کے رہائشی انتخاب کی بنیاد یہ ہوتی ہے کہ وہ کم از کم رسمی کارروائیوں کے ساتھ مختصر نوٹس پر اسے چھوڑ سکیں۔ سنگل لوگوں کی خواہش ہوتی ہے کہ وہ مستقبل میں کہیں اور مستقل قیام کیلئے مناسب رقم بچا سکیں جبکہ کچھ لوگوں کی یہ خواہش ہو سکتی ہے کہ

وہ کوئی کچی ملازمت مل کرنے کے بعد شہر کے اندر قیام پذیر ہوں۔ یہ حرکت پذیری بہت سے لوگوں کی زندگیوں کا بہت اہم حصہ ہے اور یہ کسی ملک کی معاشی اور انسانی وسائل کی ترقی کیلئے بہت اہمیت کی حامل ہے۔ یہ لوگ جیسے ہی شہروں میں آتے ہیں انہیں رہائش کی ضرورت ہوتی ہے۔ مناسب پیسوں میں اور مناسب محل وقوع پر کرائے کی رہائش کی دستیابی ان میں سے بہت سے لوگوں کیلئے بہت اہم ہوتی ہے۔

بہت سے ایشیائیوں کیلئے شہر کے اندر اور باہر نقل و حرکت کرنا ان کی وراثی زندگی کا جزو بن چکا ہے۔ چاہے وہ شہروں میں اعلیٰ تعلیم، بہتر ملازمت کے حصول، علاج معالجے آئیں یا سرکاری دفاتروں میں اپنے پھنے ہوئے کام نکلوانے اور معاشی معاملات کیلئے آئیں۔ بہت سے لوگوں کو ایک جگہ رہائش کی ضرورت ہوتی ہے جو کرائے کی رہائش کا ہی نہیں مہیا کر سکتی ہے۔

بچوں کی تعلیم کیلئے بچت کرنا۔ کرائے کی رہائش کی ضرورت مختلف ترجیحات سے ابھرتی ہے اور ایسی باعث رہائش کا سستا ہونا ان طویل مدتی ترجیحات کو پورا کرنے کے عزم کے ساتھ وابستہ ہوتا ہے۔



سماجی تبدیلیوں کے مطابق ڈھل رہے ہیں۔

طب و صحت میں ہونے والی ترقی کے نتیجے میں شرح اموات میں کمی اور عمر کے دورانیے میں اضافہ ہو رہا ہے۔ یوں لوگ اب عام طور پر تین سے چار نسلوں تک زندہ رہتے ہیں۔ اس کا مطلب ہے لوگوں کی زیادہ تعداد کی دیکھ بھال کی جائے اور گھرانوں پر زیادہ دباؤ۔ اس کا نتیجہ ہے کہ گھرانے اپنے گھر کا ایک حصہ دوسروں کو کرائے پر دینے کا فیصلہ کرتے ہیں یا اس کا ایک اور مطلب یہ بھی ہو سکتا ہے کہ خاندان کے نوجوان لوگ اپنے لیے کرائے کی رہائش تلاش کریں۔

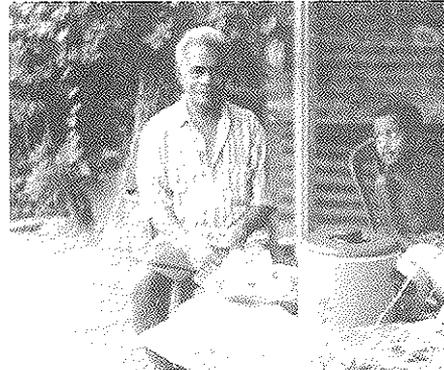
شرح پیدائش اور ایچ وی آئی ایڈز کی شرح میں کمی، طلاق اور علیحدگیوں کی بڑھتی ہوئی شرح نے بھی گھرانوں کی ہیئت ترکیبیں اور یکجائی اور اس کے ساتھ ہی رہائش کی طلب پر گہرے اثرات مرتب کیے ہیں۔ مثال کے طور پر عورتوں کی سربراہی والے گھرانوں کی تعداد میں ہونے والے اضافے کا مطلب کم آمدنی کے گھرانوں کی تعداد میں اضافہ بھی ہو سکتا ہے جو نئے سماجی رجحانات کے ساتھ عہدہ براہونے کیلئے چکدار اور سستی کرائے کی رہائش کے متقاضی ہیں۔

لوگوں کی کرائے کی رہائش کیلئے رغبت، ذاتی گھر کیلئے کوشاں لوگوں کی طرح ان کے طویل مدتی تحفظ کے ساتھ جڑی ہوتی ہے۔ صرف ایک فرق کے ساتھ کم آمدنی کے حامل کرایہ داروں کو اپنا آمدنی کے حوالے سے طویل مدتی تحفظ میسر نہیں ہوتا۔ وہ رہائش کے سوا دیگر اخراجات کو پس پشت ڈالنے کی راہ اختیار کر سکتے ہیں، مثال کے طور پر اپنے والدین اور بہن بھائیوں کی معاونت کرنا یا

### جزوہ 7: کرایہ داری، زندگی کا ایک مرحلہ

کرائے کی رہائش یا مشترکہ رہائش لوگوں کی زندگی کے ابتدائی دور کا ایک عام مظہر ہوتا ہے۔ کرایہ دار عموماً مالک مکان کی نسبت عمر میں چھوٹے ہوتے ہیں اور اکثر اکیلے ہوتے ہیں مثلاً طالب علم، نئے تارکین، چھوٹے ملازمین، جزوی ورکر یا اہلکار۔ کرائے پر رہنے والے شادی شدہ جوڑوں کے بچے بھی اکثر اوقات مالک مکان کی نسبت کم ہوتے ہیں۔ مکان ٹینئر کرنے والے کرائے پر رہنے والوں سے مشابہ ہوتے ہیں لیکن ان کے دوست، ساتھی ملازمین یا رشتہ دار ہوتے ہیں جو انہیں اپنے گھروں میں پناہ مہیا کرتے ہیں جبکہ کرایہ داروں کے پاس ایسا کوئی انتخاب نہیں ہوتا جس پر وہ انحصار کر سکیں۔

شہروں کا طرز زندگی لوگوں کی روزمرہ زندگی کے بہت سے پہلوؤں پر اثر انداز ہوتا ہے، روایتی چھائی چارہ اور زندگی کرنے کے انداز نئے معاشی تقاضوں، آبادی کے بدلتے ہوئے انداز اور



سما، کتا بچہ 7 کرائے کی رہائش کاری

## مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان تعلقات

موجودگی عدالت کیلئے مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان جھگڑے کا تصفیہ کرنے کے عمل کو نہایت مشکل بنا دیتا ہے۔ چند ممالک مثلاً پاکستان اور بھارت میں عدالتیں اس قسم کے کیسوں کے بوجھ تلے اس حد تک دبی ہوئی ہیں کرائے کے جھگڑوں کی عدالتی شنوائی میں اکثر کئی دہائیاں لگ جاتی ہیں۔ چند دوسرے ملکوں مثلاً تھائی لینڈ اور کیمبوڈیا میں آپس میں جھگڑتے کے ذریعے تنازعات کو طے کرنے کا پتھر اپنی ترقی یافتہ صورت میں موجود ہے۔ وہاں انتہائی صورتوں میں ہی عدالت میں جایا جاتا ہے اور وہاں جانادونوں فریقین کیلئے سخت بے عزتی تصور کیا جاتا ہے۔

چند صورتوں میں مالک مکان اس قسم کے مسائل سے بچنے کیلئے صرف انہیں کرایہ داروں کو اپنا مکان دیتے ہیں جس کی ان کے جاننے والوں نے سفارش کی ہو۔ لیکن چند دیگر صورتوں میں مالک مکان مختلف حکمت عملی اپناتے ہوئے اجنبیوں اور باہر کے لوگوں کو ہی اپنی جانب راغب کرنے کی کوشش کرتے ہیں کیونکہ وہ کرایہ داروں کے ساتھ قریبی تعلقات سے بچنا چاہتے ہیں تاکہ ان کے درمیان مالک مکان اور کرایہ دار کا رشتہ بنا رہے۔ اس طرح ان کے خیال میں کرایہ داران کے رہائشی یونٹوں کا خیال رکھیں گے، کرائے نامے کی شرائط پر عمل کریں گے اور جب انہیں کہا جائے گا کہ مکان خالی کر دیں گے۔

مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان تعلقات کا انحصار معاہدے پر ہے۔ دوسرے معاملات میں ان کے تعلقات بہتر ہو سکتے ہیں لیکن اس حوالے سے ان کے درمیان چند مسئلے جنم لے سکتے ہیں۔

■ شکایت کرتے ہیں: کہ ان کے کرایہ داران کے مکان کی چھٹی طرح دیکھ بھال نہیں کرتے، کرایہ دیر سے دیتے ہیں، عام طور پر بدتمیزی سے پیش آتے ہیں اور اس بات کو سمجھنے کی کوشش نہیں کرتے کہ یونٹیں، دیکھ بھال اور مرمت کے بڑھتے ہوئے اخراجات کی وجہ سے کرائے میں اضافہ کرنا ضروری ہو جاتا ہے۔

■ شکایت کرتے ہیں: کہ ان کے مالک مکان اپنے کرائے کے مکانوں کی صحیح طرح سے دیکھ بھال نہیں کرتے، جب کوئی چیز ٹوٹ جائے تو اسے مرمت نہیں کراتے، یونٹیں کے بہت زیادہ واجبات وصول کرتے ہیں، بیٹنگی خراب داری کیے بغیر کرایہ بڑھا دیتے ہیں، جب کبھی کرایہ دینے میں تھوڑی بہت دیر ہو جائے تو آپس سے باہر ہو جاتے ہیں، بے دخلی کی دھمکیاں دیتے ہیں اور جب مکان چھوڑا جائے تو سیکورٹی کی رقم واپس نہیں کرتے۔

مالک مکان اور کرایہ دار کے درمیان ہونے والے کرائے کے معاہدے زیادہ تر ذاتی اور غیر رسمی نوعیت کے ہوتے ہیں اور یہ سرکاری ضابطوں کے ڈھانچوں یا رسمی قانونی نظام سے بالا بالا طے پا جاتے ہیں۔ یہ غیر رسمی پن اور سرکاری دستاویزات کی عدم

### رہائشی مالک مکان

جب مالکان مکان اسی زمانہ یا اسی عمارت میں رہتا ہے جس میں کرایہ دار موجود ہوں تو عموماً ان کے درمیان تعلقات خوشگوار ہوتے ہیں۔ متوقع کرایہ داروں کیلئے یہ ایک اطمینان بخش بات ہوتی ہے کہ اچھی خدمات کی فراہمی کیلئے مالک مکان مستقل طور پر ان کی دسترس میں ہوگا اور مزید انفراسٹرکچر کے حصول میں ان کی مدد کرے گا۔ کرائے کی رہائش جس کے اندر مالک مکان بھی مقیم ہوگی عام شہرت یہ ہوتی ہے کہ یہاں بہتر ہولیات موجود ہوں گی اور اس کی بہتر دیکھ بھال ہوگی۔ اس کے نتیجے میں مالک مکان اور کرایہ داروں کے درمیان کشیدگی کیا مکانات کم ہو جاتے ہیں۔ مزید یہ کہ مالک مکان اور کرایہ دار جب ایک ہی رہائشی جگہ کو کچھ عرصہ مشترک طور پر استعمال کرتے ہیں، وہ ایک دوسرے کو جانتا شروع کر دیتے ہیں اور اکثر ان کے درمیان دوستی اور باہمی تعاون کا تعلق استوار ہو جاتا ہے۔



رہنماء کتا پج 7 کرائے کی رہائش کاری

## جب کرایہ دار خود اپنے مالک مکان ہوتے ہیں

غریب کرایہ دار گھرانے اب اپنے مالک مکان خود ہیں اگست 2006 میں بن منکونگ پراگرام نے تھائی لینڈ کے 211 شہروں اور قصبوں میں کرائے کی زمین پر رہنے والی 301 کمیونٹیوں کیلئے اپ گریڈنگ اور طویل مدتی لیز کے سلسلے میں ان کی معاونت کی تھی۔ یہ تمام آبادیاں سرکاری زمین پر واقع ہیں اور ان سب کی لیز انفرادی گھرانوں کی بجائے کمیونٹی کوآپریٹوز کے نام ہے۔ اس کا مطلب یہ ہے کہ 23,826 غریب گھرانوں کو اب یہ جاننے کی سیکورٹی حاصل ہے کہ اب وہ خود اپنی کمیونٹی کوآپریٹوز کے طویل مدتی کرایہ دار ہیں۔



### تھائی لینڈ میں کوآپریٹوز لیز کمیونٹیوں

رہائشیوں کو اس یقین دہانی کے علاوہ کہ ان کی آبادی برقرار رہے گی، زمین کے کوآپریٹوز انتظام میں ایک خود کار اور ایک ساتھ باندھ کر رکھنے والا عنصر موجود ہوتا ہے جو لوگوں کو ایک دوسرے کے ساتھ جوڑے رکھتا ہے۔ کرایہ اٹکھنا کرنے کی ماہانہ تقریبات بھی لوگوں کو ایک دوسرے کے قریب لانے کا ذریعہ بنتی ہیں۔

بان منکونگ کے تقریباً تمام منصوبوں میں یہ اجتماعی قوت نمایاں ہو جاتی ہے اور کئی طرح سے کمیونٹی کے ارکان کی فلاح و بہبود کی واضح بہتری کا باعث بنتی ہے۔ بہت سی کمیونٹیوں نے اب اپنی کمیونٹیوں کے کئی پروگراموں میں غریب ترین، بوڑھے یا معذور کمیونٹی ارکان کیلئے جن مالک مکان اور کرایہ دار جب ایک ہی رہائشی جگہ کو کچھ عرصہ مشترکہ طور پر استعمال کرتے ہیں، وہ ایک دوسرے کو جاننا شروع کر دیتے ہیں اور اکثر ان کے درمیان دوستی اور باہمی تعاون کا تعلق استوار ہو جاتا ہے۔ کے پاس رہنے کا کوئی ٹھکانہ نہیں ہے ”کمیونٹی ہاؤسنگ“ پونٹ کو بھی شامل کر لیا ہے۔ دوسری کمیونٹیوں میں اپ گریڈنگ کے منصوبوں میں ان لوگوں کیلئے ”سنٹرل ہاؤسز“ کو شامل کیا ہے جو ضرورت مند ہیں مثلاً عمر رسیدہ افراد، معذور اور ایچ آئی وی ایڈز کے شکار۔ یہ ایک انتہائی غیر مرکزیت کے حامل سماجی بہبود کے نظام کے مظاہر ہیں جس میں کمیونٹیاں خود اپنے لوگوں کی دیکھ بھال کریں گی۔

غریبوں کیلئے وہ جن کمیونٹیوں میں رہتے ہیں ان میں اجتماعیت ان کی بقا کا ایک اہم میکانزم ہے جو ان کی ضروریات کو پورا کرنے کے سلسلے میں ان کی مدد کرتا ہے اور ان کے ایسے مسائل حل کرتا ہے جو وہ انفرادی طور پر نہیں کر سکتے غریب آبادیوں میں اس ’اجتماعی قوت‘ کو تقویت دینے کیلئے تھائی لینڈ کا نیشنل بان منکونگ اپ گریڈنگ پروگرام ایسے راستے تلاش کرنے کے تجرباتی مراحل میں ہے جن کے ذریعے آبادی کے اپ گریڈنگ پروگرام کا ہر پہلو جس حد تک ممکن ہو اجتماعی طور پر تکمیل پائے۔

اس پروگرام کے ایک حصے کے طور پر کمیونٹیاں اپنے کوآپریٹوز تشکیل دیتی ہیں اور زمین کے محفوظ حقوق ملکیت کیلئے معاملات طے کرتی ہیں، اکثر اوقات اسی زمین کی لیز کیلئے جس پر وہ پہلے سے آباد ہیں۔ زمین کی انفرادی ملکیت والے منصوبوں میں ہمیشہ ان منصوبوں کی نسبت زیادہ مسائل پیدا ہوتے ہیں جن میں زمین کو اجتماعی طور پر کرائے پر حاصل کیا جاتا ہے۔ اس کی وجہ یہ ہے کہ ’اجتماعی قوت‘ اس قابل ہوتی ہے کہ وہ عمل درآمد کے دوران پیدا ہونے والے چھوٹے موٹے مسائل کو خود بخود حل کر لیتی ہے۔ زمین کا اجتماعی حق ملکیت قیاس آرائی اور اشراف داری سے بھی تحفظ فراہم کرتا ہے جو ہمیشہ اندرون شہر میں موجود آبادیوں میں انفرادی حق ملکیت کی صورت میں ایک خطرہ ثابت ہوتا ہے (ملاحظہ کیجئے زمین کے بارے میں رہنما کتابچہ 3)۔

