

Exhibit-1

Address Proof

Lease Deed

REGI NO. : 1114

DATE : 12/02/2020

NAME : શ્રીમતી. ભાદ્રા ધિમંત જોષી. વી.પી.

ADD. : સુભાષચંદ્રામણ ચામી બિલ્ડિંગ,

સુભાષચંદ્રામણ ચામી બિલ્ડિંગ, સુભાષચંદ્રામણ ચામી બિલ્ડિંગ

"શ્રીમતી જોષી" સુભાષચંદ્રામણ ચામી બિલ્ડિંગ

સુભાષચંદ્રામણ ચામી બિલ્ડિંગ, સુભાષચંદ્રામણ ચામી બિલ્ડિંગ.

MRS. BHADRA DHIMANT JOSHI

B. PHARM L.L.B.

ADVOCATE

201-202, BABUBHAI CHAMBERS, ATHWAGATE CROSSING,

ATHWAGATE, SURAT

OFF. : 0261 2478369, MO. : 9375526264

bhadra_adv@yahoo.co.in

રજીસ્ટ્રેશન પહોંચ

પહોંચ નંબર ૨૦૨૦૩૧૮૦૦૨૭૨૬ દસ્તાવેજ નંબર ૧૧૧૪ દસ્તાવેજ વર્ષ ૨૦૨૦
તારીખ ૧૨ માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૨૦

દસ્તાવેજનો પ્રકાર: ભાડાપત્રો

અવેજ ૫૬૪૧૦૩૬.૦૦

રજુ કરનારનું નામ કે.પી.આઇ ઓબલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી. વતી અને તરફ તેના ઓથો.સીઝનેટરી મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી..... ૫૬૪૧૦.૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો..... ૩૬૦.૦૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....
ઈડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



કુલ એકંદરે રૂ. ૫૬૭૭૦.૦૦

અંકે રૂપીયા છપ્પન હજાર સાત સો સીતેર પૂરા

દસ્તાવેજ ના દિવસે તૈયાર થશે અને તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

કિરોશી ટાવર, અલથાણ, સુરત

અગર S. D. Shah ને આપશો

રજુ કરનારની સહી

J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલથાણ

13 FEB 2020

અસલ દસ્તાવેજ પરત કરેલ છે
સ.ર. કચેરી, સુરત-૫, (અલથાણ)



અનુક્રમિક નંબર : 15641036-00
સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરી

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-5(Althan)

ગામનું નામ	દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અલેક્ષ (ભાડા પટાના ઉત્સામાં આધાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આરે છે તે જણાવવું)	સર્કલ નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કઈ પણ હોય તો)	કેન્ડી નંબર પેટા વિભાગ નંબર પેટા વિભાગ નંબર (જો કઈ પણ હોય તો)	સેક્ટર ક્રમ	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પ્રકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પ્રકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	અનુક્રમ, વોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર	શેરો
ભટાર	ભાડાપટ્ટા રૂ. 15641036.00	રે.ક.નં. 65/1 ટી.પી.સીમ નં. 27 રૂ.બોટ નં. 97 પુકી કે.ના.કાઉસ ના બેંક મેન્ટ + ગ્રા.કલોર મપાંચ માળ વાળી મિલકત પુકી ચોથા માળ વાળી બેન્કનો બિલ્ડિંગ નં. 2536.89 ચો.ફુટ વાળી મિલકત	રાજ યુપતલાઇ દેસાઇ	કે.પી.આઇ ડીબલ ઇન્ફાસ્ટ્રકચર લી. વતી અને તકે તેના ચોથો સીએટરી મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા	12/02/2020 12/02/2020	1114				

મુકાબલો કરનાર
મહી નડલ

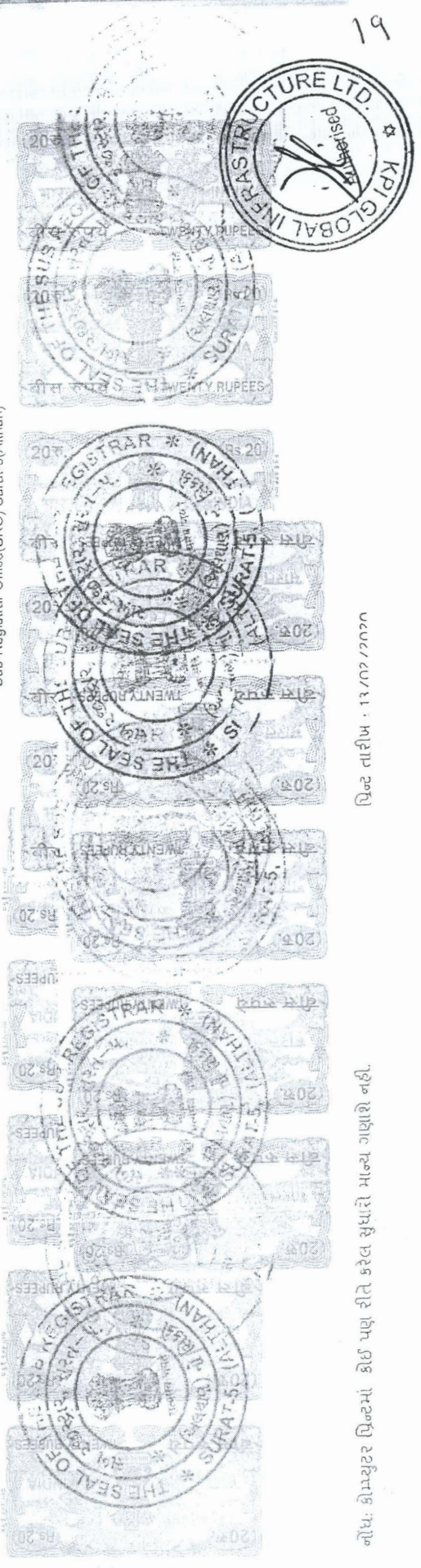
લદાબેન જોષી ની તારીખ 13/02/2020 ના રોજની
અરજી નંબર : 1538
તારીખ : 13-02-2020

સબ-રજિસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-5(Althan)

સબ-રજિસ્ટ્રાર

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-5(Althan)

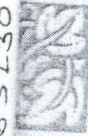


નોંધ: કોમ્પ્યુટર પિન્ટમાં કોઈ પણ રીતે કરેલ સુધારો માન્ય ગણાશે નહીં.

પિન્ટ તારીખ : 13/02/2020

ભાડા પટ્ટાનો કરાર

8460265230



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL
Government of Gujarat
Certificate of Stamp Duty

SRT-5-ALTHAN
TOKEN NO. 37
DATE: 12-2-2020

SRT/5/ALN
No - 11141 / 16
2020

Certificate No.	: IN-GJ72377681879769S
Certificate Issued Date	: 12-Feb-2020 03:15 PM
Account Reference	: IMPACC (FI)/ gjelimp10/ SURAT/ GJ-SU
Unique Doc. Reference	: SUBIN-GJGJELIMP1084796703181079S
Purchased by	: KPI GLOBAL INFRASTRUCTURE LTD
Description of Document	: Article 30(a) Lease - (Immovable Property) - Rent
Property Description	: FOURTH FLOOR,R.S.NO-65/1,T.P.NO-27,F.P.NO-97,VILLAGE-BHATAR,SURAT
Consideration Price (Rs.)	: 56,41,036 (Fifty Six Lakh Forty One Thousand And Thirty Six only)
First Party	: MR RAJ BHUPATBHAI DESAI
Second Party	: KPI GLOBAL INFRASTRUCTURE LTD
Stamp Duty Paid By	: KPI GLOBAL INFRASTRUCTURE LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	: 2,76,500 (Two Lakh Seventy Six Thousand Five Hundred only)

SCANNED 5/11/20



MA 0005598970

Statutory Alert:

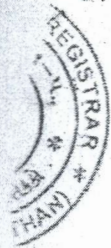
1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

2મલખાલ

15/ALN
M - 11141 2
16
2020



S. D. D.



ભાડા પટ્ટાનો કરાર

સંવત : ૨૦૭૬ ના ભદ્રા પક્ષ... સુરત... ને વાર : બુધવાર... ને તારીખ : ૧૨ જી, માહે : ફેબ્રુઆરી, સને : ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને...

આ ભાડા પટ્ટાનો કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

શ્રી રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ,
ઉ.આ.વ.: પલ, ધંધો : વેપાર/ખેતી,
રહેવાસી :- ઈશ્વરકામ, બીઆરટીએસ ઈશ્વરકામ
જંકશનની પાસે, ભટાર, સુરત.

જોગ લિ..

આ ભાડા પટ્ટાનો કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

કે.પી.આઈ. ગ્લોબલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી. વતી અને તેને તરફે તેના
ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી :- મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા,
ઉ.આ.વ.: ૩૬, ધંધો: નોકરી,
ઠેકાણું : ફિરદોશ ટાવર, ધનમોરા કોમ્પલેક્ષ સામે, અડાજણ પાટીયા, સુરત.

જત આ ભાડા પટ્ટાનો કરારથી આપણે બંને પક્ષકારો પરસ્પર એકબીજાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

R.S.D
R.B. Desai

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

S. D. D. Auth. / Director



સુરત : ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ/તાલુકા : મજુરા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : ભટારના રેવન્યુ સરવે નંબર : ૬૫/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૭(ભટાર-અલથાણ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૭ આપવામાં આવેલ છે જે પેકીનું આશરે ૬૮૪.૦૦ સમચોરસમીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "કે.પી. હાઉસ" ના નામે ઓળખાતી મિલકત જેમાં બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + પાંચ માળવાળી મિલકત પૈકી ચોથા માળવાળી મિલકત જેનો બીલ્ડ અપ એરીયા ૨૫૩૬.૮૯ સમચોરસફુટ થાય છે તે તથા તેમાં આવેલ અન્ય મિલકતદારો સાથે ફાળે પડતા ટેરેસ, બેઝમેન્ટનું પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું પાર્કીંગ અને માર્જીનની જગ્યા વાપરવાના એક્સકલુઝીવ હકકો સહીતની મિલકત પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેથી સદરહું મિલકતનો વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવાનો પહેલા પક્ષનાને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ છે. સદર મિલકત પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને વહીવટ વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલ છે અને સદર મિલકત કોઈ અન્ય ત્રાહીતને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર તબદીલ કરેલ નથી અને તેવા કોઈ કરાર નથી. પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકત બીજા પક્ષનાને તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી ૨૧ વર્ષ માટે યાને તારીખ :- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૪૦ સુધી ભાડે આપવા માંગે છે. અને બીજા પક્ષના સદરહું મિલકત ભાડે રાખવા રાજી અને સંમત છે તે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે જે શરતો નક્કી થઈ છે તેનો આ ભાડા પટ્ટાનો કરાર યાને લીઝડીડ આપણે આજરોજ કરીએ છીએ. પહેલા પક્ષનાએ સદરહું જમીન ઉપર બાંધેલ ઈમારત કાયદેસર મંજૂર થયેલ પ્લાન અન્વયેની છે અને તેનું તમામ બાંધકામ કાયદાના નિયમોને આધીન કરવામાં આવેલ છે.

