

Receipt (pavti)

386/5793

Monday, April 10, 2023

12:52 PM

पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्र.: 39म

Regn.: 39M

पावती क्र.: 6150 दिनांक: 30/03/2023

गावाचे नाव: चिंचवड

दस्तावेजाचा अनुक्रमांक: हवल18-5793-2023

दस्तावेजाचा प्रकार: भाडेपट्टा

मादग करणाऱ्याचे नाव: हिंद चॅरिटी अँड वेलफेयर फाउंडेशन तर्फे अधिकृत सिग्रेटरी अक्षय रेडेकर

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 600.00

पृष्ठांची संख्या: 30

एकूण:

रु. 30600.00

मह दुय्यम निबंधक, हवेली-18

वाजार मूल्य: रु.261661003.5 /-

मोबदला रु.0/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 11775000/-

प्रसह-दुय्यम निबंधक  
हवेली रु १८ (बर्मर) पुणे

1) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु.300/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: 2903202324230 दिनांक: 30/03/2023

वैकेचे नाव व पत्ता:

2) देयकाचा प्रकार: DHC रकम: रु.300/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: 2903202324616 दिनांक: 30/03/2023

वैकेचे नाव व पत्ता:

3) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु.15000/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: MH017866385202223E दिनांक: 30/03/2023

वैकेचे नाव व पत्ता:

4) देयकाचा प्रकार: eChallan रकम: रु.15000/-

डीडी/धनादेश/पि ऑर्डर क्रमांक: MH017865625202223E दिनांक: 30/03/2023

वैकेचे नाव व पत्ता:

## सूची क्र.2

दुय्यम निबंधक : सह दु.नि. हवेली 18

दस्त क्रमांक : 5793/2023

नोंदणी :

Regn:63m

10/04/2023

## गावाचे नाव : चिंचवड

(1)विलेखाचा प्रकार	भाडेपट्टा
(2)मोबदला	0
(3) बाजारभाव(भाडेपट्ट्याच्या वाववितपट्टाकार आकारणी देतो की पट्टेदार ते नमुद करावे)	261661003.5
(4) भू-मापन,पोटहिस्सा व घरक्रमांक(अमल्याम)	1) पालिकेचे नाव:पिंपरी-चिंचवड म.न.पा. इतर वर्णन : , इतर माहिती: , इतर माहिती: गाव मोजे चिंचवड येथील सिटीएम नंबर 4270 प्लॉट नंबर 6 यांसी एकूण क्षेत्र 10390.02 चौ मीटर पैकी देत असलेले क्षेत्र 4121.97 चौ मीटर जमीन मिळकत व त्या वरील बांधलेली इमारत विल्डिंग मी मधील देत असलेले तळ मजला पहिला मजला व दुसऱ्या मजल्या वरील बांधकाम क्षेत्र 2326.32 चौ मीटर अशी मिळकत PUI: P/O/00/00000000 ( ( C.T.S. Number : 4270/6 ; ) )
(5) क्षेत्रफल	1) 4121.97 चौ.मीटर
(6)आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा.	
(7) दस्तऐवज करून देणा-या/लिहून ठेवणा-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश अमल्याम,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता.	1): नाव:-हिंद चॅरिटी अँड वेलफेयर फाउंडेशन तर्फे अधिकृत मिग्रेटरी अक्षय रेडेकर वय:-30; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: ., इमारतीचे नाव: ., ब्लॉक नं: ., रोड नं: 16 इंडिया एक्सचेंज प्लेस कोलकता, पश्चिम बंगाल,, पश्चिम बंगाल, क्रांळकाटा. पिन कोड:-700001 पॅन नं:-AAGCH5974B
(8)दस्तऐवज करून घेणा-या पक्षकाराचे व किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश अमल्याम,प्रतिवादिचे नाव व पत्ता	1): नाव:-एल्प्रो इंटरनॅशनल कंपनी लि. च्या तर्फे दस्तऐवज प्रवेशामाठी क.मु. अधिकृत मिग्रेटरी श्री ए.एम मैथ्यू वय:-77; पत्ता:-प्लॉट नं: ., माळा नं: ., इमारतीचे नाव: ., ब्लॉक नं: ., रोड नं: निर्मल तरीमत पॉइंट मुंबई, महाराष्ट्र, मुम्बई., महाराष्ट्र, मुम्बई. पिन कोड:-400021 पॅन नं:-AAACE2506L
(9) दस्तऐवज करून दिल्याचा दिनांक	30/03/2023
(10)दस्त नोंदणी केल्याचा दिनांक	30/03/2023
(11)अनुक्रमांक,खंड व पृष्ठ	5793/2023
(12)बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	11775000
(13)बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी शुल्क	30000
(14)शेरा	

मुल्यांकनामाठी विचारात घेतलेला तपशील:-

मुद्रांक शुल्क आकारताना निवडलेला अनुच्छेद :- (i) within the limits of any Municipal Corporation or any Cantonment area annexed to it.



प्रसह-दुय्यम निबंधक  
हवेली क्र. १८ (बर्मर) पुणे



Payment Details


sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	Ms HIND CHARITY AND WELFARE FOUNDATION	eChallan	02300042023032984294	MH017866385202223E	5887500.00	SD	0008768642202223	30/03/2023
2	Ms ELPRO INTERNATIONAL LIMITED	eChallan	02300042023032984248	MH017865625202223E	5887500.00	SD	0008768649202223	30/03/2023
3		DHC		2903202324230	300	RF	2903202324230D	30/03/2023
4		DHC		2903202324616	300	RF	2903202324616D	30/03/2023
5	Ms HIND CHARITY AND WELFARE FOUNDATION	eChallan		MH017866385202223E	15000	RF	0008768642202223	30/03/2023
6	Ms ELPRO INTERNATIONAL LIMITED	eChallan		MH017865625202223E	15000	RF	0008768649202223	30/03/2023

[SD:Stamp Duty] [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]





हवल-१८			
यू८८३	१	२८	
२०२३			
	Date 29-03-2023-18:52:34	Form ID	36

GRN	MH017865625202223E	BARCODE			Date	29/03/2023-18:52:34	Form ID	36
Department			Inspector General Of Registration			Payer Details		
Stamp Duty			Type of Payment			Registration Fee		
Office Name			HVL1_HAVELI NO1 SUB REGISTRAR			Full Name		
Location			PUNE			Ms ELPRO INTERNATIONAL LIMITED		
Year			2022-2023 One Time			Flat/Block No.		
Account Head Details			Amount In Rs.			Premises/Building		
0030046401 Stamp Duty			5887500.00			Road/Street		
0030063301 Registration Fee			15000.00			Area/Locality		
						Town/City/District		
						PIN		
						4		
						1		
						1		
						0		
						3		
						3		
						Remarks (If Any)		
						PAN2=AAGCH5974B-SecondPartyName=Ms HIND CHARITY AND		
						WELFARE FOUNDATION-		
						Amount In		
						Fifty Nine Lakh Two Thousand Five Hundred Rupees O		
Total			59,02,500.00			Words		
						nly		
Payment Details			BANK OF MAHARASHTRA			FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque-DD Details						Bank CIN		
						Ref. No.		
						02300042023032984248		
						230886580441		
Cheque/DD No.						Bank Date		
						RBI Date		
						29/03/2023-18:53:47		
						Not Verified with RBI		
Name of Bank						Bank-Branch		
						BANK OF MAHARASHTRA		
Name of Branch						Scroll No. , Date		
						Not Verified with Scroll		

Department ID :

Mobile No. : 8879001557

Department ID : \_\_\_\_\_ Mobile No. : \_\_\_\_\_  
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(iS)-386-5793	0008768649202223	30/03/2023-13:50:32	IGR025	15000.00
2	(iS)-386-5793	0008768649202223	30/03/2023-13:50:32	IGR025	5887500.00
Total Defacement Amount					59,02,500.00





हवल-१८		
५०९३	२	८८
२०२३		



GRN	MH01786638520223E	BARCODE	Form Number-6	Date	29/03/2023-18:57:01	Form ID	36
-----	-------------------	---------	---------------	------	---------------------	---------	----

Department	Inspector General Of Registration	Payer Details	
Stamp Duty		TAX ID / TAN (If Any)	
Type of Payment	Registration Fee	PAN No.(If Applicable)	AAGCH5974B
Office Name	HVL1_HAVELI NO1 SUB REGISTRAR	Full Name	Ms HIND CHARITY AND WELFARE FOUNDATION

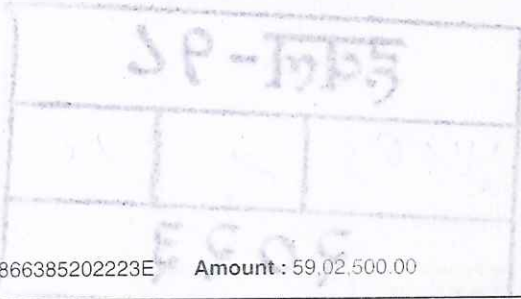
Location	PUNE	Flat/Block No.	CTS NO 4270 PLOT NO 6 SCHOOL BUILDING C		
Year	2022-2023 One Time	Premises/Building			
Account Head Details	Amount In Rs.	Road/Street	CHINCHWAD		
0030046401 Stamp Duty	5887500.00	Area/Locality	PUNE		
0030063301 Registration Fee	15000.00	Town/City/District			
		PIN	4	1	1
		Remarks (If Any)	0	8	3
		PAN2=AAACE2506L-SecondPartyName=Ms ELPRO INTERNATIONAL LIMITED-			
		Amount In	Fifty Nine Lakh Two Thousand Five Hundred Rupees O		
Total	59,02,500.00	Words	nly		

Payment Details	BANK OF MAHARASHTRA	FOR USE IN RECEIVING BANK			
Cheque-DD Details		Bank CIN	Ref. No.	02300042023032984294	230886580771
Cheque/DD No.		Bank Date	RBI Date	29/03/2023-18:57:58	Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch	BANK OF MAHARASHTRA		
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll		

Department ID : Mobile No. : 9130613532  
NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.  
सदर चालान केवल दुर्यान निबंदाक कार्यालयत लोदणी करायत्या दस्तासादी लागू आहे . लोदणी न करायत्या दस्तासादी सदर चालान लागू नाही .

