SUKHERA DEVELOPERS

UAN: 0318 00000 99
www.alrazzaqgroup.com
alrazzaqfort

AL-RAZZAQ FORT

Concept of
LUXURY
Lifestyle

قواعد و ضوابط
By-Laws

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

إِنَّ الْأَرْضَ لِلّٰهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَآءُ مِنْ عِبَادِهٖ ۖ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِيْنَ

ترجمہ: یقیناً یہ زمین اللہ کی ہے، وہ اپنے بندوں میں جس کو چاہتا ہے اس کا وارث بنا دیتا ہے لیکن عاقبت (آخرت) تو تقویٰ والوں کیلئے ہی ہے

(سورۃ الاعراف 7:128)

SUKHERA DEVELOPERS

AL-RAZZAQ
FORT

SUKHERA DEVELOPERS

یہ قواعد وضوابط الرزاق گروپ اور سکھیرا ڈویلپرز کے ساتھ

میرے ______________ ولد/زوجہ ______________

کے پلاٹ/دوکان نمبر ______________ فیز ______________ معاہدہ کا بنیادی اور لازمی جزو ہے

اور کسی بھی صورت میں اس سے یا اس کی کسی شق سے انحراف ممکن نہیں ہے۔

انحراف کی صورت میں پلاٹ/دکان (خواہ وہ خالی ہو یا تعمیر شدہ، ابھی فائل ہو یا رجسٹری شدہ) منسوخ تصور ہوگا۔

دستخط خریدار ______________ انگوٹھا خریدار ______________

SUKHERA DEVELOPERS

AL-RAZZAQ FORT

الرزاق فورٹ

قواعد و ضوابط (By-Laws)

SUKHERA DEVELOPERS

1- رقبہ/علاقہ: رقبہ/علاقہ سے مراد وہ رقبہ/علاقہ ہے جو الرزاق فورٹ کی عمل داری میں ہے اور جو علاقہ الرزاق فورٹ کے ماسٹر پلان میں دکھایا گیا ہے۔ نیز اس میں توسیع یا ترمیم (وقتاً فوقتاً) بھی شامل ہے۔

2- بائی لاز: بائی لاز سے مراد قواعد و ضوابط جو کہ الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) نے الرزاق فورٹ میں تعمیرات کے لیے بنائے ہیں۔ یہ بائی لاز یقیناً آپ اور آپ کے ہمسایوں کی سہولت کو مدِ نظر رکھ کر بنائے گئے ہیں۔

3- رہائشی علاقہ: رہائشی علاقہ سے مراد ایسا علاقہ جو رہائشی گھروں کے لیے مختص کیا گیا ہے۔ رہائشی پلاٹ کو کسی بھی صورت میں جزوی یا کلی طور پر کمرشل یا کسی اور مقصد کے لیے استعمال نہ کیا جائے گا مثلاً بیوٹی پارلر، کلینک، اکیڈمی، دکانیں، مطب، ورکشاپس، مسجد، مدرسہ، سٹورز یا ویئر ہاؤس وغیرہ بنانے کی اجازت نہ ہے۔

نیز کوئی خریدار اپنا رہائشی یا کمرشل پلاٹ کسی مسجد، مدرسہ یا مذہبی عبادت گاہ کو وقف نہ کر سکے گا

کیونکہ کالونی کے اندر آپ کیلئے ایک خوبصورت مسجد موجود ہے۔ جس میں آپ کے بچے قرآن پاک اور دینی تعلیم سے بھی آراستہ ہو سکیں گے۔

4- استعمال: رہائشی یا کمرشل پلاٹ اسی مقصد کے لیے استعمال کیا جائے جس مقصد کے لیے زیرِ معاہدہ کروایا گیا تھا پلاننگ کی اہمیت کو مدِ نظر رکھتے ہوئے کسی بھی قسم کا انحراف قابلِ قبول نہ ہے۔