—: શરતો :—

- (૧) ભાડા પટ્ટે રાખેલ મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા પ્રમાણે છે. અને રહેશે.
- (૨) ભાડાપટ્ટે આપેલ સમગ્ર મિલકતનું પ્રતિમાસ ભાડુ રૂા. ૧,૫૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા એક લાખ પચાસ હજાર પુરા નક્કી કરવામાં આવ્યું છે અને તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મજકુર ભાડાની રકમ દર માસની ૧ થી ૧૦ તારીખ સુધીમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે. સદર ભાડાની રકમમાં દર ત્રણ વર્ષે ૫ % નો વધારો કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર ભાડાની નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબની રકમ ઉપરાંત સરકાર ધ્વારા હાલમાં તથા ભવિષ્યમાં અમલમાં આવનાર જીએસટી મુજબની રકમ પણ બીજા પક્ષનાએ નિયમિત રીતે પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે. તે શિવાય ભવિષ્યમાં અથવા અન્ય કોઈ નવા વેરા લાગુ પડે તો તે પણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નિયમિત રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

YEAR	MONTH	MONTHLY RENT	INCREEMENT	INCREEMENT AMT.	ANNAUL RENT
1	12	150000	0%	0	1800000
2	12	150000	0%	0	1800000
3	12	150000	0%	0	1800000
4	12	157500	5%	7500	1890000
5	12	157500	0%	0	1890000

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

R.B. 2020
R.B. 2020

Auth. / Director

24

SRT/5/ALN
No - 1114 / 4
16
2020

6	12	157500	0%	0	1890000
7	12	165375	5%	7875	1984500
8	12	165375	0%	0	1984500
9	12	165375	0%	0	1984500
10	12	173644	5%	8269	2083725
11	12	173644	0%	0	2083725
12	12	173644	0%	0	2083725
13	12	182326	5%	8682	2187911
14	12	182326	0%	0	2187911
15	12	182326	0%	0	2187911
16	12	191442	5%	9116	2297307
17	12	191442	0%	0	2297307
18	12	191442	0%	0	2297307
19	12	201014	5%	9572	2412172
20	12	201014	0%	0	2412172
21	12	201014	0%	0	2412172

(૩) સદરહું મિલકતનું ભાડુ તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ નાં રોજથી ચાલુ થયેલ ગણવાનું રહેશે. તેમજ ભાડાની રકમમાં દર ત્રણ વર્ષે ૫ % નો વધારો કરવાનો રહેશે સહી. એટલે કે તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૨૨ નાં રોજ પ્રથમ ત્રણ વર્ષ પુર્ણ થયેથી ૫ % નો વધારો અને ત્યારબાદ દર ત્રણ વર્ષ પુર્ણ થયેથી ભાડામાં ૫ % નો વધારો કરવાનો રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષનાએ આ ભાડાપટ્ટાના કરારથી મજકુર મિલકત અંગે સિક્યુરીટી ડીપોઝીટના રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ લાખ પુરા ચેકથી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે. જેની પહેલા પક્ષના આથી પહોંચ તથા લેખિત કબુલાત આપીએ છીએ.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	ચેકની રકમ	સિક્યુરીટી ડીપોઝીટની રકમ
સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા	૨૦૨૬૦૪	૧૯.૧૦.૨૦૧૯	૧૦,૦૦,૦૦૦/-	૫,૦૦,૦૦૦/-
		કુલ	૧૦,૦૦,૦૦૦/-	૫,૦૦,૦૦૦/-

(૫) ભાડાપટ્ટે રાખેલ મિલકત અંગે બીજા પક્ષના ભાડુ ચુકવે તેની પાકી રસીદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપવાની રહેશે સહી. રસીદ મેળવ્યા સિવાય ભાડુ આપ્યા અપાવ્યાની કોઈ તર-તકરાર બીજા પક્ષનાની ચાલશે નહીં.

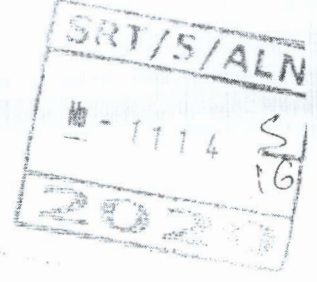
(૬) ભાડે રાખેલ મિલકતનો ભાડાનો માસ દર અંગ્રેજી મહીનાની ૧ લી તારીખથી શરૂ થયેલો ગણી તે જ માસની આખર તારીખે પુરો થતો ગણવાનો છે. બીજી અન્ય કોઈ રીતે ભાડાના માસની ગણતરી કરવા-કરાવવાની નથી.

(૭) આપણે પાકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ ભાડા પટ્ટાની મુદત તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૪૦ યાને ૨૧ વર્ષ સુધીની રાખવામાં

R.B. Desai

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

S. D. Desai Auth. / Director




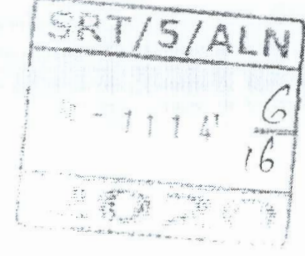
આવી છે પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તારીખ:- 01.08.2018 નાં રોજ બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ છે. તારીખ:- 01.08.2018 થી તારીખ:- 01.08.2020 સુધીનું પ્રથમ આઠ માસનું ભાડુ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું નથી એટલે કે તારીખ:- 01.08.2018 થી તારીખ:- 01.08.2020 સુધીનો fit out period ગણવામાં આવશે જે તારીખ:- 01.08.2018 થી શરૂ થઈ તારીખ:- 01.08.2020 સુધીનો ગણવામાં આવશે જે દરમ્યાન બીજા પક્ષના પોતાની જરૂરીયાત મુજબ મિલકત વાપરવા યોગ્ય બનાવવા જરૂરી ફર્નીચર, ફીકચર્સ, ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો તથા જરૂરીયાત મુજબના ફેરફારો વિગેરે બનાવી શકશે સહી અને તે દરમ્યાન બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ભાડુ આપવા જવાબદાર થશે નહીં. તારીખ:- 01.08.2020 ના રોજથી ભાડુ આપવા બીજા પક્ષના જવાબદાર થાય સહી. ભાડા કરારની મુદ્દત તારીખ:- 01.08.2018 થી ૨૧ વર્ષ સુધીની ગણવાની રહેશે સહી.

- (૮) સદરહું મિલકતમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અન્ય મિલકતદાર સાથે ફાળે પડતા ટેરેસ, પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને માર્જીનની જગ્યા વાપરવાના એકસકલુજીવ હકકો આપવામાં આવેલ છે તેમજ ૧૨ વ્યક્તિઓ માટેની લીફ્ટ આપવાની રહેશે. તેનો પહેલા પક્ષના તથા તેના કુટુંબીજનો સાથે રાસુકો વપરાશ કરવાનો રહેશે સહી.
- (૯) આ લીઝ ડીડની મુદ્દત પુરી થયા બાદ બંને પક્ષકારોની સંમતિથી નવી શરતો નક્કી કરી નવો ભાડાપટ્ટાનો કરાર કરી-કરાવી શકાશે સહી.
- (૧૦) સદરહું ભાડાવાળી મિલકતના ફાળે પડતો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ (નિભાવ ખર્ચ) તથા મિલકત વેરો જેવા કે મ્યુ. ટેક્સ, શિક્ષણ વેરો, નળ વિગેરે બધા ટેક્સો બીજા પક્ષનાએ ભાડા ઉપરાંત અલગથી પુરેપુરા ચુકવે ભરી દેવાના રહેશે સહી તથા સરકારશ્રીના મહાનગરપાલિકાના તમામ કાયદા નિયમોનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું છે. વધુમાં બીજા પક્ષનાના વ્યવસાય અંગે જરૂરી તમામ સહી, સંમતિ કે કબુલાત પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાના લાભમાં આપવાના છે. જો આવા કોઈપણ વેરા ભરપાઈ કરવામાં બીજા પક્ષના કસુર કરે અને તેને કારણે મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય અગર તો તે વેરા પહેલા પક્ષનાએ ભરવા પડે તો આથી ભરેલ પુરેપુરી રકમ ૧૮% વ્યાજ સહીત બીજા પક્ષના કનેથી વસુલ લેવા પહેલા પક્ષના હકકદાર રહેશે સહી અને તેમાં બીજા પક્ષનાની કોઈ તર-તકરાર ચાલશે નહીં.
- (૧૧) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે થ્રી ફેઈસ અને સીંગલ ફેઈસના પાવર સપ્લાયની વ્યવસ્થા બીજા પક્ષનાને કરી આપવાની રહેશે સહી. બીજા પક્ષના જે ઈલેક્ટ્રીસીટી વાપરે તેના ઈલેક્ટ્રીસીટી બીલના નાણાં બીજા પક્ષનાએ ત્રીજ કંપનીએ નિયત કરેલ મુદ્દતની અંદર પુરેપુરા ભરવાના છે. વળી આખાય બિલ્ડીંગના કોમન વપરાશના ઈલેક્ટ્રીક બીલનો ફાળે પડતો હિસ્સો પણ બીજા પક્ષનાએ અન્ય મિલકતદાર સાથે ભરવાનો રહેશે સહી. જો ઈલેક્ટ્રીક બીલના નાણાં ભરપાઈ કરવામાં બીજા પક્ષના કસુર કરે અને જો જોડાણ કપાય જાય તો

R. B. DCS

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.


 Auth. / Director



પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. પરંતુ વીજજોડાણ બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે પુનઃસ્થાપિત કરવાનું રહેશે.