#### Challan Defaced Details

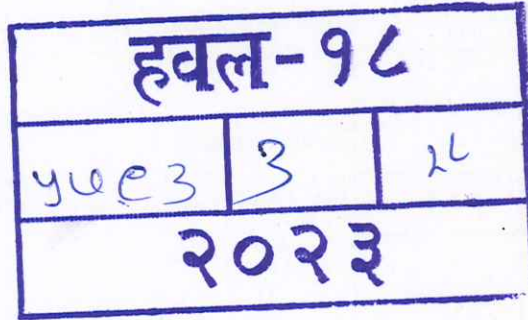
Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1	(iS)-386-5793	0008768642202223	30/03/2023-13:50:26	IGR025	15000.00



GRN : MH017866385202223E Amount : 59,02,500.00

Bank : BANK OF MAHARASHTRA Date : 29/03/2023-18:57:01

2	(IS)-386-5793	0008768642202223	30/03/2023-13:50:26	IGR025	5887500.00
Total Defacement Amount					59,02,500.00

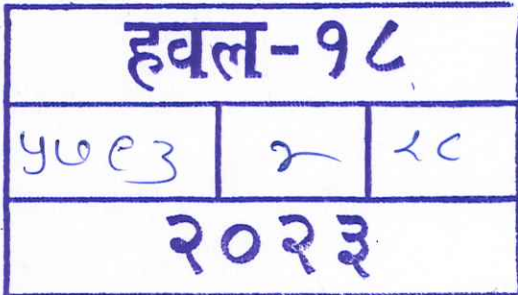




मूल्यांकन पत्रक ( शहरी क्षेत्र -खुली+बांधीव)					
Valuation ID		2023032413066		24 March 2023,08:17:12 PM	
मूल्यांकनाचे वर्ष		2022			
जिल्हा		पुणे			
मूल्य विभाग		तालुका : हवेली विभागाचे नाव : ( वि.क्र.2) चिंचवड (पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका)			
उप मूल्य विभाग		2/21.1 - मुंबई पुणे महामार्ग ते चिंचवड गावाकडे जाणारा 80 फुटी रस्ता (रेल्वे ओव्हर ब्रिज ते चाफेकर स्मारकाकडे जाणारा रस्ता			
क्षेत्राचे नांव		Pune Municipal Corporation		सर्व्हे नंबर /न. भू. क्रमांक : सि.टी.एस. नंबर#4270	
वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मूल्यदर रु.					
खुली जमीन	निवासी सदनिका	कार्यालय	दुकाने	औद्योगिक	मोजमापनाचे एकक
23150	71460	82180	133730	0	चौ. मीटर
खुल्या व बांधीव क्षेत्राची माहिती					
बांधीव क्षेत्र-	2326.3चौ. मीटर एकूण क्षेत्र-	4121.97चौ. मीटर	मिळकतीचा प्रकार- खुली-बांधीव		
बांधकामाचे वर्गीकरण-	1-आर सी सी	मिळकतीचे वय- 0 TO 2वर्षे	मूल्यदर बांधकामाचा दर- Rs.71460/-		
मिळकतीचा वापर-	माध्यमिक शाळा	Layout Plot			
Sale Type - First Sale					
Sale/Resale of built up Property constructed after circular dt.02/01/2018					
खुल्या क्षेत्राचे मूल्यांकन					
1. 4121.97चौ. मीटर क्षेत्रासाठी वार्षिक मूल्य दरावर 100 %मूल्यदर = Rs.23150/-					
=4121.97चौ. मीटर क्षेत्रासाठी मूल्य = 4121.97 * 23150					
=Rs.95423605.5/-					
खुल्या जमीनीचे एकत्रित मूल्य					
= मिळकतीचे क्षेत्र (1) मूल्य					
= 95423605.5					
=Rs.95423605.5/-					
बांधीव क्षेत्राचे मूल्यांकन					
घसा-यानुसार मिळकतीचा प्रति चौ. मीटर मूल्यदर					
=(((वार्षिक मूल्यदर - खुल्या जमिनीचा दर ) * घसा-यानुसार टक्केवारी )+ खुल्या जमिनीचा दर )					
= (71460-23150) * (100 / 100 ) + 23150 )					
= Rs.71460/-					
A) मुख्य मिळकतीचे मूल्य					
= वरील प्रमाणे मूल्य दर * मिळकतीचे क्षेत्र					
= 71460 * 2326.3					
= Rs.166237398/-					
Applicable Rules :					
.3					
बांधीव क्षेत्राचे एकत्रित मूल्य					
= मुख्य मिळकतीचे मूल्य +तळघराचे मूल्य + मेझॅनॉईन मजला क्षेत्र मूल्य + बंदिस्त वाहन तळाचे मूल्य + लगतच्या गच्चीचे मूल्य + वरील गच्चीचे मूल्य + खुल्या जमिनीवरील वाहन तळाचे मूल्य + इमारती भोवतीच्या खुल्या जागेचे मूल्य + बंदिस्त बात्कनी + स्वयंचलित वाहनतळ					
= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J					
= 166237398 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0					
=Rs.166237398/-					
खुल्या व बांधीव क्षेत्राचे एकत्रित अंतिम मूल्य					
= बांधीव क्षेत्राचे मिळकत मूल्य + खुल्या क्षेत्राचे मिळकत मूल्य					
= 166237398 + 95423605.5					
=Rs.261661003.5/-					
= २ सव्वीस करोड सोळा लाख एकसष्ट हजार चार/-					

Home

Print







हवल-१८		
५६३	५	२८
२०२३		

THIS INDENTURE OF LEASE ("Deed") made and executed on 30<sup>th</sup> day of March 2023 at Pune ("Effective Date");

**BETWEEN**

**M/s Elpro International Limited (CIN:L51505MH1962PLC012425)** a company incorporated under the Companies Act, 1956 [PAN No. AAACE2506L], and having its registered office at 17<sup>th</sup> floor, Nirmal, Nariman Point Mumbai 400 021 (hereinafter called "**Lessor**", which expression shall, unless repugnant to the context and meaning thereof include its successor or successors and assigns) of the **One Part;**

**AND**

**M/s Hind Charity & Welfare Foundation (CIN:U80902WB2022NPL258806)** a Section 8 company incorporated under the Companies Act, 2013 [PAN No. AAGCH5974B] having its registered office at 16, India Exchange Place, Kolkata-700 001 hereinafter called "**Lessee**" (which expression shall, unless it be repugnant to the context or meaning thereof, be deemed to mean and include the trustees from time to time, the survivor or survivors of the trustees and their successors and assigns) of the **Other Part.**

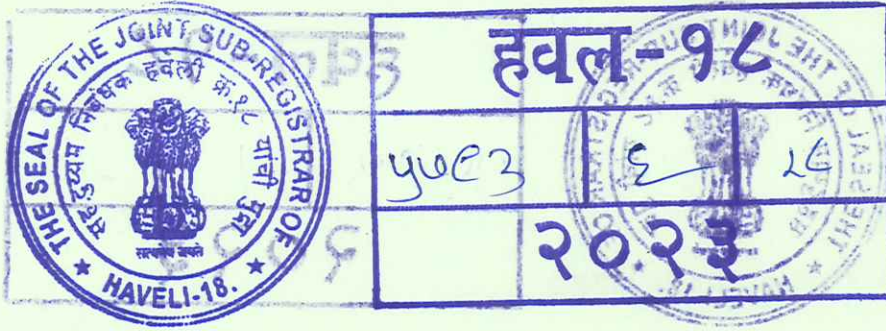
(Lessor and Lessee shall collectively referred to as "Parties" and individually as "Party")

**WHEREAS:**

- A. The Lessor is the owner and is absolutely seized and possessed and is otherwise well and sufficiently entitled to the piece and parcel of Land admeasuring 10,390.02 sq meter bearing Plot no 6 Part of CTS No. 4270 situated at Chinchwad Gaon, Taluka Haveli, District Pune – 411033 (hereinafter referred to as the "**said Land**"). The particular of the said Land is provided in First Schedule.
- B. The Lessor has constructed the school building premises on the said Land pursuant to building plans having been approved / sanctioned by the Pimpri Chinchwad Municipal Corporation ("PCMC") vide Commencement Certificate No.BP/CHINCHWAD/36/2019 dated 21/05/2019 and also received Completion Certificate no: 213/2021 dated 08/06/2021 for the school Building "C" and is the absolute and lawful owner and is seized and possessed of and is entitled to the building premises (hereinafter "**Building**") and situated on plot no 6 Part of CTS No. 4270 Chinchwad Gaon, Taluka Haveli, District Pune – 411033.







C. The Lessee is a section 8 company formed for the purpose and object as specified in its constitutional document. The Lessee has requested the Lessor to grant it on lease to use and occupy the Demised Premises (defined later).

D. The Lessee has approached the Lessor to lease a portion of the school Building "C" constitutive of Ground, First and Second floor having a carpet area of **2326.32 Sq. mt. ("Demised Building")** along with the land appurtenant admeasuring approximately **4121.97 Sq.mt** from the total areas of 10390.02 Sq.mt of the said Land ("**Demised Land**") for exclusive use (without any development right) by the Lessee ("Demised Building" and "Demised Land" shall collectively be referred to as "**Demised Premises**"). The Lessor, based upon the representations, and covenants as contained in this Deed agrees to demise unto the Lessee the Demised Premises for a period of **99 (Ninety-Nine) years** from the Commencement Date (as defined below).

E. In view of the above, the Parties are now desirous of reducing to writing the terms and conditions mutually agreed upon by and between the Parties hereto in respect of the Lease Deed for the Demised Premises in the manner hereinafter appearing.