## منگولیا میں اپ گریڈنگ کے بعد کرایوں میں اضافہ

ان آبادیوں میں کھڑے کر لیے۔ اس وقت شہر کی 60 فیصد آبادی انہی گیر علاقوں میں مقیم ہے جو تمام کی تمام سہتہ پانی اور سینی ٹیشن سے محروم ہیں۔ ان بیرکوں کے مزدور مالکوں میں سے اکثر نے وہاں سے چلے جانے کا فیصلہ کیا اور اپنے کمروں کو ان نئے تارکین کو کرائے پر دے دیا۔

ان بیرکوں کی حالت ڈرامائی طور پر خراب ہو گئی اور بنیادی انفراسٹرکچر اور خدمات، خستہ حالی اور دیکھ بھال سے محرومی کے درمیان یہ بیرکیں اب گیر علاقوں کے غریب ترین لوگوں کی آماجگاہ بن چکی ہیں۔ اس بات نے بیرکوں کے کمروں کی کرائے کی قدر پر شدید منفی اثرات مرتب کیے ہیں۔ بیرکوں میں بہت سے کمرے اب دہی تارکین کے غریب ترین افراد کرائے پر لے رہے ہیں۔ یہ وہ لوگ ہیں جو اس قدر غریب ہیں کہ اپنے گاؤں سے گیر خیمہ لانے کی سکت بھی نہیں رکھتے۔

حالیہ برسوں میں ان بیرکوں میں طرز زندگی کو سدھارنے کیلئے کمیونٹی کے اشتراک سے ایک پروگرام شروع کیا گیا ہے۔ لیکن ان بیرکوں کی حالتوں میں بہتری نے ان کمروں کی کرائے کی قدر میں اضافہ کر دیا ہے جس کی وجہ سے بہت سے غریب ترین لوگ بے گھر ہو گئے ہیں۔ ایسا اکثر چنگی آبادیوں میں ہوتا ہے۔ وہاں جب ڈھانچے یا کمرے کا مالک اپ گریڈنگ کے عمل سے مستفید ہوتا ہے تو کرایہ داروں کو اکثر زیادہ کرایہ ادا کرنا پڑتا ہے اور کرائے کی زیادتی کی وجہ سے انہیں اکثر باہر کا راستہ دیکھنا پڑتا ہے۔

جب منگولیا سوشلزم کے تحت مضبوط مرکزیت کی حامل معیشت تھی۔ حکومت نے دارالحکومت الان باتار کے نواح میں بیرکیں تعمیر کر رکھی تھیں تاکہ ان میں حکومت کے زیر کنٹرول چلنے والی جزویوں کے مزدوروں کو رکھا جاسکے۔ ان عمارتوں میں مزدوروں کو ایک کمرے کے یونٹ فراہم کیے گئے تھے جن کیلئے وہ واجبی سامانہ کرایہ ادا کرتے تھے۔ ان بیرکوں میں پانیوں سے فراہم ہونے والے پانی کی رسائی نہ تھی جبکہ سینی ٹیشن کے نام پر بیرکوں سے باہر مشترکہ لیٹرینوں میں گڑھے بنے ہوئے تھے۔

1990 کی دہائی کے آغاز میں منڈی کی معیشت کی جانب پیش رفت کے دوران ان میں سے زیادہ تر جزویوں کا دیوالیہ نکل گیا۔ باوجود اس کے کہ مزدور اپنی ملازمتوں سے ہاتھ دھو بیٹھے تھے انہیں ان بیرکوں میں موجود ان کے رہائشی یونٹوں کی ملکیت کے کاغذات مل گئے۔

منڈی کی معیشت کی جانب تیز رفتار پیش رفت اور اس دوران ملک میں پیے در پیے آنے والے قحطوں اور سفاک سرد مہموں نے بے شمار لوگوں کو دیہات سے دارالحکومت الان باتار کی جانب نقل مکانی پر مجبور کر دیا۔ انہوں نے وہاں شہر کے باہر بے آباد زمینوں پر غیر قانونی بستیاں بسائیں۔ اہن میں سے بہت سی بیرکیں اب ان وسیع و عریض آبادیوں میں گھری ہوئی ہیں جنہیں ”گیر علاقے“ (Ger Areas) کہا جاتا ہے۔ اس نام کی وجہ تسمیہ منگولیا کے وہ روایتی گول خیمے ہیں جو یہاں آباد ہونے والوں نے



25 حصہ 1 اصول چند رہائشی امور کے ماہرین کا کہنا ہے کہ کرائے کی رہائش سستی ہے اگر ایک گھرانہ اپنی ماہانہ آمدنی کا 25 فیصد کرائے کی مد میں خرچ کرتا ہے۔ یہ کتابی اصول اس وقت معنی کھو بیٹھتا ہے جب آپ معاشی سیزجی سے نیچے اترتے ہیں جہاں صرف ایک ہی اصول چلتا ہے کہ آپ جس قدر زیادہ غریب ہیں اتنا ہی آپ کو نسبت تناسب کے اعتبار سے آپ کو رہائش کاری اور بنیادی خدمات پر زیادہ خرچ کرنا پڑتا ہے۔



## کرایہ کتنا وصول کیا جائے؟

یا کرایہ دار کو بدستور رہنے کی اجازت دے، اس امید پر کہ جب کبھی اس کے حالات بہتر ہوں گے وہ اپنے واجبات ادا کر دے گا۔

کرائے کی رہائش کاری کے ماہرین اکثر اس خیال کا اظہار کرتے ہیں کہ کرائے کی رہائشی یونٹ سے کرائے کی مدد سے حاصل ہونے والی آمدنی اس یونٹ کی قیمت فروخت کے ایک فیصد کے مساوی ہو تو وہ مناسب آمدنی ہوتی ہے۔ اس خیال کا مطلب کہ کرائے کی رقم کی سطح پر اپرٹی کی قیمتوں کے ساتھ نتھی ہونی چاہیے، یہ ہے کہ مارکیٹ زمین کی قیمتوں میں اضافے کی صورت میں کرائے کی رقم میں بھی اضافہ ہونا چاہیے یا یہ کہ عالمی معاشی قوتیں پر اپرٹی کی قیمتوں پر اثر انداز ہوتی ہیں۔ مارکیٹ کی یہ قوتیں رسمی کرائے کی رہائش کاری کو زیادہ تر غریب گھرانوں کی پہنچ سے باہر کر سکتی ہیں اور کرتی ہیں۔ یہی وجہ ہے کہ کئی آبادیوں اور غیر قانونی بستوں میں کرائے کی رہائش کے متبادلات ایشیائی شہروں میں کرائے کی رہائش کے ذخیرے کے بہت بڑے حصے پر مشتمل ہوتے ہیں۔ جب رہائش کاری رسمی نظام کی حدود سے باہر جا کر کی جاتی ہے تو اس میں ہر طرح کے مسائل کے باوجود سب سے اہم بات یہ ہے کہ یہ سستی ہوتی ہے۔

تمام مکان مالکوں کیلئے جتنا کرایہ وہ اپنے کرایہ دار سے وصول کرتے ہیں، یہ فیصلہ کرنے میں مددگار ہوتا ہے کہ کیا کرائے کے کاروبار کو قائم کیا جائے، اس کا دائرہ پھیلایا جائے یا اس کو ختم کر دیا جائے۔ اگر تو کرایہ بہت کم ہے تو یہ اس سے رہائش کا معیار بہتر ہوگا کیونکہ مالک مکان کیلئے اس صورت میں دیکھ بھال، سہولیات اور مرمت پر پیسہ لگانا ممکن نہیں ہوگا۔ اگر کرایہ بہت زیادہ ہے تو رہائشی یونٹ زیادہ تر خالی پڑے رہیں گے یا کرایہ دار کی اور جگہ جا کر سستی رہائش تلاش کریں گے یا انہیں کرایہ ادا نہ کرنے کی وجہ سے بے دخل ہونا پڑے گا۔