- (૧૨) સદર ભાડે આપેલ મિલકતમાં આગળના ભાગે બીજા પક્ષના પોતાના નામના સાર્થનબોર્ડ/ નિયોન બોર્ડ મુકવા હકકદાર રહેશે સહી તથા બીજા પક્ષના કંપનીઓના રજીસ્ટર્ડ એડ્રેસ તરીકે ભાડે આપેલ મિલકતનું સરનામું નોંધાવવા હકકદાર રહેશે સહી. વળી બીજા પક્ષનાની કંપનીઓના તમામ પત્ર વ્યવહાર સદર મિલકતના સરનામે કરવા-કરાવવા બીજા પક્ષના હકકદાર રહેશે સહી.
- (૧૩) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતને "કે. પી. હાઉસ" નામ આપવામાં આવશે અને તે મુજબના સાર્થન બોર્ડ રાખવા બીજા પક્ષના આથી હકકદાર થાય સહી. સદર આખી મિલકત ઉપર બીજા પક્ષના પોતાની કુંપનીની જ એડવર્ટાઈઝ કરી શકશે.
- (૧૪) સદરહું મિલકતમાં બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાએ સીવીલ વર્ક એટલે કે બાંધકામ પુર્ણ કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષના પોતાના વ્યવસાયને અનુરૂપ જરૂરી ફર્નીચર, કાઉન્ટર વિગેરે બનાવવા માટે અને તેના રીપેરીંગ કરવાને હકકદાર રહેશે. તે અંગે જરૂરી નાના મોટા સુધારા કરવા પણ હકકદાર રહેશે તેમજ ભાડા કરાર યાને ભાડાપટ્ટાનો અંત આવે તે સમયે હમો બીજા પક્ષનાએ હમારા ખર્ચે સદરહું મિલકત જે તે સ્થિતિમાં મેળવેલ તે સ્થિતિમાં સદરહું મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. બીજા પક્ષના જ્યારે પણ મજકુર મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરે ત્યારે બીજા પક્ષનાએ સદર મિલકતમાં આવેલ ટોયલેટ, બાથરૂમ અને ફીક્સ ફલોરીંગ સિવાય બનાવેલ ફર્નીચર તથા અન્ય સાધન સામગ્રી પરત લઈ જવા હકકદાર રહેશે સહી.
- (૧૫) આ કરારની મુદ્દત દરમ્યાન પહેલા પક્ષનાઓ ભાડુતના હકકો સહિત મજકુર મિલકત ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપવા ઈચ્છે તો ભાડા કરારની તમામ શરતોને આધીન બીજા પક્ષનાના કરાર અન્વયેના તમામ હકકો સહીત અન્ય ત્રાહિતને વેચાણ કરવા હકકદાર થાય સહી. વળી તેવા વેચાણ કે તબદીલીના કોઈપણ વ્યવહારને લીધે બીજા પક્ષનાના ભાડુઆત તરીકેના હકકોને કોઈ હરકત, અંતરાય કે નુકશાન થાય તેવી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં.
- (૧૬) ભાડા કરારની મુદ્દત અંગે લોક ઈન પીરીયડ પાંચ વર્ષનો રાખવામાં આવેલ છે તે અગાઉ જો બીજા પક્ષના પાંચ વર્ષ પહેલા ખાલી કરવા માંગતા હોય તે સંજોગોમાં કુલ પાંચ વર્ષનું ભાડુ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે સહી તેમજ સદર ભાડા કરારના પાંચ વર્ષ પુરા થયા બાદ જો બીજા પક્ષના સદર મિલકત ખાલી કરવા માંગે તો બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ત્રણ માસ અગાઉથી લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના સદર ભાડા કરારની મુદ્દત પૂરી થતા અગાઉ સદર મિલકત બીજા પક્ષના કનેથી ખાલી કરાવી શકશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજ સહીત હાલનો ભાડા કરાર કરેલ છે. બીજા પક્ષના ભાડા કરારની શરતો અન્વયે ભાડુ આપવામાં કસુર કરે કે કોઈપણ કરારની શરતોનો ભંગ કરે તો કરારની મુદ્દત પૂરી થયા અગાઉ કરારનો અંત આણી કબજો મેળવવા પહેલા પક્ષના હકકદાર રહેશે સહી. અને કબજો સુપ્રત કરતા સમયે બીજા પક્ષના ભાડે આપેલ મિલકતમાં આવેલ બીજા પક્ષનાની માલીકીના ફર્નીચર, ફીક્સ વિગેરે લઈ જવા હકકદાર થાય સહી.





- (૧૭) આપણે પક્ષકારોએ મજકુર કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરવા-કરાવવાનું રહેશે સહી. તેમ છતાં જો કોઈ પક્ષકાર ધ્વારા મજકુર શરતોનું ભંગ કરવામાં આવે તો આવી તકરારોનું નિરાકરણ The India Arbitration and Consolidation Act, 1996 ની જોગવાઈ મુજબ લવાઈથી કરવાનું રહેશે તેવા સંજોગોમાં બંને પક્ષકારોએ સંમતિથી નિયત કરેલ લવાઈ મારફત તેવી હરકોઈ પ્રકારની તર-તકરારોનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે સહી. લવાઈનું સ્થળ સુરત અને ભાષા ગુજરાતી રહેશે.
- (૧૮) ભાડે રાખનાર કંપની પોતાના રજીસ્ટર્ડ સરનામા તરીકે ભાડે આપેલ મિલકતનું સરનામું રજીસ્ટર્ડ કરાવી શકશે.
- (૧૯) ભાડે આપેલ મિલકતના ઈલેક્ટ્રીકના દોરડા, કનેક્શન, પાવર લાવવા તથા ઈલેક્ટ્રીક મીટર બનાવવા સુધીની કામગીરી તથા પ્લમ્બીંગની લાઈનો અને પ્લમ્બીંગની તમામ કામગીરીની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને જો ભાડે આપેલ મજકુર આખી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા કામગીરીમાં જો કોઈ ત્રુટી જણાય અને તેને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી પણ પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી અને ભાડે આપેલ મજકુર આખી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ કામગીરીમાં જો કોઈ ત્રુટી જણાય અને તેને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. અને તેવી કોઈ નાણાંકીય જવાબદારી બીજા પક્ષનાના શિરે આવે તો તે ભાડાની રકમમાંથી મજરે લેવા આથી બીજા પક્ષના હકકદાર થાય સહી.
- (૨૦) બીજા પક્ષના ઈલેક્ટ્રીસીટી મેળવવા માટે સોલાર પેનલો તથા તે અંગેના ટાવર લગાડવા આથી હકકદાર થાય સહી. અને તે અંગે માત્ર પહેલા પક્ષના કંપની અંગત વપરાશ માટે અને કંપનીની આનુષંગિક અન્ય કંપની કે સંસ્થાની સાથે ટાવરનો ઉપયોગ કરી શકશે સહી.
- (૨૧) આ કરારની મુદત ૨૧ વર્ષ બાદ જો કોઈ સંજોગોમાં મુદતમાં વધારો ન થાય અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાના સંજોગો ઉભા થાય તે બીજા પક્ષનાએ પોતે બનાવેલું ફર્નીચર તે પોતાની સાથે લઈ જઈ શકશે સહી.
- (૨૨) જો કોઈ સંજોગોમાં ભાડે રાખેલ મિલકત કે એનો કોઈ ભાગ આકસ્મિક સંજોગોમાં જેવા કે ઘરતીકંપ, રેલની પરિસ્થિતિમાં વાપરવા યોગ્ય ન રહે તો આખી મિલકતનું કે તેના ભાગ જેટલું ભાડુ આપવા બીજા પક્ષના જવાબદાર થશે નહીં. વાપરવા યોગ્ય રહેલા ભાગ કે મિલકતનો કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને રીપેરીંગ કરવા માટે પરત આપવાનો રહેશે અને રીપેર થયા બાદ વાપરવા યોગ્ય કરી આપ્યા બાદ ફરીથી ભાડુ ચાલુ કરવાનું રહેશે અને પહેલા પક્ષના જ્યારે આખી મિલકત કે તેનો ભાગ વપરાશ યોગ્ય બનાવી આપે તો મિલકત કે તેના ભાગ પુરતા ભાડાની તે સમય પછીની રકમ વપરાશ ફરી ચાલુ થયેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આપવાની રહેશે સહી.
- (૨૩) વળી, આગ, ઘરતીકંપ, રેલ જેવા આકસ્મિક સંજોગો સામે આખી મિલકત પુરતો ઈન્સ્યોરન્સ પહેલા પક્ષનાએ લેવાનો રહેશે સહી અને ફર્નીચર પુરતો ઈન્સ્યોરન્સ બીજા પક્ષનાએ લેવાનો રહેશે સહી.

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

R.B. Doshi

7

Auth. / Director



- (૨૪) મજકુર ભાડે આપેલ આખી ઈમારતના ફ્રન્ટ ભાગની કમ્પાઉન્ડ વોલ આગળનું ડેવલપમેન્ટ/ સુશોભન ઈત્યાદી કરવાની જવાબદારી હાલમાં બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. ભવિષ્યમાં પ્લાન મુજબ ફ્રન્ટની દિવાલ કરવાની થાય તો તે અંગેની ખર્ચની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.
- (૨૫) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકત બીજા પક્ષનાને જે પરિસ્થિતિમાં ભાડે આપેલી હોય તેવી જ પરિસ્થિતિમાં પહેલા પક્ષનાને પાછી આપવાની રહેશે સહી. બીજા પક્ષનાના માલસામાનને કારણે જો મિલકતને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તો તે તમામ નુકશાન બીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાનું રહેશે સહી.
- (૨૬) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતમાંથી બીજા પક્ષના પોતાનું ફર્નીચર લઈ જતી વખતે અને ફર્નીચર અલગ કરતી વખતે જો મિલકતની દિવાલ, ફ્લોર કે છતને કોઈપણ નુકશાન થાય તો તે બીજા પક્ષનાએ રિપોર કરી આપવાનું રહેશે સહી.
- (૨૭) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ ગંદકી યા ન્યુસન્સ બીજા પક્ષનાએ કરવા - કરાવવાનું નથી તેમજ સદરહું મિલકતમાં સરકાર ધ્વારા પ્રતિબંધિત યા સળગી ઉઠે તેવા પ્રતિબંધિત કે ગુનાહીત પદાર્થો રાખવાના નથી.
- (૨૮) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકત જોવા - તપાસવા માટે તેમાં પ્રવેશ કરવા તમો પહેલા પક્ષના યા તેમના કુટુંબીજનોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર રહેશે. તેમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતની તર-તકરાર, રૂકાવટ કે અવરોધ કરવાનો નથી.
- (૨૯) સદરહું ભાડાવાળી મિલકતનું વાર્ષિક સરાસરી ભાડું રૂ.૨૦,૯૩,૬૫૮/- થાય છે તથા મ્યુનીસીપલ વેરાની રકમ રૂ.૧,૦૦,૦૦૦/- તથા જીએસટીની રકમ રૂ.૩,૭૬,૮૫૮/- ઉમેરતા કુલ વાર્ષિક સરાસરી ભાડું રૂ.૨૫,૭૦,૫૧૮/- ની બે ગણી રકમ રૂ.૫૧,૪૧,૦૩૬/- તેમાં ડીપોઝીટની રકમ રૂ.૫,૦૦,૦૦૦/- ઉમેરતા રૂ.૫૬,૪૧,૦૩૬/- ઉપર કાયદા મુજબ ૪.૯૦% મુજબ રૂ.૨,૭૬,૫૦૦/- નો જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ કરાર કરેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ :—

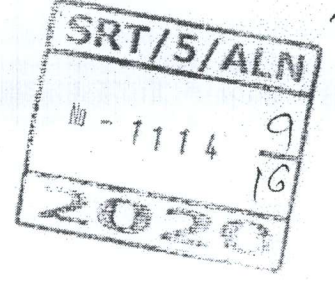
—: ભાડે રાખેલ મિલકતની વિગત :—

સુરત : ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ/તાલુકા : મજુરા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : ભટારના રેવન્યુ સરવે નંબર : ૬૫/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૭(ભટાર-અલથાણ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૭ આપવામાં આવેલ છે જે પૈકીનું આશરે ૬૮૪.૦૦ સમચોરસમીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "કે.પી. હાઉસ" ના નામે ઓળખાતી મિલકત જેમાં બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + પાંચ માળવાળી મિલકત પૈકી ચોથા માળવાળી મિલકત જેનો બીલ્ટ અપ એરીયા ૨૫૩૬.૮૯ સમચોરસફુટ થાય છે તે તથા તેમાં આવેલ અન્ય મિલકતદારો સાથે ફાળે પડતા ટેરેસ, બેઝમેન્ટનું પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું

R.S.S.
R.B. D.

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

S. D. D.
Auth. / Director



પાર્કિંગ અને માર્જીનની જગ્યા વાપરવાના એકસક્લુઝીવ હકકો સહીતની મિલકતનો સમાવેશ થાય છે.