#### NOW THIS INDENTURE WITNESSETH AS FOLLOWS:

#### 1. GRANT OF LEASE

In consideration of the Lease Fees and Security Deposit, hereinafter specified, the Lessor grants, demises and lease unto the Lessee the "**Demised Premises**" as provided herein. The particular of the "Demised Premises" is provided in Second Schedule.

#### 2. LEASE TERM

The Term of this Deed shall be for a period of **99(Ninety-Nine) years** ("**Lease Term**"/" **Term**") commencing from the Effective Date (hereinafter referred to as "**Lease Commencement Date**") on the terms, conditions and covenants detailed hereinafter. Unless terminated earlier in accordance with this Deed, at the end of the Lease Term, this lease shall automatically come to an end and the Lessee shall handover quiet and peaceful possession of the Demised Lands to the Lessor. This Deed shall be effective and binding between the Parties from the date of execution and registration of this Deed.







हवेल-१८		
यु०६३	७	२८
२०२३		

### 3. LEASE FEES AND ESCALATION

3.1. Lease Fees means the amount payable by the Lessee to the Lessor every month in lieu of the Lessor allowing the Lessee the use, occupation, and enjoyment of the Demised Premises. The Lessee shall regularly pay the Lessor Lease Fees (as defined below) in advance, on or before the 10<sup>th</sup> (Tenth) day of each and every month without demand.

3.2. Lease Fees shall be the minimum amount of monthly Lease Fees that the Lessee shall pay to the Lessor in the manner set out below:

3.2.1. For the initial period of **36 (thirty-six)** months of the Term from the Lease Commencement Date the Lessee shall regularly pay Lease Fees amounting to **Rs.23,29,600/- (Rupees Twenty-Three Lakh Twenty-Nine Thousand Six Hundred Only)** (hereinafter referred to as the "**Lease Fees** ") per month in advance to the Lessor, subject to deduction of TDS and other applicable statutory payments.

3.2.2. The Lease Fees shall stand escalated by **15%** immediately on completion of every **36 months** from the Lease Commencement Date on the then last paid/payable Lease Fees and the Lessee shall regularly pay the escalated Lease Fees in advance to the Lessor.

3.3. The Lessee shall be liable to independently and separately pay to the Lessor, Goods and Service Tax (GST) and such other taxes as may be levied from time to time, on such Lease Fees and other charges by the authorities.

### 4. DUE DATE

4.1. The Lessee shall pay the Lease Fees for each month during the Lease Terms of this Deed which shall be due and payable in advance on the **First(1<sup>st</sup>)** day of each month during the Lease Term and shall be paid/ on or before the **10<sup>th</sup> day** of the same month (hereinafter called the "**Due Date**"). Any delay by the Lessee in payment of the Lease Fees within the Due Date for any reason whatsoever would constitute a breach committed by the Lessee and the Lessee shall pay Interest at the rate of 15% from the Due Date until payment thereto.

4.2. Mode of Payment: All payments of the Lease Fees and other charges payable under this Deed shall be made by Cheque / RTGS Transfer drawn in favour of "**Elpro International Limited**". The Bank Details shall be intimated by the Lessor to the Lessee from time to time.







## 5. LOCK-IN PERIOD

The Lessee shall not be entitled to terminate this Deed for the entire period of **36 months** from the Lease Commencement Date for any reason whatsoever ("**Lock in Period**"). After expiration of Lock-in-Period and at any time till expiration of the Lease Term, the Lessee shall be entitled to terminate the lease with respect to all or part of the Demised Premises by giving the Lessor 6 (six) month's prior notice in writing.

## 6. SECURITY DEPOSIT

6.1. As security for the due observance and performance by the Lessee of its obligations hereunder and discharge of its liabilities, the Lessee agrees to keep deposited with the Lessor during the Lease Term of this Deed, an interest free refundable Security Deposit equal to **3 months Lease Fees** total aggregating to **Rs. 69,88,800/- (Rupees Sixty Nine Lakh Eighty Eight Thousand Eight Hundred Only)** (hereinafter referred to as the "**Security Deposit**") shall be paid by the Lessee before execution of this Deed.

6.2. The Security Deposit is to be paid in the following manner:

The Lessee shall pay the entire Security Deposit to the Lessor on and before the execution of the present Deed.

6.3. The Security Deposit shall be held by the Lessor and shall be refunded within 15 days (after deduction of all outstanding amounts payable by the Lessee under the Deed) to the Lessee at the expiry or sooner determination of the Deed and Lessee has vacated and handed back the Demised Lands to the Lessor in vacant and peaceful condition, after deducting, any unpaid amounts under the Deed (reasonable wear and tear excepted).

## 7. REPRESENTATIONS, COVENANTS AND OBLIGATIONS OF THE LESSEE

The Lessee represents and covenants as follow:

7.1. That the Lessee shall during the Lease Term regularly pay the Lessor the Lease Fees without any deduction (save and except TDS under Income-tax Act, 1961) under any circumstances. In the event of any delay in payment of the Lease Fees and any other amount which the Lessee is liable to pay, such delay shall attract interest on the arrears at the rate of 15 per cent per annum from the due date till the date of actual payment. The Lessee shall provide an appropriate TDS certificate upon request as proof of payment of the sum paid under the Income Tax Act 1961.







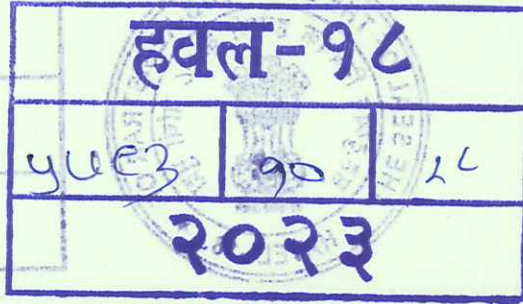
हवेल-१८		
५०६३	१	२०
२०२३		

- 7.2. That the Lessee shall also pay and discharge all taxes, charges, duties, assessments, outgoings and impositions whatsoever now payable or hereafter during the Lease Term as assessed, charged or imposed upon the Demised Premises.
- 7.3. The Lessee shall be entitled to use the Demised Premises or any other facilities thereon only for the activities as mentioned in the object clause of its constitutional document or any incidental purposes thereto.
- 7.4. That Lessee shall at all times during the continuance of this Lease observe and abide to all such rules and regulations of the Pimpri Chinchwad Municipal Corporation (PCMC) and other authorities as may be in force for the time being relating to the Demised Lands, amenities or facilities respectively.
- 7.5. That the Lessee shall at its own expense maintain, ensure and abide by all the law, rules, regulation and byelaws as applicable for the time being in force without requiring any notice in that behalf from the Lessor.
- 7.6. That the Lessee shall not do or cause or suffer to be done any act or omission which shall be a nuisance or annoyance or be injurious or offensive to the Lessor or other occupants (as applicable).
- 7.7. The Lessee shall not mortgage, assign, sub-lease, transfer or part with the possession of the Demised Premises, facilities and amenities thereon or any part thereof.
- 7.8. During the Lease Term the Lessee shall obtain insurance including but not limited to fire and earthquake insurance coverage for the Demised Building.
- 7.9. The Lessee shall not do or suffer to be done any act or thing whereby the interest and the rights of the Lessor in the Demised Premises are in any manner affected or prejudiced.
- 7.10. To remove itself from the Demised Premises and all its fixtures, staff and employees and all its belongings and to restore the Demised Premises in good condition; and shall make good all damage caused to the Demised Premises by such removal to the reasonable satisfaction of the Lessor upon expiry or sooner determination or of the Lease.
- 7.11. No Development Rights: The Lessee acknowledges that it has no rights to any development rights or comparable rights on adjoining lands or land appurtenant to the Demised Premises, and consents, without further consideration, to any utilization of such rights exclusively by the Lessor.

Additional FSI: During the Term of the Lease if any additional FSI, FAR, TDR is available for the Demised Premises / adjoining lands / land appurtenant or if the same becomes available after the execution of this Deed the same shall absolutely, exclusively and irrevocably vest in the Lessor.







## 8. COVENANT OF THE LESSOR

The Lessor hereby covenants with the Lessee that on the Lessee paying the Lease Fees and other amounts and taxes payable in terms of this Deed and complying with all its obligations herein contained and performing all the terms and conditions herein contained, the Lessee shall be entitled to peaceful and quiet use of the Demised Premises, as and by way of a Lease only during the Lease Term, free from any interference or interruptions by the Lessor or any person(s) lawfully claiming in trust for the Lessor.

## 9. TERMINATION AND CONSEQUENCES

9.1. This Deed with respect to the Demised Premises shall be terminated by efflux of time on the expiry of the Lease Term in the event the Parties herein do not exercise its option of terminating this Deed clause below.

9.2. The Lessee shall be entitled to terminate this Deed after the expiry of the Lock in Period (either in whole or with respect to any part) by giving **6 (six) month's prior**, written notice to the Lessor. The Lessor shall be entitled to terminate this Deed (either in whole or with respect to any part) for convenience without cause by giving 6 (six) months prior written notice to the Lessee.

9.3. Upon termination of this Deed the Lessee recognizes that the Lessor shall have the absolute right to re-enter the Demised Premises without prejudice to any other the right of the Lessor under this Deed, equity or otherwise.

## 10. INDEMNITY

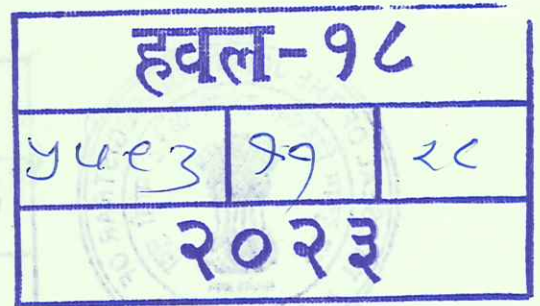
That Lessee shall indemnify and keep indemnified at all time and saved harmless the Lessor to the fullest extent permitted by law from and against any actions, suits, proceedings, claims, losses, expenses and demands arising from and in respect of any breach or default committed by the Lessee in relation to the lease granted hereunder of the Demised Premises as per the terms contained in this Deed.

