

## परिशिष्ट - VI

### ANNEXURE – VI

## उप-पट्टा अनुबंध

### SUB - LEASE AGREEMENT

यह उप-पट्टा अनुबंध आज दिनांक \_\_\_\_\_, दो हजार \_\_\_\_\_ को मुंबई में निष्पादित किया गया। यह अनुबंध सांताक्रूज़ इलेक्ट्रॉनिक्स एक्सपोर्ट प्रोसेसिंग ज़ोन-सेज़ प्राधिकरण (“प्राधिकरण”) के मध्य, जो कि विशेष आर्थिक क्षेत्र अधिनियम, 2005 (अधिनियम सं. 28, 2005) की धारा 31 के अंतर्गत भारत सरकार, वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय (वाणिज्य विभाग) द्वारा जारी अधिसूचना सं. S.O.569(E) दिनांक 27 फरवरी 2009 के माध्यम से गठित किया गया है, तथा विशेष आर्थिक क्षेत्र प्राधिकरण नियम, 2009 के नियम 8 के उप-नियम (viii) के अनुसार अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से कार्यरत है, जिसका प्रधान कार्यालय सीपूज़ विशेष आर्थिक क्षेत्र, अंधेरी (पूर्व), मुंबई - 400 096 में स्थित है, जिसे इस वर्तमान अनुबंध में आगे उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) कहा जाएगा (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ अन्यथा अपेक्षित न हो, उसके उत्तराधिकारी, नामिती, समनुदेशिती एवं विधिक प्रतिनिधि भी सम्मिलित माने जाएंगे), जो कि प्रथम पक्ष है।

THIS INDENTURE OF SUB-LEASE made at Mumbai on this day of \_\_\_\_\_ Two Thousand and \_\_\_\_\_ BETWEEN the Santacruz Electronics Export Processing Zone-SEZ Authority (“the Authority”) constituted vide Notification No. S.O.569(E) dated 27<sup>th</sup> February 2009 issued by the Ministry of Commerce & Industry (Department of Commerce), Government of India under Section

**31 of the Special Economic Zones Act, 2005 (Act No.28 of 2005)**, through its Authorized Signatory \_\_\_\_\_ as per Sub Rule (viii) of Rule 8 of Special Economic Zone Authority Rules, 2009 having its head office at SEEPZ Special Economic Zone, Andheri (East) Mumbai – 400 096, hereinafter called as **the SUB-LESSOR** in the present Agreement (which expression shall, unless the context does not so admit includes its successors, assigns and legal representatives) Party of the **FIRST PART**.

**एवं**

श्री/श्रीमती/सुश्री \_\_\_\_\_, जो \_\_\_\_\_ नाम एवं शैली में स्वामित्व (प्रोपराइटर) के रूप में व्यवसाय कर रहे/रही हैं, तथा जिनका व्यवसाय स्थल \_\_\_\_\_ पर स्थित है, जिन्हें आगे इस अनुबंध में **उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE)** कहा जाएगा (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ अन्यथा अपेक्षित न हो, उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, अनुमत समनुदेशिती एवं विधिक प्रतिनिधि भी सम्मिलित माने जाएंगे), जो कि **द्वितीय पक्ष** है।

**AND**

Shri/Smt./Ms. \_\_\_\_\_ carrying on a business as Proprietor in the name and style of \_\_\_\_\_ having his/her/its place of business at \_\_\_\_\_ hereinafter called the **SUB-LESSEE** (which expression shall, unless the context does not so admit includes his/her/its heirs, executors, administrators, permitted assigns and legal representatives) Party of the **SECOND PART**.

**अथवा**

श्री/श्रीमती/सुश्री \_\_\_\_\_ एवं \_\_\_\_\_, जो मैसर्स \_\_\_\_\_ के नाम एवं शैली में साझेदारी (पार्टनरशिप) के रूप में व्यवसाय कर रहे/रही हैं, तथा जिनका कार्यालय/व्यवसाय स्थल \_\_\_\_\_ पर स्थित है, जिन्हें आगे इस अनुबंध में **उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE)** कहा जाएगा (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ अन्यथा अपेक्षित न हो, उसमें समय-समय पर फर्म के वर्तमान भागीदार, उनके जीवित बचे भागीदार/भागीदारगण, उनके संबंधित निष्पादक, प्रशासक, अनुमत समनुदेशिती एवं विधिक प्रतिनिधि सम्मिलित माने जाएंगे), जो कि **द्वितीय पक्ष** है।

**OR**

Shri/Smt./Ms. \_\_\_\_\_ & \_\_\_\_\_ carrying on a business in partnership in the name and style of M/s. \_\_\_\_\_ having their Office/place of business at \_\_\_\_\_ hereinafter called the **SUB- LESSEE** (which expression shall, unless the context does not so admit include partners of the firm for the time being and from time to time, their survivors or survivor, their respective executors, administrators, permitted assigns and legal representatives) Party of the **SECOND PART**.

## अथवा

मेसर्स \_\_\_\_\_, जो कंपनी अधिनियम, 1956/कंपनी अधिनियम, 2013 के अंतर्गत निगमित एक कंपनी है तथा जिसका पंजीकृत कार्यालय \_\_\_\_\_ में स्थित है, जिसे आगे इस अनुबंध में **उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE)** कहा जाएगा (जिस अभिव्यक्ति में, जब तक संदर्भ अन्यथा अपेक्षित न हो, उसके उत्तराधिकारी, व्यवसाय में उत्तराधिकारीगण, अनुमत समनुदेशिती एवं विधिक प्रतिनिधि सम्मिलित माने जाएंगे), जो कि **द्वितीय पक्ष** है।

## OR

M/s. \_\_\_\_\_ a Company incorporated under the Companies Act, 1956/Companies Act, 2013 and having its registered office at \_\_\_\_\_ hereinafter called the **SUB-LESSEE** (which expression shall, unless the context does not so admit include its successor, or successors in business, permitted assigns and the legal representatives) Party of the **SECOND PART**.