એણી વિગતનો આ ભાડા કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે ઘાક-ઘમકી વિના, તન અને મનની સંપૂર્ણ સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફ હાલતમાં, સ્વેચ્છાએ લખી આપેલ છે. જે હમો બીજા પક્ષના તથા હમારા વંશવાલી, વારસોને તમામ પ્રકારે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

બીજા પક્ષના:
K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

Auth / Director

(કે.પી.આઈ. ગ્લોબલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી.
વતી અને તરફ તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી
મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા)

પહેલા પક્ષના :-

(શ્રી રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ)

R.B.D

SRT/5/ALM
10-1114
1a
1b



બીજા પક્ષના :---



K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

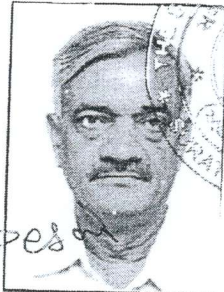
S. D. ... Auth. / Director



(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

(કે.પી.આઈ. ગ્લોબલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી.
વતી અને તર્કે તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી
મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા)

પહેલા પક્ષના :---



R. B. Dabhi



(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

R. B. Dabhi

(શ્રી રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ)

SRT/5/ALN		
1114	14	16
2020		

12/02/2020 4:43 PM

K.P.I. GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED

CIN: L40102GJ2008PLC083302



CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED BY THE MEETING OF BOARD OF DIRECTORS OF K.P.I. GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED (CIN: L40102GJ2008PLC083302) HELD ON TUESDAY, AUGUST 20, 2019 AT 5:30 PM AT REGISTERED OFFICE OF THE COMPANY AT SHOP NO A-1/2, FIRDOS TOWER, NEAR FAZAL TOWER, ADAJAN PATIA SURAT 395009, GUJARAT.

APPOINTMENT OF AUTHORISED SIGNATORY FOR EXECUTION OF LEASE DEED/RENT AGREEMENT:

The Chairman informed the Board that there is a requirement to appoint an authorized signatory for signing and executing the lease deed/rent agreement for the new corporate office of the Company. Mr. Mohmed Sohil Yusuf Dabhoya, son of Mr. Yusuf Halimbhai Dabhoya, aged about 36 years, bearing PAN AFAPD3881R, is proposed to be authorized to sign/execute and submit all the necessary papers, letter, agreements, documents, writings, submissions and generally to do all acts, deeds and things that may be necessary, proper, expedient or incidental for the purpose of giving effect to any necessity and following resolution was passed:

"RESOLVED THAT Mr. Mohmed Sohil Yusuf Dabhoya, son of Mr. Yusuf Halimbhai Dabhoya, aged about 36 years, bearing PAN AFAPD3881R be and is hereby authorized to sign and execute the Lease deed, Rent Agreement, and other deeds and documents, as may be required in connection with the lease of "KP House" i.e. the new Corporate Office of the Company.

"RESOLVED FURTHER THAT the aforesaid authorized representative is also authorized to appear and act on behalf of the Company and represent the Company before the Central Government, State Governments, Office of Sub Registrars, public bodies, public offices, and other statutory/local authorities and to sign, execute, appear, deliver and draft all such applications, returns, objections, documents, agreements and other papers and documents as may be required, and to do such other acts, deeds and things as may be necessary or incidental thereto for and on behalf of the Company, in relation to the aforesaid resolution."

Place: Surat
Date: 20.08.2019

For THE BOARD OF DIRECTORS of
M/s K.P.I. Global Infrastructure Limited



Farukbhai Gulambhai Patel
Chairman & Managing Director
DIN: 00414045

ATTESTED COPY



GHANSHYAM J PATEL
NOTARY
SURAT CITY (GUJ)
GOVT OF INDIA

32

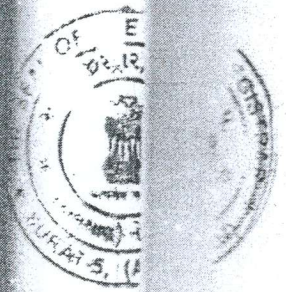
SRT/5/ALN		
1114	14	16
2020		

01/02/2020 4:43 PM

સરકારી સંસ્થાના સર્વિસ પુસ્તક નંબર: 2020396002925

आयकर विभाग
 INCOME TAX DEPARTMENT
 भारत सरकार
 GOVT. OF INDIA
 K P J GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED
 01/02/2008
 Permanent Account Number
 AADCK5573C

SRT/5/ALN
 1114 12 16
 2020



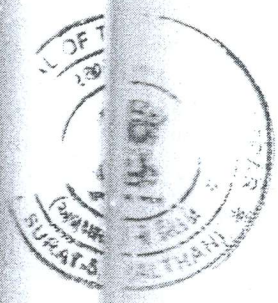
ATTESTED COPY
 GHANSHYAM J. PATEL
 NOTARY
 SURAT CITY (GUJ)
 GOVT OF INDIA

SRT/5/ALN		
1114	14	16
2020		

12/02/2020 4:43 PM

12/02/2020 4:43 PM 12/02/2020 4:43 PM

SRT/5/ALN
 1114 13
 16
 2020



स्थायी लेखा संख्या /PERMANENT ACCOUNT NUMBER
ABIPD1681M

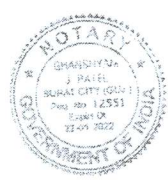
नाम /NAME
RAJ BHUPATBHAI DESAI

पिता का नाम /FATHER'S NAME
BHUPATBHAI AMRUTLAL DESAI

जन्म तिथि /DATE OF BIRTH
06-11-1961

हस्ताक्षर /SIGNATURE
R. B. Desai

असुकर जायुक, सुरत
 COMMISSIONER OF INCOME-TAX, SURAT



ATTESTED COPY

GHANSHYAM J PATEL
 NOTARY
 SURAT CITY (GUJ)
 GOVT OF INDIA

34

SRT/5/ALN		
1114	14	16
2020		

(W) 12/02/2020 4:43 PM

અનુક્રમ નંબર ૧૧૧૪ સને ૨૦૨૦ ના ફેબ્રુઆરી
 તારીખે ૧૬ થી ૧૭ વાગ્યાની વચ્ચે સુરત - ૫
 અલથાણ સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજુ કર્યો.

પહોંચ નંબર: ૨૦૨૦૩૧૮૦૦૨૭૨૬	
ફીપહોંચી છે તે	Rs.
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૫૬૪૧૦.૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો (18)	૩૬૦.૦૦
અન્ય ફી	૦.૦૦
કુલ એકંદરે રૂ.	૫૬૭૭૦.૦૦



HE
 રાજીસ્ટ્રાર
 (૧)
 ૧-૫

S. Dohra
 કે.પી.આઈ ગ્લોબલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી. વતી અને તફ તેના
 ઓથો.સીએન્ટરી મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા

J.C. Bhatporia
 J.C. Bhatporia
 સબ રજીસ્ટ્રાર
 સુરત - ૫ અલથાણ

J.C. Bhatporia
 J.C. Bhatporia
 સબ રજીસ્ટ્રાર
 સુરત - ૫ અલથાણ

અનુ.નંબર	પક્ષકારનું નામ અને સરનામું	ઉંમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
૧	રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ ઈન્ફર ડાર્મ, ભટાર, સુરત	૫૮			<i>R.B Desai</i>
૨	કે.પી.આઈ ગ્લોબલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી. વતી અને તફ તેના ઓથો.સીએન્ટરી મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા ફિરોશ ટાવર, અડાજણ, સુરત	૩૭			<i>S. Dohra</i>

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.

S. Dohra
R.B. Desai

SRT/5/ALN

1114

15

16

2020

12/02/2020 4:44 PM

૧. મુશી મો. સફવાન ઝાહીર અહમદ
નાનપુરા, સુરત



૨. અવિદ મો. પટેલ
રદિર, સુરત



તેઓ કહે છે કે સદરહું લખી આપનારને તેઓ જાતે ઓળખે છે.
અને તેમની ઓળખાણ આપે છે.

૧. S. R. NUNSHI

૨.

તારીખ: ૧૨ માહે: ફેબ્રુઆરી -૨૦૨૦



J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અવથાણ

આ સાથે લેનાર, આપનાર તથા ઓળખાણ આપનારના ઓળખ અંગેના
પ્રમાણીત પુરાવા રજુ કરેલ છે.

તારીખ: 12/02/2020

J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અવથાણ

SRT/5/ALN		
1114	16	16
2020		

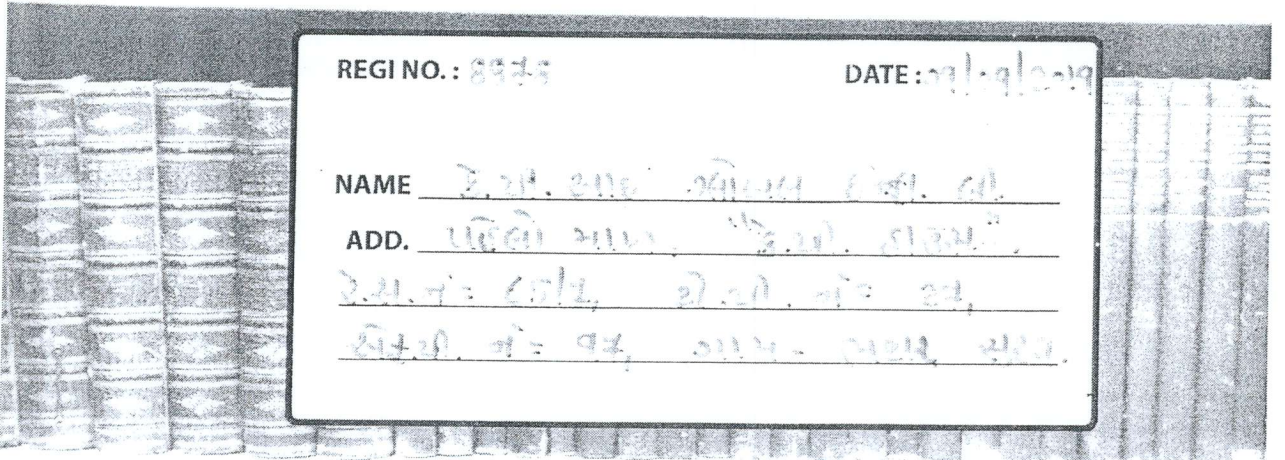
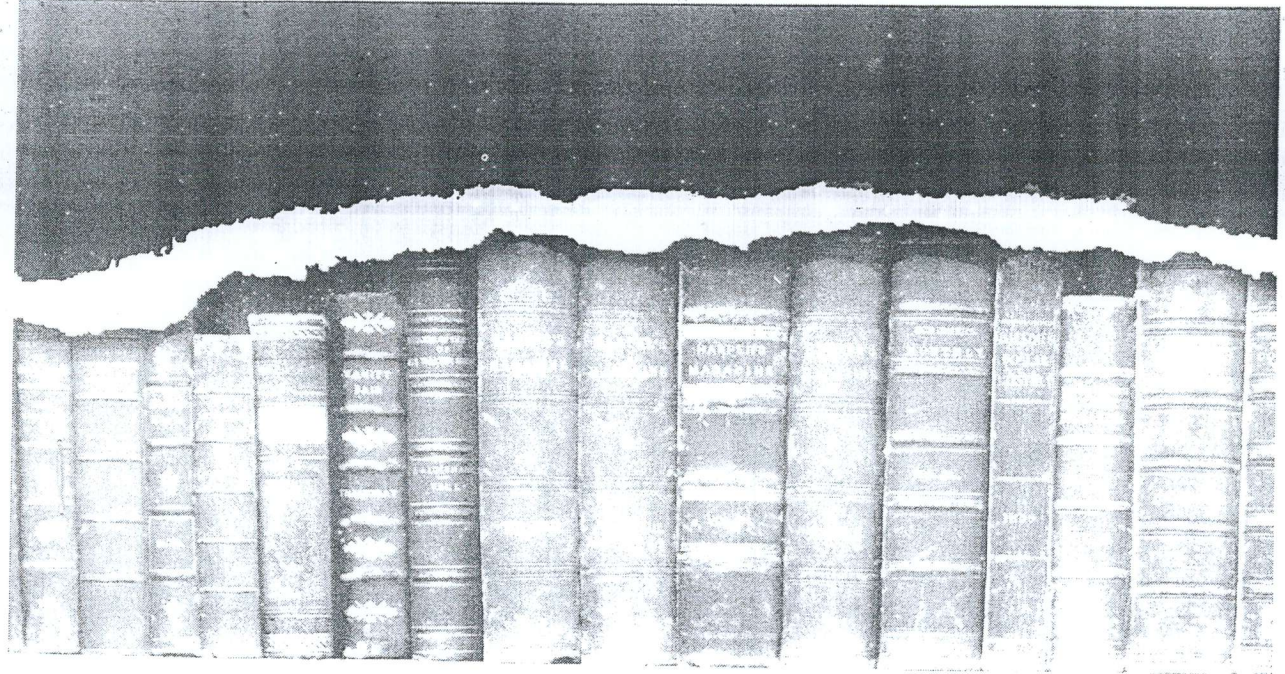
(W) 12/02/2020 5:34 PM