5- نشاندہی/قبضہ: خریدار ایڈوانس اور پہلی قسط ادا کر کے حسبِ خواہش پلاٹ لینے کے بعد پلاٹ پر تعمیر شروع کر سکتا ہے۔ تمام خریدار اپنے رہائشی پلاٹ یا دکان کی نشاندہی الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) کے بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ سے کروا سکتے ہیں۔ مقررہ فیس مبلغ-/5,000 روپے ہے۔ نشاندہی متعلقہ آفس سے حاصل کیے بغیر کسی قسم کی تعمیر کی اجازت نہ ہوگی۔

6- عمارت کی تعمیر: خریدار مکان تعمیر کرتے وقت گیراج کا فرش سڑک سے 6 انچ اونچا رکھنے کا مجاز ہوگا۔ نقشہ بلدیہ (TMA) سے منظور کروانے سے پہلے ادارہ سے منظور کروانا ضروری ہوگا۔

ریمپ (Ramp) کی اونچائی اور ڈھلوان جو کہ سڑک کے ساتھ ملے گی وہاں پر نالی بنا کر پی ٹریپ لگانا لازمی ہوگا تاکہ پورچ اور ریمپ دھونے کی صورت میں پانی سڑکوں پر نہ آ سکے۔ اگر ریمپ مقررہ اونچائی سے زیادہ ہوگا تو بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ مکمل اختیار رکھتا ہے کہ وہ اُس کو مسمار کر دے گا۔

۲۔ خریدار اپنے گھر یا دکان کا سیوریج مین ہول میں ڈالنے کیلئے پیشگی اجازت اور روٹ حاصل کریگا۔ اس کو الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) نے آپکی بہترین سہولیات کو مدِ نظر رکھتے ہوئے ڈیزائن کیا ہے۔

۳۔ خریدار اپنے پلاٹ، دکان کی بیرونی دیوار اپنی ہی حد میں کریں گے ساتھ والے پلاٹ، دکان یا گرین بیلٹ کی ایک انچ جگہ بھی استعمال نہیں کی جا سکے گی اور اس کو روڈ لیول سے اونچا نہیں کیا جا سکتا۔ اگر تعمیر بمطابق نقشہ نہ ہو تو بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ مکمل اختیار رکھتا ہے کہ وہ اُس کو مسمار کر دے گا۔ اور اس کے اخراجات خریدار سے وصول کیے جائیں گے۔

۴۔ گھروں اور دکانوں کی تعمیر کے دوران کسی بھی خریدار کو اس بات کو یقینی بنانا ہوگا کہ وہ اپنے گھر یا دکان کی تعمیر کے دوران اپنا بلڈنگ میٹریل یعنی اینٹیں، ریت، بجری وغیرہ بشمول ہمہ قسم میٹریل کسی سڑک پر جمع نہیں کریگا اور اس امر کو یقینی بنائے گا کہ اسکی تعمیر کے دوران سڑکات یا گرین بیلٹس اور درخت یا پودوں کو کسی قسم کا نقصان نہ پہنچ سکے نقصان کی صورت میں تمام تر ذمہ داری خریدار پر ہوگی۔ نقصان کی صورت میں بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ کے تخمینہ کے مطابق ادائیگی کرنا لازم ہوگی۔

7- ناجائز تعمیر: خریدار ادارہ کے وضع کردہ قواعد و ضوابط کے مطابق اس ادارہ/انجمن/سوسائٹی کا رکن بننے کا پابند ہوگا جو اس سکیم کی ہمہ قسم ترقی اور اس کے باشندگان کی فلاح و بہبود کیلئے کام کرے گی خریدار پلاٹ پر کسی قسم کی ناجائز تعمیر نہیں کرے گا۔ اگر تعمیر بمطابق نقشہ نہ ہو تو بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ مکمل اختیار رکھتا ہے کہ وہ اُس کو مسمار کر دے گا۔ اور اس کے اخراجات خریدار سے وصول کیے جائیں گے۔