## 11. NOTICE

All notices to be given or made to any of the parties hereto shall be in writing. Such notices shall be deemed to have been given or made when it is delivered by Registered Post A.D. and/or courier or by personal delivery at such party's address stated in the title of the Deed and/or such other address as may be notified by the party.







## 12. MISCELLANEOUS

### 12.1. Modification

This Lease Deed shall not be changed or modified except by written amendment by way of an addendum duly agreed and signed by the Parties.

### 12.2. Time of essence

In respect of any sums payable under this Deed, time shall be of the essence and that failure of Lessee to pay by the Due Date any sum due and payable by Lessee to Lessor shall be liable for the consequences stipulated in this Lease Deed.

### 12.3. Waiver

Failure of either Party to enforce at any time or for any period of time the provisions hereof shall not be construed to be waiver of any provisions or of the right thereafter to enforce each and every provision hereof.

### 12.4. Severability

If any provision is determined to be void or unenforceable under applicable law(s), such provisions of this Deed shall be deemed amended or deleted to the extent necessary to conform to applicable law(s) and the remaining provisions of this Deed shall remain valid and enforceable.

### 12.5. Dispute Resolution

All or any dispute arising out of or touching upon or in relation to the terms of this Deed including the interpretation and validity of the terms thereof and the respective rights and obligations of the Parties shall be settle amicably by mutual discussions, failing which the same shall be settled through arbitration. The arbitration shall be governed by the Arbitration and Conciliation Act, 1996 or any statutory amendments / modifications thereto for the time being in force. The Arbitration proceedings shall be held in English language at an appropriate location in Pune by a sole Arbitrator who shall be appointed mutually by the Parties and whose decision shall be final and binding upon the Parties. The arbitration award shall be a reasoned award.

### 12.6. Governing Law/Jurisdiction

This Deed and the rights and obligations of the Parties under or arising out of this Deed shall be construed and enforced in accordance with the laws of India. The







District Court at Pune and the High Court of Bombay alone shall have exclusive jurisdiction.

#### 12.7. Stamp Duty

The Stamp Duty and registration charges of this Deed shall be paid equally by the Lessee & Lessor.

#### 12.8. Entirety

That the annexures, schedules, appendices, if any, to this Deed shall be deemed to be incorporated in and form an integral part of this Deed. This Deed constitutes the entire agreement between the Parties and revokes and supersedes all previous discussions/ correspondence, if any, between the Parties, concerning the matters covered herein whether written, oral or implied.

#### FIRST SCHEDULE (Description of said Land)

ALL THAT piece and parcel of land admeasuring approximately 10390.02 Square Meter ("said Land") bearing Plot no 6 Part of CTS No. 4270 situated at Chinchwad Gaon, Taluka Haveli, District Pune – 411 033 within the Municipal Corporation of Pimpri Chinchwad. The boundaries of the plot are mentioned below: -

North: -12 mtr wide Road.

South: -Industrial Plot- Open space, Open space 6&7, Plot no. 10

East: - 12 mtr wide Shridhar Nagar Road.

West: - Industrial Plot – Amenity Space.

#### SECOND SCHEDULE (Description of Demised Premises)

ALL THAT piece and parcel of the school Building "C" constitutive of Ground, first and Second floor having a carpet area 2326.32 Sq. mt. ("Demised Building") along with the land appurtenant admeasuring approximately 4121.97 sq.mt. ("Demised Land") from the total plot areas of 10390.02 Sq.mt of the said Land collectively referred to as Demised Premises.





हवल-१८		
yue3	23	2e
2023		

IN WITNESS WHEREOF the Parties hereto have set their respective hands and seal to these presents on this 30th day of March 2023 first above mentioned.

**SIGNED AND DELIVERED**

by the within named "Lessor"

**Elpro International Limited**

by the hands of its Authorised Signatory

Mr. A.M Mathew

By a Board Resolution dated 30/05/2019

)

)

)

)

)

)



**SIGNED AND DELIVERED**

by the within named "Lessee "

**M/s Hind Charity & Welfare Foundation**

by the hands of its Authorised Signatory

Mr. Akshay Redekar

By a board resolution dated 16/12/2022

)

)

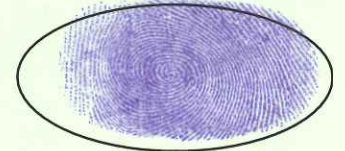
)

)

)

)

)



in the presence of

Witness 1. Mr. Sunil Patel

Chinchwad Pune - 411033

Witness 2. Jagdish Thorat

Chinchwad Pune - 411033





महाराष्ट्र शासन

## मालमत्ता पत्रक



ULPIN: 85828459942

[महाराष्ट्र जमीन महसूल (गाव, नगर व शहर भूमापन) नियम, १९६९ यातील नियम ७ नमुना "ड"]

गाव/पेट : चिंचवड		तालुका/न.भू.का. : नगर भूमापन अधिकारी, पिंपरी-चिंचवड			जिल्हा : पुणे
नगर भूमापन क्रमांक	शिट नंबर	प्लॉट नंबर	क्षेत्र चौ.मी.	धारणाधिकार	शासनाला दिलेल्या आकारणीचा किंवा भाड्याचा तपशील आणि त्याच्या फेरतपासणीची नियत वेळ
४२७०/६		६	१०३९०.०२	क	

सुविधाधिकार :
हक्काचा मूळ धारक :
वर्ष :
पट्टेदार :
इतर भार :
इतर शेर :

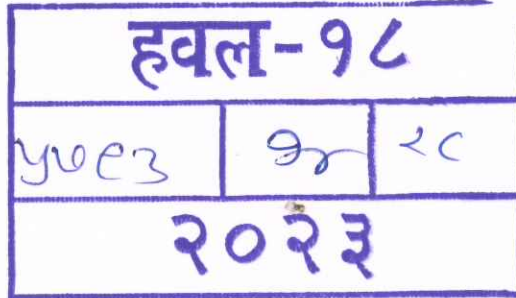
दिनांक	व्यवहार	खंड क्रमांक	नविन धारक(घा), पट्टेदार(प) किंवा भार (इ)	साक्षांकन
16/12/2015	शहर अभियंता पिंपरी चिंचवड म.न.पा कडील सुधारीत मंजूर रेखांकन क्र. बी. पी./चिंचवड/२०/११ दि.४/४/१४ इकडील नियमित मो.र.नं.४६२४/१५ दि. २/११/१५ चा मोजणी नकाशा दि.१६/१२/१५ चा दस्तरी आदेश अन्वये यापुर्वीचे न.भू.क्र.४२७०/ २ ते २८ या रद्द करणेत आलेले नवीन मिळकत पत्रिका उघडणेत येऊन नोंद घेतली.		H एल्प्रो इंटरनॅशनल कंपनी लि.	फेरफार क्र. १२४६ प्रमाणे सही- 16/12/2015 न. भू. अ पिंपरी- चिंचवड

हि मिळकत पत्रिका (दिनांक 05/06/2021 01:06:12 PM रोजी) डिजिटल स्वाक्षरी केली असल्यामुळे त्यावर कोणत्याही सही शिक्काची आवश्यकता नाही.

मिळकत पत्रिका डारनलोड दिनांक 09/02/2023 06:02:32 PM

वैधता पडताळणी साठी <https://digitalsatbara.mahabhumi.gov.in/DSLRL/VerifyPropertyCard> या संकेत स्थळावर 2519100003433874 हा क्रमांक वापरावा.

हे मालमत्ता पत्रक डिजिटली सादल केलेले आहे





पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी ४११ ०१८.

(यापुढील व्यवहारात क्रमांक न दितात वॉल्यूम उल्लेख करावा.)

ज्याच्या वा इमारतीच्या कायदेशीर मालकी हक्काचे नकाशा न घेता अर्जादारास हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.

(असेल तर सर्टिफिकेट)

बांधकाम चालू करण्याकरिता दाखला

हवेल-१८

सुद्धा बांधकाम चालू करण्याचा दाखला आणि बांधकामाचे संमतीपत्र महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ यातील तरतुदीप्रमाणे आणि महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम २०१२ ची कलम (सेक्शन) २५३ व २५४ यातील तरतुदीप्रमाणे खालील अटीवर देण्यात येत आहे.

पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी -१८.

क्रमांक -बी.पी./ चिंचवड / ३६/ २०१८

दिनांक: २९ / ०५ / २०१८

क्र. / संमती / मे. मुम्बई इंटरनॅशनल लिमिटेड

चक्र : ला. आ. / ला. स. श्री. रंजय जी बागडे पहिला मजला दिवा कॉम्प्लेक्स

द्विज हॉमवर्क चिंचवड पुणे - ३९

यांना

पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका यांजकडून

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ४५ आणि महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलमे (सेक्शन) २५३ व २५४ अन्वये पिंपरी - चिंचवड महानगरपालिकेच्या सीमेतील मौजे - चिंचवड

वेळीत सर्व्हे नं..... सिटी सर्व्हे नं..... ४.१७.०१.६.....

प्लॉट नं... ०.६..... मधील बांधकाम करण्यासाठी तुम्ही महानगरपालिकेला अर्ज दाखल केला तो दिनांक / / २०१

चेर प्राप्त झाला. यावरून बांधकाम करण्यास खाली नमूद अटीवर व जादा अट क्र..... ३६..... ते ३३.....नुसार तुम्हास संमतीपत्र देण्यात येत आहे.

