بلاسود بنکنگ سے متعلق چند مسائل

قلیل المیعاد سرمایہ کاری - بیمہ کاری - ہاؤسنگ سوسائٹیز

جناب نعیم صدیقی صاحب

ذیل میں بلاسود بنک کاری کی اسکیم کے چند پہلوؤں کے متعلق میں نے ذاتی کاوش سے جو حل سوچے ہیں اور جنہیں بہت ہی اجمال سے قلم برداشتہ لکھ دیا ہے، میں چاہتا ہوں کہ ان کا کسی سرکاری یا غیر سرکاری آرٹیکل یا رپورٹ یا اسکیم میں تذکرہ یا اقتباس لایا جائے تو اس کے ساتھ مؤلف کا حوالہ ضرور دیا جائے۔ اپنی انکسار پسندانہ اور شہرت گریز روایت کے خلاف یہ میں اس لیے چاہتا ہوں کہ فنی ماہرین اور عہدوں پر فائز لوگ اپنی سطح سے نیچے کسی کار آمد شے کے وجود کا تصوّر ہی نہیں کر سکتے، اور غیر فنّی ماہرین کے تفکّر کو کوئی وزن نہیں دیتے۔ کسی طرح انہیں اندازہ ہونا چاہیے کہ ان کے دائرے کے باہر بھی لوگ سوچتے ہیں اور سوچ کر مفید نتائج تک پہنچتے ہیں۔ (ن - ص)

مروجہ نظامِ بنک کاری کو اگر سود کی بنیاد سے ہٹا کر نفع کی بنیاد پر استوار کر دیا جائے تو بیشتر معاملات نئی شکل میں بھی بخوبی چل سکتے ہیں۔ مثلاً بلاسود بنک کاری میں رقوم کے انتقال (بذریعہ چیک یا ڈرافٹ) کی خدمت کا معاوضہ بنک اسی طرح لے سکتا ہے جیسے ڈاک خانہ منی آرڈر فیس لیتا ہے۔ بنک لاکر بھی بالمعاوضہ فراہم کر سکتا ہے۔ حکومت کے جاری کردہ قرضوں کی رقوم جمع کرنے یا بعض محکموں کی امانات رکھنے اور بلوں کی وصولیاں کرنے اور اُن کا حساب کتاب رکھنے پر بھی

وہ معاوضہ لے سکتا ہے۔ افراد یا اداروں کے آمد و خرچ کے انضباط کی ذمہ داری لے کر بھی آمدنی حاصل کر سکتا ہے۔ چلنت حسابات کے کھاتے کھول کر اُن سے بھی فائدہ اُٹھا سکتا ہے۔ کامرس اور فنانس کے متعلق افراد یا اداروں کو اپنے ماہرین کے ذریعے اسکیمیں یا مشورے دے کر مناسب اُجرت لے سکتا ہے۔ بنک کے لیے یہ بھی جائز ہے کہ اپنے مستقل مصارف کو چلانے کے لیے کھاتہ داروں سے ہر لین دین (TRANSACTION) پر معمولی سی فیس وصول کرے، جیسے کہ اب بھی ۲۵ پیسے فی چیک لیے جاتے ہیں۔