## जबकि

### WHEREAS

1. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास निगम (MIDC) (जिसे आगे **मूल पट्टादाता (ORIGINAL LESSOR)** कहा गया है) प्रथम पक्ष के रूप में तथा भारत के राष्ट्रपति (जिन्हें आगे **मूल पट्टाधारी (ORIGINAL LESSEE)** कहा गया है) द्वितीय पक्ष के रूप में, दिनांक 20 जनवरी 1975 को निष्पादित एक पट्टा विलेख (जिसे आगे **प्रथम मूल विलेख (FIRST ORIGINAL DEED)** कहा गया है) के द्वारा, जो बॉम्बे के उप-पंजीयक कार्यालय में क्रमांक 392/1975 के अंतर्गत पंजीकृत है, 1 जून 1973 से गणना की गई 99 वर्षों की अवधि के लिए, मूल पट्टादाता ने इस अनुबंध के अधीन अनुसूची में वर्णित भूमि एवं परिसर (जो कि नीचे लिखित द्वितीय अनुसूची में वर्णित भूमि एवं परिसर के समान है) को, उसमें उल्लिखित वाचाओं, नियमों एवं शर्तों के अधीन, उप-पट्टादाता को पट्टे पर प्रदान किया; तथा

1. by a Deed of Lease dated 20<sup>th</sup> January 1975 (hereinafter referred to as the **FIRST ORIGINAL DEED**) made between Maharashtra Industrial Development Corporation (**MIDC**) therein, (hereinafter referred to as the **ORIGINAL LESSOR**), of the First Part and the President of India, therein (hereinafter referred to as the **ORIGINAL LESSEE**), of the Second Part and registered at the Office of the Sub-Registrar at Bombay under Sr. No.392/1975 for a period of 99 years computed from 1<sup>st</sup> June 1973, the **ORIGINAL LESSOR** demised unto the **SUB LESSOR** the land and premises described in the Schedule thereunder written (being the same as described in the Second Schedule hereunder written) subject to the covenants, terms and conditions mentioned thereunder; **AND**

2. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास निगम (MIDC) (जिसे आगे **मूल पट्टादाता (ORIGINAL LESSOR)** कहा गया है) प्रथम पक्ष के रूप में तथा भारत के राष्ट्रपति, विकास आयुक्त, सीप्ल-सेज़ के माध्यम से (जिन्हें आगे **मूल पट्टाधारी (ORIGINAL LESSEE)** कहा गया है) द्वितीय पक्ष के रूप में, दिनांक 28 जून 2005 को निष्पादित एक अन्य पट्टा विलेख (जिसे आगे **द्वितीय मूल विलेख (SECOND ORIGINAL**

DEED) कहा गया है) के द्वारा, जो बॉम्बे के उप-पंजीयक कार्यालय में क्रमांक 7988/2005 के अंतर्गत पंजीकृत है, 1 जनवरी 2002 से गणना की गई 95 वर्षों की अवधि के लिए, मूल पट्टादाता ने इस अनुबंध के अधीन अनुसूची में वर्णित भूमि एवं परिसर (जो कि नीचे लिखित तृतीय अनुसूची में वर्णित भूमि एवं परिसर के समान है) को, उसमें उल्लिखित वाचाओं, नियमों एवं शर्तों के अधीन, उप-पट्टादाता को पट्टे पर प्रदान किया;

2. by another Deed of Lease dated 28<sup>th</sup> June 2005 (hereinafter referred to as the **SECOND ORIGINAL DEED**), made between Maharashtra Industrial Development Corporation (**MIDC**) therein, (hereinafter referred to as the **ORIGINAL LESSOR**), of the First Part and the President of India through the Development Commissioner SEEPZ-SEZ therein, (hereinafter referred to as the **ORIGINAL LESSEE**), of the Second Part and registered at the Office of the Sub-Registrar at Bombay under Sr. No. 7988/2005 for a period of 95 years computed from 1<sup>st</sup> January 2002, the ORIGINAL LESSOR demised unto the SUB LESSOR the land and premises described in the Schedule thereunder written (being the same as described in the Third Schedule hereunder written) subject to the covenants, terms & conditions mentioned thereunder;

3. उपर्युक्त पट्टा विलेखों के आधार पर, उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) को विधि के अनुसार सीपज़-सेज़ के अंतर्गत स्थित पट्टाकृत परिसर अथवा उसके किसी भाग को उप-पट्टे पर देने का अधिकार/प्राधिकरण प्राप्त है;

3. by virtue of the aforesaid Deeds of Lease, the SUB-LESSOR is empowered /authorized to sub-lease the demised premises or part thereof, situated within SEEPZ-SEZ in accordance with law;

4. उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) ने स्वीकृत निर्यातोन्मुख औद्योगिक/सेवा गतिविधियों के संचालन हेतु \_\_\_\_\_ स्थित गाला/प्लॉट (यदि कोई अधिरचना सहित) (जिसे आगे “पट्टाकृत परिसर” कहा जाएगा) को उप-भाड़े/उप-पट्टे के माध्यम से आवंटित किए जाने के लिए आवेदन किया है तथा यह अभ्यावेदन किया है कि उसे इस उप-पट्टा अनुबंध में प्रवेश करने की पूर्ण क्षमता एवं प्राधिकरण प्राप्त है;

4. the SUB-LESSEE has applied for allotment by way of sub-let/ sub- lease of the Gala(s)/Plot(s) (including superstructure, if any) situated at \_\_\_\_\_ (hereinafter referred to as “**the Demised Premises**”) for carrying on approved export-oriented industrial /services activities and represent that it has full capacity and authority to enter into this sub-lease;

5. उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) ने प्राधिकरण की स्वीकृति तथा इस अनुबंध में निहित कठोर वाचाओं, नियमों एवं शर्तों के अधीन पट्टाकृत परिसर को उप-पट्टे पर प्रदान करने के लिए सहमति प्रदान की है।

5. the SUB-LESSOR has agreed to grant the sub-lease of the Demised Premises subject to strict covenants herein and subject to the Authority’s approval.

अतः यह उप-पट्टा अनुबंध निम्नानुसार साक्ष्य स्वरूप है:

## **NOW THIS SUB-LEASE WITNESSETH AS FOLLOWS:**

### **क. पट्टे पर प्रदान करना**

#### **A. DEMISE**

उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR), उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) को गाला/प्लॉट संख्या \_\_\_\_\_ (यदि कोई अधिरचना सहित), जिसका क्षेत्रफल \_\_\_\_\_ वर्ग मीटर है (जिसे "पट्टाकृत परिसर" कहा जाएगा), \_\_\_\_\_ से प्रारंभ होकर 5/15/30 वर्ष \_\_\_\_\_ माह एवं \_\_\_\_\_ दिवस की अवधि के लिए, इस अनुबंध में निहित सभी शर्तों (covenants) के कठोर पालन के अधीन, उप-पट्टे पर प्रदान करता है।

The SUB-LESSOR demises unto the SUB-LESSEE the Gala(s)/Plot(s) (including superstructure, if any) No. \_\_\_\_\_ admeasuring \_\_\_\_\_ sq. meters ("**Demised Premises**") for a Term of 5/15/30 years \_\_\_\_\_ months and \_\_\_\_\_ days commencing from \_\_\_\_\_ subject to strict performance of all covenants herein.