૧ નંબરની બુકના ૧૧૧૪ નંબરે નોંધ્યો છે.
તારીખ: 12-02-2020



J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલથાણ

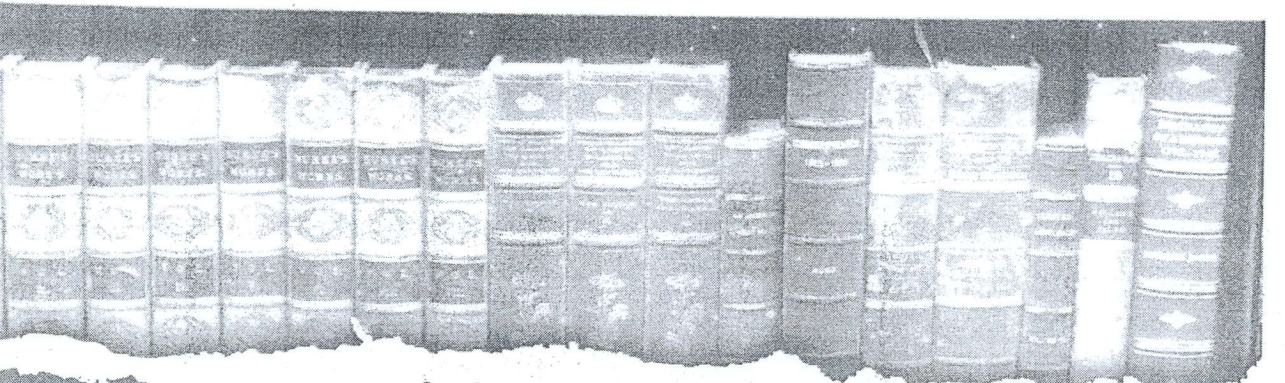




REGI NO.: 8978 DATE: 07/09/2019

NAME: ડે. ડી. ડી. જોષી એવોકેટીસ એન્ડ કો.

ADD. પુસ્તકો મહાલ, "ડે. ડી. ડી."
ડે. ડી. નં: ૮૦/૨, શ્રી ડી. નં: ૨૩,
સીટ ૨૧, નં: ૧૪, ગામ - વાલિયા, સુરત.



MRS. BHADRA DHIMANT JOSHI
B. PHARM L.L.B.
ADVOCATE

201-202, BABUBHAI CHAMBERS, ATHWAGATE CROSSING,
ATHWAGATE, SURAT - 395001
OFF. : 0261 2478369, MO. : 9375526264
bhadra_adv@yahoo.co.in

રજીસ્ટ્રેશન પહોંચ

પહોંચ નંબર ૨૦૧૯૩૧૯૦૧૮૮૦૩ દસ્તાવેજ નંબર ૮૮૭૮ દસ્તાવેજ વર્ષ ૨૦૧૯
તારીખ ૯ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૯

દસ્તાવેજનો પ્રકાર: ભાડાપત્રો

અવેજ ૯૮૪૦૯૧૮.૦૦

રજુ કરનારનું નામ રાજ ભપતલાઇ દેસાઇ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી..... ૯૮૪૧૦.૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો..... ૩૬૦.૦૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાટીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી.....



કુલ ચેકદરે રૂ. ૯૮૭૭૦.૦૦

અંકે રૂપીયા અશ્ણાણ હજાર સાત સો સીરેર પૂરા

દસ્તાવેજ ના દિવસે તૈયાર થશે અને

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશે.

કેન્સલર ડુર્મ, ભટાર, સુરત

અગર

R. B. Desai

ને આપશે

J. C. Bhatporia

J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલથાણ

રજુ કરનારની સહી



અનુક્રમણિકા નંબર - ૨

સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-5(Althan)

ગામનું નામ	દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	ક્ષેત્રફળ	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સાહીની તારીખ નોંધણીની તારીખ	અનુક્રમ, વોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર	શેરો
ભટાર	રે.સ.નં. 65/1 ટી.પી.સ્કીમ નં. 27 ડા.જ્યોટ નં. 97 પેકી કે.પી. હાઉસ ના બેંક ચેક + ગ્રા.ફર્લોર + પાંચ માળ વાળી મિલકત પેકી પહેલા માળ વાળી જુનો બિલ્ડઅપ સે. 2536.89 ચો.ફુટ વાળી મિલકત	રે.સ.નં. 65/1 ટી.પી.સ્કીમ નં. 27 ડા.જ્યોટ નં. 97 પેકી	કે.પી. હાઉસ ના બેંક ચેક + ગ્રા.ફર્લોર + પાંચ માળ વાળી મિલકત પેકી પહેલા માળ વાળી જુનો બિલ્ડઅપ સે. 2536.89 ચો.ફુટ વાળી મિલકત	રાજ ભુપતભાઇ દેસાઇ	રાજ ભુપતભાઇ દેસાઇ	કે.પી. આઇ ડીબલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી. વતી અને તરફ તેના ઓથો.સીએટરી મોહમ્મદ સોહિલ યુસુફ ડભોયા	કે.પી. આઇ ડીબલ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી. વતી અને તરફ તેના ઓથો.સીએટરી મોહમ્મદ સોહિલ યુસુફ ડભોયા	09/09/2019 09/09/2019	8878	

મુકબલ કરનાર
ખરી નકલ

મુકબલ કરનાર
ખરી નકલ

9062

તારીખ :

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-5(Althan)

Sub-Registrar Office(SRO) Surat-5(Althan)



નોંધ: કોમ્પ્યુટર પિન્ટમાં કોઈ પણ રીતે કરેલ સુધારો માન્ય ગણાશે નહીં.

પિન્ટ તારીખ : 11/09/2019

2462112

032592098

SCAN OK

2019

37

SRT/5/ALN
No. 8878 / LS

SRT-5-ALTHAN
TOKEN NO. 99
DATE: 9 SEP 2019



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL Government of Gujarat Certificate of Stamp Duty

Certificate No.	: IN-GJ20853617188330R
Certificate Issued Date	: 07-Sep-2019 03:02 PM
Account Reference	: IMPACC (FI)/ gjelimp10/ SURAT/ GJ-SU
Unique Doc. Reference	: SUBIN-GJGJELIMP1084896891853995R
Purchased by	: K P I GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED
Description of Document	: Article 30(a) Lease - (Immovable Property) - Rent
Property Description	: FIRST FLOOR,R.S-65/1,T.P-27,F.P-97,VILLAGE-BHATAR,TA-MAJURA,DI-SURAT
Consideration Price (Rs.)	: 98,40,917 (Ninety Eight Lakh Forty Thousand Nine Hundred And Seventeen only)
First Party	: MR RAJ BHUPATBHAI DESAI
Second Party	: K P I GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED
Stamp Duty Paid By	: K P I GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED
Stamp Duty Amount(Rs.)	: 4,82,500 (Four Lakh Eighty Two Thousand Five Hundred only)



SRT/5/ALN
No. 8878 / LS
2019

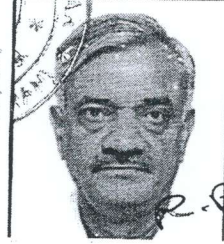
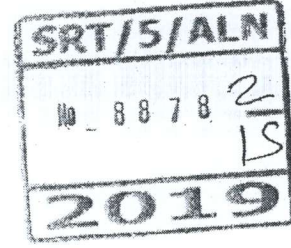


SIR 000068358

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

24/12/19



R.B. Desai

ભાડા પટ્ટાનો કરાર

સંવત : ૨૦૧૯ નાં વાહાનુચિત્રાનુચિત્રાનુચિત્રા... ને વાર : સોમવાર ને
તારીખ: ૨૦/૧૨/૧૯, માહે : સપ્ટેમ્બર, સને : ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને...

આ ભાડા પટ્ટાનો કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

શ્રી રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ,

ઉ.આ.વ.: ૫૮, ધંધો : વેપાર/ખેતી,

રહેવાસી :- ઈશ્વરકાર્મ, બીઆરટીએસ ઈશ્વરકાર્મ

જંકશનની પાસે, ભટાર, સુરત-૩૯૫ ૦૧૭.

જોગ લિ..

આ ભાડા પટ્ટાનો કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

કે. પી. આઈ. ગ્લોબલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી. વતી અને તેકે તેના

ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી :- મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા,

ઉ.આ.વ.: ૩૬, ધંધો: નોકરી,

ઠેકાણું : ફિરદોશ ટાવર, ધનમોરા કોમ્પ્લેક્સ સામે, અડાજણ પાટીયા, સુરત.