اصل مسئلہ سرمایہ کاری کا ہے۔

طویل المیعاد سرمایہ کاری نسبتاً سہل ہے۔ بنک حکومت کی نفع آور اسکیموں میں اپنا روپیہ لگا سکتا ہے۔ وہ کارخانوں کے لیے مشینری یا خام مال کی خریداری میں کسی خاص مدت کے لیے رقوم لگا کر اس مدت کے نفع و نقصان میں حصہ داری کر سکتا ہے۔ جائدادوں کی خرید و فروخت یا ٹرانسپورٹ یا ایسے ہی دوسرے بڑے کاموں میں سرمایہ کاری کی راہیں نکال سکتا ہے۔ کسی تاجر یا کارخانہ دار کے درآمد کردہ مال کی قیمت کی فوری ادائیگی کر کے مقررہ دنوں میں اس مال کے اُٹھائے جانے پر اُس کی موجودہ قیمتِ فروخت کا حساب لگا کر اپنا حصۂ منافع حاصل کر سکتا ہے یا اپنی رقم کو متعلقہ فرم کے پورے کاروبار میں چند یوم (مثلاً ۱۵ دن تا ۹۰ دن یا کم و بیش) کے لیے شامل کرنے کا معاہدہ کر کے پورے کاروباری منافع کا حصہ مدت معینہ کے لیے لے سکتا ہے۔ کارخانوں کے اجراء کے لیے سودی قرض دینے کے بجائے حصہ داری کے اصول پر کسی خاص مدت (مثلاً ۱ سال، ۵ سال، ۱۰ سال) کے لیے اس شرط پر سرمایہ لگا سکتا ہے کہ یہ سرمایہ اتنی مدت کی اور اتنی مقدار کی اقساط میں مقررہ عرصے کے اندر واپس لے لیا جائے گا۔ وہ مختلف بڑی بڑی مضبوط کاروباری فرموں کے حصص کی خریداری کر سکتا ہے۔ سرمایہ کاری کے سرکاری یا نیم سرکاری اداروں (جیسے کہ موجود ہیں) کے ذریعے بھی سرمایہ کاری ہو سکتی ہے۔

بہ آمد کے مقصد سے خام مال کو جمع کرنے کے لیے کپاس کے کاروبار کی مثال دی جا سکتی ہے۔ مثلاً کپاس کا اسٹاک کسی علاقے سے خریدنے کے لیے کوئی فرم بنک کا ایک لاکھ روپیہ ادائیگیوں یا پیشگی ادائیگیوں میں لگاتی ہے۔ اس رقم سے خرید کردہ اسٹاک جب مارکیٹ میں فروخت کیا جائے گا تو بنک

اپنا سرمایہ واپس لیتے ہوئے منافع میں سے بھی ایک حصہ لے گا۔ اسی طرح چینی کے کارخانے گنے کا، اور چمڑے کے کارخانے یا برآمدی تاجر چمڑے کا اسٹاک مناسب وقت پہ خرید کر اس سے جو نفع کماتے ہیں، بنک اس میں حصہ دار ہوگا۔ ان موٹی موٹی اجناس کی قیمتِ خرید و فروخت کوئی راز نہیں ہوتی۔ بلکہ پچھلے سالوں کی شرحیں بھی دیکھی جا سکتی ہیں۔ اور تازہ حالات پہ بھی نظر رکھی جا سکتی ہے۔

جتنے کام اب ہوتے ہیں، وہ آئندہ بھی ہوں گے۔ مگر تبدیلی صرف یہ ہو گی کہ سودی قرض کے طور پہ سرمایہ لگانے کے بجائے حصہ داریٔ نفع و نقصان کے اصول پہ لگایا جائے گا۔ یہ بات اپنی جگہ اہم ہے کہ بنک نہ صرف کسی فرم کے قابلِ اعتماد اور کسی کاروبار کے وجہِ منفعت اور کسی سیزن کے سازگار ہونے کو دیکھے گا بلکہ بعض صورتوں میں وہ اپنے ڈائرکٹروں کو بھی بورڈ آف ڈائرکٹرز میں جگہ دلوائے گا اور تنخواہوں اور دیگر مصارف کے متعلق فیصلے کرنے اور حسابات مرتب کرنے میں شریک ہوگا۔ اتنا ہی نہیں، جہاں کہیں وہ بڑا سرمایہ دے گا، وہاں اپنی شرائط بھی تسلیم کرائے گا۔

یہاں تک تو سرمایہ کاری زیادہ پیچیدگیاں نہیں رکھتی۔ البتہ قلیل المیعاد سرمایہ کاری کے کچھ پرابلم ایسے ہیں جن کو حل نہ کیا جائے تو ایک بڑا دائرۂ کار بند ہو جاتا ہے۔ عملاً ہوتا یہ ہے کہ فکسڈ ڈیپازٹس میں بنک کے پاس جو سرمائے رکھوائے جاتے ہیں، ان کے مقابلے میں کہیں زیادہ رقوم محدود وقت کے لیے آتی ہیں۔ محدود وقت کے لیے آنے والی رقوم اگر منفعت بخش بنیں تو بنک کا نفع بہت زیادہ بڑھ جاتا ہے۔ مثلاً کسی بنک کے چلنت حسابات (CURRENT ACCOUNTS) میں اگر اوسطاً پانچ لاکھ روپیہ کی رقوم داخل ہوتی ہوں تو ان میں سے مثلاً تین لاکھ کی رقوم رکی رہتی ہیں۔ کچھ نکلتی ہیں تو کچھ نئی اُن کی جگہ لے لیتی ہیں۔ اب اگر تین لاکھ روپے کو چھوٹے بڑے پچاس حصوں میں بانٹ کر دیکھا جائے کہ کچھ رقوم دس دن، کچھ ایک مہینہ، اور کچھ زائد مدت کے لیے شریکِ کاروبار رہ سکتی ہیں، اور ہر واپس آنے والی رقم کسی دوسرے کام میں لگ جاتی ہے تو ظاہر ہے کہ تین لاکھ روپے سے خاصا کاروباری عمل انجام پا جاتا ہے۔