8- عمارتی نقشہ: خریدار حضرات تعمیر شروع کرنے سے پہلے اپنے پلاٹ یا دکان کا نقشہ اور تمام تر تفصیلات الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) کے بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ میں جمع کروانے کے پابند ہونگے۔ عمارتی نقشہ کو TMA سے پاس کروانا لازمی ہے۔ اگر تعمیر بمطابق نقشہ نہ ہو تو بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ مکمل اختیار رکھتا ہے کہ وہ اُس کو مسمار کر دے گا۔ اور اس کے اخراجات خریدار سے وصول کیے جائیں گے۔

9- بلائنڈ کارنر: الرزاق فورٹ کے تمام کارنر پلاٹس کے کارنر والی بیرونی دیوار کی گولائی الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) اور TMA کے مقررہ رولز (جو کہ 5 فٹ گولائی ہے) کے تحت بنانا لازم ہوگی تاکہ بلائنڈ کارنر سے ٹریفک حادثات سے بچا جا سکے۔ اگر کارنر کی گولائی بمطابق قوائد نہ ہوئی تو بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ مکمل اختیار رکھتا ہے کہ وہ اُس کو مسمار کر دے گا۔ اور اس کے اخراجات خریدار سے وصول کیے جائیں گے۔

10- منقسم (Sub-Divide): کسی پلاٹ کو حصوں میں منقسم (Sub-Divide) کر کے فروخت یا تعمیر نہیں کیا جا سکتا۔

11- گیٹ لوکیشن: کارنر رہائشی پلاٹ ہونے کی وجہ سے کارنر پلاٹ مالک صرف دو (2) گیٹ لگا سکتا ہے اس کے علاوہ دوسرے رہائشی پلاٹ کو صرف ایک (1) گیٹ لگایا جا سکتا ہے دوسرا گیٹ لگانے کی ہرگز اجازت نہ ہے۔ مکان بناتے وقت، نقشہ ترتیب دینے سے پہلے بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ سے گیٹ کی جگہ مختص کروائی جائے گی۔

دستخط خریدار: ____________________

انگوٹھا خریدار: ____________________

SUKHERA DEVELOPERS

AL-RAZZAQ FORT

الرزاق فورٹ

قواعد و ضوابط (By-Laws)

SUKHERA DEVELOPERS

ا۔ بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ تمام یوٹیلیٹیز مثلاً بجلی، سٹریٹ لائٹ، مین ہول، پلانٹیشن، ٹیلیفون، کیبل، گیس وغیرہ کے کنکشن دینے کیلئے درکار جگہ بمطابق پلان کو دیکھتے ہوئے گیٹ کی سائیڈ/ لوکیشن بنائے گا۔

12- بجلی کنکشن: الحمدللہ الرزاق فورٹ ساہیوال کا پہلا پراجیکٹ ہے جس میں انڈر گراؤنڈ بجلی دی جا رہی ہے اس لیے خریدار حضرات متعلقہ D.B سے کنکشن اپنے گھر یا دکان تک لے جانے کیلئے الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) کے بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ سے رابطہ کریں گے جہاں سے ان کو اپنے گھر یا دکان تک کیبل لے جانے کا راستہ بتایا جا سکے۔ نقصان کی صورت میں بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ کے تخمینہ کے مطابق ادائیگی کرنا لازم ہوگی۔

13- پانی کی سپلائی: پانی کی سپلائی کیلئے تمام خریدار حضرات اپنے پلاٹ یا دکان کے اندر اپنی حد میں بور کروائیں گے۔ پارکنگ ایریا ، گرین بیلٹ پر کسی بھی صورت میں بور کروانے کی اجازت نہیں دی جائیگی۔