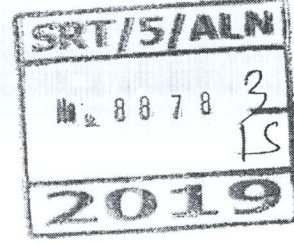
જત આ ભાડા પટ્ટાનો કરારથી આપણે બંને પક્ષકારો પરસ્પર એકબીજાને લખી
આપી જણાવીએ છીએ કે,

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

X R.B. Desai

2

Auth. / Director



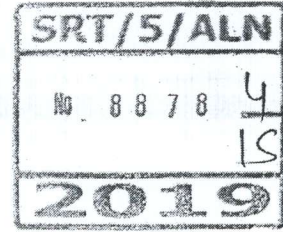
સુરત : ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ/તાલુકા : મજુરા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : ભટારના રેવન્યુ સરવે નંબર : ૬૫/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૭(ભટાર-અલથાણ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૭ આપવામાં આવેલ છે જે પૈકીનું આશરે ૬૮૪.૦૦ સમયોરસમીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "કે.પી. હાઉસ" ના નામે ઓળખાતી મિલકત જેમાં બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + પાંચ માળવાળી મિલકત પૈકી પહેલા માળવાળી મિલકત જેનો બીલ્ડ અપ એરીયા ૨૫૩૬.૮૯ સમયોરસફુટ થાય છે તે તથા તેમાં આવેલ અન્ય મિલકતદારો સાથે ફાળે પડતા ટેરેસ, બેઝમેન્ટનું પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું પાર્કિંગ અને માર્જીનની જગ્યા વાપરવાના એક્સકલુઝીવ હકકો સહીતની મિલકત પહેલા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેથી સદરહું મિલકતનો વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવાનો પહેલા પક્ષનાને હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ છે. સદર મિલકત પહેલા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને વહીવટ વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલ છે અને સદર મિલકત કોઈ અન્ય ત્રાહીતને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર તબદીલ કરેલ નથી અને તેવા કોઈ કરાર નથી. પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકત બીજા પક્ષનાને તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી ૨૧ વર્ષ માટે યાને તારીખ :- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૪૦ સુધી ભાડે આપવા માંગે છે. અને બીજા પક્ષના સદરહું મિલકત ભાડે રાખવા રાજી અને સંમત છે તે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે જે શરતો નક્કી થઈ છે તેનો આ ભાડા પટ્ટાનો કરાર યાને લીઝડીડ આપણે આજરોજ કરીએ છીએ. પહેલા પક્ષનાએ સદરહું જમીન ઉપર બાંધેલ ઈમારત કાયદેસર મંજુર થયેલ પ્લાન અન્વયેની છે અને તેનું તમામ બાંધકામ કાયદાના નિયમોને આધીન કરવામાં આવેલ છે.

:- શરતો :-

- (૧) ભાડા પટ્ટે રાખેલ મિલકતનું વિગતવાર વર્ષન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા પ્રમાણે છે. અને રહેશે.
- (૨) ભાડાપટ્ટે આપેલ સમગ્ર મિલકતનું પ્રતિમાસ ભાડુ રૂા. ૨,૭૭,૫૦૦/- અંકે રૂપિયા બે લાખ સિત્તોતેર હજાર પાંચસો પુરા નક્કી કરવામાં આવ્યું છે અને તે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને મજકુર ભાડાની રકમ દર માસની ૧ થી ૧૦ તારીખ સુધીમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે. સદર ભાડાની રકમમાં દર ત્રણ વર્ષે ૫ % નો વધારો કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર ભાડાની નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબની રકમ ઉપરાંત સરકાર ધ્વારા હાલમાં તથા ભવિષ્યમાં અમલમાં આવનાર જીએરાટી મુજબની રકમ પણ બીજા પક્ષનાએ નિયમિત રીતે પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સિવાય ભવિષ્યમાં અથવા અન્ય કોઈ નવા વેરા લાગુ પડે તો તે પણ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નિયમિત રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

YEAR	MONTH	MONTHLY RENT	INCREEMENT	INCRFFMENT AMT.	ANNUAL RENT
1	12	277500	0%	0	3330000
2	12	277500	0%	0	3330000
3	12	277500	0%	0	3330000
4	12	291375	5%	13875	3496500
5	12	291375	0%	0	3496500

X R.B. Dora



6	12	291375	0%	0	3496500
7	12	305944	5%	14569	3671325
8	12	305944	0%	0	3671325
9	12	305944	0%	0	3671325
10	12	321241	5%	15297	3854891
11	12	321241	0%	0	3854891
12	12	321241	0%	0	3854891
13	12	337303	5%	16062	4047636
14	12	337303	0%	0	4047636
15	12	337303	0%	0	4047636
16	12	354168	5%	16865	4250018
17	12	354168	0%	0	4250018
18	12	354168	0%	0	4250018
19	12	371877	5%	17708	4462518
20	12	371877	0%	0	4462518
21	12	371877	0%	0	4462518

(૩) સદરહું મિલકતનું ભાડું તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ નાં રોજથી ચાલુ થયેલ ગણવાનું રહેશે. તેમજ ભાડાની રકમમાં દર ત્રણ વર્ષે ૫ % નો વધારો કરવાનો રહેશે સહી. એટલે કે તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૨૨ નાં રોજ પ્રથમ ત્રણ વર્ષ પુર્ણ થયેથી ૫ % નો વધારો અને ત્યારબાદ દર ત્રણ વર્ષ પુર્ણ થયેથી ભાડામાં ૫ % નો વધારો કરવાનો રહેશે.

(૪) બીજા પક્ષનાએ આ ભાડાપટ્ટાના કરારથી મજકુર મિલકત અંગે સિક્યુરીટી ડીપોઝીટના રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ લાખ પુરા ચેકથી નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે. જેની પહેલા પક્ષના આથી પહોંચ તથા લેખિત કબુલાત આપીએ છીએ.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	ચેકની રકમ	સિક્યુરીટી ડીપોઝીટની રકમ
સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા	૨૭૨૬૦૪	૧૯.૧૦.૨૦૧૮	૧૦,૦૦,૦૦૦/-	૫,૦૦,૦૦૦/-
		કુલ	૧૦,૦૦,૦૦૦/-	૫,૦૦,૦૦૦/-

(૫) ભાડાપટ્ટે રાખેલ મિલકત અંગે બીજા પક્ષના ભાડુ ચુકવે તેની પાકી રસીદ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આપવાની રહેશે સહી. રસીદ મેળવ્યા સિવાય ભાડુ આપ્યા અપાવ્યાની કોઈ તર-તકરાર બીજા પક્ષનાની ચાલશે નહીં.

(૬) ભાડે રાખેલ મિલકતનો ભાડાનો માસ દર અંગ્રેજી મહીનાની ૧ લી તારીખથી શરૂ થયેલો ગણી તે જ માસની આખર તારીખે પુરો થતો ગણવાનો છે. બીજી અન્ય કોઈ રીતે ભાડાના માસની ગણતરી કરવા-કરાવવાની નથી.

(૭) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ ભાડા પટ્ટાની મુદત તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૪૦ યાને ૨૧ વર્ષ સુધીની રાખવામાં

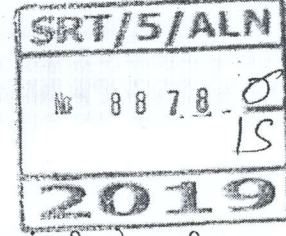
K.R.B. D. D. D.

આવી છે પહેલા પક્ષનાએ મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ નાં રોજ બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ છે. તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી તારીખ:- ૦૧.૦૫.૨૦૨૦ સુધીનું પ્રથમ આઠ માસનું ભાડુ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું નથી એટલે કે તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી તારીખ:- ૦૧.૦૫.૨૦૨૦ સુધીનો fit out period ગણવામાં આવશે જે તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી શરૂ થઈ તારીખ:- ૦૧.૦૫.૨૦૨૦ સુધીનો ગણવામાં આવશે જે દરમ્યાન બીજા પક્ષના પોતાની જરૂરીયાત મુજબ મિલકત વાપરવા યોગ્ય બનાવવા જરૂરી ફર્નીચર, ફીકચર્સ, ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો તથા જરૂરીયાત મુજબના ફેરફારો વિગેરે બનાવી શકશે સહી અને તે દરમ્યાન બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને ભાડુ આપવા જવાબદાર થશે નહીં. તારીખ:- ૦૧.૦૫.૨૦૨૦ ના રોજથી ભાડુ આપવા બીજા પક્ષના જવાબદાર થાય સહી. ભાડા કરારની મુદ્દત તારીખ:- ૦૧.૦૯.૨૦૧૯ થી ૨૧ વર્ષ સુધીની ગણવાની રહેશે સહી.

- (૮) સદરહું મિલકતમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અન્ય મિલકતદાર સાથે ફાળે પડતા ટેરેસ, પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને માર્જીનની જગ્યા વાપરવાના એક્સક્લુઝીવ હકો આપવામાં આવેલ છે તેમજ ૧૨ વ્યક્તિઓ માટેની લીફ્ટ આપવાની રહેશે. તેનો પહેલા પક્ષના તથા તેના કુટુંબીજનો સાથે રાસુકો વપરાશ કરવાનો રહેશે સહી.
- (૯) આ લીઝ ડીડની મુદ્દત પુરી થયા બાદ બંને પક્ષકારોની સંમતિથી નવી શરતો નક્કી કરી નવો ભાડાપટ્ટાનો કરાર કરી-કરાવી શકાશે સહી.
- (૧૦) સદરહું ભાડાવાળી મિલકતના ફાળે પડતો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ (નિભાવ ખર્ચ) તથા મિલકત વેરો જેવા કે મ્યુ. ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, નળ વિગેરે બધા ટેક્ષો બીજા પક્ષનાએ ભાડા ઉપરાંત અલગથી પુરેપુરા ચુકવે ભરી દેવાના રહેશે સહી તથા સરકારશ્રીના મહાનગરપાલિકાના તમામ કાયદા નિયમોનું બીજા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું છે. વધુમાં બીજા પક્ષનાના વ્યવસાય અંગે જરૂરી તમામ સહી, સંમતિ કે કબુલાત પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાના લાભમાં આપવાના છે. જો આવા કોઈપણ વેરા ભરપાઈ કરવામાં બીજા પક્ષના કસુર કરે અને તેને કારણે મિલકતને કોઈ નુકશાન થાય અગર તો તે વેરા પહેલા પક્ષનાએ ભરવા પડે તો આથી ભરેલ પુરેપુરી રકમ ૧૮% વ્યાજ સહીત બીજા પક્ષના કનેથી વસુલ લેવા પહેલા પક્ષના હકકદાર રહેશે સહી અને તેમાં બીજા પક્ષનાની કોઈ તર-તકરાર ચાલશે નહીં.
- (૧૧) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતમાં પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે થ્રી ફેઈસ અને સીંગલ ફેઈસના પાવર સપ્લાયની વ્યવસ્થા બીજા પક્ષનાને કરી આપવાની રહેશે સહી. બીજા પક્ષના જે ઈલેક્ટ્રીસીટી વાપરે તેના ઈલેક્ટ્રીસીટી બીલના નાણાં બીજા પક્ષનાએ વીજ કંપનીએ નિયત કરેલ મુદ્દતની અંદર પુરેપુરા ભરવાના છે. વળી આખાય બિલ્ડીંગના કોમન વપરાશના ઈલેક્ટ્રીક બીલનો ફાળે પડતો હિસ્સો પણ બીજા પક્ષનાએ અન્ય મિલકતદાર સાથે ભરવાનો રહેશે સહી. જો ઈલેક્ટ્રીક બીલના નાણાં ભરપાઈ કરવામાં બીજા પક્ષના કસુર કરે અને જો જોડાણ કપાય જાય તો



*R. B. Desai



પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. પરંતુ વીજજોડાણ બીજા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે પુનઃસ્થાપિત કરવાનું રહેશે.