مسئلہ صرف یہ ہے کہ لاکھوں چھوٹی چھوٹی فرموں اور عام دکانداروں میں سے ہر ایک پر کیسے اعتماد کیا جا سکتا ہے، ہر ایک کے حالات کو بنک کیسے جان سکتا ہے اور ہر ایک کے حسابات کی وہ کیسے نگرانی کر سکتا ہے کہ کس نے جائز طور پر نفع یا نقصان دکھایا ہے اور کس نے ہیرپھیر کر کے اپنے کاروبار میں نقصان ظاہر کیا ہے۔ ظاہر ہے کہ بنک آنکھیں بند کر کے تو اپنے حصہ داروں کے سرمائے یا کھاتے داروں کی امانات کو ہر کسی کی جھولی میں نہیں ڈال سکتا۔

جب شروع شروع میں نظامِ بنک کاری کو غیر سودی بنیادوں پر چلانے کے لیے میں نے تحریر و تقریر میں کچھ کام شروع کیا تو کسی مرحلے پر میرے سامنے یہ سوال رکھا گیا۔ میری عادت ہے کہ کسی بھی معاملے میں جب میرے سامنے کوئی سوال رکھا گیا ہو تو میں اس پر مسلسل سوچتا ہوں اور اس کا حل تلاش کرتا ہوں۔ اس کا حل میرے سامنے جلد ہی نمایاں ہو گیا۔ اجمالاً میں نے اسے کہیں کہیں لکھا ہے۔ مگر تفصیلاً ایک خاکہ پیش کرنے کا موقع نہیں ملا۔ اب جب کہ غیر سودی بنک کاری کو عملاً شروع کر دینے کی گفتگو ہو رہی ہے۔ میں نے یہ محسوس کیا کہ اب تک کسی ایکسپرٹ نے اس الجھن کا حل نہیں نکالا۔ جہاں تک محققین کی کتابوں کا تعلق ہے، غالباً ڈاکٹر نجات اللہ صدیقی (بھارت) کا کام آخری ہے۔ اس میں اس قضیے کو باقاعدہ طور پر چھیڑ کر کوئی مفصل بحث نہیں کی گئی ہے۔ میں ہر چند کہ محقق یا ایکسپرٹ نہیں ہوں، مگر میں نے جو حل سوچا ہے وہ قابلِ عمل ہے۔ ہاں یہ ممکن ہے کہ اُسے غور و فکر کر کے زیادہ بہتر بنا لیا جائے۔

میں نے کوآپریٹو بنک کے تجربے کو سامنے رکھا ہے۔ اس بنک کی شاخ جس گاؤں میں قائم ہوتی ہے، وہاں جو بھی لوگ اس کے حصہ دار بنتے ہیں، وہ سب ایک دوسرے کو جانتے ہیں۔ یہ فیصلہ کرنے کے لیے کہ کسے کتنا قرضہ دیا جائے نہ صرف اس کی جائیداد وغیرہ کو دیکھا جاتا ہے، بلکہ لین دین میں اس کے رویّے کو بھی۔ پھر کسی بھی شخص کی درخواستِ قرض پر دو آدمی اس کے بارے میں یہ تصدیق کرتے ہیں کہ اُسے قرض دینے میں کوئی خطرہ نہیں ہوگا۔ نیز اگر کسی وجہ سے کوئی رقم ڈوب جائے تو اُس کا بار سارے حصہ داروں کو اُٹھانا پڑتا ہے۔