14- کھدائی: الرزاق فورٹ کے کسی بھی خریدار کو الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) کے بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ سے پیشگی تحریری اجازت لیے بغیر سڑک یا اس سے ملحقہ جگہ یعنی گرین بیلٹ وغیرہ کھودنے کی اجازت نہ ہے۔ کیونکہ کالونی میں بجلی کا نظام انڈر گراؤنڈ رکھا گیا ہے اس لئے ہائی وولٹیج (High Voltage) کے خطرات سے بچنے کیلئے احتیاط نہایت ضروری ہے۔ خلاف ورزی کی صورت میں نقصان بذمہ خریدار ہوگا۔

15- قسط کی ادائیگی: خریدار ہر ماہ کی 5 تاریخ تک اپنی قسط دفتری اوقات میں سائٹ آفس میں جمع کروائے گا اور دفتر ہذا سے مصدقہ رسید حاصل کرے گا۔

16- اقساط کی عدم ادائیگی: قسط کی عدم ادائیگی کی صورت میں ادارہ خریدار کو نوٹس بھیجے گا۔ اور اگر مسلسل 3 اقساط وقت پر ادا نہ کی گئی تو پلاٹ کینسل تصور ہوگا۔ دریں بارہ تمام تر ذمہ داری خریدار پر ہوگی اور ادا شدہ اقساط وایڈوانس اور تعمیر کردہ عمارت بحق ادارہ ضبط تصور ہوگی جس کا قبضہ فوری طور پر خریدار کو بغیر کسی تاخیر کے ادارہ کے حوالے کرنا ہوگا۔ اور خریدار کو کسی قسم کی عدالتی یا قانونی چارہ جوئی کا حق حاصل نہ ہوگا۔

17- فون نمبر یا ایڈریس: خریدار کو اپنا فون نمبر یا ایڈریس تبدیل کرنے کی صورت میں نئے ایڈریس یا فون نمبر کے متعلق ادارہ کے دفتر کو مطلع کرنا ہوگا۔

18- پلاٹ ممبر شپ تبدیلی: خریدار اندر معیاد ادائیگی اقساط کسی دیگر شخص کو پلاٹ ممبر شپ فروخت کرنا چاہے تو اسے ادارہ سے پیشگی اجازت لینا ضروری ہوگی۔ ممبر شپ تبدیل کروانے کی فیس بذمہ خریدار ہوگی اور پلاٹ لینے والا شخص ادارہ کے تمام قواعد وضوابط کا پابند ہوگا جیسا کہ اصل خریدار پابند تھا تاہم ادارہ مبلغ -/3000 ہزار روپے فی مرلہ ممبر شپ تبدیلی نام کی فیس وصول کرنے کا مجاز ہوگا۔

19- پلاٹ واپسی: خریدار ادارہ کی رضامندی سے پلاٹ زیرِ سودا ادارہ کو واپس کرسکتا ہے تاہم پلاٹ ادارہ کو واپس کرنے کی صورت میں کرنٹ اقساط پوری ہونا ضروری ہے ادا شدہ رقم ادارہ خریدار کو بذریعہ کراس چیک ادا کرے گا۔

20- سروسز چارجز: خالی پلاٹ یا تعمیر شدہ مکان پر لاگو سروسز چارجز ہر ماہ ادا کرنا لازم ہیں۔ عدم ادائیگی کی صورت میں پلاٹ منسوخ/ بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ مکان کا یوٹیلٹی کنکشن منقطع کردے گا۔

21- ہورڈنگ: رہائشی عمارت کے اندر، ساتھ، باہر موبائل فون ٹاورز/ کمرشل ہورڈنگ بورڈز/ اشتہارات وغیرہ بالکل نہیں لگا سکیں گے تاکہ کالونی کی خوبصورتی برقرار رہے۔

22- پارکنگ: پارکنگ ایریا میں دکان دار یا خریدار حضرات کسی صورت بھی کسی قسم کی کھدائی یا تعمیر نہیں کرسکیں گے اور اپنا سامان اور میٹریل اپنی دکان کے اندر رکھیں گے۔ پارکنگ ایریا آپکی اور آپ کے گاہک کی سہولت کے لیے مختص کیا گیا ہے اور یہ پارکنگ کے مقصد کیلئے ہی استعمال کیا جاسکے گا پارکنگ کے علاوہ یہ ایریا کسی اور مقصد کے لیے استعمال نہیں کیا جاسکے گا۔