### **पट्टाकृत परिसर का विवरण**

#### **Description of Demised Premises**

(क) उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) द्वारा पट्टाकृत परिसर के लिए एकमुश्त प्रीमियम के रूप में रुपये \_\_\_\_\_ (रुपये \_\_\_\_\_) उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) को अदा किए जाने, तथा आगे परस्पर सहमति से निर्धारित एवं स्थिर किए गए किराए के अतिरिक्त, और उप-पट्टाधारी की ओर से आगे वर्णित वाचाओं एवं अनुबंधों के प्रतिफलस्वरूप, उप-पट्टादाता एतद्वारा औद्योगिक क्षेत्र में स्थित तथा \_\_\_\_\_ ग्राम सीमा, \_\_\_\_\_ पंजीकरण उप-जिला, जिला के अंतर्गत स्थित प्लॉट/शेड/गाला/यूनिट संख्या \_\_\_\_\_, जिसका क्षेत्रफल \_\_\_\_\_ वर्ग मीटर है, और जिसका अधिक विशिष्ट विवरण नीचे लिखित प्रथम अनुसूची में दिया गया है तथा जो रंगीन सीमा रेखा द्वारा सीमांकित है, उस समस्त भूमि को, उस पर वर्तमान में या भविष्य में किसी भी समय स्थित भवनों एवं संरचनाओं सहित, तथा उससे संबंधित सभी अधिकारों, सुखाधिकारों (ईज़मेंट्स) एवं उपांगों सहित, उप-पट्टाधारी को उप-पट्टे पर प्रदान करता है; परंतु, मूल पट्टादाता (ORIGINAL LESSOR) के लिए पट्टाकृत परिसर या उसके किसी भाग के भीतर एवं नीचे स्थित सभी खनिज एवं खदानों का अधिकार सुरक्षित रहेगा। उक्त पट्टाकृत भूमि/प्लॉट/शेड/गाला/यूनिट को ऊपर उल्लिखित अवधि के लिए धारण किया जाएगा, तथापि यह महाराष्ट्र भूमि राजस्व संहिता, 1966; विशेष आर्थिक क्षेत्र अधिनियम, 2005 तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं एवं आदेशों आदि के प्रावधानों के अधीन रहेगा। इसके लिए उक्त अवधि के दौरान प्रति वर्ष रुपये \_\_\_\_\_ (रुपये \_\_\_\_\_ मात्र) वार्षिक किराया, सीप्ल-सेज़ प्राधिकरण के कार्यालय में उप-पट्टादाता को, अथवा उस अधिकारी/प्राधिकारी को जिसे किराया वसूलने के कर्तव्य या कार्य सौंपे गए हों, या जैसा उप-पट्टादाता द्वारा अन्यथा अपेक्षित हो, अदा किया जाएगा। उक्त किराया प्रत्येक वर्ष नीचे आरक्षित निर्धारित तिथि/तिथियों पर, बिना किसी प्रकार की कटौती के, अग्रिम रूप से देय होगा।

(a) In consideration of the sum of Rs. \_\_\_\_\_ (Rupees \_\_\_\_\_) paid by the SUB-LESSEE to the SUB- LESSOR towards one time premium for the Demised Premises, in addition to the rent hereinafter mutually agreed and fixed and of the covenants and agreements on the part of the SUB-LESSEE hereinafter contained, the SUB-LESSOR doth hereby demise unto the SUB-LESSEE all that piece of land known as Plot/Shed/Galla/Unit No. \_\_\_\_\_ admeasuring \_\_\_\_\_ Square Meters in the Industrial Area, and within \_\_\_\_\_ Village limits \_\_\_\_\_ Registration Sub-District, \_\_\_\_\_ District which is more particularly described in the First Schedule hereunder written and bounded by a coloured boundary line, together with the buildings and erections, now or at any time hereinafter, standing and being thereon TOGETHER WITH all rights, easements and appurtenances thereto belonging EXCEPT AND RESERVING unto the ORIGINAL LESSOR all mines and minerals in and under the Demised Premises or any part thereof TO HOLD the Demised Land/ Plot/ Shed/ Gala/ Unit for the Term as stated above subject nevertheless to the provisions of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966; Special Economic Zones Act, 2005 and the Rules, Regulations, Notifications, and Orders etc. thereunder; PAYING THEREFOR yearly rent of Rs. \_\_\_\_\_ (Rupees \_\_\_\_\_ only) during the said Term unto the SUB-LESSOR at the Office of SEEPZ-SEZ Authority to whom the duties or functions of collecting the rent may be assigned, or as otherwise required by the SUB-LESSOR. The said rent to be paid in advance without any deductions whatsoever on or before the day/s hereunder reserved each and every year.

## **ख. उप-पट्टाधारी द्वारा शर्तें**

### **B. COVENANTS BY THE SUB-LESSEE:**

उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE), इस आशय से कि पट्टाकृत परिसर जिसके भी अधिकार अथवा कब्जे में भविष्य में आए, उन सभी व्यक्तियों को बाध्य किया जा सके, एतद्वारा उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) के साथ निम्नलिखित शर्तें करता/करती है:

The SUB-LESSEE, with intent to bind all the persons into whosesoever hands the Demised Premises, may come doth/do hereby covenant with the SUB-LESSOR as follows:

### **1. उप-पट्टे का उद्देश्य; किसी प्रकार का विचलन नहीं**

#### **1. PURPOSE OF SUB-LEASE; NO DEVIATION**

(क) पट्टाकृत परिसर का उपयोग केवल स्वीकृत विशेष आर्थिक क्षेत्र गतिविधि/गतिविधियों (एसईजेड गतिविधि) के लिए ही किया जाएगा, अर्थात सभी प्रकार के उद्योगों के विनिर्माण/प्रसंस्करण/सेवाओं, जिनमें रत्न एवं आभूषण, सॉफ्टवेयर विकास, आईटी सेवाएं तथा आईटीईएस (ITeS) का निर्यात हेतु संचालन तथा उनसे संबंधित अन्य सहायक प्रयोजन सम्मिलित हैं, जैसा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी एवं/अथवा नवीनीकृत अनुमोदन पत्र (Letter of Approval) में विनिर्दिष्ट किया गया है।

(a) The Demised Premises shall be used exclusively for the approved Special Economic Zones Activity/Activities (the SEZ activity) of manufacturing/processing / services of all types of industry including Gems & Jewellery, software development, IT services and ITeS for export and other purposes

incidental thereto, as specified in the Letter of Approval issued and /or renewed from time to time by the Competent Authority.