اس اصول پر اگر ایک قانون کے ذریعے ہر بازار کے دکانداروں اور چھوٹے چھوٹے صنعت کاروں کا یا کہیں مناسب ہو تو ایک ٹریڈ کے کاروباریوں —— مثلاً پریس والوں، کاغذ والوں، یا

چمڑے والوں اور ٹمبر مارکیٹ اور سبزی اور فروٹ مارکیٹ میں کام کرنے والوں کو ایک جگہ منظم کر دیا جائے اور ان سب کے اشتراک سے جا بجا کوآپریٹو کمرشل اینڈ ٹریڈنگ برانچز (متعلق بہ فلاں بنک) قائم کر دی جائیں تو معاملہ آسان ہو جاتا ہے۔

ایسی کسی شاخ کے حصہ دار ممبران صرف ایسے کاروباری افراد یا پرائیویٹ فرمز کے چیف ڈائرکٹر ہوں جن کے بارے میں اس خاص دائرے کی کم سے کم پانچ پارٹیاں یہ تصدیق کریں کہ یہ دیانتدار کاروباری ہیں اور آڈٹ کرائے ہوئے حسابات رکھتے ہیں۔ یہ حصہ دار اپنی اپنی حیثیت کے مطابق ۱۰۰ سے لے کر ۱۰۰۰ روپے تک کی رقم بنک کے حصص کی خریداری میں لگائیں۔ اور پھر منافع کا دو فیصد ہر سال باقاعدگی سے جمع کراتے رہیں۔ بلوں کی پیشگی ادائیگی یا کسی اسٹاک کی خریداری یا کسی دوسری کاروباری ضرورت کے لیے بنک کی شاخ برائے محدود مدت (۱۰ دن تا ایک ماہ) صرف ایسے فریقوں کو رقوم مستعار دے جن کے آڈٹ کیے ہوئے حسابات کی رُو سے کم سے کم تین سال سے مسلسل منافع آرہا ہو، نیز جن کے لیے کم سے کم دو حصہ دارانِ بنک بطور ضامن سفارش کریں کہ اُن کو رقم دی جا سکتی ہے۔ اس طرح مستعار دی گئی رقوم محدود مدت کی سرمایہ کاری یا بہ الفاظِ دیگر عارضی حصہ داری کے لیے دی جائیں گی۔ اگلا مسئلہ یہ ہے کہ ایسی رقوم کے نفع و نقصان کو کیسے معلوم کیا جائے گا۔ ایسی رقوم خواہ ایک بار دی گئی ہوں یا دس بار ـــــ سب پر نفع و نقصان کا حساب، سالانہ حسابات تیار ہونے پر لگایا جائے گا۔ مثلاً پچاس ہزار روپے کے کاروبار پر سالانہ منافع اگر ۱۸ ہزار ہوا تو بنک کے متفرق اوقات میں لگائی ہوئی اوسطاً تین ہزار روپے کی رقم پر دو ماہ کے لیے کتنا منافع ہو گا؟ مجموعی طور پر یہ ۱۸۰ روپے بنتا ہے لیکن فرض کیجیے کہ بنک نصف سے کم منافع لیتا ہے ـ ۸۰ روپے اُس کے حصے میں آتے ہیں۔ اس کے معنی یہ ہوئے کہ اگر اپنی ۳ ہزار کی رقم کو بنک ادل بدل کر مختلف ہاتھوں میں دیتا رہے تو اُسے متذکرہ حساب سے سالانہ ۱۶ فیصد نفع ہو گا۔ اس میں سے وہ ایک حصہ کھاتہ دار کو ادا کرے گا اور ایک خود رکھے گا، یعنی اپنے حصہ داروں کے لیے۔ عملاً منافع اس مفروضہ صورت سے زیادہ ہوتا ہے۔ کیونکہ ۵۰ ہزار کے سرمایہ کی سال میں کئی گردشیں ہو جاتی ہیں۔ اگر ایسی تین گردشیں بھی شمار کی جائیں تو بنک کو متذکرہ عارضی حصہ داری پر ۴۸ فیصد منافع ملنا چاہیے۔ احتیاطاً اس میں کمی کی جائے۔