23- درخت اور سبزہ: تمام خریدار/ ممبران سے امید کی جاتی ہے کہ درختوں، پودوں، گرین بیلٹس اور پارک کی حفاظت میں الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) کی مدد کریں گے کسی خریدار کو ہرگز اجازت نہ ہوگی کہ وہ الرزاق فورٹ میں لگے ہوئے کسی پودے، درخت، گھاس کو اکھاڑ پھینکے پلاٹس کے آگے چھوڑی گئی گرین بیلٹ میں کسی قسم کی پختہ کیاری نہیں بنا سکے گا۔ کیونکہ الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) نے کالونی کی خوبصورتی کیلئے گرین بیلٹس اور پارک میں نہایت قیمتی درخت اور پودے لگائے ہیں جن سے آپ کے گھروں اور کالونی کی خوبصورتی میں یقیناً اضافہ ہوگا۔ ممبران ایسے درخت یا سبزہ نہیں اگائیں گے جس سے راستہ یا کھلی جگہ کے تنگ ہونے یا رکنے کا احتمال ہو اور جس سے الرزاق فورٹ کی خوبصورتی متاثر ہو۔ نقصان کی صورت میں بلڈنگ اینڈ سروسز ڈیپارٹمنٹ کے تخمینہ کے مطابق ادائیگی کرنا لازم ہوگی۔

24- جانور: الرزاق فورٹ کے کسی رہائشی/ خریدار کو کالونی میں گائے، بھینس، بکری، گھوڑا یا کتا وغیرہ رکھنے کی اجازت نہ ہوگی۔

25- محکماتی بائی لاز: صارفین محکماتی بائی لاز اصول وضوابط کے پابند ہونگے۔ صارفین اپنے بجلی، گیس، ٹیلیفون کے کنکشن خود اپنے نام پر متعلقہ محکمہ سے حاصل کرے گا۔ ٹیلیفون، بجلی، سوئی گیس وغیرہ کی سہولت کی تاخیر کی صورت میں الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) ذمہ دار نہ ہونگے۔

دستخط خریدار: ______________________ انگوٹھا خریدار: ______________________

SUKHERA DEVELOPERS

AL-RAZZAQ FORT

الرزاق فورٹ

قواعد و ضوابط (By-Laws)

SUKHERA DEVELOPERS

26- جنرل: تمام خریدار اس امر کو یقینی بنائیں گے کہ وہ الرزاق فورٹ پلاننگ ایریا میں کسی قسم کی خلاف ورزی کرنے میں شامل نہ ہوں گے۔ تمام خریدار / ممبران اس بات کے بھی پابند ہونگے کہ الرزاق فورٹ کی خوبصورتی میں اضافہ کریں گے کالونی میں صفائی کا خاص خیال رکھیں گے۔ ایک اچھی اور صاف ستھری کمیونٹی کی بنیاد رکھیں گے کالونی میں رہنے والے اپنے تمام ہمسایوں کا خاص خیال رکھیں گے تا کہ ایک مثالی کمیونٹی ڈویلپ ہو سکے۔

27- ممبر شپ: ادارہ میں اقساط پر پلاٹ خریدنے کیلئے ایک ممبر شپ لی جاتی ہے۔ ممبر شپ میں کسی بھی پلاٹ / دکان کی اقساط طے پاتی ہیں۔