بہت سے مالک مکان کم کرائے پر بھی خوش رہتے ہیں کیونکہ وہ سمجھتے ہیں کہ کرائے کی پر اپرٹی ایک طویل مدتی سرمایہ کاری ہے۔ چونکہ کرائے کی رقم کرایہ دار کی حقیقی آمدنی کے ساتھ گہرا تعلق رکھتی ہے لہذا مالک مکان کو بھی اس صورت میں خسارہ برداشت کرنا پڑے گا اگر کرایہ دار کی آمدنی میں اس حد تک کمی واقع ہو جائے اور وہ کرایہ ادا کرنے کے قابل نہ رہے۔ اس کے بعد مالک مکان کو ایک مشکل فیصلہ کرنا پڑتا ہے کہ آیا وہ کرایہ دار کو بے دخل کر دے (اور کسی بھی آمدنی کا خیال دل سے نکال دے)

## رینٹ کنٹرول

رینٹ کنٹرول کبھی کبھار کرایوں کو کم رکھنے کیلئے متعارف کرایا جاتا ہے، مثال کے طور پر افراط زر کے دوران۔ رینٹ کنٹرول کے مخالفین بھی ہیں اور اس کا دفاع کرنے والے بھی موجود ہیں۔ کچھ لوگوں کا خیال ہے کہ یہ کرائے کی رہائش کاری کو عام لوگوں کی پہنچ میں رکھتا ہے اور لاپٹی مالک مکانوں کی جانب سے کرائے کی رقم میں منہ آنے اضافے کو روکتا ہے۔ اس کے برعکس کچھ اور لوگ یہ دلیل دیتے ہیں کہ رینٹ کنٹرول کے قانون کو نافذ کرنے سے رہائش کاری میں ہونے والی سرمایہ کاری کی حوصلہ شکنی ہوتی ہے اور

اس کا نتیجہ یہ نکلتا ہے کہ بہت سے ممکنہ کرایہ دار مارکیٹ سے خارج ہو جاتے ہیں۔ اس کی مثال یوں ہے کہ مہنگی میں جہاں رینٹ کنٹرول کا قانون نافذ ہے کوئی مالک مکان اپنی مرضی سے کرایوں میں اضافہ کر سکتا ہے نہ کہ کرائے داروں کو بے دخل کر سکتا ہے، وہاں کرائے کی مارکیٹ کا وجود نہ ہونے کے برابر ہے۔ اس کے برعکس بنگاک میں جہاں رینٹ کنٹرول کا قانون وجود نہیں رکھتا وہاں آمدنی کی ہر سطح پر کرائے کی مارکیٹ خوب پھل پھول رہی ہے۔

# پالیسیاں جو ایشیائی شہروں میں کرائے کی رہائش کاری کو مربوط کرتی ہیں

ایشیائی شہروں میں آجکل کرائے کی رہائش کاری کے انتظامات کو چار اہم مسائل درپیش ہیں:

**1** رہائش کاری کی پالیسیاں مالک مکانوں کے حق میں متعصبانہ ہوتی ہیں اور کرائے کی رہائش کاری میں جواب دہی لانے میں ناکام رہتی ہیں: اس کی وجہ سے کرایہ داروں خاص طور پر غریب کرایہ داروں کے استحصال کرنے کا خطرہ بڑھ جاتا ہے۔

**2** جب رہائش کاری کی حالتیں اطمینان بخش نہ ہوں تو مسئلہ کرائے کے انتظامات کے ساتھ نہیں ہوتا: اس کی بجائے اس کا تعلق شہری کی مجموعی رہائشی صورتحال سے ہوتا ہے اور ان پیچیدہ عوامل سے ہوتا ہے جو غیر اطمینان بخش طرز زندگی اور عمومی طور پر غربت کے ذمہ دار ہیں۔

**3** کرائے کی رہائش کاری شہر کی رہائشی مارکیٹ کی مجموعی کارکردگی سے گہرا ربط رکھتی ہے: کرائے کی رہائش کاری کے مسائل ان بڑے مسائل کا عکس ہوتے ہیں کیسے سماجی، معاشی اور سیاسی تعلقات زمین اور رہائش کے توازن پر اثر انداز ہوتے ہیں۔

**4** چونکہ رہائش کاری کی غالب تعداد غیر رسمی اور ”نظروں سے اچھل“ ہے، لہذا اس کا بڑا حصہ حکومتی قوانین اور ضابطوں کے کنٹرول سے باہر رہتا ہے: اس بات کی وجہ سے کرائے کی رہائشی مارکیٹ میں بے پناہ تنوع اور چلک پذیری کی گنجائش پیدا ہوتی ہے لیکن اس کے ساتھ ہی کرائے کی رہائش کاری کو معاونت کرنے کیلئے پالیسی سفارشات کی پلاننگ اور ان پر عمل درآمد کا کام مشکل ہو جاتا ہے۔

## کسی شہر میں کرائے کی رہائش کاری کے فروغ کیلئے پالیسیوں کا استعمال

اگر قومی حکومتیں درج بالا مسائل کی اہمیت کا ادراک کریں اور اپنے قوانین اور ضابطوں کے ڈھانچے کی جاری امور کے ساتھ گہری مطابقت بنائیں تو یہ بات رسمی اور غیر رسمی دونوں طرح کی کرائے کی رہائش کاری کی مارکیٹوں کی قوت میں اضافے کے سلسلے میں ان کی مددگار ہو سکتی ہے۔ اگر شہر کی رہائشی پالیسیوں کو بہتر کرنے اور انہیں طویل مدتی حوالے سے ”کرایہ دار دوست“ بنانے کیلئے سیاسی عزم موجود ہو تو مختصر مدت کے دوران رہائشی مارکیٹ میں مقابلے کے فروغ کے سلسلے میں یہ ایک اچھا آغاز ہو سکتا ہے۔ زیادہ مقابلے کا مطلب ہے دستیاب کرائے کے یونٹوں کی اقسام کے حوالے سے زیادہ چلک پذیری۔ یہ کام بہت سے مختلف انداز سے کیا جاسکتا ہے۔ رسد کی سائیڈ پر کرائے کی رہائش کاری کی پیداوار میں اضافے میں حامل رکاوٹوں کو دور کرنے کیلئے پالیسیاں تشکیل دی جاسکتی ہیں تاکہ رسد اور ورائٹی میں اضافہ کیا جاسکے۔ طلب کی سائیڈ پر ایسی پالیسیوں میں جو زیادہ گھرانوں کو



کرایہ ادا کرنے کے قابل بنائیں میں ریٹ کنٹرول کو شامل کیا جاسکتا ہے یا غریب کرایہ داروں کی ادائیگی کی اہمیت کو ان کے کرائے کی رقوم میں سبسڈی دینے سے بڑھایا جاسکتا ہے۔

# رہائشی پالیسیوں میں کرائے کی رہائش کاری کو فروغ دینے کے چھ طریقے

ایک قابل عمل کرائے کی رہائش کاری کی پالیسی کی تیاری کیلئے ایلوٹا میں پہلے سے موجود کرائے کے انتظامات کو اہمیت دی جائے اور انہیں مربوط کرنے کیلئے چکدار اور حقیقت پسندانہ راستے اپنائے جائیں۔ زیادہ تر شہروں میں کرائے کے رہائشی انتظامات مقامی ذرائع معاش میں بہت بڑا حصہ ادا کرتے ہیں لہذا ان کی مزید ترقی کیلئے ان کے نفاذ اور فروغ کیلئے اقدامات طے کیے جانے چاہئیں۔ ہر شہر میں مقامی حالات اور مارکیٹ کی صورتحال مختلف ہوتی ہے۔ لہذا اس کام کیلئے کوئی واحد فارمولہ تشکیل نہیں دیا جاسکتا ہے۔ لیکن درج ذیل 6 تجاویز پالیسی سازوں اور سرکاری اداروں کو اپنے شہروں کو خصوصی طور پر مرغیوں کیلئے ’کرائے کی رہائش دوست‘ بنانے میں مددگار ثابت ہو سکتی ہیں:

## 1 موجودہ رہائشی چیلن کا ادراک کیا جائے اور اسے سمجھا جائے

قیضہ یا بلا قبضہ رہائشی یونٹ شامل ہونے چاہئیں۔ مقامی تنظیمیں اس قسم کی فہرست مشترکہ طور پر تیار کر سکتی ہیں، انہیں چاہیے کہ وہ اپنی مقامی کرائے کی مارکیٹوں کے تناظروں کا باہمی تبادلہ کریں اور مسائل کو شناخت کرنے اور ان کا تجزیہ کرنے کیلئے مل کر کام کریں۔ نتائج کو ہر ممکن وسعت کے ساتھ عام کرنا چاہیے تاکہ ملکیت کے امور پر مقامی سطح پر ہونے والی بحث کا دائرہ کار وسیع کیا جاسکے۔ جوش و خروش کو برقرار رکھنے کیلئے کرائے کی رہائش کاری کے ڈیٹا کو باقاعدہ بنیادوں پر اپ ڈیٹ کیا جائے اور رہائشی صورتحال میں رونما ہونے والی تبدیلیوں کا بغور جائزہ لیا جائے۔ یہ فہرست بہتر منصوبہ بندی اور رہائشی اقدامات کیلئے اہم بنیادی معلومات مہیا کر سکتی ہے۔

سول سرفٹس، سیاستدان، سول سوسائٹی کی تنظیمیں، غیر سرکاری تنظیموں اور کمیونٹی تنظیمیں سب اپنے شہروں میں کرائے کی رہائش کاری کے انتخاب سے آگاہ ہیں۔ ان کی مشترکہ سوجھ بوجھ ایک قابل قدر مقامی ذریعے کی نمائندگی کرتی ہے جسے کرائے کی رہائش کاری کے چیلن میں زیادہ متوازن، زیادہ ڈیٹل اور زیادہ موثر بنایا جاسکتا ہے۔ لیکن کرائے کی رہائش کاری کے مسائل کو حل کرنے سے پہلے، مقامی گروپوں کیلئے ضروری ہے کہ وہ شہر میں ملکیت کے معاملات کے حوالے سے عام سوجھ بوجھ پیدا کرنے کیلئے ایک دوسرے کے ساتھ مل کر کام کریں۔ اس میں دلچسپی بڑھانے کا ایک طریقہ کرائے کی رہائشوں کے ذخیرے کی فہرست مرتب کی جائے۔ اس فہرست میں رسمی اور غیر رسمی دونوں طرح کے انتظامات اور زیر

## 2 کرائے کی رہائش کاری کو وسیع تر شہری پالیسی کے ایجنڈے میں شامل کیا جائے

بحث کا حصہ بنایا جاسکے اور اس توازن میں شامل کیا جاسکے جہاں یہ اثرات ایک صحت مند کرائے کی ملکیت کی صورتحال کے خلاف کام کرتے ہیں۔ اس مقام پر شہری منصوبہ سازیہ اندازہ لگانے کے سلسلے میں ایک بہتر پوزیشن میں ہوں گے کہ مقامی تناظر میں کرائے کی رہائش کاری کتنی اہمیت کی حامل ہے۔ مجموعی رہائشی مارکیٹ میں ہونے والی پیش رفت کی نگرانی کرتے ہوئے یہ منصوبہ ساز کرائے کی رہائش کاری کو پالیسی ایجنڈا میں شامل کر سکتے ہیں، ایک ایسے مسئلے کے طور پر جو باقاعدگی کا تقاضا ہے یا ایک ایسی ترجیح کے طور پر جسے پر جوش انداز میں فروغ دینے کی ضرورت ہے

جب ایک بار مقامی تنظیمیں مشترکہ طور پر اپنے شہروں میں کرائے کی صورتحال کا ادراک کر لیں تو اس کا اگلا قدم یہ ہوگا کہ وہ اسے عام بحث کیلئے عام کر دیں اور کرائے کی رہائش کاری کے اندرون خانہ کام کرنے کے طریقہ کار کے بارے میں مزید معلومات جمع کریں۔ بشمول بڑی سطح کی معیشت، سیاسی و سماجی عوامل جو کرائے کی طلب اور رسد پر اثر انداز ہوتے ہیں۔ کرائے کے دیرپا انتظامات میں مشکلات اور کامیابیوں پر خصوصی توجہ مبذول کی جائے۔ اس طریقے سے حاصل کی جانے والی معلومات کسی شہر میں کرائے کی رہائش کاری کے انتظامات کو اہمیت دینے والے سماجی و سیاسی اثرات کی شناخت کرنے میں مددگار ثابت ہوتی ہیں تاکہ انہیں

کھپت کی حوصلہ افزائی کریں۔ ڈھانچے میں روک تھام اور جرمانوں کا ایسا نظام بھی موجود ہونا چاہیے جو کسی شہر کی کرائے کی مارکیٹ میں بدلتی ہوئی یا غلط کاریوں میں رکاوٹ بن سکے۔

اہم بات یہ ہے کہ ضوابط کے اس ڈھانچے کو سادہ، عملی اور نفاذ میں آسان ہونا چاہیے۔ اگر کرائے کی رہائش کاری کی پالیسی پر عمل درآمد کیلئے ایک خصوصی انتظامی یونٹ بنایا جائے تو غالباً اس کا مطلب یہ ہوگا کہ یہ پالیسی اتنی پیچیدہ ہے کہ اس پر عمل درآمد مشکل کام ہے۔ سب سے بہتر یہ ہوگا کہ اس پالیسی کو پہلے سے موجود شہر کے انتظامی طریقہ ہائے کار کا حصہ بنایا جائے مثلاً تعمیر کئے اجازت ناموں کا اجرا اور گھروں کی رجسٹریشن، پانی اور بجلی کی کھپت کی پیمائش یا کرائے کی رقم پر لاگو ہونے والے انکم ٹیکس کی وصولی وغیرہ۔ یہ بھی اہم ہے کہ پالیسی کا ڈھانچہ درج ذیل تین انداز میں لچک دار ہونا چاہیے:-

یہ جانتے ہوئے کہ کرائے کی رہائش کاری شہری غریبوں کی بہتری کیلئے اپنائی جانے والی حکمت عملیوں کا ایک اہم حصہ ہے، منصوبہ سازی مقامی کمیونٹی تنظیموں، غیر سرکاری تنظیموں اور سوسائٹی کی تنظیموں کے ساتھ مل کر کرائے کی رہائش کاری کیلئے ضوابط کا ایسا ڈھانچہ تشکیل دیں جو استحصال کی ہر صورت کو روک سکے۔

پالیسی سازی کے عمل میں یہ اہم ہے کہ فیصلہ ساز مختلف مقامی گروپوں اور ترقی کے عمل میں موجود تمام سٹیک ہولڈرز کے ساتھ مل کر مستقل بنیادوں پر با معنی مذاکرات کا سلسلہ شروع کریں تاکہ اس بات کو یقینی بنایا جاسکے کہ انہوں نے کرائے کی رہائش کاری کی پالیسی کا جو ڈھانچہ تشکیل دیا ہے وہ مقامی تناظر میں مخصوص حقائق اور مخصوص ضروریات کے ساتھ مطابقت رکھتا ہے۔ اس ڈھانچے میں ایسے ذرائع اور محرکات شامل ہونے چاہئیں جو کرائے کی رہائش کاری کی وراثی کے مختلف انتخاب کی پیداوار، تبادلے اور

- 1 پالیسی کے ڈھانچے میں اقدامات اور ترغیبات اس حد تک لچک دار ہونی چاہئیں کہ وہ کرایہ داروں کے مخاطب گروپوں اور کرائے کی رہائش کاری کی تمام اقسام کا احاطہ کرے (آمدنی کے تمام گروپ)۔
- 2 ایسے معیارات جنہیں پالیسی فریم ورک میں خصوصی اہمیت دی گئی ہو کہ حسب ضرورت ایڈجسٹ کیا جاسکتا ہے، جس سے کرایہ داروں کی ایک بڑی قسم کو شہر میں کرائے کی رہائش مارکیٹ میں حصہ لینے کی اجازت ہوتا کہ جس حد تک ممکن ہو کرائے کے زیادہ سے زیادہ انتخاب تیار ہو سکیں۔

3 ان Adjustments کی منظوری کے عمل کو ہر ممکن حد تک سادہ اور سیدھا ہونا چاہیے اور اس میں دفتری طریقہ کار کا بہت کم عمل دخل ہونا چاہیے۔





اس کی تائید و منظوری دینا جو پہلے سے موجود ہے۔ سب سے بہترین پالیسیاں وہ ہیں جو کرائے کی رہائشوں کی فراہمی کے پہلے سے موجود اور رو بہ عمل نظاموں کی تائید کریں اور منظوری دیں۔ ایسی پالیسیاں جو کسی نئی چیز کی تلاش میں رہی ہیں اکثر ان پہلے سے کام کرنے والے نظاموں کو تباہ کرنے یا نقصان پہنچانے کا باعث بنتی ہیں انہیں زیر مینز دیکھیں دیتی ہیں۔