- १) सोबतच्या मंजूर नकाशात दाखविल्याप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर बांधकाम करणे बंधनकारक आहे.
- २) जोत्यापर्यंत काम आल्यानंतर नगररचना व विकास विभागाकडून सेटबॅक तपासून घ्यावेत. त्याशिवाय जोत्यावरील काम सुरू करू नये.
- ३) सोबतच्या नकाशावर नमूद करण्यात आलेल्या अटीवर हे संमतीपत्र देण्यात येत आहे.
- ४) ज्या भूखंडावर नवीन इमारत बांधकाम करण्यात आले आहे त्या इमारतीच्या भोगवटा दाखला मागण्यापुर्वी विकसकाने इमारतीसमोर कंपाउंड वॉलच्या आत व बाहेर झाडे लावून ती व्यवस्थित वाढविण्याच्या दृष्टीने योग्य ती व्यवस्था करावी त्या शिवाय भोगवटा दाखला मिळणार नाही. रस्त्यावरील झाडांना जरूर ते संरक्षण कुंपण विकसकाने करावयाचे आहे तसेच महानगरपालिकेच्या प्रचलित नियमानुसार योग्य ती अनामत रक्कम कोषागारात भरणे बंधनकारक आहे.
- ५) इमारतीचा भोगवटा दाखला देताना रस्त्यावरील व आतील बाजूस टाकण्यात आलेले इमारतीचा राडारोडा उचलून जागा साफ केल्याशिवाय अर्जाचा विचार केला जाणार नाही.
- ६) नवीन बांधकाम सुरू करताना संबंधित जागेमध्ये झाडे असल्यास ती ट्री अ‍ॅथॉरिटीची पूर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय तोडू नयेत अन्यथा कायदेशीर कारवाई करण्यात येते, याची नोंद घ्यावी.
- ७) आपण संबंधित बांधकाम हे महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम २०१२ व महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ मधील तरतुदीचा भंग करून सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्व परवानगी न घेता सुरू केल्याबद्दल/तसेच इकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे बांधकाम न करता त्यात बदल व फेरफार करून या बांधकामाचे सुधारित नकाशास पुर्व परवानगी न घेता बांधकाम केल्याबद्दल इमारतीचे भोगवटा पत्रक न घेता भोगवटा केल्याबद्दल, आपणाविरुद्ध नियमानुसार दंडात्मक कार्यवाही करण्याचा म.न.पा. चा हक्क राखून ठेवला आहे.
- ८) बांधकाम साहित्य अथवा जुन्या बांधकामाचा निघालेला राडारोडा सार्वजनिक रस्त्यावर मनपा चे परवानगी शिवाय ठेवता येणार नाही. जर हे साहित्य सार्वजनिक जागेवर ठेवल्याचे आढळल्यास त्यासाठी सुधारित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसार रु. ३०००/- प्रति दिन याप्रमाणे दंड आकारण्यात येईल.
- ९) पाणी पुरवठा, जलनिःसारण, उद्यान, अग्निशमक इत्यादि आवश्यक विभागाचे ना हरकत दाखले इकडे सादर करावेत.
- १०) इमारतीच्या तळमजल्यावर गाळेधारकाच्या नावे दर्शविलेली टपालपेटी सुयोग्य ठिकाणी बसविणे बंधनकारक राहिल.
- ११) विकास आराखड्यातील रस्ता रुंदीने बाधीत क्षेत्र नियमानुसार महानगरपालिकेच्या ताब्यात देणे बंधनकारक आहे.
- १२) इमारतीच्या सलोह काँक्रीट (आर.सी.सी.) कामाच्या सर्व बाजूंकरिता आधार व आकारासाठी लाकडांचा वापर करू नये त्यासाठी लोखंडी आधारांचा वापर करणे बंधनकारक राहिल.



- १३) इंडियन सोसायटी ऑफ स्ट्रक्चरल इंजिनिअर्स, पुणे-३० या संस्थेकडील मान्यताप्राप्त स्ट्रक्चरल इंजिनिअर्सची इमारतीच्या कामासाठी नेमणूक करण्यात यावी तसेच सदरचे काम स्वीकारल्याबाबतचे स्ट्रक्चरल इंजिनिअर्स यांचे पत्र या विभागाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. सदरचे पत्र सादर केल्याशिवाय इमारतीच्या बांधकामास सुरुवात करू नये.
- १४) भूखंडाच्या संबंधित सहामाही अखेरचा कर भरल्याचा करसंकलन विभाग मनपा यांचे कडील दाखल / पावती सादर केल्याशिवाय बांधकाम चालू करू नये.
- १५) मंजूर रेखांकनातील खुली जागा विकास नियंत्रण नियमावलीप्रमाणे नियम क्रं. ११.३.१.५नुसार तरतुदीचे अधिन विकसित करणे बंधनकारक आहे. त्याशिवाय भाग अथवा संपूर्ण भोगवटा दाखला दिला जाणार नाही.
- १६) विकास आराखड्यातील रस्ता बाधित क्षेत्र नियमानुसार महापालिकेच्या ताब्यात देणे बंधनकारक आहे. रस्ता हंडीने बाधित क्षेत्र म.न.पा चे नावे लावून ७/१२ चा उतारा/सुधारित मालमत्तापत्रक व मोजणी नकाशा सदर जागेचा FSI/DR अनुज्ञेय करणेपूर्वी या कार्यालयाकडे सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच सदरहू रस्ताहंडीने बाधित क्षेत्राचा विकास सनपाच्या विनिर्देशाप्रमाणे विकसक यांनी स्वतः करणे आवश्यक आहे अथवा सनपाच्या त्यावेळेच्या प्रचलित दराने विकास खर्च करणे आवश्यक आहे.
- १७) प्रस्तुत प्रकरणातील जमिनीचा मोजणी नकाशा चेहऱ्यानुसार असून हद्दीबाबत वाद निर्माण झालेस त्यास म.न.पा. जबाबदार राहणार नाही. नगरभूमापन कार्यालय कडील सुधारित मोजणी नकाशा/ मालमत्ता पत्रक सादर केल्याशिवाय बांधकामास भोगवटा दाखला देण्यात येणार नाही.
- १८) प्रस्तुत प्रकरणातील भूखंडाचे एकचित्रण करीत भूमापन कार्यालयाकडून घेऊन, त्याप्रमाणे सुधारित मालमत्तापत्रक व मोजणी नकाशा भोगवटापत्रक घेऊन पूर्वी या विभागाकडे सादर करणे आवश्यक आहे.
- १९) ३०० चौ.मी. वरील क्षेत्राचे भूखंडावरील इमारतीसाठी (दाटवस्ती क्षेत्र व्याख्यान) रेन वॉटर हार्वेस्टिंग व्यवस्था करणे बंधनकारक आहे.
- २०) भूखंडालगतचे पोहोच रस्ता व आसपासचे क्षेत्रातील पाण्याचा निचरा होणे सार्वजनिक आरोग्याचे दृष्टीने आवश्यक आहे. त्यासाठी विकास नियंत्रण नियमावलीतील नियम क्रं.१.१ नुसार योग्य ती उपाययोजना करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी विकसक / अर्जदार यांचेवर राहिल. याबाबत संबंधित गाळेधारक रहिवासी यांची कोणत्याही प्रकारे तक्रार / हरकत निर्माण झाल्यास त्यांचे संपूर्णतः निराकरण करण्याची जबाबदारी विकसक / अर्जदार यांचेवर राहिल. त्याची मनपास कोणत्याही प्रकारे तोषीस लागू देणार नाही. या अटीवर सदरहू बांधकाम चालू करण्याचे संमतीपत्र मंजूर करण्यात येत आहे..
- २१) इमारतीमध्ये पुरविण्यात आलेल्या पार्कींगचे क्षेत्र गाळेधारकांसाठी विनामोबदला उपलब्ध करून देणे विकसकावर बंधनकारक राहिल. याबाबत कोणतीही तक्रार आल्यास त्याचे निराकरण करण्याची जबाबदारी विकसकाची राहिल.
- २२) मा. उपविभागीय अधिकारी / तहसिलदार यांचेकडून वर्ग १ साठी जमिनीची विनिश्चिती दाखला तसेच वर्ग २ साठी आवश्यक तो ना हरकत दाखला महानगरपालिकेस सादर केल्याशिवाय बांधकाम परवानगी देणेत येऊ नये.
- २३) म्हाडास द्यावयाच्या सदनिका, पुर्णत्वानंतर इमारतींना भाग / संपूर्ण भोगवटा दाखला देण्यात येईल.
- २४) यु.एल.सी. बाबत विकसक यांनी सादर केलेले हमीपत्रास अधिन राहून बांधकाम परवानगी देणेत येत आहे.
- २५) सर्व बांधकाम व्यवसायिक / विकसक / जागा मालक यांनी इमारत व इतर बांधकाम कामगार (रोजगार विनियमन व सेव शर्ती) अधिनियम १९९६ व कंत्राटी कामगार (नियम आणि निर्मुलन) अधिनियम १९७० अनुषंगाने सर्व कामगारांना आरोग्य सुरक्षितता व त्यांचे कल्याण (Welfare) विषयक कायद्यातील तरतुदींची पूर्तता करून घेणे बंधनकारक आहे.
- २६) मा. जिल्हाधिकारी, पुणे यांची खनिकर्ण शाखा व्दारे निर्गमित केलेल्या परिपत्रक क्र. खनिकर्म/कावि/८७७/२०१६ दि. ३१/०३/२०१६ नुसार विकासकाने बांधकामासाठी लागणारे गौण खनिज हे अधिकृत रित्या जाहिर केलेल्या व परवानगी दिलेल्या दगड, खडी, मुरूम, माती, वाळू, परवानाधारक यांचेकडून खरेदी करणे बंधनकारक राहिल.
- २७) भूखंडातील बांधकामाचे क्षेत्र (Construction area) ५००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्यास (Ministry of Environment Forest and Climate Change) यांचे कडील दि. २८ जुन २०१७ च्या नोटीफिकेशननुसार व बांधकाम क्षेत्र २०००० चौ.मी. पेक्षा जास्त असल्यास दि. २९ जानेवारी २०१८ चे (Circular) नुसार अटी व शर्तीचे पालन करणे बंधनकारक राहिल. व अशा प्रकरणी पर्यावरण विभागाचा ना हरकत दाखला सादर केल्याशिवाय बांधकामास सुरुवात करू नये.
- २८) सदरची परवानगी ही संबंधित विकसकाने रियल इस्टेट रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट अँक्ट २०१६ (RERA) कअंतर्गत विहित मुदतीत नोंदणी करणे बंधनकारक राहिल.
- २९) भूखंड क्षेत्र २००० चौमी पेक्षा जास्त किंवा ५० पेक्षा अधिक सदनिका असल्यास WATER RECYCLE UNIT उभारून कार्यन्वित करणे विकसकावर बंधनकारक राहिल.

