

ફલેટનો સાટાખત કરાર(કબજા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા...../...../..... ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર (લખી આપનાર) ::-

[PAN NO. AAVFP 7409 F]

પાર્શ્વ કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

- (૧) શ્રી મનોજ કેશુભાઈ ભલાણી, ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો: વેપાર,
 - (૨) અબ્દુલભાઈ તારમહમદભાઈ સમા, ધર્મ : મુસ્લિમ, ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો: વેપાર,
 - (૩) શ્રી પુષ્પાબેન પ્રફુલભાઈ સાપરીયા, ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૮, ધંધો: વેપાર,
 - (૪) શ્રી મોહનભાઈ દેવશીભાઈ નગરીયા, ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૨, ધંધો: વેપાર,
 - (૫) શ્રી હેમાલી હર્ષકુમાર જાવિયા, ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૪, ધંધો: વેપાર,
-

ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(મવડી), ઓ.પી.નં. ૯, એફ.પી.નં. ૯/૨

કુલ વેચાણ કીમત રૂા. /- અંકે રૂપીયા પુરા.

(૬) શ્રી પુરસ્કોત્તમભાઈ રામજીભાઈ પટેલ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૨, ધંધો: વેપાર,
(૭) શ્રી દિલીપકુમાર છગનલાલ ભલાણી, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૬, ધંધો: વેપાર,
પેઢી નું ઠે. ફ્લેટ નં. એફ/૪૦૧, આશ્રયગ્રીન(વિંગ-એફ), તિરૂપતિ ચોક, સમન્વય એપાર્ટમેન્ટ પાસે,
મવડી, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટના
તે ક્રમ નં. (.....) તથા (.....) જાતેથી ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી અધિકૃત મુખ્ય
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

ભારતીય ભાગીદારી ૧૯૩૨ હેઠળ નોંધાયેલ ડીડ ઓફ એસોસીએશન જે રજી.નં. ૨૪૫૧, તા.
૦૨/૦૪/૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ ડેક્લેરેશન મુજબના અધિકૃત વહીવટકર્તા શ્રી, ઉ.વ.પુખ્ત,
ધંધો : વેપાર, (આધાર કાર્ડ નં.) જેનો હવેથી પ્રમોટર(Promoter) અથવા
વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ 'Expression' માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી
વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા
સંબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર (તે લખાવી લેનાર) ::-

શ્રી, [PAN NO.]
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો:,
રહે. ઠે.
....., રાજકોટ.

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ Expression માં તે સંદર્ભમાં અથવા વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી,
વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ
થશે.)

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળ
ખવામાં આવશે.

ક. ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં
સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૮ પૈકી ની જમીન એકર ૬-૦૦ ગુંઠામાં
રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી
પ્લોટ નં. ૮૨ તથા ૮૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૭૬-૨૪ છે. જે અમો વેચનાર ભાગીદારી
પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૬૦૮૫, તા. ૦૬/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી
રીમાબેન ભગવાનજીભાઈ ભોજાણી તે શ્રી અશ્વિનભાઈ સાવલીયાના ધર્મ પત્નીના કુલમુખત્યાર
શ્રી સંતોષભાઈ ભગવાનજી ભોજાણી પાસેથી ખરીદ કરી અને માલીકી હક્ક તેમજ કબજો, ભગોવટો

સંભાળેલ છે, તથા પ્લોટ નં. ૮૪ થી ૮૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૯૯-૮૧ છે. જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૫૯૫૪, તા. ૨૯/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી પ્રવિણભાઈ વાલજીભાઈ વસોયા પાસેથી ખરીદ કરી અને માલીકી હક્ક તેમજ કબજો, ભગોવટો સંભાળેલ છે,

તથા સદરહું તમામ પ્લોટસની અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મવડી ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ માહે એન્ટ્રી કરાવેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું ઉપરોક્ત તમામ ઉપરોક્ત જમીન ઉપર અમો ભાગીદારી પેઢી દ્વારા લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગસનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના નામના રીવાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં....., તા. /.... /૨૦૧૮ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ડેવ.ઈ.નં....., તા. /.... /૨૦૧૮ ના રોજથી લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. તથા સદરહું પ્લોટસની જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ થયેલ છે, તેમજ સ્થળ ઉપર અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહું રહેણાંક લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગના વિંગ "એ" તથા "બી" ને "ગીરીરાજ પેલેસ" નામ આપેલ છે. તથા સંપૂર્ણ રહેણાંક લો રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (કંપ્લીશન) ક્રમાંક નં....., તા..... /..... /..... થી મેળવેલ છે. જેથી સદરહું સમગ્ર ઈમારતો અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢી પાર્થ કન્સ્ટ્રક્શનના કબજા ભોગવતા, માલીકી હક્કની આવેલ છે. જેથી અમોને તેનો ગમે તે પ્રકારે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ કરવા માટે હક્ક, સત્તા અને પુરેપુરો અધિકાર છે.