## 4 کرائے کی رہائش کاری کے انتظامات کی مستقل نوعیت کو یقینی بنایا جائے

اس بات کو یقینی بنانے کیلئے کہ ضوابط کا ڈھانچہ کرائے کی رہائش کاری کو تیار کرنے اور کرائے پر دینے کی حوصلہ افزائی کرتا ہے (خاص طور پر کم آمدنی کے حامل کرایہ داروں کیلئے)۔ ضروری ہے کہ پالیسی:

■ کرائے کی جانیدادوں کی تعمیر، انتظام اور دیکھ بھال کیلئے کم از کم معیارات طے کرے: ان معیارات کیلئے ضروری ہے کہ وہ موجودہ پیداوار اور طلب کے مطابق، کرائے کے عمل اور کرائے کے نرخوں ذہن میں رکھے اور مستقبل کی رہائشی ضروریات اور پراپرٹی کی قدر میں آئندہ ہونے والے اضافے کے حوالے سے کی جانے والی پیش گوئیوں کو مد نظر رکھے۔

■ جہاں کرائے کی رہائش کاری موجود ہے وہاں معیار اور بنیادی خدمات کے انفراسٹرکچر کی بہتری کیلئے کی جانے والی کوششوں کو آپس میں مربوط یہ خاص طور پر کم آمدنی کی آبادیوں کیلئے ضروری ہے جو بہت سے شہروں میں کرائے کے رہائشی یونٹوں کا ایک بڑا ذریعہ ہیں۔ پہلے سے موجود نظاموں کو معاونت کرنے کیلئے جوان آبادیوں میں سستے کرائے کی رہائش مہیا کرتے ہیں، اپ گریڈنگ کی لاگت اور کوششوں میں مرکزی تعلق داروں کو شامل ہونا چاہیے جن میں کمیونٹی کی تنظیمیں، کمیونٹی کے زیر انتظام بچت گروپوں، غیر سرکاری تنظیموں اور مالکان شامل ہیں۔ کرائے میں اچانک کیے جانے والے اضافے کو کم کرنے کیلئے اس آبادی کی اپ گریڈنگ کو نارگٹ ایریاز میں عارضی ریٹ کنٹرول کے ساتھ ملایا جاسکتا ہے۔

■ ان اپ گریڈ کی جانے والی غیر رسمی آبادیوں میں فالو اپ اقدامات شروع کرے: اس میں کرائے کے سادہ معاہدہ سسٹم متعارف کرائے کو شامل کیا جائے جو مالکان اور کرایہ داروں دونوں کے حقوق اور ذمہ داریوں کا تعین کرتا ہے۔ اس کے علاوہ یہ اقدامات مالکان اور کرایہ داروں کے درمیان ہونے والے تنازعات کو حل کرنے کیلئے ایک ہاؤسنگ صارف فورم تشکیل دے سکتے ہیں۔

■ مالکان اور کرایہ دار اپنی ذمہ داریوں کو پورا کرنے میں ناکام ہو جائیں تو مستحکم کمیونٹیوں کو ترمیم و آرائش اور مرمت کی ذمہ داری اپنے ہاتھ میں لینے کے قابل بنائے: ایسی صورتحال میں جس میں مالکان اور کرایہ داروں کیلئے مشنز کے طور پر کرائے کی رہائش کی دیکھ بھال کرنے مشکل ہو جائے، ایک اہم متبادل جو زیر غور آسکتا ہے یہ ہے کہ کمیونٹی کے زیر انتظام کرایہ داروں کی کوآپریٹو قائم کی جائے۔ مالکان بھی عمارت کے انتظامی اور کرایہ اکٹھا کرنے کے امور کو کمیونٹی کے زیر انتظام بچت گروپوں یا کرایہ داروں کی کمیونٹی کمیٹیوں یا شہرگیر سطح پر قائم نیٹ ورکوں یا کچی آبادیوں کے کمیونٹی کی فیڈریشنوں کو تفویض کر سکتے ہیں۔

شہر اور سرمایہ: بلدیاتی حکومتوں اور مقامی حکام کی درج ذیل بیان کردہ کرائے کی رہائش کاری کی معاونت کیلئے سرمایہ اکٹھا کرنے کا بہت زیادہ انحصار اس پر ہے کہ کیا ان کے پاس اپنی حدود کے اندر ٹیکس جمع کرنے کا اختیار یا خود مختاری موجود ہے یا نہیں۔



## 5 کرائے کی رہائش کاری کی بہتری اور وسعت کیلئے مالیات کو متحرک کرنا:

جب شہروں کے پاس گرانٹ اور سبسڈی پروگراموں کیلئے قوم نہ ہوں تو کیا کیا جائے؟

جب مقامی حکام کے پاس بڑی مقدار میں رقوم دستیاب نہیں ہوتیں (جو اکثر نہیں ہوتیں) تو وہ یہ مقصد زمین مالکان کو اپنی زمین پرستے کرائے کے رہائشی یونٹ بنانے کیلئے ٹیکس ترغیبات دے سکتے ہیں۔ ان ٹیکس ترغیبات کی متعدد صورتیں ہو سکتی ہیں:-

■ ٹیکس کی کم شرح کی پیشکش: کرائے کی رہائش سے ہونے والی آمدنی پر۔

■ ٹیکس میں چھوٹ دے کر: کم آمدنی کے حامل زمین مالکان کو، جو اپنے کرائے کے رہائشی یونٹوں کے معیار کو بہتر بنانے کیلئے سرمایہ خرچ کریں۔

■ ٹیکس کٹوتی کی سہولت دے کر: ان رہائشی ایجنٹوں کو جو کرائے کی ایسی رہائش گاہیں تعمیر یا ان کی تزئین و آرائش کریں جن کا خصوصی ہدف کم آمدنی کے حامل گروپ ہوں۔

کرائے کی رہائشی پالیسیوں کے موثر ہونے کیلئے ضروری ہے کہ وہ مالیاتی میکانزم تک آسان رسائی کو معاونت کریں تاکہ مالکان اور کرایہ داروں کی پہلے سے موجود کرائے کے مکانوں کی دیکھ بھال، مرمت اور ان کی کوالٹی کو بہتر بنانے کیلئے حوصلہ افزائی کی جاسکے اور شہر میں کرائے کی رہائش کے ذخیرے کو بڑھا جاسکے

ان مالیاتی میکانزم کی نوعیت کا انحصار مالیاتی وسائل کی اقسام پر ہے جو مقامی حکام کے زیر اختیار موجود ہیں یا وہ مرکزی حکومت کے اداروں کے ذریعے حاصل کر سکتے ہیں۔

اگر وہ خاصے بڑے حجم کے فنڈ جمع کر سکتے ہیں تو مقامی حکام گھرانوں کو کرائے کی مد میں گرانٹ دینے کے پروگرام پر عمل کرنے پر غور کر سکتے ہیں جیسے کہ جنوبی افریقہ میں، ہور ہا ہے۔ یہ یکم زمین کے

مالک گھرانوں کو اپنی زمین پر مقررہ کم از کم معیار کے کرائے کے رہائشی یونٹ بنانے کیلئے سرمائے کی فراہمی کے ذریعے غریب آبادیوں میں چھوٹے ٹیپانے کے کرائے کے یونٹوں کی تعداد میں اضافے میں معاونت کر سکتی ہے۔

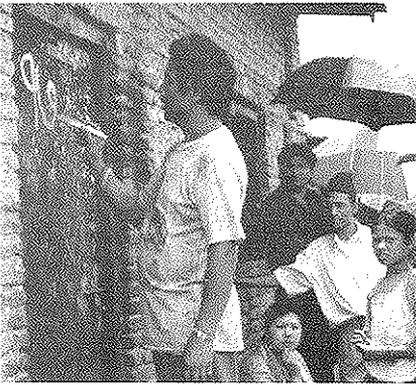
کم آمدنی کی کرائے کی رہائش کاری کو زیادہ پرکشش بنانے اور سرمایہ کاروں کی دلچسپی کو مستقل بنیادوں پر بڑھانے کیلئے مقامی حکام بڑے پیمانے کی سرمایہ کاری کیلئے حکمت عملیاں بنانے اور ترغیبات دینے پر غور کر سکتے ہیں۔ کرائے کی نئی رہائش گاہیں بنانے والے سرمایہ کاروں کو ٹیکس ترغیبات دینے کے علاوہ مقامی حکام ان اقدامات میں کرایہ داروں کی ”ملکیت“ بڑھانے کے طریقوں کو بھی شامل کر سکتے ہیں۔