تو کم سے کم ۳۳ فیصد منافع کی صورت معتدل ہوگی۔ یعنی جملہ تین لاکھ کی رقم پر ۹۹ ہزار یا تقریباً ایک لاکھ روپیہ۔ اُوپر ہم نے مثال دیتے ہوئے منافع کے ۸۰ ا روپے میں سے بنک کو صرف ۸۰ روپے دلوائے ہیں۔ بقیہ رقم میں سے دس، پندرہ یا بیس روپے اگر بنک کی شاخ امدادِ باہمی کو ملیں تو کاروباری لحاظ سے یہی صورت بہتر ہوگی۔ اس طریقے سے مستعار سرمائے کا فنڈ بڑھ سکتا ہے، بصورتِ دیگر کم سے کم شاخ کے اخراجات پورے ہو سکتے ہیں۔

شاخ کے لیے فنڈز کا انتظام بنیادی طور پر یہ ہوگا کہ اس کے حصہ داروں کی کل رقم کا تین گنا تک مرکزی بنک سرمایہ کاری کے طور پر حسبِ ضرورت دے گا۔ اور اس پر شاخ کے حاصل کردہ منافع کا ۴/۱ وصول کرے گا۔ ہاں شاخ کی سفارش پر اُس کے علاوہ جو سرمایہ وہ براہ راست کسی فرم یا کاروبار کے وقتی استعمال کے لیے دیگا، اس پر وہ اپنی شرائط کے تحت فرم کے منافع میں (مقررہ مدت کے مطابق) حصہ دار ہوگا۔

اب سوال پیدا ہوتا ہے اُن چھوٹے کاروباریوں کا جن کے نہ تو حسابات باقاعدہ اور قابلِ اعتماد ہوتے ہیں، اور نہ جن کے کاروبار کے متعلق یقین کیا جا سکتا ہے کہ وہ کس نتیجے کی طرف جائیں گے۔ ایسے لوگ بنک سے دس دن تا ایک ماہ یا اس سے زائد عرصہ کے لیے مناسب حد تک کا قرض صرف کفالت یا رہن پر حاصل کر سکیں گے۔ اور ایسے قرضوں پر سود نہیں لیا جائے گا۔ اس خاص شعبے کے لیے بنک قلیل المیعاد سرمایہ کاری کے کل فنڈ کا مثلاً ۱۰/۱ حصہ مختص کر سکتا ہے۔ مزید یہ کہ خود کسی بازار یا مارکیٹ یا ٹریڈ کی شاخ امداد باہمی بھی پانسو، ہزار، دو ہزار کی رقوم اپنے اعتماد اور تعلقات کے دائرے میں کفالت یا اپنے دو ممبران کی شخصی ضمانت پر قرضہ حسنہ کے طور پر جاری کر سکتی ہے۔ اسی طرح خسارے یا کسی حادثے کا شکار ہونے والے کاروباریوں کو وقتی قرض بلا سود دیا جا سکتا ہے لیکن قرض دینے کا فنڈ بہر حال محدود ہوگا، اور قرض لی جانے والی رقوم کا عرصۂ استعمال کم ہوگا۔

مزید تفصیلات غور و فکر سے طے کی جا سکتی ہیں۔

(۲)

ایک متعلقہ مسئلہ بیمہ کا ہے جس کی ضرورت کاروباری نقصان کی صورت میں بھی پیش آتی ہے۔ اور اسی کے لیے مسلمان جہازرانوں نے قرونِ اولیٰ میں ایک نظام قائم کیا تھا۔

اس کی سیدھی سادی شکل ایک ایسے میوچل سسٹم کی ہے جو سود کے بغیر کام کرے۔ ہر مارکیٹ یا دیہی علاقے کے کاروباریوں کی ایک سوسائٹی بنا دی جائے۔ اور بنک اُن کو سرمایہ یا آمدنی کے لحاظ سے .... مختلف گروپوں میں تقسیم کرکے ہر گروپ پہ ایک مقررہ رقم (مثلاً ۵، ۱۰ یا ۲۵ روپے ماہانہ یا اسی حساب سے سالانہ) بطور چندہ بیمہ داری کے عاید کر دے۔ اس رقم کا ایک بڑا حصہ بنک کے نظامِ کار کے تحت سرمایہ کے طور پہ مختلف راستوں پر استعمال ہوتا رہے گا۔ اور پورے فنڈ پر منافع لگتا رہے گا۔ جب کبھی کسی بیمہ دار رکن کو کوئی بڑا خسارہ پہنچے یا کاروبار میں کوئی حادثہ پیش آجائے تو ممبران کا اجلاس نقصان کا جو اندازہ یا مدد کی جو مقدار بلحاظ اس کی کیٹیگری کے تجویز کرے، وہ اُسے مجموعی بیمہ فنڈ میں سے ادا کر دی جائے۔ یہ رقم قرض نہیں ہوگی بلکہ امداد ہوگی اور امداد کا سلسلہ اسی طرح چلتا رہے گا۔