(૧૨) સદર ભાડે આપેલ મિલકતમાં આગળના ભાગે બીજા પક્ષના પોતાના નામના સાર્ઈનબોર્ડ/ નિયોન બોર્ડ મુકવા હકકદાર રહેશે સહી તથા બીજા પક્ષના કંપનીઓના રજીસ્ટર્ડ એડ્રેસ તરીકે ભાડે આપેલ મિલકતનું સરનામું નોંધાવવા હકકદાર રહેશે સહી. વળી બીજા પક્ષનાની કંપનીઓના તમામ પત્ર વ્યવહાર સદર મિલકતના સરનામે કરવા-કરાવવા બીજા પક્ષના હકકદાર રહેશે સહી.

(૧૩) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતને "કે. પી. હાઉસ" નામ આપવામાં આવશે અને તે મુજબના સાર્ઈન બોર્ડ રાખવા બીજા પક્ષના આથી હકકદાર થાય સહી. સદર આખી મિલકત ઉપર બીજા પક્ષના પોતાની કુંપનીની જ એડવર્ટાઈઝ કરી શકશે.

(૧૪) સદરહું મિલકતમાં બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાએ સીવીલ વર્ક એટલે કે બાંધકામ પુર્ણ કરીને બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષના પોતાના વ્યવસાયને અનુરૂપ જરૂરી ફર્નીચર, કાઉન્ટર વિગેરે બનાવવા માટે અને તેના રીપેરીંગ કરવાને હકકદાર રહેશે. તે અંગે જરૂરી નાના મોટા સુધારા કરવા પણ હકકદાર રહેશે તેમજ ભાડા કરાર યાને ભાડાપટ્ટાનો અંત આવે તે સમયે હમો બીજા પક્ષનાએ હમારા ખર્ચે સદરહું મિલકત જે તે સ્થિતિમાં મેળવેલ તે સ્થિતિમાં સદરહું મિલકતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. બીજા પક્ષના જ્યારે પણ મજકુર મિલકતનો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરે ત્યારે બીજા પક્ષનાએ સદર મિલકતમાં આવેલ ટોયલેટ, બાથરૂમ અને ફીક્સ ફલોરીંગ સિવાય બનાવેલ ફર્નીચર તથા અન્ય સાધન સામગ્રી પરત લઈ જવા હકકદાર રહેશે સહી.

(૧૫) આ કરારની મુદ્દત દરમ્યાન પહેલા પક્ષનાઓ ભાડુતના હકકો સહિત મજકુર મિલકત ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપવા ઈચ્છે તો ભાડા કરારની તમામ શરતોને આધીન બીજા પક્ષનાના કરાર અન્વયેના તમામ હકકો સહીત અન્ય ત્રાહિતને વેચાણ કરવા હકકદાર થાય સહી. વળી તેવા વેચાણ કે તબદીલીના કોઈપણ વ્યવહારને લીધે બીજા પક્ષનાના ભાડુઆત તરીકેના હકકોને કોઈ હરકત, અંતરાય કે નુકશાન થાય તેવી કોઈ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૬) ભાડા કરારની મુદ્દત અંગે લોક ઈન પીરીયડ પાંચ વર્ષનો રાખવામાં આવેલ છે તે અગાઉ જો બીજા પક્ષના પાંચ વર્ષ પહેલા ખાલી કરવા માંગતા હોય તે સંજોગોમાં કુલ પાંચ વર્ષનું ભાડુ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવા બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે સહી તેમજ સદર ભાડા કરારના પાંચ વર્ષ પુરા થયા બાદ જો બીજા પક્ષના સદર મિલકત ખાલી કરવા માંગે તો બીજા પક્ષનાએ, પહેલા પક્ષનાને ત્રણ માસ અગાઉથી લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે. પહેલા પક્ષના સદર ભાડા કરારની મુદ્દત પુરી થતા અગાઉ સદર મિલકત બીજા પક્ષના કનેથી ખાલી કરાવી શકશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજ સહીત હાલનો ભાડા કરાર કરેલ છે. બીજા પક્ષના ભાડા કરારની શરતો અન્વયે ભાડુ આપવામાં કસુર કરે કે કોઈપણ કરારની શરતોનો ભંગ કરે તો કરારની મુદ્દત પુરી થયા અગાઉ કરારનો અંત આણી કબજો મેળવવા પહેલા પક્ષના હકકદાર રહેશે સહી. અને કબજો સુપ્રત કરતા સમયે બીજા પક્ષના ભાડે આપેલ મિલકતમાં આવેલ બીજા પક્ષનાની માલીકીના ફર્નીચર, ફીક્ચર્સ વિગેરે લઈ જવા હકકદાર થાય સહી.



X R. B. Desai

6

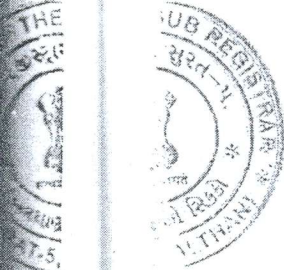
K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

Auth. / Director



46

- (૧૭) આપણે પક્ષકારોએ મજકુર કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરવા-કરાવવાનું રહેશે સહી. તેમ છતાં જો કોઈ પક્ષકાર ધ્વારા મજકુર શરતોનું ભંગ કરવામાં આવે તો આવી તકરારોનું નિરાકરણ The India Arbitration and Consolidation Act, 1996 ની જોગવાઈ મુજબ લવાદથી કરવાનું રહેશે તેવા સંજોગોમાં બંને પક્ષકારોએ સંમતિથી નિયત કરેલ લવાદ મારફત તેવી હરકોઈ પ્રકારની તર-તકરારોનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે સહી. લવાદીનું સ્થળ સુરત અને ભાષા ગુજરાતી રહેશે.
- (૧૮) ભાડે રાખનાર કંપની પોતાના રજીસ્ટર્ડ સરનામા તરીકે ભાડે આપેલ મિલકતનું સરનામું રજીસ્ટર્ડ કરાવી શકશે.
- (૧૯) ભાડે આપેલ મિલકતના ઈલેક્ટ્રીકના દોરડા, કનેક્શન, પાવર લાવવા તથા ઈલેક્ટ્રીક મીટર બનાવવા સુધીની કામગીરી તથા પ્લમ્બીંગની લાઈનો અને પ્લમ્બીંગની તમામ કામગીરીની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને જો ભાડે આપેલ મજકુર આખી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા કામગીરીમાં જો કોઈ ત્રુટી જણાય અને તેને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી પણ પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી અને ભાડે આપેલ મજકુર આખી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ કામગીરીમાં જો કોઈ ત્રુટી જણાય અને તેને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. અને તેવી કોઈ નાણાકીય જવાબદારી બીજા પક્ષનાના શિરે આવે તો તે ભાડાની રકમમાંથી મજરે લેવા આથી બીજા પક્ષના હકકદાર થાય સહી.
- (૨૦) બીજા પક્ષના ઈલેક્ટ્રીસીટી મેળવવા માટે સોલાર પેનલો તથા તે અંગેના ટાવર લગાડવા આથી હકકદાર થાય સહી. અને તે અંગે માત્ર પહેલા પક્ષના કંપની અંગત વપરાશ માટે અને કંપનીની આનુષંગિક અન્ય કંપની કે સંસ્થાની સાથે ટાવરનો ઉપયોગ કરી શકશે સહી.
- (૨૧) આ કરારની મુદ્દત ૨૧ વર્ષ બાદ જો કોઈ સંજોગોમાં મુદ્દતમાં વધારો ન થાય અને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાના સંજોગો ઉભા થાય તે બીજા પક્ષનાએ પોતે બનાવેલું ફર્નીચર તે પોતાની સાથે લઈ જઈ શકશે સહી.
- (૨૨) જો કોઈ સંજોગોમાં ભાડે રાખેલ મિલકત કે એનો કોઈ ભાગ આકસ્મિક સંજોગોમાં જેવા કે ધરતીકંપ, રેલની પરિસ્થિતિમાં વાપરવા યોગ્ય ન રહે તો આખી મિલકતનું કે તેના ભાગ જેટલું ભાડુ આપવા બીજા પક્ષના જવાબદાર થશે નહીં. વાપરવા યોગ્ય રહેલા ભાગ કે મિલકતનો કબજો બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને રીપેરીંગ કરવા માટે પરત આપવાનો રહેશે અને રીપેર થયા બાદ વાપરવા યોગ્ય કરી આપ્યા બાદ ફરીથી ભાડુ ચાલુ કરવાનું રહેશે અને પહેલા પક્ષના જ્યારે આખી મિલકત કે તેનો ભાગ વપરાશ યોગ્ય બનાવી આપે તો મિલકત કે તેના ભાગ પુરતા ભાડાની તે સમય પછીની રકમ વપરાશ ફરી ચાલુ થયેથી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આપવાની રહેશે સહી.
- (૨૩) વળી, આગ, ધરતીકંપ, રેલ જેવા આકસ્મિક સંજોગો સામે આખી મિલકત પુરતો ઈન્સ્યોરન્સ પહેલા પક્ષનાએ લેવાનો રહેશે સહી અને ફર્નીચર પુરતો ઈન્સ્યોરન્સ બીજા પક્ષનાએ લેવાનો રહેશે સહી.

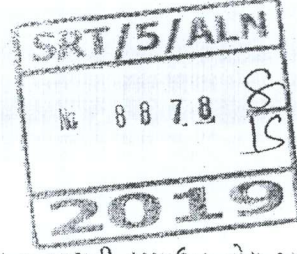


X R.B. Desai

7

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

Auth. / Director



47

- (૨૪) મજકુર ભાડે આપેલ આખી ઈમારતના ફ્રન્ટ ભાગની કમ્પાઉન્ડ વોલ આગળનું ડેવલપમેન્ટ/ સુશોભન ઈત્યાદી કરવાની જવાબદારી હાલમાં બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. ભવિષ્યમાં પ્લાન મુજબ ફ્રન્ટની દિવાલ કરવાની થાય તો તે અંગેની ખર્ચની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.
- (૨૫) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકત બીજા પક્ષનાને જે પરિસ્થિતિમાં ભાડે આપેલી હોય તેવી જ પરિસ્થિતિમાં પહેલા પક્ષનાને પાછી આપવાની રહેશે સહી. બીજા પક્ષનાના માલસામાનને કારણે જો મિલકતને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તો તે તમામ નુકશાન બીજા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાનું રહેશે સહી.
- (૨૬) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતમાંથી બીજા પક્ષના પોતાનું ફર્નીચર લઈ જતી વખતે અને ફર્નીચર અલગ કરતી વખતે જો મિલકતની દિવાલ, ફ્લોર કે છતને કાંઈપણ નુકશાન થાય તો તે બીજા પક્ષનાએ રિપેર કરી આપવાનું રહેશે સહી.
- (૨૭) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ ગંદકી યા ન્યુસન્સ બીજા પક્ષનાએ કરવા - કરાવવાનું નથી તેમજ સદરહું મિલકતમાં સરકાર ધ્વારા પ્રતિબંધિત યા સળગી ઉઠે તેવા પ્રતિબંધિત કે ગુનાહીત પદાર્થો રાખવાના નથી.
- (૨૮) મજકુર ભાડે આપેલ મિલકત જોવા - તપાસવા માટે તેમાં પ્રવેશ કરવા તમો પહેલા પક્ષના યા તેમના કુટુંબીજનોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર રહેશે. તેમાં બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતની તર-તકરાર, રૂકાવટ કે અવરોધ કરવાનો નથી.
- (૨૯) સદરહું ભાડાવાળી મિલકતનું વાર્ષિક સરાસરી ભાડું રૂ. ૩૮,૭૩,૨૭૦/- થાય છે તથા મ્યુનીસીપલ વેરાની રકમ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- તથા જીએસટીની રકમ રૂ. ૬,૯૭,૧૮૯/- ઉમેરતા કુલ વાર્ષિક સરાસરી ભાડું રૂ. ૪૬,૭૦,૪૫૯/- ની બે ગણી રકમ રૂ. ૯૩,૪૦,૯૧૭/- તેમાં ડીપોઝીટની રકમ રૂ. ૫,૦૦,૦૦૦/- ઉમેરતા રૂ. ૯૮,૪૦,૯૧૭/- ઉપર કાયદા મુજબ ૪.૯૦% મુજબ રૂ. ૪,૮૨,૫૦૦/- નો જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ કરાર કરેલ છે.