स्थळ प्रतिवर मा. सह शहर  
अभियंता यांची स्वाक्षरी असे

उप अभियंता  
पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका

कार्यकारी अभियंता  
पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका

सह शहर अभियंता  
पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका

प्रत माहितीसाठी : १) सहा. मंडलधिकारी, पिंपरी-चिंचवड महानगरपालिका, मनपा / पिंपरी वाघेरे / पिंपरीनगर / चिंचवड/भोसरी / कासारवाडी / आकुर्डी / निगडी प्राधिकरण / सांगवी / पिंपळे गुरव / पिंपळे निलख / पिंपळे सौदागर / वाकड / रावेत / रहाटणी / थेरगाव.

२) करसंकलन विभाग, मुख्य कार्यालय, पिंपरी, पुणे - १८

३) मा. मुख्याधिकारी, पुणे गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास महामंडळ, आगरकरनगर, पुणे ४११ ००१. (MAHADA)





हवल-१८

५५९३ १५ २८  
२०२३



पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका, पिंपरी-४  
( महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम च्या २६३  
भोगवटा पत्रक क्र. २१३।२०२१



महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमचे कलम २५३ व २५४ अन्वये मीज चिंचवड येथील  
सि.स.नं. ४२७०, प्लॉट नं. ६ मध्ये अर्जदार मे. एल्फो इंटरनॅशनल लिमिटेड यांना इमारतीचे बांधकाम करण्यास  
कार्यालयीन आदेश १) मूळ बांधकाम परवानगी क्र.वीपी/चिंच/८६/८५, दि.०६/०९/१९८५  
२) सुधारीत क्र. वीपी/चिंच/५४/२०१७ दि. ०९/०६/२०१७, ३) सुधारीत क्र. वीपी/चिंच/३६/२०१९  
दि.२१/०५/२०१९ अन्वये परवानगी देण्यात आली होती. वरील परवानगी प्रमाणे अर्जदार यांनी इमारतीचे  
बांधकाम पूर्ण केल्यामुळे अर्जदार मे. एल्फो इंटरनॅशनल लिमिटेड यांना दि. १२/०३/२०२१ पासून खालील  
नमुद केलेल्या 'सी' इमारतीचा भोगवटा करणेस महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम कलम २६३ (१)  
अन्वये खालील अटीस अधीन राहून परवानगी देणेत येत आहे.

इमारतीचे वर्णन - रेकॉर्ड ड्राईंग नुसार ( इमारत 'सी' करिता )

अ.क्र.	इमारतीचे मजले	शैक्षणिक गाळे क्र.	शैक्षणिक बांधकाम क्षेत्र चौ.मी.
१	नळमंजला	प्रिन्सीपल कॅवीन ०१ व फॅकल्टी रूम ०१	९८.६७ चौ.मी.
२	पहिला मजला	आर्ट लॅव - ०१, ०२, म्युझिक लॅव - १, २, ३ व ४, रोबोटीक लॅव - १, २ व ३, डान्स लॅव - १, २, ३ व ४, मिटींग रूम - १, स्टाफ रूम - ०१, क्लास रूम - १, २, ३ व ४, स्टोअर - १, २, इक्युपमेंट रूम व इलेक्ट्रीकल रूम, टॉयलेट ब्लॉक सहीत	१२९३.९६ चौ.मी.
३	दुसरा मजला	मल्टीपर्पज लॅव - १, २, ३, ४, क्लास रूम - १, २, ३, ४, ५, ६, ७, ८ व ९ स्टोअर - १, फॅकल्टी रूम - १ रिसोर्स रूम - १, टॉयलेट ब्लॉक सहीत	१२९३.९६ चौ.मी.
	एकूण	आर्ट लॅव - २, म्युझिक लॅव - ४, रोबोटीक लॅव - ३, डान्स लॅव - ४, मिटींग रूम - १, स्टाफ रूम - १, क्लास रूम - १३, स्टोअर - ३, रिसोर्स रूम १, मल्टीपर्पज रूम - ४, इक्युपमेंट रूम व इलेक्ट्रीकल रूम	२६८६.५९ चौ.मी.

एकूण बांधकाम क्षेत्र - २६८६.५९ चौ.मी.

हा दाखला आज दिनांक. ०८।०६।२०२१ रोजी माझे सहीने व कार्यालयीन शिक्क्यानिशी दिला आहे.

प्रति,

ला.आर्कि. श्री. संजय वागडे

पहिला मजला, दिशा कॉम्प्लेक्स,

दर्शन हॉल शेजारी, चिंचवड, पुणे- ३३

स्थळ प्रतीवर मा. सह शहर  
अभियंता यांची स्वाक्षरी असे.

प्रत: १) सहा.मंडळाधिकारी गांव- चिंचवड

२) ला.आर्कि.- श्री. संजय वागडे

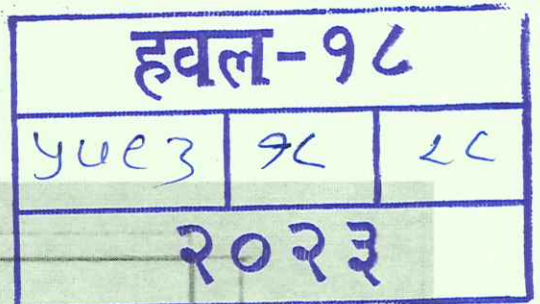
३) कर संकलन विभाग यांचेकडे माहितीसाठी रवाना

सह शहर अभियंता (करिता)  
पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका,

पिंपरी-१८.

टीप- आपल्या इमारतीचे सांडपाणी महानगरपालिकाच्या ड्रेनेजला मालकाने स्वखर्चाने जोडावयाचे आहे.

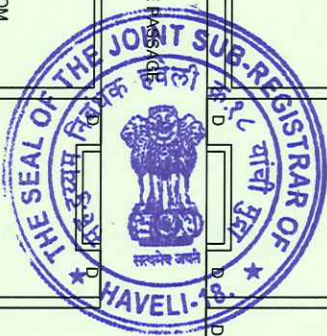
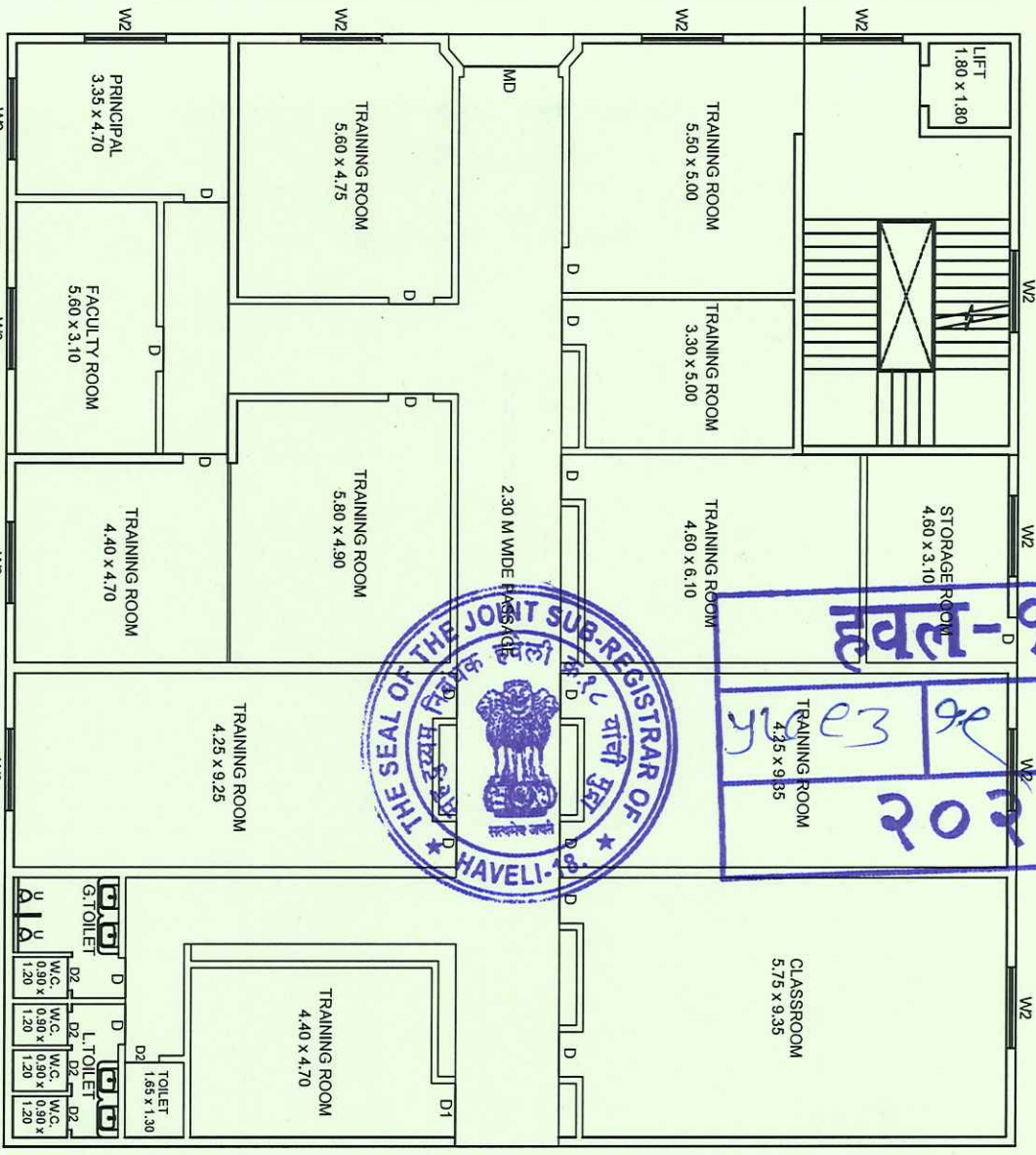