بیمۂ زندگی کے بجائے ایسے ہی بیمہ فنڈز کفالتِ پس ماندگان کے لیے قائم ہو سکتے ہیں، یہی انتظام مکان یا کار، یا دیگر جائیداد کی تباہی کی صورت میں کام دے سکتا ہے، اسی سے بڑھاپے یا معذوری کے دَور میں امدادی وظائف جاری ہو سکتے ہیں، اسی سے کسی بڑی بیماری کے خرچ یا کسی تاوان یا جرمانے کی ادائیگی کا انتظام ہو سکتا ہے۔

ایسے فنڈز مختلف مقاصد کے لیے الگ الگ بھی قائم کیے جا سکتے ہیں، اور ایک ہی فنڈ سے بھی کام لیا جا سکتا ہے۔ مثلاً دیہاتیوں کے لیے ایسے فنڈ سے جانوروں کے مرجانے کی صورت میں، فصل تباہ ہو جانے کی صورت میں (جب کہ تباہی عام اور وسیع نہ ہو) اور ایسے ہی دوسرے حادثات کی صورت میں امداد بہم پہنچائی جا سکتی ہے۔

ایسے میوچل بیمہ فنڈ کی دو شکلیں ہیں۔ ایک یہ کہ ہر آدمی کی رقم اس کے نام پہ جمع رہے اور جس کسی کو امداد ملے وہ قرض کے طور پہ ہو۔ دوسری جسے میں ترجیح دیتا ہوں، یہ ہے کہ

ادا کردہ رقوم مستقل امدادی فنڈز میں جمع رہیں۔ اور ممبران میں سے ہر مصیبت زدہ یا حقدار کو اس میں سے مدد ملتی رہے۔ کسی کو دو دفعہ ضرورت پڑے تو دو دفعہ اور زیادہ مرتبہ استحقاق ہو تو زیادہ مرتبہ امداد دی جائے۔ یہ گویا آئندہ نسلوں تک کے لیے ایک مستقل انتظام ہوگا۔

(۳)

ہاؤسنگ سوسائٹیوں کے سلسلے میں سودی نظام سے نجات پانے کی ایک شکل میرے سامنے ہے۔ مثلاً فرض کیجیے کہ کوئی سوسائٹی یا خود بنک آپ کے ملکیتی پلاٹ پر ۲۴ ہزار روپے کی لاگت سے مکان تعمیر کرا دیتا ہے۔ اس سرمایہ کاری میں وہ منافع کے ۸ ہزار روپے شامل کر کے مکان کی قیمت (پلاٹ کو الگ رکھ کر) ۵۰ ہزار روپے مقرر کر دیتا ہے۔ وہ آپ کو دس سال کی مدت دیتا ہے کہ اس میں آپ یہ رقم بالاقساط ادا کر دیں، عمارت کی ملکیت آپ کو منتقل ہو جائے گی، خواہ پہلے دن آپ ساری رقم دے دیں، خواہ ۴ سال کی مدت میں، خواہ دس سال میں۔ اس دوران میں عمارت بنک یا سوسائٹی کی ملکیت میں رہے گی۔ اس کا کرایہ لگے گا۔ مگر مارکیٹ ریٹ سے کم شرح سے۔ (کیونکہ جس پلاٹ پر مکان بنا ہے وہ بنک یا سوسائٹی کی ملکیت نہیں ہے) مثلاً دو صد روپیہ ماہوار مکان کی قیمت اگر فوراً ادا کر دی جاتی ہے تو مکان بنا کے دینے والے ادارے کا منافع صرف ۸ ہزار روپیہ ہوگا۔ اگر قیمت ایک سال میں ادا ہوتی ہے تو ۸ ہزار منافع کے علاوہ ۲۴ سو روپیہ کرایہ میں وصول ہوگا۔ اگر دس سال میں ادائیگی مکمل ہوتی ہے تو ۸ ہزار منافع کے ساتھ ۲۴ ہزار روپیہ کرائے کا آئے گا۔ یہ جملہ ۳۲ ہزار روپے ہوتے ہیں۔ یعنی خرید مکان کے لیے جملہ ۴ ہزار روپیہ کی ادائیگی ہو جائے گی۔