■ غریبوں کیلئے کرائے کی رہائش کاری میں تنوع لائیں: رہی رہائشی منصوبے لازمی طور پر کرائے کے خود انحصار رہائشی یونٹوں کے معیاری تصورات کو اپنے اندر سمونیں سکتے۔ منہجے ہونے کے علاوہ یہ یونٹ غریبوں کو لگ تھلگ اور انہیں اس سماجی تعاون کے نظام سے کاٹ سکتے ہیں جس پر ان کی بقا کا انحصار ہوتا ہے۔ ایک اور خیال یہ ہو سکتا ہے کہ سنگل کمروں اور مشترکہ سہولیات نیز کیوبل ایریا پر مشتمل مکانات تعمیر کیے جائیں۔ دیگر انتخاب کرایہ داروں کے گروپوں کو ہدف بنا سکتے ہیں (افراد کی بجائے) جو زمین یا رہائش کی اجتماعی طویل مدتی لیئر کیلئے سنجیدگی کا اظہار کریں۔ یا ملکیت کے ایسے انتظامات طے کیے جاسکتے ہیں جو کرایہ داروں کو ان کے کرائے کے معاہدے کے عرصے کے دوران ایک طرح کے کرائے کے انتظام سے دوسری طرح کے انتظام میں منتقل کریں۔ مثال کے طور پر وہ اگر ماہانہ کرائے کی بنیاد سے شروع کریں تو بعد میں جب بھی وہ چاہیں اپنے یونٹ کو ”ہائپر چیئر“ کرنے کا فیصلہ کر سکتے ہیں۔

■ شراکت کی بنیاد پر کرائے کی رہائش کاری کے متبادل کو فروغ دیں: جب ایک بڑے کرائے کے رہائشی بلاک یا رہائشی کالونی کی ملکیت سرکاری یا نجی یا نجی و سرکاری ملکیت میں رہ سکتی ہے تو رہائش کاری بذات خود کرایہ داروں کی کوآپریٹو کی جانب سے لیئر پر لی جاسکتی ہے جو بعد میں اپنے ارکان کو افرادی یونٹ کرائے پر فراہم کر دے (تھائی لینڈ کے حوالے سے اس کی ایک مثال صفحہ۔۔۔ پر بیان ہو چکی ہے)۔ یہ بھی ممکن ہے کہ اسی کرایہ داروں کی کوآپریٹو کی جانب سے کرائے کا ایک رہائشی بلاک پہلے تعمیر کیا جائے یا بعد میں خرید جائے جو اس کے بعد ”اور کوآپریٹو“ بن جائے۔ تاہم ان تمام انتظامات میں کرائے کی رہائش کے کوآپریٹو انتظام کا فائدہ یہ ہے کہ اس رہائش میں مقیم ہونے والے کرایہ داروں کو اپنی طور پر اس کی دیکھ بھال کے کام میں شرکت کریں گے اور اجتماعی طور پر اپنی رہائش کے بارے میں فیصلے کریں گے۔

■ غیر سرکاری تنظیموں کی مدد حاصل کریں: غیر سرکاری تنظیمیں کم آمدنی کے کرایہ داروں کی کمیٹیوں کے شعور میں اضافے، تربیت اور تنظیمی معاونت کے سلسلے میں مدد کر سکتی ہیں۔ غیر سرکاری تنظیموں غریب کرایہ داروں کے رہائشی حقوق کی وکالت کر سکتی ہیں لیکن وہ کم آمدنی کے کرایہ داروں کو کرائے کی رہائش کے افرادی یا کرایہ دار کی حیثیت سے اجتماعی طور پر انتظام، اپ گریڈنگ اور دیکھ بھال کے کام ذمہ داری

قبول کرنے کیلئے ان کے اپنے ضوابط اور علم تفصیل دینے کے سلسلے میں معاونت کر سکتی ہیں۔ غیر سرکاری تنظیموں غریب کرایہ داروں کو ان کی اجتماعی تنظیمیں بنانے کے سلسلے میں بھی مدد کر سکتی ہیں (جیسے صارفین کے فورم یا کرایہ داروں کی کوآپریٹو) اور اسی علاقے میں رہنے والے یا ایک ہی مالک کی رہائش گاہ میں رہنے والے غریب کرایہ داروں کے گروپوں کے اندر منتخب بچت اور قرضہ گروپ شروع کرنے کے سلسلے میں مدد کر سکتی ہیں۔ ان تمام اقدامات کے نتیجے میں لوگوں کی ملکیت کے انتخابات میں اضافہ کر سکتے ہیں کیونکہ یہ اقدامات کرائے کی ضروریات کو لوگوں کی ذاتی ترقی کے زیادہ جامع عمل کے ساتھ یکجا کر دیتے ہیں۔



رہنماء کتابچہ 7 کرائے کی رہائش کاری

- Andrew, C. L., 1987, The Role of Rental Housing in Developing Countries: A Need for Balance, The World Bank, Report No. UDD- 104
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996, (2nd edition), Housing the Poor: The Asian Experience, Pagtambayayong Foundation in Cebu, Philippines
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J. & Fernandez 1996, (2nd edition), Housing the Poor in the New Millennium, Pagtambayayong Foundation in Cebu, Philippines
- Atterhog, M., 1995, Municipal Land Management in Asia: A Comparative Study, Citynet, United Nations, New York
- De Wandeler, K., 1996, Residential Tenure and Urban Dynamics in Bangkok, Housing in Historic City Centers in Southeast Asia, Proceedings of a Workshop at the Technical University Darmstadt, Darmstadt and La Clusaz, 15-22 October 1994, Edited by A. Koerte
- De Wandeler, K., 2006, Lessons from Rental Housing, International Symposium on Architecture and Housing Rights, School for Architecture and Design, King Mongkut University of Technology, Bangkok, Thailand, June
- Fitzpateick, Daniel, 2007, Access to Housing for Renters and Squatters in Tsunami-Affected Indonesia, Oxfam International Policy Paper, May
- Friere, M., 2002, Brazil's Progressive Low-Income Housing: Alternatives for the Poor, World Bank, Report No. 22032-BR, Washington
- Gilbert, A. and Varley, A., 1990, Landlord and Tenant: Housing the Poor in Urban Mexico, Routledge, London
- Gilbert, A., 1997, Low-income Rental Housing: Are South African Cities Different? Environment and Urbanization (page 133-148), Volume 9, Number 1
- Kumar, Sunil, 2001, Embedded Tenures: Private Renting and Housing Policy in Surat, India, Housing Studies, Vol. 16, No. 4, 425-442, U.K
- Kumar, S., 2001, Social Relations, Rental Housing Markets and the Poor in Urban India, London School of Economics and Political Sciences, London

- Kumar, S., 2001, Urban Rental Housing and Inclusive Cities, paper presented at the Fourth International Conference on Urban Poverty, 16-19 October, Marrakesh, Morocco
- Leaf, M., 1993, Urban Housing in Third World Economies: An Overview of the Literature, Centre for Human Settlements, School of Community and Regional Planning, The University of British Columbia, Vancouver, Canada
- Mehta, Dinesh and Mehta, Meera, 1989, Metropolitan Housing Market: A Study of Ahmedabad, Sage Publications, New Delhi
- Precht, R., 2005, Informal Settlement Upgrading and Low-income Rental Housing: Impact and Untapped Potentials of a Community-based Upgrading Project in Dar-es-Salaam, Tanzania, paper presented at the Third World Urban Research Symposium on " Land Development, Urban policy and poverty alleviation", April, Brassilia, Brazil
- Seong-Kyu Ha, 2004, The Urban Poor and Housing Regeneration in Seoul, Asian Real Estate Society Conference, August 2004, New Delhi, India
- United Nations Department of Economic and Social Affairs (UNDESA), 1989, Housing and Economic Adjustment, Taylor & Francis, Ltd. New York
- UNESCAP, 1996, Living in Asian Cities: The Impending Crisis, Causes, Consequences and Alternatives for the Future, Report of the Second Asia-Pacific Urban Forum, United Nations, New York
- UN-HABITAT, 2006, Enabling Shelter Strategies, Review of Experience from Two Decades of Implementation, Nairobi
- UN-HABITAT, 2003, Rental Housing, an Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries, Nairobi
- Wadhva, K., 1993, Rental Housing in India: An Overview, NIUA Research Study Series No. 31, National Institute for Urban Affairs, New Delhi, India
- Watson, V., 1996, Rental Housing Experiences in Developing Countries, Issues in Development, Vol. 12 (pg. 1-17), Published by Friedrich Ebert Stiftung, Johannesburg
- Yap, Kioe Sheng, 1992, Low-income Housing in Bangkok: A Review of Some