۱۔ جب تک متعلقہ پلاٹ / دکان کی اقساط مکمل نہیں ہو جاتی اور تمام واجب الادا رقم ادارہ کو موصول نہیں ہو جاتی فروخت (SALE) نہیں تصور نہیں کی جائے گی۔ اس وقت تک خریدار کے پاس محض ایک ممبر شپ ہے کہ ادارہ کو اقساط کی صورت میں متعلقہ پلاٹ / دکان کیلئے رقم بامطابق شیڈول، بروقت ادا کرتا رہے۔ عدم ادائیگی پر ممبر شپ منسوخ کر دی جائے گی اور پلاٹ / دکان ادارہ کی ملکیت ہی رہے گا۔ اقساط / واجب الادا رقم کی مکمل ادائیگی پر حکومتی اور ریاستی قوانین کے مطابق خریدار کے نام رجسٹری / انتقال ہوگا اور تب فروخت (SALE) تصور کی جائے گی۔

۲۔ اگر کوئی خریدار ادارہ کو کسی پلاٹ / دکان کی مکمل ادائیگی یکمشت کرتا ہے اور اس کے ذمہ بقایا کوئی رقم واجب الادا نہ ہے تو ادارہ فوری مجاز گورنمنٹ دفتر سے، گورنمنٹ کے تمام تر ضابطہ کار، قوانین کے مطابق سے اُس کو رجسٹری / انتقال کروا کر ملکیت منتقل کرتا ہے۔

۳۔ ادارہ میں رجسٹری / انتقال کے علاوہ حصول ملکیت (Ownership) یا ملکیت کی منتقلی (Transfer of Ownership) کا کوئی طریقہ کار رائج نہ ہے اور نہ ہی ادارہ گورنمنٹ سے رجسٹری / انتقال کے علاوہ کسی انٹرنل طریقہ کار پر عمل پیرا ہے۔

28- رجسٹری / انتقال: اخراجات (معاہدہ، رجسٹری، انتقال، ٹیکس 236-C&236-K) ہمہ قسم بذمہ خریدار ہوگا۔

29- بائی لاز کی خلاف ورزی: یہ دستاویز الرزاق گروپ اور سکھیرا ڈویلپرز کے ساتھ معاہدہ کا بنیادی اور لازمی جزو ہے اور کسی بھی صورت میں اس سے یا اس کی کسی شق سے انحراف ممکن نہیں ہے۔ انحراف کی صورت میں پلاٹ / دکان (خواہ وہ خالی ہو یا تعمیر شدہ، ابھی فائل ہو یا رجسٹری شدہ) منسوخ تصور ہوگا۔

ادارہ اپنے تمام کرم فرماؤں سے امید کرتا ہے کہ ہاؤسنگ سکیم کی بہتری کیلئے بنائے گئے قوائد و ضوابط کا احترام کریں گے۔ یہ قواعد و ضوابط یقیناً آپ کی اور **الرزاق فورٹ** ہاؤسنگ سکیم کی بھلائی کیلئے بنائے گئے ہیں۔ ان پر عمل کرنے سے انشاءاللہ کالونی کی خوبصورتی میں اضافہ اور آپ کی سہولت ہوگی اور ہاؤسنگ سکیم کے تمام خریدار اور انتظامیہ کیلئے باعثِ افتخار ہوگا۔

الرزاق فورٹ (سکھیرا ڈویلپرز) بغیر کسی پیشگی نوٹس کے کالونی کی بہتری کیلئے بائی لاز میں رد و بدل کر سکتا ہے

نوٹ ہمہ قسم کی ادائیگی بذریعہ کراس چیک AL-RAZZAQ FORT / SUKHERA DEVELOPERS اور مصدقہ رسید کے بغیر قابلِ قبول نہ ہوگی۔

دستخط خریدار: ______________

دستخط ڈائریکٹر: ______________

انگوٹھا خریدار: ______________

SUKHERA DEVELOPERS

الحمد لله رب العالمين

SUKHERA DEVELOPERS

LUXURY LIVING SPACES

SUKHERA DEVELOPERS

CONTACT US

Site Office: Faisalabad By Pass, Sahiwal.

Head Office: Main Madhali Road, Sahiwal.

UAN: 0318 00000 99

www.alrazzaqgroup.com