(ख) उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) की पूर्व लिखित सहमति के बिना उपयोग में किसी भी प्रकार का परिवर्तन, विचलन अथवा उद्देश्य परिवर्तन, चाहे वह अस्थायी हो या स्थायी, उप-पट्टे का गंभीर उल्लंघन माना जाएगा, और उप-पट्टादाता को नोटिस देकर तथा सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात उप-पट्टे को समाप्त करने, सभी पट्टाधिकारों को जब्त करने तथा पट्टाकृत परिसर को पुनः अपने अधिकार में लेने का अधिकार होगा।

(b) Any diversion, deviation or change of user, whether temporary or permanent, without prior written consent of the SUB-LESSOR shall be termed as a major breach of the sub-lease and the SUB-LESSOR shall have right to terminate and forfeit all leasehold rights and resume the Demised Premises by giving notice and opportunity of being heard.

## **2. अधिमूल्य, पट्टा किराया, ब्याज एवं अन्य शुल्क:**

### **2. PREMIUM, LEASE RENT, INTEREST AND OTHER CHARGES:**

(क) इस उप-पट्टे द्वारा सृजित उक्त अवधि के दौरान, उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE), यदि लागू हो, इस उप-पट्टा अनुबंध में प्रवेश करते समय उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) को एकमुश्त अधिमूल्य (प्रीमियम) के रूप में ₹ \_\_\_\_\_ (रुपये \_\_\_\_\_ मात्र) का भुगतान करेगा/करेगी।

(a) During the said Term hereby created, the SUB-LESSEE shall pay unto the SUB-LESSOR a one-time premium of ₹ \_\_\_\_\_ (Rupees \_\_\_\_\_ only) at the time of entering into this sub-lease, if applicable.

(ख) उपर्युक्त खंड B(2)(क) में उल्लिखित एकमुश्त प्रीमियम के अतिरिक्त, उप-पट्टाधारी, तिमाही/अर्धवार्षिक/वार्षिक (या उसके किसी भाग के लिए आनुपातिक आधार पर) उप-पट्टा किराया ₹ \_\_\_\_\_ (रुपये \_\_\_\_\_ मात्र) अग्रिम रूप से, यथास्थिति, प्रत्येक वर्ष 1 अप्रैल/जुलाई/अक्टूबर/जनवरी को या उससे पूर्व अदा करेगा/करेगी।

(b) In addition to the one time premium as mentioned above in B(2)(a), the SUB-LESSEE shall also pay a quarterly /half yearly /yearly (or part thereof on pro-rata basis), a sub-lease rent of ₹ \_\_\_\_\_ (Rupees \_\_\_\_\_ only) in advance on or before the first day of April/July/October/January as the case may be.

(ग) यहां आरक्षित उप-पट्टा किराया, प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित अथवा संशोधित दर के अनुसार, प्रतिवर्ष बढ़ाया जाएगा।

(c) The sub-lease rent hereby reserved shall be increased annually in accordance with the rate as determined or revised by the Authority from time to time.

(घ) उपर्युक्त दर्शाई गई नियत तिथियों पर उप-पट्टा किराया के भुगतान में चूक होने की स्थिति में, उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) 12% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज (या भारत सरकार, वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय द्वारा समय-समय पर संशोधित दर के अनुसार) भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा/होगी, और इसकी गणना नियत तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक दैनिक आधार पर की जाएगी।

(d) In the event of default in the payment of the sub-lease rent on the due dates as shown above, the SUB-LESSEE shall be liable to pay a simple interest at the rate of 12% p. a. (or as may be revised by the Ministry of Commerce and Industry, Government of India from time to time) and the same should be calculated on daily basis from the due date until actual payment.

(ङ) उप-पट्टाधारी, जहाँ कहीं लागू हो, बृहन्मुंबई महानगरपालिका (MCGM) द्वारा समय-समय पर सूचित सभी शुल्कों का भुगतान करेगा/करेगी।

(e) The SUB-LESSEE, wherever applicable, shall pay all the charges as intimated by the Municipal Corporation of Greater Mumbai (MCGM) from time to time.

(च) उप-पट्टाधारी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित अनुसार, उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) को सेवा शुल्क का भुगतान करेगा/करेगी।

(f) The SUB- LESSEE shall pay service charges to the SUB – LESSOR as decided by the Competent Authority from time to time.

(छ) उप-पट्टाधारी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर निर्धारित अनुसार, उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) को 'फायर सेस' (Fire Cess) शुल्क का भुगतान करेगा/करेगी।

(g) The SUB-LESSEE shall pay the 'Fire Cess' charges to the SUB- LESSOR as decided by the Competent Authority from time to time.

### **3. जल शुल्क:**

#### **3. WATER CHARGES:**

(क) उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE), उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) द्वारा समय-समय पर निर्धारित जल शुल्क का भुगतान करेगा/करेगी।

(a) The SUB-LESSEE shall pay the water charges as decided by the SUB-LESSOR from time to time.

(ख) उप-पट्टाधारी, प्रचलित सीपज़-सेज़ प्राधिकरण जल आपूर्ति विनियमों का पालन करेगा/करेगी, जिसमें शुल्कों का भुगतान, जल मीटरों का रखरखाव, तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किसी भी नोटिस या निर्देशों का समयबद्ध अनुपालन सम्मिलित है, परंतु इन्हीं तक सीमित नहीं है।



(b) The SUB-LESSEE shall comply with the prevailing **SEEPZ -SEZ Authority Water Supply Regulations**, including, but not limited to, payment of charges, maintenance of water meters, and timely compliance with any notices or directions issued by the Competent Authority.

(ग) तथापि, उप-पट्टाधारी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा बनाए गए प्रचलित जल कनेक्शन विनियमों के अंतर्गत निर्धारित सभी देयकों, बकाया राशियों तथा लागू पुनः संयोजन (Reconnection) शुल्कों के भुगतान हेतु उत्तरदायी रहेगा/रहेगी।

(c) The SUB-LESSEE shall however remain liable for payment of all dues, arrears and applicable reconnection charges, as prescribed under the prevailing water connection Regulations as framed by the Competent Authority

(घ) किसी भी परिस्थिति में उप-पट्टाधारी को जल कनेक्शन का उप-भाड़ा/उप-पट्टा देने की अनुमति नहीं होगी।

(d) No subletting of the water connection shall be permissible to the SUB-LESSEE under any circumstances.