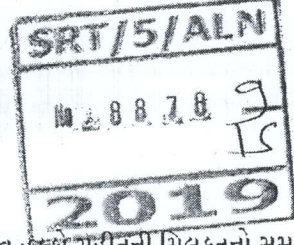
-: પરિશિષ્ટ :-

-: ભાડે રાખેલ મિલકતની વિગત :-

સુરત : ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ/તાલુકા : મજુરા (સુરત સીટી) ના મોજે ગામ : ભટારના રેવન્યુ સરવે નંબર : ૬૫/૧ થી નોંધાયેલી જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૨૭(ભટાર-અલથાણ) ના ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૭ આપવામાં આવેલ છે જે પૈકીનું આશરે ૬૮૪.૦૦ સમચોરસમીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "કે.પી. હાઉસ" ના નામે ઓળખાતી મિલકત જેમાં બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + પાંચ માળવાળી મિલકત પૈકી પહેલા માળવાળી મિલકત જેનો બીલ્ટ અપ એરીયા ૨૫૩૬.૮૯ સમચોરસફૂટ થાય છે તે તથા તેમાં આવેલ અન્ય મિલકતદારો સાથે ફાળે પડતા ટેરેસ, બેઝમેન્ટનું પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું



X R. B. P. 2019



48

પાર્કિંગ અને માર્જીનની જગ્યા વાપરવાના એકસકલુઝીવ હકકા સહીતની મિલકતનો સમાવેશ થાય છે.

એણી વિગતનો આ ભાડા કરાર હમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે ઘાક-ઘમકી વિના, તન અને મનની સંપૂર્ણ સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફ હાલતમાં, સ્વેચ્છાએ લખી આપેલ છે. જે હમો બીજા પક્ષના તથા હમારા વંશવાલી, વારસોને તમામ પ્રકારે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ

તત્રે.....શાખ

~~K.P.I. Global Infrastructure Ltd.~~

S. D. Desai
Auth. / Director

H. V. Tamakuccha

(કે.પી.આઈ. ગ્લોબલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી.
વતી અને તર્ફ તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી
મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા)

પહેલા પક્ષના :-

X R. B. Desai

(શ્રી રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ)



SRT/5/ALN
No. 8878-10
15
2019

29

બીજા પક્ષના :---



S. D. Dahiya

K.P.I. Global Infrastructure Ltd.

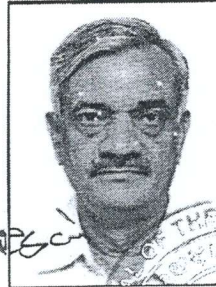
S. D. Dahiya
Auth. / Director



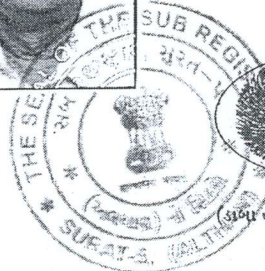
(અધ્યા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

(કે.પી.આઈ. ગ્લોબલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લી.
વતી અને તેકે તેના ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી
મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડભોયા)

પહેલા પક્ષના :---



X
R. B. Desai



(અધ્યા હાથના અંગુઠાનું નિશાન)

X R. B. Desai

(શ્રી રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ)

50

K.P.I. GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED



SRT/5/ALN
CIN: L40102GJ2008PLC083302
No. 8878
11
15
2019

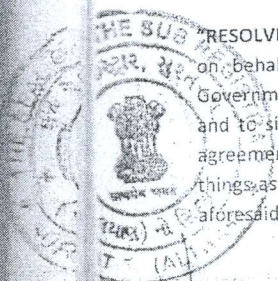
CERTIFIED TRUE COPY OF THE RESOLUTION PASSED BY THE MEETING OF BOARD OF DIRECTORS OF K.P.I. GLOBAL INFRASTRUCTURE LIMITED (CIN: L40102GJ2008PLC083302) HELD ON TUESDAY, AUGUST 20, 2019 AT 5:30 PM AT REGISTERED OFFICE OF THE COMPANY AT SHOP NO A-1/2, FIRDOS TOWER, NEAR FAZAL TOWER, ADAJAN PATIA SURAT 395009, GUJARAT.

APPOINTMENT OF AUTHORISED SIGNATORY FOR EXECUTION OF LEASE DEED/RENT AGREEMENT:

The Chairman informed the Board that there is a requirement to appoint an authorized signatory for signing and executing the lease deed/rent agreement for the new corporate office of the Company. Mr. Mohmed Sohil Yusuf Dabhoya, son of Mr. Yusuf Halimbhai Dabhoya, aged about 36 years, bearing PAN AFAPD3881R, is proposed to be authorized to sign/execute and submit all the necessary papers, letter, agreements, documents, writings, submissions and generally to do all acts, deeds and things that may be necessary, proper, expedient or incidental for the purpose of giving effect to any necessity and following resolution was passed:

"RESOLVED THAT Mr. Mohmed Sohil Yusuf Dabhoya, son of Mr. Yusuf Halimbhai Dabhoya, aged about 36 years, bearing PAN AFAPD3881R be and is hereby authorized to sign and execute the Lease deed, Rent Agreement, and other deeds and documents, as may be required in connection with the lease of "KP House" i.e. the new Corporate Office of the Company.

"RESOLVED FURTHER THAT the aforesaid authorized representative is also authorized to appear and act on behalf of the Company and represent the Company before the Central Government, State Governments, Office of Sub Registrars, public bodies, public offices, and other statutory/local authorities and to sign, execute, appear, deliver and draft all such applications, returns, objections, documents, agreements and other papers and documents as may be required, and to do such other acts, deeds and things as may be necessary or incidental thereto for and on behalf of the Company, in relation to the aforesaid resolution."



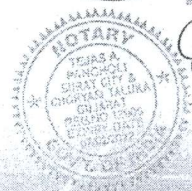
Place: Surat
Date: 20.08.2019

For THE BOARD OF DIRECTORS of
M/s K.P.I. Global Infrastructure Limited



Farukbhai Gulambhai Patel
Chairman & Managing Director
DIN: A0414045

ATTESTED



PAKJAS A. PANCHOLI
NOTARY
SURAT CITY &
CHORYASI TALUKA
GOVT. OF INDIA

51

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT



भारत सरकार
GOVT OF INDIA

K P I GLOBAL INFRASTRUCTURE
LIMITED

01/02/2008
Permanent Account Number

AADCK5573C

SRT/5/ALN
8878 12
15
2019

स्थायी लेखा संख्या /PERMANENT ACCOUNT NUMBER

ABIPD1681M



नाम /NAME

RAJ BHUPATBHAI DESAI

पिता का नाम /FATHER'S NAME

BHUPATBHAI AMRUTLAL DESAI

जन्म तिथि /DATE OF BIRTH

06-11-1961

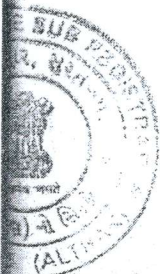
हस्ताक्षर /SIGNATURE

R. B. Desai

Raj Desai

आयकर आयुक्त, सुरत

COMMISSIONER OF INCOME-TAX, SURAT



ATTESTED COPY



TEJAS A. PANCHOLI
NOTARY
SURAT CITY &
CHORYASI TALUKA
GOVT. OF INDIA

52

SRT/5/ALN

8878

13/15

2019

(W) 09/09/2019 4:07 PM

અનુક્રમ નંબર ૮૮૭૮ સને ૨૦૧૯ ના સપ્ટેમ્બર માસની ૯ મી તારીખે ૧૫ થી ૧૬ વાગ્યાની વચ્ચે સુરત - 5 અલથાણ સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજૂ કર્યો.

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૯૩૧૯૦૧૮૮૦૩

ફીપહોંચી છે તે	Rs.
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૯૮૪૧૦.૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઇડ / ફોલીયો (18)	૩૬૦.૦૦
અન્ય ફી	૦.૦૦
કુલ ચેકેદરે રૂ.	૯૮૭૭૦.૦૦



R.B. Desai

રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ

[Signature]

J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલથાણ

[Signature]

J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલથાણ

અનુ.નંબર	પક્ષકરનું નામ અને સરનામું	ઉમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
----------	---------------------------	-----	-----------	-----------------	-----

આપનાર

રાજ ભુપતભાઈ દેસાઈ
ઈશ્વર ફાર્મ, ભટાર, સુરત

૧૮



R.B. Desai

વેનાર

કે.બી. આઈ ગ્લોબલ ઈન્ફોર્મેશન સોલ્યુશન્સ લી. વતી અને તેમની માટે સી.આઈ.સી. સોલ્યુશન્સ લી. માટે મોહમ્મદ સોહીલ યુસુફ ડબ્લ્યુ.આર. સુરત

૩૬



S. D. Dahiya

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.

R.B. Desai

S. D. Dahiya



53

SRT/5/ALN

8878

14 15

2019

(W) 09/09/2019 4:07 PM

૧ હર્ષ વિજયકુમાર તમાકુવાલા
અડાજણ, સુરત



૨ જાવિદ મો. પટેલ
સંદેર, સુરત



તેઓ કહે છે કે સદરહું લખી આપનારને તેઓ જાતે ઓળખે છે.
અને તેમની ઓળખાણ આપે છે.

૧. H-V-Tamakuvala

૨.

તારીખ: ૯ માહે: સપ્ટેમ્બર -૨૦૧૯

J.C.Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલયાણ

આ સાથે લેનાર, આપનાર તથા ઓળખાણ આપનારના ઓળખ અંગેના
પ્રમાણિત પુરાવા રજુ કરેલ છે.

તારીખ: 09/09/2019

J.C.Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલયાણ



54

(W) 09/09/2019 6:39 PM

SRT/5/ALN		
8878	15	15
2019		

૧ નંબરની બુકના ૮૮૭૮ નંબરે નોંધ્યો છે.
તારીખ: 09-09-2019

J.C. Bhatporia
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 5 અલથાણ