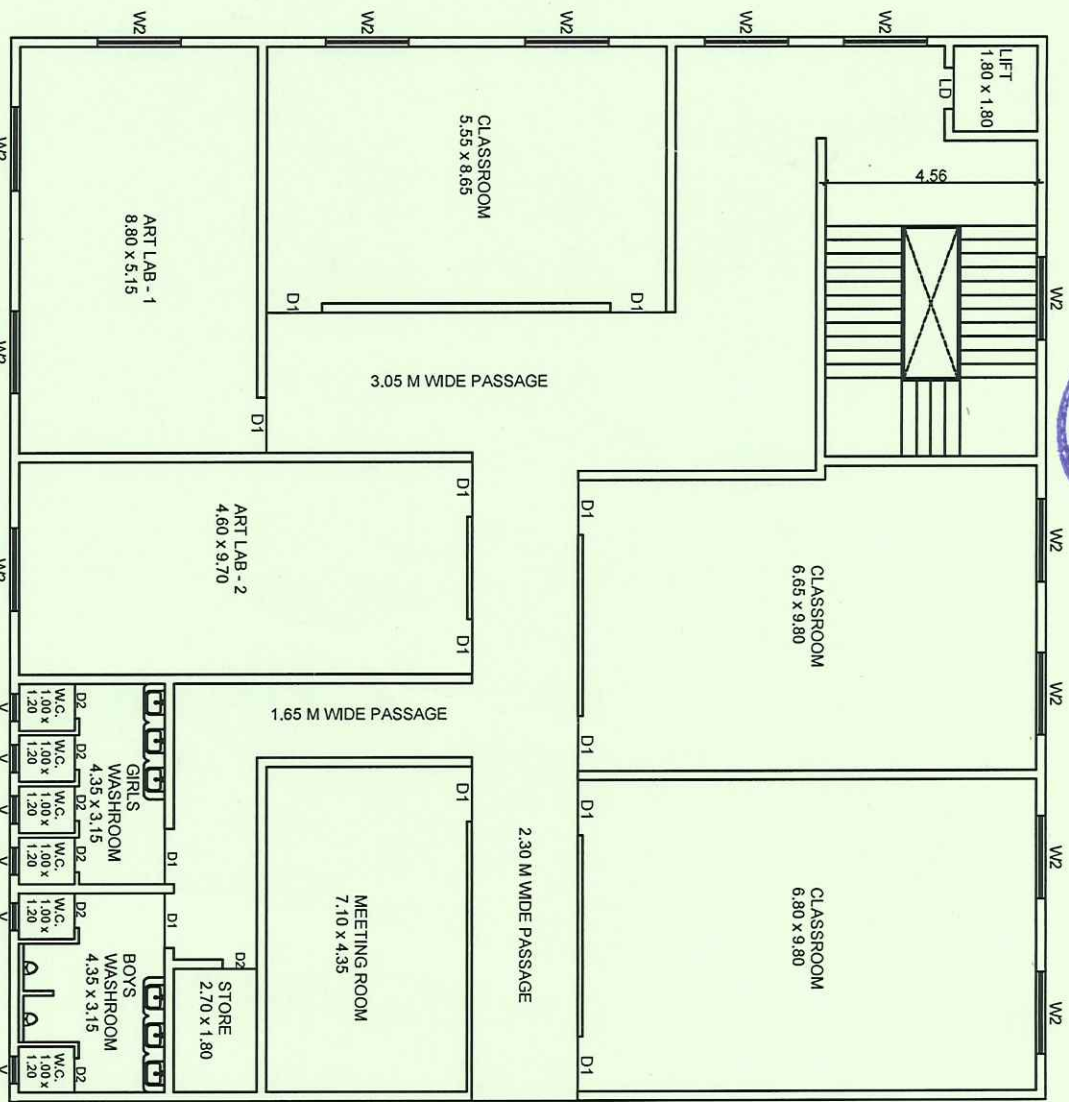


ANNEXURE-A



हवल-१८  
२०२३

FIRST FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN

हवल-१८		
यू८८३	२०	८८
२०२३		



SECOND FLOOR PLAN





हवल-१८		
५५६३	२९	२८
२०२३		
Epro International Ltd		

17th Floor, Nirmal, Nariman Point  
Mumbai 400 021, India

T +91 22 2202 3075, +91 22 4029 9000  
F +91 22 2202 7995

CIN : L51505MH1962PLC012425

**CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED AT THE MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS OF ELPRO INTERNATIONAL LIMITED HELD ON MAY 30, 2019 AT THE REGISTERED OFFICE AT NIRMAL, 17<sup>th</sup> FLOOR, NARIMAN POINT, MUMBAI – 400021.**

**Appoint Authorised signatories for executing leave and licence agreements/ lease agreements/ sale deeds**

RESOLVED THAT in supersession of previous resolution passed by the Board of Directors in the meeting held on February 09, 2019 Mr. Sunil Khandelwal, Mr. A.M.Mathew, Mr. Balram Kondalkar and Mr. Gajanand Dahima, authorised signatories be and are hereby authorised severally to sign and execute all agreements, undertakings, applications, receipts, relating to Leave & Licence/ Lease Agreement, sale deeds on behalf of Elpro International Limited.

RESOLVED FURTHER THAT Mr. Sunil Khandelwal, Mr. A.M.Mathew, Mr. Balram Kondalkar and Mr. Gajanand Dahima, authorised signatories be and are hereby authorised severally to appear and act on behalf of and represent the Company in all matters before Central Government, State Governments and similar other authorities, Public Bodies, Public Officers, Local self – Government Bodies and all Government officers and all officers of Municipalities and other civic bodies and to sign and execute all applications, returns, objections, documents, agreements and papers that may be required for and on behalf of the Company in relation to the Leave & Licence Agreement/ Lease Agreements and Sale deeds of the Company.

For Elpro International Limited

  
Binal Khosla  
Company Secretary



Chinchwadgaon, Pune 411 033, India  
T +91 20 2735 2961, F +91 20 2735 3037  
Visit us at : [www.elpro.co.in](http://www.elpro.co.in)



१९-१७३		

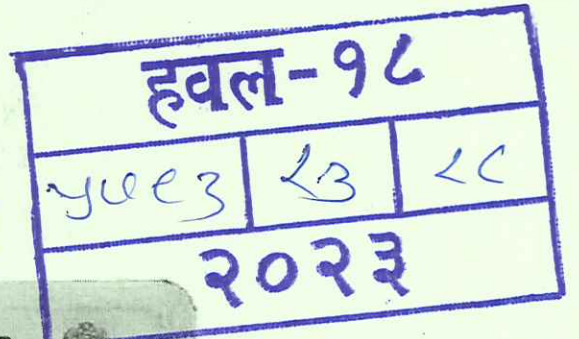


हवल-१८		
yue3	22	24
२०२३		

आयकर विभाग INCOME TAX DEPARTMENT		भारत सरकार GOVT. OF INDIA
ELPRO INTERNATIONAL LIMITED		
27/07/1962		
Permanent Account Number		
AAACE2506L		
		11052008







स्थायी लेखा संख्या / PERMANENT ACCOUNT NUMBER  
ABEPN1570E

नाम / NAME  
AZHAKANAPARA MATHEN MATHEW

पिता का नाम / FATHER'S NAME  
MATHEN MATHAI

जन्म तिथि / DATE OF BIRTH  
12-09-1946

हस्ताक्षर / SIGNATURE

आयकर आयुक्त-१, पुणे  
Commissioner of Income-tax I, Pune



भारत सरकार  
GOVERNMENT OF INDIA



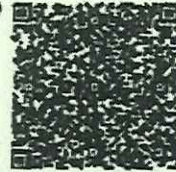
एम माथु

A M Mathew

जन्म तारीख/ DOB: 12/09/1946

पुरुष / MALE

6611 7721 9076



माझे आधार, माझी ओळख



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण  
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पत्ता:

S/O माथन मथाई,  
१११९/४ मांकोततील निवास  
नंदे निवास मागे विजय नगर,  
पुणे शहर, पुणे,  
महाराष्ट्र - 411017

Address

S/O Mathen Mathai,  
1119/4 maamkootathil  
house opp nadhe niwas  
vijay nagar, Pune City,  
Pune,  
Maharashtra - 411017



1947  
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No.1947,  
Bengaluru-560 001



# HIND CHARITY & WELFARE FOUNDATION

16, INDIA EXCHANGE PLACE, KOLKATA – 700 001

CIN: U80902WB2022NPL258806

CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED AT THE MEETING OF THE BOARD OF DIRECTORS OF HIND CHARITY & WELFARE FOUNDATION, HELD ON 16<sup>TH</sup> DECEMBER, 2022 AT 16, INDIA EXCHANGE PLACE, KOLKATA 700001 AT 11:00 A.M.

## AUTHORISATION FOR SIGNING AGREEMENT/S:

"RESOLVED THAT the Consent of the Board be and is hereby accorded to Mr. Akshay Redekar, Authorised Signatory be and is hereby singly authorized on behalf of the Company to sign and execute Lease Deed, Leave and License Agreements, Undertakings, Letters, Papers, Writing, Contracts, Documents etc. to be entered on behalf of the Company.

RESOLVED FURTHER THAT the Stamp and Seal of the Company, if required, be affixed and stamped on such documents as may be required to be executed.

RESOLVED FURTHER THAT the above signatories are hereby authorized severally to do all such acts, matters, deeds and things and to take all steps and do all things and give such directions as may be required, necessary, expedient or desirable for giving effect to the said Resolution.

RESOLVED FURTHER THAT the aforesaid power entrusted to the said official shall be valid and effective unless revoked earlier by the Board.