#### **4. शर्तों के उल्लंघन पर दंड**

#### **4. PENALTY FOR BREACH OF CONDITIONS**

उप-पट्टाधारी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी परिपत्रों के अनुसार दंड राशि के भुगतान के लिए उत्तरदायी होगा/होगी।

The SUB-LESSEE shall be liable to pay the penalties as per the circulars issued by the Competent Authority from time to time.

#### **5. सुरक्षा जमा एवं एस्क्रो खाता**

#### **5. SECURITY DEPOSIT AND ESCROW ACCOUNT**

(क) उप-पट्टाधारी, स्वीकृति पत्र (Letter of Approval - LOA) जारी होने की तिथि से एक माह के भीतर, कम से कम छह माह के उप-पट्टा किराए के समतुल्य राशि का 'ब्याज मुक्त सुरक्षा जमा' (Interest Free Security Deposit) जमा करेगा/करेगी। यह 'ब्याज मुक्त सुरक्षा जमा' केवल उप-पट्टे की समाप्ति/निरस्तीकरण/समर्पण के पश्चात, संयुक्त निरीक्षण के बाद तथा उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) की पूर्ण संतुष्टि के अनुसार सभी देयकों के पूर्ण रूप से समाशोधन के उपरांत ही वापसी योग्य होगा।

a) The SUB-LESSEE shall, within one month from the date of issue of Letter of Approval (LOA), pay an 'Interest Free Security Deposit' equivalent to the sum of not less than six months' sub-lease rent. This 'Interest Free Security Deposit' shall become refundable, but only after expiry/ termination/ surrender of the sub-lease, subject to all dues being fully cleared to the complete satisfaction of the SUB- LESSOR after joint inspection.

(ख) इस उप-पट्टे से उत्पन्न किसी विधिक विवाद की स्थिति में, जो उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) और उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) के मध्य उत्पन्न हो, उप-पट्टादाता यह अपेक्षा कर सकता है कि उप-पट्टा किराया तथा अन्य आवर्ती भुगतानों की राशि एक 'एस्करो खाते' (Escrow Account) में जमा की जाए, जिसमें उप-पट्टादाता का प्रथम प्रभार (First Charge) होगा।

(b) In the event of any legal dispute arising out of this sub-lease between the SUB-LESSOR and the SUB LESSEE, the SUB-LESSOR may require that the amount of sub-lease rent and other recurring payments be deposited with an 'Escrow Account' in which the SUB- LESSOR shall have a first charge.

## 6. बीमा

### 6. INSURANCE

उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) पट्टाकृत परिसर को आग, विस्फोट, विद्युत उपकरणों/उपकरणों की खराबी अथवा खतरनाक वस्तुओं के कारण होने वाली हानि या क्षति के विरुद्ध बीमित रखेगा/रखेगी। उप-पट्टाधारी इस उद्देश्य हेतु देय प्रीमियम का भुगतान करेगा/करेगी ताकि ऐसी बीमा पॉलिसी प्रभावी एवं प्रचलित बनी रहे, तथा जैसे ही ऐसा भुगतान किया जाए, उसकी रसीद उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) को प्रस्तुत करेगा/करेगी। यदि उप-पट्टाधारी उक्त परिसर को बीमित रखने में असफल रहता/रहती है या ऐसी किसी भुगतान रसीद को प्रस्तुत करने में उपेक्षा करता/करती है, तो प्रत्येक ऐसी स्थिति में उप-पट्टादाता के लिए यह विधिसम्मत होगा कि वह उक्त परिसर का उपर्युक्त राशि तक बीमा स्वयं कराए, और ऐसे बीमा हेतु उप-पट्टादाता द्वारा अदा की गई समस्त धनराशि तथा उस पर ब्याज का भार उप-पट्टाधारी द्वारा वहन किया जाएगा।

The SUB-LESSEE shall keep the demised premises insured against loss or damage by fire on account of explosion, malfunctioning of electrical apparatus/appliances or due to hazardous goods. The SUB-LESSEE shall pay the premium payable for that purpose so as to keep such insurance policy alive and subsisting and as soon as such payments are made, deliver to the Sub-Lessor the receipt failing or neglecting to keep the said premises so Insured or to deliver any such receipt payment, then and in every such case, it will be lawful for the Sub-Lessor to insure the said premises, for the amount aforesaid and all sums of money paid by the Sub-Lessor for such insurance with interest-thereof. Such amount has to be borne by Sub Lessee.

## 7. निर्माण, परिवर्तन, स्थायी फिटिंग्स एवं सुधार

### 7. CONSTRUCTION, ALTERATIONS, FIXTURES, IMPROVEMENTS

(क) उप-पट्टाधारी पट्टाकृत परिसर अथवा उसके किसी भाग में कोई खुदाई नहीं करेगा/करेगी, न ही वहाँ से कोई पत्थर, रेत, बजरी, मिट्टी या धरती हटाएगा/हटाएगी, सिवाय भवन की नींव बनाने अथवा इस उप-पट्टे की शर्तों के अनुसार किसी कार्य के निष्पादन के उद्देश्य से।

(a) The SUB-LESSEE shall not make any excavation upon the said Demised Premises or any part thereof nor remove any stone, sand, gravel, clay or earth therefrom except for the purpose of forming foundations of building or for the purpose of executing any work pursuant to the terms of this sub-lease.

(ख) उप-पट्टाधारी, यहां संलग्न योजना में दर्शाई गई भवन रेखा के बाहर स्थित भूमि के किसी भाग पर, परिधि दीवार, सीढ़ियाँ, गैराज एवं उनसे संबंधित आवश्यक सहायक संरचनाओं को छोड़कर, कोई भवन या संरचना निर्मित नहीं करेगा/करेगी; तथा पट्टाकृत परिसर पर स्वीकृत योजनाओं के अनुसार निर्मित संरचना में किसी प्रकार का परिवर्तन, निर्माण, स्थापना या वृद्धि, संबंधित औद्योगिक क्षेत्र के सक्षम प्राधिकारी (जिसे आगे “प्राधिकरण” कहा जाएगा, और जिसमें वह अन्य अधिकारी भी सम्मिलित होंगे जिन्हें उक्त प्राधिकरण के कर्तव्य या कार्य सौंपे जाएँ) की पूर्व लिखित अनुमति के बिना नहीं करेगा/करेगी।

(b) The SUB-LESSEE shall not erect any building or structure except compound wall, steps, garages and necessary adjuncts thereto as hereinafter provided on any portion of the said land outside the building line shown upon the said plan hereto annexed or make any alteration, construction, erection or addition in the structure erected/constructed on the Demised Premises as per the sanctioned plans without the prior written consent of the concerned Competent Authority of the said Industrial Area (hereinafter referred to as "Authority" which expression shall include any other Officer to whom the duties or functions of the said Authority, may be assigned.)