Housing Sub-markets, Asian Institute of Technology, BangkokYap, Kioe Sheng, 1993, Study on Low-income Rental Housing in Bangkok, Working Papers 1-7, Asian Institute of Technology, Bangkok  
Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), www.achr.net

ویب سائٹس

Community Organizations Development Institute (CODI), Thailand  
www.codi.or.th

International Union of Tenants (IUT), This organization's website provides facts and figures as well as an overview of conferences related to rental housing. The IUT's quarterly magazine, Global Tenants, has information about tenant's issues, land and housing rental situations in cities around the world.  
www.iut.org

United Nations Economic and Social commission for Asia and the Pacific (UNESCAP) www.unescap.org

Housing the Urban Poor: A project of the United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP)  
www.housing-the-urban-poor.net

United Nations Human Settlement Programme www.unhabitat.org

اہم ویب سائٹس کی جامع فہرست: ویب سائٹس کی جامع فہرست کیلئے جس سے اس رہنما کتابچہ سیریز میں زیر بحث آنے والے موضوعات کے بارے میں مزید معلومات حاصل کی جاسکتی ہیں، براہ کرم ہاؤسنگ دی اریمن پور ویب سائٹ، [www.housing-the-poor.net](http://www.housing-the-poor.net) کے لنکس کو ملاحظہ کیجئے۔ Organizatons Database

مترجم: محمد عاطف علم  
ادارت و نظر ثانی: ثاقب شریف  
اہتمام اشاعت: اورنج ایڈورٹائزنگ ایجنسی، اسلام آباد

اظہارِ راجعتی

ان مطبوعات میں پیش کردہ ڈیزائن یا مواد کسی صورت میں بھی اقوام متحدہ کے سیکریٹریٹ کی جانب سے کسی ملک، جنرالیٹی حدود، شہر یا اس کے دائرہ اختیار کی قانونی حیثیت یا اقتصادی نظام یا ترقی کی رفتار کے حوالے سے اس کی سرحدوں یا حدود کی حد بندی حوالے سے کوئی رائے زنی نہیں کرتا۔ ان میں موجود تجزیہ، اخذ کردہ نتائج اور سفارشات سے اقوام متحدہ یا اس کے کسی رکن کی ملک کا تعلق ہونا ضروری نہیں۔ ذرائع کا حوالہ دینے کی شرط پر اقتباسات کو بلا اجازت شائع کیا جاسکتا ہے۔  
سرورق ڈیزائن کردہ ACHR، نام کر۔ نیروبی میں واقع اقوام متحدہ کے دفتر نے شائع کیا۔

اہتمام تصویر سرورق: یو ایس اینڈ فائر پراجیکٹ  
ایشیائی شہروں کی غریب آبادی کیلئے رہائشی مہولوں کی فراہمی کی سیریز کی اشاعت ہالینڈ کی حکومت اور اقوام متحدہ کے ڈیولپمنٹ اکاؤنٹ کے مالی تعاون کے باعث ممکن ہوئی۔

پبلشر:

یونائیٹڈ نیشنز اکنامک اینڈ سوشل کمیشن فار ایشیا اینڈ پیسیفک (UNESCAP)

راجا من ٹوک ایونیو

بنکاک، ۱۰۲۰۰، تھائی لینڈ

ای میل: unescap-prs@un.org

ویب سائٹ: www.unescap.org

اور

یونائیٹڈ نیشنز ایمنسٹی پروگرام (UN-HABITAT)

پی او بکس نمبر 30030، جی پی او 00100

نیروبی، کینیا

فیکس: (254-20) 7623092

ای میل: tcbb@un-habitat.org

ویب سائٹ: www.un-habitat.org



PHOTO: UNESCAP

ایشیا اور پیسیفک کے علاقوں میں تیز رفتار شہر کاری (Urbanization) اور اقتصادی ترقی کا نتیجہ شہری غریب آبادی کی اپنے علاقوں سے بہت بڑی تعداد میں نقل مکانی کی صورت میں نکلا ہے۔ زیادہ تر صورتوں میں انہیں روزگار اور معاشی ترقی کے مواقع کے مراکز سے دور انجمنی علاقوں کی خاک چھانٹنا پڑتی ہے۔ اس کے علاوہ ایشیا اور پیسیفک کے خطوں میں 500 بلین سے زیادہ لوگ اس وقت بھی آبادیوں اور غیر قانونی بستوں میں مقیم ہیں اور ان کی تعداد میں روز بروز اضافہ ہو رہا ہے۔

ایشیائی ملکوں میں مقامی حکومتوں کیلئے ضروری ہے کہ وہ 2020 تک چکی آبادیوں میں رہنے والوں کی حالت زار میں واضح بہتری کی غرض سے ”ہزار ریہ ترقی کے اہداف“ کو حاصل کرنے کیلئے شدید اہمیت کے حامل پہلے قدم کے طور پر شہری غریب آبادی کے رہائشی حقوق کے تحفظ کو یقینی بنانے کی حکمت عملی بنائیں۔ ان رہنما کتابچوں کی اشاعت کا مقصد مقامی اور ملکی سطح پر موجود پالیسی سازوں کی شہروں میں غربت کم کرنے کے وسیع تر عمل کی حدود میں رہتے ہوئے غریب دوست رہائشی بھولیات کی فراہمی اور شہری ترقی کیلئے سوجھ بوجھ کو اجاگر کرنا ہے۔

رہنما کتابچے نہایت آسان اسلوب میں پیش کیے جا رہے ہیں اور ان میں درج ذیل رہائشی بھولتوں سے متعلقہ درج ذیل معاملات کے حوالے سے ابھرنے والے رجحانات، حالات، تصورات، پالیسیوں، ذرائع اور سفارشات کا عمومی جائزہ لینے کی کوشش کی گئی ہے۔

- (۱) شہر کاری: شہری ترقی میں غریب آبادی کا کردار۔ (۲) کم آمدنی کی آبادی کیلئے رہائش کاری: غریب شہری آبادی کو مناسب رہائش کی فراہمی میں مدد دینے کے طریقے۔ (۳) زمین: غریب شہری آبادی کو رہائشی بھولیات کی فراہمی میں ایک بنیادی عنصر۔ (۴) نقل مکانی: غریب شہری آبادی کی مکمل تباہی سے بچنے کا متبادل راستہ۔ (۵) رہائشی بھولیات کی فراہمی کیلئے درکار سرمائے: غریبوں کو مکانات کی تعمیر کیلئے درکار سرمائے کے حصول میں مدد دینے کے طریقے۔ (۶) شہری تنظیمیں: غریب بطور ترقی کا سفیر۔ (۷) کرانے کی رہائش: غریبوں کیلئے سب سے زیادہ نظر انداز کیے جانے والا رہائش کے مسئلہ کا متبادل حل۔

زیر نظر رہنما کتابچہ نمبر 11 ایشیا میں شہر کاری کے چند موجودہ رجحانات بشمول وہیہی، شہری نقل مکانی، شہر کاری، غربت اور شہر کاری کے تناظر میں رہی اور غیر رہی رہائش کاری کی حالت زار کا جائزہ پیش کرتا ہے۔ کتابچہ رہائش کاری اور زمین کی پالیسیوں اور پروگراموں کا تجزیہ بھی پیش کرتا ہے اور ان میں سے آجکل سب سے زیادہ موثر پالیسیوں اور پروگراموں کو نمایاں کرتا ہے۔

مزید معلومات اس ویب سائٹ پر دستیاب ہیں: [www.housing-the-urban-poor.net](http://www.housing-the-urban-poor.net)

United Nations Human Settlements  
Programme (UN-HABIT AT)  
P.O.Box 30030 GPO 00100  
Nairobi, Kenya  
Fax: (254-20) 623092 (TCBB Office)  
E-mail: tcbb\_un-habitat.org  
Web site: www.un-habitat.org

United Nations Economic and Social Commission  
for Asia and the Pacific (UNESCAP)  
Rajdamnern Nok Avenue  
Bangkok 10200, Thailand  
Fax: (66-2) 288 1056 1097  
Email: escap-prs\_un.org  
Web site: www.unescap.org