یا بصورت دیگر قطعۂ زمین اور اس پر مکان تعمیر کر کے کوئی سوسائٹی مہیا کرتی ہے۔ فرض کیجیے کہ ایک چھوٹا سا مکان ۳ یا ۴ مرلہ زمین پر تیار کیا گیا ہے۔ اس کی مجموعی قیمت ۵۰ ہزار ہے (جس میں منافع شامل ہے) سوسائٹی پہلی قسط دس ہزار روپے لے کر آپ کو مکان کا قبضہ دیتی ہے مگر شرط یہی ہے کہ پوری قیمت ادا کر دینے پر آپ کو ملکیت منتقل ہوگی۔ اس دوران میں آپ کرایہ دار کی حیثیت سے

رہیں گے۔ اور اگر آپ اقساط ادا کرتے رہیں تو آپ کو قیمت پوری ہونے تک نکالا نہیں جائے گا۔ دس ہزار روپیہ پیشگی دینے کے بعد ۴ ہزار روپے سالانہ ادا کرنے کے لیے ماہانہ قسط تقریباً ۳۳۳ روپے ہوگی۔ اور کرایہ مکان اگر ۱۶۷ روپے ماہانہ رکھا جائے تو ہر مہینے کل ۵۰۰ روپے واجب الادا ہوں گے۔

مکان کی مرمت، سفیدی اور حادثاتی شکست وریخت کے تفصیلی مسائل کے حل تجویز کیے جا سکتے ہیں۔ نیز اگر سلسلہ ادائیگی اقساط تعطل میں پڑ جائے تو اس صورت میں بھی راستہ نکالا جا سکتا ہے۔

مسئلہ صرف ایک فقہی طور پر قابلِ بحث ہے۔ وہ یہ کہ بنک یا سوسائٹی کو مکان کی جو جزوی قیمت بصورت اقساط وصول ہوگی وہ چونکہ بطور امانت ہوگی اس وجہ سے بنک یا سوسائٹی آگے کسی کاروبار میں حصہ داری نفع و نقصان پر لگائے تو اس کا حصہ اقساط ادا کرنے والی پارٹی کو بھی ملنا چاہیے۔ لیکن وہ پارٹی اگر امکانی طور پر نقصان ہونے کی صورت میں بوجھ اٹھانے پر تیار نہ ہو تو اسے تحریری طور پر ادا کردہ اقساط کی سرمایہ کاری کے نتائج کو بنک یا سوسائٹی کو تفویض کر دینا چاہیے۔

کوئی بھی ہاؤسنگ سوسائٹی ڈائرکٹرز، پروپرائٹرز یا بڑے حصہ داروں کے علاوہ عام ارکان پر مشتمل ہوگی، اور وہ صرف رکنیت قبول کرنے والوں ہی کے لیے تعمیر مکانات کی ذمہ داری لے گی۔ رکنیت کی یکمشت فیس یک صد روپیہ اور سالانہ چندہ پانچ روپے ہوگا تاکہ سوسائٹی کے عام مصارف کی کفالت ہو سکے۔ ہر ہاؤسنگ سوسائٹی کسی نہ کسی بنک سے بذریعہ معاہدہ وابستہ ہوگی۔ اور اپنے سرمایے کی مقدار اور ڈائرکٹرز، پروپرائٹرز اور بڑے حصہ داروں کی ساکھ کے مطابق بنک سے سرمایہ حاصل کر سکے گی۔ نیز جوں جوں اس کی کارکردگی کا اچھا معیار سامنے آئے گا، اسے زیادہ سرمایہ حاصل کرنے میں آسانی ہوگی۔