(ग) उप-पट्टाधारी, अपने स्वयं के व्यय पर, मुख्य सड़क से पट्टाकृत परिसर तक जाने वाली एक पहुंच-सड़क का निर्माण करेगा/करेगी अथवा करा चुका/चुकी होगा/होगी, तथा भविष्य में हर समय उसे उप-पट्टादाता की संतुष्टि के अनुसार, उस सड़क को अच्छी स्थिति एवं हालत में बनाए रखेगा/रखेगी।

(c) The SUB-LESSEE having constructed/to be constructed at its own expense, an access road leading from the main road to the Demised Premises as delineated on the plan hereto annexed and thereon coloured, shall at all times hereafter maintain the same in good order and conditions to the satisfaction of the SUB-LESSOR.

(घ) उप-पट्टाधारी, जल (प्रदूषण निवारण एवं नियंत्रण) अधिनियम, 1974, वायु (प्रदूषण निवारण एवं नियंत्रण) अधिनियम, 1981 तथा पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986, तथा समय-समय पर उनमें किए गए संशोधनों एवं उनके अधीन बनाए गए नियमों का विधिवत पालन करेगा/करेगी। साथ ही, उक्त अधिनियमों के अंतर्गत अपशिष्ट/प्रदूषित जल के संग्रहण, उपचार, निस्तारण अथवा निर्वहन आदि के संबंध में संबंधित वैधानिक प्राधिकरणों द्वारा समय-समय पर लगाए गए अन्य सभी शर्तों का भी पालन करेगा/करेगी, तथा किसी भी उल्लंघन या अनुपालन न करने के परिणामस्वरूप उत्पन्न दायित्वों के विरुद्ध उप-पट्टादाता को क्षतिपूर्ति देगा/देगी।

(d) The SUB-LESSEE shall duly comply with the provisions of the Water (Prevention & Control of Pollution) Act, 1974, the Air (Prevention & Control of Pollution ) Act, 1981 and the Environment (Protection) Act, 1986 as may be amended from time to time and the Rules made thereunder as also with any other conditions which may from time to time be imposed by any concerned Statutory Authorities under the said Acts as regards the collection, treatment and disposal or discharge of effluent or waste or otherwise whatsoever, and shall indemnify and keep indemnified the SUB- LESSOR against the consequences of any breach or non-compliance of any such provision or condition as aforesaid.

(ङ) उप-पट्टाधारी, उप-पट्टे की अवधि के दौरान, पट्टाकृत परिसर के किसी भाग पर कोई भवन या संरचना तभी निर्मित करेगा/करेगी जब वह सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत योजनाओं तथा लागू विकास

नियंत्रण नियमों, भवन विनियमों एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर बनाए गए विनियमों के अनुसार हो।

(e) The SUB-LESSEE shall not, at any time during the Term of sub- lease, erect any building or structure on any portion of the said Demised Premises except in accordance with the plans sanctioned by the Competent Authority and in accordance with the applicable Development Control Rules and Building Regulations as well as Regulations framed by the Competent Authority from time to time in this regard.

(च) उप-पट्टाधारी, कोई अतिरिक्त भवन या उसका कोई भाग तब तक निर्मित नहीं करेगा/करेगी जब तक कि उसकी विनिर्देश, योजनाएं, ऊंचाई-चित्र, अनुभाग एवं विवरण सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत न कर दिए जाएँ तथा आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त न कर ली जाएँ।

(f) The SUB-LESSEE shall not erect any additional building or part thereof unless specifications, plans, elevations, sections and details thereof, have been submitted by the SUB-LESSEE to the Competent Authority and necessary permissions have been obtained.

(छ) उप-पट्टाधारी, उप-पट्टे की अवधि के दौरान, विकास नियंत्रण नियमों, भवन विनियमों तथा इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर बनाए गए विनियमों का पालन करेगा/करेगी।

(g) The SUB-LESSEE shall, at all times during the Term of the sub- lease, observe and conform to the Development Control Rules and Building Regulations as well as Regulations framed by the Competent Authority from time to time in this regard.

(ज) उप-पट्टाधारी, वर्तमान में प्रभावी सार्वजनिक स्वास्थ्य एवं स्वच्छता से संबंधित स्थानीय प्राधिकरण के सभी नियमों, विनियमों एवं उपविधियों तथा अन्य वैधानिक विनियमों का पालन करेगा/करेगी। साथ ही, उप-पट्टाधारी मजदूरों, श्रमिकों, कर्मचारियों एवं अन्य स्टाफ के लिए आवश्यक स्वच्छता व्यवस्था उपलब्ध कराएगा/कराएगी ताकि पट्टाकृत परिसर एवं उसके आसपास का क्षेत्र स्वच्छ एवं अच्छी स्थिति में रहे। उप-पट्टाधारी, उप-पट्टादाता की पूर्व लिखित अनुमति के बिना किसी अस्थायी मजदूर या श्रमिक को पट्टाकृत परिसर में निवास की अनुमति नहीं देगा/देगी; और यदि ऐसी अनुमति दी जाती है, तो उसकी शर्तों का कठोरता से पालन करेगा/करेगी।

(h) The SUB-LESSEE shall observe and conform to all Rules, Regulations and Bye-laws of the Local Authority concerned or any other Statutory Regulations in any way relating to public health and sanitation in force for the time being. The SUB-LESSEE shall further provide other sanitary arrangements for the labourers, workmen (and/or its employees, other staff employed on the Demised Premises) in order to keep the Demised Premises and surroundings clean and in good condition to the satisfaction of the SUB-LESSOR. The SUB-LESSEE shall not, without the previous written consent of the SUB-LESSOR, permit any temporary labourers or workmen to reside upon the Demised Premises and in the event of such consent being given, shall comply strictly with the terms thereof.

(झ) उप-पट्टाधारी, अपने स्वयं के व्यय पर, वृक्षारोपण करेगा/करेगी तथा लगाए गए वृक्षों को उप-पट्टे की संपूर्ण अवधि के दौरान अच्छी स्थिति में बनाए रखेगा/रखेगी। प्रत्येक 200 वर्ग मीटर पर कम से

कम एक वृक्ष तथा सड़क के सामने 15 मीटर की दूरी पर, या उसके किसी भाग में, परंतु पट्टाकृत परिसर के भीतर, एक वृक्ष लगाया जाएगा।

(i) The SUB-LESSEE shall, at its own expense, plant trees and maintain the trees, so planted in good condition throughout the term hereby created under these presents. At least one tree shall be planted per 200 Square Meters and one tree at a distance of 15 Meters on the frontage of road or part thereof but within the Demised Premises.