RESOLVED FURTHER THAT a certified copy of the resolution be given to any one concerned or interested in the matter."

CERTIFIED TRUE COPY  
FOR HIND CHARITY & WELFARE FOUNDATION

*Rahata*

Rajendra Kumar Nahata  
Director  
DIN : 00568668



*Attest*





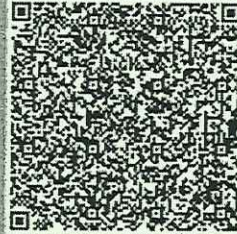
आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड  
Permanent Account Number Card

AAGCH5974B



नाम / Name  
HIND CHARITY & WELFARE  
FOUNDATION

निगमन/गठन की तारीख  
Date of Incorporation/Formation  
12/12/2022



31/12/22

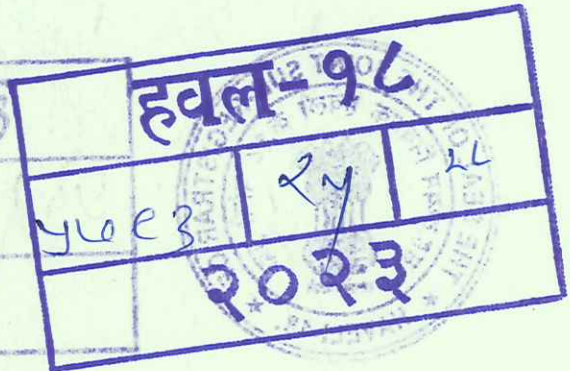
इस कार्ड के खोने/पाने पर कृपया सूचित करें/लौटाएं:

आयकर पैन सेवा इकाई, एन एस डी यू  
5 वीं मंजिल, मन्त्री स्टर्लिंग,  
प्लॉट नं. 341, सर्वे नं. 997/8,  
मॉडल कॉलोनी, दीप बंगला चौक के पास,  
पुणे - 411 016.

If this card is lost / someone's lost card is found,  
please inform / return to :

Income Tax PAN Services Unit, NSDL  
5th Floor, Mantri Sterling,  
Plot No. 341, Survey No. 997/8,  
Model Colony, Near Deep Bungalow Chowk,  
Pune - 411 016.

Tel: 91-20-2721 8080, Fax: 91-20-2721 8081  
e-mail: tininfo@nsdl.co.in





भारत सरकार  
Government of India

अक्षय शंकर रेडेकर  
Akshay Shankar Redekar  
जन्म तारीख/DOB: 09/09/1993  
पुरुष/ MALE

5382 7988 4638  
VID : 9141 8129 3155 8135

माझे आधार, माझी ओळख

भारतीय विशिष्ट ओळख प्राधिकरण  
Unique Identification Authority of India

पता:  
मु पोस्ट उत्तूर, आजरा, कोल्हापूर, उत्तूर, कोल्हापूर,  
महाराष्ट्र - 416220

Address:  
at post uttur, ajara, kolhapur, Uttur, Kolhapur,  
Maharashtra - 416220

5382 7988 4638  
VID : 9141 8129 3155 8135

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in



*Akshay Redekar*

आयकर विभाग  
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार  
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड  
Permanent Account Number Card  
COTPR4161L

नाम / Name  
AKSHAY SHANKAR REDEKAR

पिता का नाम / Father's Name  
SHANKAR HARIBA REDEKAR

जन्म की तारीख / Date of Birth  
09/09/1993

हस्ताक्षर / Signature



हवल-१८

५०९३ १६ २८

२०२३



386/5793

गुरुवार, 30 मार्च 2023 1:51 म.नं.

दस्त गोषवारा भाग-1

हवेली-18

दस्त क्रमांक: 5793/2023

दस्त क्रमांक: हवेली-18 / 5793/2023

वाजार मूल्य: रु. 26,16,61,004/- मोबदला: रु. 00/-

भरलेले मुद्रांक शुल्क: रु. 1,17,75,000/-

दु. नि. सह. दु. नि. हवेली-18 यांचे कार्यालयाने

अ. क्र. 5793 वर दि. 30-03-2023

गेजी 1:41 म.नं. वा. हजर केला.

पावनी: 6150

पावनी दिनांक: 30/03/2023

मादरकरणाचे नाव: हिंद चॅरिटी अँड वेलफेयर फाउंडेशन तर्फे  
अधिकृत सिग्रेटरी अक्षय रेडेकर

नोंदणी फी

रु. 30000.00

दस्त हाताळणी फी

रु. 600.00

पृष्ठांची संख्या: 30

दस्त हजर करणाऱ्याची मही:

एकूण: 30600.00

मह दुय्यम निबंधक, हवेली-18

मह दुय्यम निबंधक, हवेली-18

दस्ताचा प्रकार: भाडेपट्टा

मुद्रांक शुल्क: (एक) कोणत्याही महानगरपालिकेच्या हद्दीत किंवा स्थालगत असलेल्या कोणत्याही कटक क्षेत्राच्या हद्दीत किंवा उप-  
खंड (दोन) मध्ये नमूद न केलेल्या कोणत्याही नागरी क्षेत्रात

शिक्रा क्र. 1 30 / 03 / 2023 01 : 41 : 59 PM ची वेळ: (मादरीकरण)

शिक्रा क्र. 2 30 / 03 / 2023 01 : 44 : 38 PM ची वेळ: (फी)

**प्रतिज्ञा पत्र**

अदर दस्तऐवज हा नोंदणी कायदा १९०८ अंतर्गत असलेल्या तरतुदीनुसारच नोंदणीस दाखल केलेला आहे. \*दस्तातील संपूर्ण मजकूर, निष्पादक व्यक्ती, साक्षीदार/ओळखदार व सोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची सत्यता तपासली आहे. \*दस्ताची सत्यता, वैधता कायदेशीर बाबीसाठी दस्त निष्पादक व कागदपत्रांचे हे स्वतः जबाबदार राहतील. \*दस्तऐवजासोबत जोडलेले कागदपत्रे, कुलमुखात्पार धारक व्यक्ती इत्यादी बनावट आढळून आल्यास याची संपूर्ण जबाबदारी निष्पादकाची राहिल.

लिहून देणार  लिहून घेणार 





दस्त गोपबारा भाग-2





हवेली 18

दस्त क्रमांक:5793/2023

30/03/2023 1 55:00 PM

दस्त क्रमांक :हवेली18/5793/2023



दस्ताचा प्रकार :-भाडेपट्टा

अनु.क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	पक्षकाराचा प्रकार	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:हिंद चॅरिटी अँड वेलफेयर फाउंडेशन तर्फे अधिकृत मिस्ट्री अध्यक्ष पत्ता:प्लॉट नं: .., माळा नं: .., इमारतीचे नाव: .., ब्लॉक नं: .., गेड नं: 16 इंडिया एक्सचेंज प्लेस कोलकता, पश्चिम बंगाल, पश्चिम बंगाल, क्रॉलकाटा. पॅन नंबर:AAGCH5974B	भाडेकरू वय :-30 स्वाक्षरी:-		
2	नाव:एल्प्रो इंटरनॅशनल कंपनी लि. च्या तर्फे दस्तगवेज प्रवेशामाठी कु.मु. अधिकृत मिस्ट्री श्री ए.एम.मैथ्यू पत्ता:प्लॉट नं: .., माळा नं: .., इमारतीचे नाव: .., ब्लॉक नं: .., गेड नं: .. निर्मल नरीमन पॉइंट मुंबई, महाराष्ट्र, मुंबई., महाराष्ट्र, मुंबई. पॅन नंबर:AAACE2506L	लिहून घेणार वय :-77 स्वाक्षरी:-		

वरील दस्तगवेज करून देणार तथाकथीत भाडेपट्टा चा दस्त गवेज करून दिल्याचे कवुल करतान.  
शिक्का क्र.3 ची वेळ:30 / 03 / 2023 01 : 49 : 02 PM

ओळख:-

मदर इमम दुय्यम निबंधक यांच्या ओळखीचे असून दस्तगवेज करून देणा-यांना व्यक्तीश: ओळखतान, व त्यांची ओळख पटवितान

अनु.क्र.	पक्षकाराचे नाव व पत्ता	छायाचित्र	अंगठ्याचा ठसा
1	नाव:वकील किशोर एन पाटील . वय:45 पत्ता:काळेवाडी पुणे पिन कोड:411017		

शिक्का क्र.4 ची वेळ:30 / 03 / 2023 01 : 49 : 15 PM

मदर दुय्यम निबंधक, हवेली-18

Payment Details.

sr.	Purchaser	Type	Verification no/Vendor	GRN/Licence	Amount	Used At	Deface Number	Deface Date
1	Ms HIND CHARITY AND WELFARE FOUNDATION	eChallan	02300042023032984294	MH017866385202223E	5887500.00	SD	0008768642202223	30/03/2023
2	Ms ELPRO INTERNATIONAL LIMITED	eChallan	02300042023032984248	MH017865625202223E	5887500.00	SD	0008768649202223	30/03/2023
3		DHC		2903202324230	300	RF	2903202324230D	30/03/2023
4		DHC		2903202324616	300	RF	2903202324616D	30/03/2023
5	Ms HIND CHARITY AND WELFARE FOUNDATION	eChallan		MH017866385202223E	15000	RF	0008768642202223	30/03/2023
6	Ms ELPRO INTERNATIONAL LIMITED	eChallan		MH017865625202223E	15000	RF	0008768649202223	30/03/2023

(SD:Stamp Duty) [RF:Registration Fee] [DHC: Document Handling Charges]

प्रमाणित करणेत येते की, या दस्तऐवजात

एकूण.....पृष्ठे आहेत.

5793 /2023

पहिल्या नंबराचे पुस्तकामध्ये

हया नंबरा नादवला आहे.

1. Verify Scanned Document for correctness through the printer (4 pages on the side) printout after scanning.  
2. Get print immediately after registration.

For feedback, please write to us at feedback.isarila@gmail.com