ઉપરોક્ત વિગતે પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી મિલકત જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર તથા માલિક છે તે મિલકતનું (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી મિલકત કહેવામાં આવશે) વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે.

- ખ. પ્રમોટર તથા પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં બે બિલ્ડીંગ તેમજ ૫(પાંચ) માળનું બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને "ગીરીરાજ પેલેસ" નામે ઓળખવામાં આવશે.
- ગ. પ્રમોટરએ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટની પરવાનગી રાજકોટ વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મંજૂરી પત્ર નં. ડ્રડા/ટિક/ડેવ/મવડી/૭૨૩/૯૪, તા. ૩૧/૧૨/૧૯૯૪ થી મેળવેલ છે. તેમજ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી. નં....., તા..... /.... /૨૦૧૮ થી મંજૂરી આપી છે. આરંભ પ્રમાણપત્ર ડે.ઈન. નં., તા..... /.... /૨૦૧૮ થી બાંધકામ ચાલુ કરવા મંજૂરી આપી છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.
- ઘ. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/..... /..... તા. /.... /૨૦..... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" માં રજૂ છે.

૨. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી ભાવેશ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
૭. તદ ઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડિંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉત્તારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
૪. પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફ્લેટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" માં રાખેલ છે.
૩. પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
૮. એલોટીએ તેના તા. ના પત્રથી લો-રાઈઝ બિલ્ડિંગના વિંગ "એ" તથા "બી" જે "ગીરીરાજ પેલેસ" ના નામથી ઓળખાય છે. તેના વિંગ માંહેથી..... માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.../..... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....) સહિતના ફ્લેટ માટે અરજી કરી છે.
૬. એલોટીને "ગીરીરાજ પેલેસ" ના વિંગ માંહેથી..... માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં.../..... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....) ફ્લેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકત જમીન સહીત લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડિંગનું સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન જોડાણ-"૩" માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાફ્ટ વિ. નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

૬. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ "ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી તથા વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-:: શરતો ::-

- ૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટ—"ઠ" માં દર્શાવેલ "ગીરીરાજ પેલેસ" નામે ઓળખાતા બિલ્ડિંગમાં ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત "ગીરીરાજ પેલેસ" બિલ્ડિંગનું પરિશિષ્ટ "૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા જોડાણ "૩" માં ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં, જમીનની કિંમત, (લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડિંગ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડિંગના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic Electric wiring), વિ. તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

- ૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારિત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... (ચો.ફુટ)
ની કિંમત રૂા.—૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા છે.

- ૧.૩ સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

:: ૬ ::

(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦ % થી વધારે નહીં.) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. તે એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાનો બેંકના ચેક નં..... તા..../.../..... વસુલ મળેલ છે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિ :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ પરસ્પર સંમતિ દ્વારા ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તથા તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે મુજબ) "પાર્થ કન્સ્ટ્રક્શન" ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૪ (બ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીંગ એમેનીટી વિ. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-"૨"

૧.૬ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ (૧.૪)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭ પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(i) એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ (Exclusive) માલિકી રહેશે.

- (ii) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ સહિત બિલ્ડીંગને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળી ની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / રેકર્ડેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સત્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિ. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો.ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દાડ્રાપી બાય-લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો, લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિ. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨. ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENTS :-

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

૩. TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે :-

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરું થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરું થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્સ વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪. **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT**

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ / પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો(Specification) એફ.એસ.આઈ. એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૫. **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ફલેટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ :-**

૫.૧ **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT/PLOT :-**

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તા..../..../૨૦.... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(Schedule)પ્રમાણે પ્રોજેક્ટને સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અદ્યત, અગ્નિ, સાયક્લોન, ઘરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્ક ને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ઉત્તરણ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ CANCELLATION BY ALLOTTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :-

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT) એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :-

૬.૧ ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જ્યારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના કિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ **POSSESSION BY THE ALLOTTEE એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :-**

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Common areas) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-**

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (i) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (ii) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (iii) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી.
- (iv) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા બિલ્ડીંગ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (vi) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (viii) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.