(ज) उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) कब्जा प्राप्त करने की तिथि से \_\_\_\_\_ माह की अवधि के भीतर निर्माण/नवीनीकरण/परिवर्तन का कार्य पूर्ण करेगा/करेगी तथा पट्टाकृत परिसर को उपयोग में लाएगा/लाएगी। साथ ही, उप-पट्टाधारी के लिए यह अनिवार्य होगा कि वह अनुमोदन पत्र (LOA) में उल्लिखित निर्धारित समय-सीमा के भीतर उत्पादन प्रारंभ करे। यदि उप-पट्टाधारी के नियंत्रण से बाहर के कारणों से वह उक्त \_\_\_\_\_ माह की अवधि के भीतर निर्माण/नवीनीकरण/परिवर्तन का कार्य पूर्ण नहीं कर पाता/पाती तथा पट्टाकृत परिसर को उपयोग में नहीं ला पाता/पाती और इसके लिए समय-विस्तार चाहता/चाहती है, तो वह उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) अथवा इस संबंध में उसके द्वारा अधिकृत किसी अन्य अधिकारी को लिखित रूप में, ऐसे विस्तार के विस्तृत कारणों सहित, आवेदन करेगा/करेगी। उप-पट्टादाता अथवा उसकी ओर से अधिकृत अधिकारी, सुनवाई का अवसर प्रदान करने तथा कारण अभिलिखित करने के पश्चात, ऐसे विस्तार को अस्वीकार कर सकता है अथवा आवश्यक प्रीमियम के भुगतान सहित उपयुक्त समझी जाने वाली शर्तों के अधीन उसे स्वीकृत कर सकता है। यदि उप-पट्टाधारी इन शर्तों का पालन नहीं करता/करती है, तो उप-पट्टादाता अथवा उसकी ओर से अधिकृत अधिकारी को प्रचलित नीति के अनुसार पट्टाकृत परिसर अथवा उसके किसी अनुपयोगित भाग को पुनः अपने अधिकार में लेने का अधिकार होगा।

(j) The SUB-LESSEE shall complete the construction/ renovation/ alteration and put the Demised Premises into use within a period of \_\_\_\_\_ months from the date of taking over the possession thereof. Further, it shall be mandatory for the SUB-LESSEE to start the production within the prescribed time limit as mentioned in the LOA. If for the reasons beyond the control of the SUB-LESSEE, the SUB-LESSEE could not complete the construction/renovation/alternation and put the Demised Premises into use within the said period of \_\_\_\_\_ months and desires to have an extension for the same, the SUB-LESSEE shall approach the SUB-LESSOR or any other officer authorised by it in this behalf in writing, with detailed reasons for such extension. The SUB- LESSOR, or the officer authorised by it on its behalf, after giving opportunity of hearing and after recording reasons may refuse such extension or grant the same subject to such conditions including the condition for payment of required premium, as it may deem fit. In the event the SUB-LESSEE does not comply with these conditions, the SUB-LESSOR or the officer authorised by it on its behalf, shall have right to resume the Demised Premises or any unutilized portion thereof in accordance with the prevailing policy.

(ट) उप-पट्टाधारी, उप-पट्टे की अवधि के दौरान किसी भी समय, उक्त औद्योगिक क्षेत्र में उप-पट्टादाता द्वारा उपलब्ध कराई गई किसी भी आधारभूत संरचना अथवा उप-पट्टादाता की किसी अन्य संपत्ति को कोई क्षति नहीं पहुँचाएगा/पहुँचाएगी। यदि ऐसी कोई क्षति होती है, तो उप-पट्टादाता, उप-पट्टाधारी को नोटिस देकर सभी प्रकार की क्षति की मरम्मत करने के लिए कह सकता है, और यदि उप-

पट्टाधारी उचित समय के भीतर ऐसा करने में विफल रहता/रहती है, तो उप-पट्टादाता उक्त मरम्मत उप-पट्टाधारी की लागत एवं व्यय पर स्वयं करा सकता है।

(k) The SUB-LESSEE shall not, at any time during the Term of the sub- lease, cause any damage to any of the infrastructure provided by the SUB-LESSOR in the said Industrial Area or to any other SUB-LESSOR's property. In the event of such damage, the SUB- LESSOR may, by notice to the SUB-LESSEE, call upon it to rectify the damages in all respects and upon SUB-LESSEE's failure to do so, within a reasonable time, the SUB-LESSOR may rectify the same at the cost and expense of the SUB-LESSEE.

(ठ) उप-पट्टाधारी, उप-पट्टादाता द्वारा उपलब्ध कराई गई किसी भी आधारभूत संरचना, निकटवर्ती भवनों अथवा अन्य परिसरों को होने वाले किसी भी दावे, क्षति या हानि के विरुद्ध उप-पट्टादाता को क्षतिपूर्ति देगा/देगी तथा क्षतिपूर्ति यथावत बनाए रखेगा/रखेगी। साथ ही, कार्य की प्रगति के दौरान उक्त कार्यो या इस अनुबंध के अंतर्गत किए गए किसी कार्य के संबंध में उप-पट्टादाता, किसी नगरपालिका अथवा किसी स्थानीय निकाय द्वारा देय या माँगी जाने वाली सभी राशियों के लिए भी उत्तरदायी रहेगा/रहेगी।

(l) The SUB-LESSEE shall indemnify and keep indemnified the SUB- LESSOR against any and all claims, damages, losses which may be caused to any infrastructure provided by the SUB-LESSOR or to any adjoining buildings or other premises and also against all payments whatsoever, which during the progress of the work may become payable or be demanded by the SUB-LESSOR, or by any Municipality or any Local Body in respect of the said works or of anything done under the authority herein contained.

(ड) उप-पट्टाधारी, संबंधित सक्षम प्राधिकारी की पूर्व लिखित स्वीकृति के बिना कोई भी संरचनात्मक परिवर्तन, संशोधन अथवा अतिरिक्त निर्माण नहीं करेगा/करेगी।

(m) The SUB-LESSEE shall not carry out any structural changes, alterations or additions except with the prior approval in writing of the concerned Competent Authority.

(ढ) उप-पट्टाधारी, अपने स्वयं के व्यय पर, आवश्यकतानुसार फर्श-पथ (Pavements), नालियों, परिधि दीवारों/बाड़ों (जिसमें सभी सामान्य एवं आवश्यक आंतरिक एवं बाहरी पेंटिंग, रंगाई एवं सफेदी आदि सम्मिलित हैं) की आवश्यक मरम्मत करेगा/करेगी तथा उन्हें उप-पट्टे की संपूर्ण अवधि के दौरान उप-पट्टादाता अथवा उसके अधिकृत प्रतिनिधि की संतुष्टि के अनुसार अच्छी स्थिति में बनाए रखेगा/रखेगी।  
(यह उपबंध जहां और जब लागू हो, सम्मिलित किया जाएगा।)

(n) The SUB-LESSEE, at its own expense, shall carry out necessary repairs to the pavements, drains, compound walls/fences (including all usual and necessary internal and external painting, colour and white washing, etc.) as and when necessary and shall maintain them in good condition throughout the Term of the sub-lease, to the satisfaction of the SUB-LESSOR or its authorized representative. (This clause to be incorporated as and when applicable)

(ण) सभी स्थायी फिटिंग्स/संयोजन, उप-पट्टे की समाप्ति/निरस्तीकरण/समर्पण पर, स्वतः ही उप-पट्टादाता में निहित हो जाएँगे, और इसके लिए उप-पट्टादाता द्वारा उप-पट्टाधारी को किसी प्रकार का कोई प्रतिकर देय नहीं होगा, जब तक कि उप-पट्टादाता अथवा उसके अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा लिखित रूप में अन्यथा स्पष्ट रूप से सहमति न दी गई हो।

(o) All permanent fixtures/ fittings, on expiry/ termination/ surrender, shall automatically vest in the SUB-LESSOR without any compensation whatsoever, from the SUB-LESSOR to the SUB- LESSEE, **unless expressly agreed** otherwise in writing by the SUB- LESSOR or by its authorized representative.

(त) उप-पट्टाधारी, सामान्य क्षेत्रों (Common Areas) में कोई भी मशीनरी अथवा कोई भी भंडार (Inventory) नहीं रखेगा/रखेगी तथा सामान्य क्षेत्रों या उसके किसी भाग का उपयोग नहीं करेगा/करेगी, जब तक कि प्राधिकरण के एस्टेट प्रभाग द्वारा विशेष रूप से इसकी अनुमति न दी गई हो।

(p) The SUB-LESSEE shall not put/store any machinery/ies or any inventory in the common areas and shall not use the common areas or any part thereof unless specifically permitted by the Estate Division of the Authority.

## 8. अंतरण एवं समनुदेशन

### 8. TRANSFER AND ASSIGNMENT

(क) उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE), उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) की पूर्व लिखित स्वीकृति के बिना, जिसे शर्तों सहित प्रदान किया जा सकता है अथवा रोका जा सकता है, पट्टाकृत परिसर को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से न तो बेचेगा/बेचेगी, न समनुदेशित (assign) करेगा/करेगी, न हस्तांतरित करेगा/करेगी, न उस पर कोई भार (encumbrance) सृजित करेगा/करेगी, न कब्जा छोड़ेगा/छोड़ेगी और न ही उसमें किसी प्रकार का हित (interest) उत्पन्न करेगा/करेगी।

(a) The SUB-LESSEE shall not sell, assign, transfer, encumber, or part with possession or create any interest in the Demised Premises, whether directly or indirectly, without the SUB-LESSOR's prior written consent which may be withheld or granted subject to conditions.

(ख) यदि उप-पट्टाधारी उपर्युक्तानुसार उप-पट्टादाता की पूर्व स्वीकृति प्राप्त नहीं करता/करती है, तो उप-पट्टादाता अथवा उसकी ओर से अधिकृत कोई अधिकारी, उप-पट्टाधारी को इस उप-पट्टे की समाप्ति हेतु लिखित नोटिस दे सकता है तथा सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने और कारणों को लिखित रूप में अभिलिखित करने के पश्चात इस संबंध में उपयुक्त आदेश पारित कर सकता है।

(b) If the SUB-LESSEE has not taken prior consent from the SUB- LESSOR as enumerated above, the SUB-LESSOR or any officer authorized by it on its behalf may give notice in writing to the SUB- LESSEE for termination of this sub-lease and may pass appropriate order in this regard after due opportunity of being heard and upon recording its reasons in writing.

(ग) यदि उप-पट्टाधारी, उप-पट्टादाता की पूर्व स्वीकृति से, प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से पट्टाकृत परिसर को बेचता/बेचती है, समनुदेशित करता/करती है, हस्तांतरित करता/करती है, उस पर भार सृजित करता/करती है, उप-भाड़े/उप-पट्टे पर देता/देती है, कब्जा छोड़ता/छोड़ती है अथवा उसमें किसी प्रकार का हित उत्पन्न करता/करती है, तो वह भारतीय पंजीकरण अधिनियम अथवा उसके किसी संशोधित अधिनियम के अंतर्गत विधिवत पंजीकृत दस्तावेज को, पंजीकरण की तिथि से 20 (बीस) दिनों के भीतर, अपने व्यय पर उप-पट्टादाता को प्रस्तुत करेगा/करेगी। ऐसी प्रस्तुति उप-पट्टादाता अथवा उसकी ओर से समय-समय पर अधिकृत अधिकारी या व्यक्ति को की जाएगी।

(c) In the event, the SUB-LESSEE, sells, assigns, transfers, encumbers, sublets, or parts with possession or creates any interest in the Demised Premises, whether directly or indirectly with the prior consent of the SUB-LESSOR, it shall deliver, at its expenses within 20 (twenty) days of registration, the duly registered instrument under the Indian Registration Act, or other amending Statute, to the SUB-LESSOR. Such delivery to be made to the SUB-LESSOR or to such Officer or person on behalf of the SUB-LESSOR as authorised from time to time.

(घ) उप-पट्टाधारी को किसी भी समय यूनिट (Unit) समर्पित (surrender) करने का विकल्प होगा, परंतु यदि उप-पट्टा प्रारंभ होने की तिथि से दो (2) वर्षों के भीतर इकाई समर्पित की जाती है, तो छह (6) माह के किराए के समतुल्य सुरक्षा जमा जब्त (forfeit) कर लिया जाएगा। उप-पट्टाधारी, समर्पण के अपने आशय की कम-से-कम छह (6) माह पूर्व लिखित सूचना देगा/देगी, तथा ऐसा समर्पण सेज़ प्राधिकरण की स्वीकृति के अधीन होगा। सुरक्षा जमा की वापसी, बिना ब्याज के, उप-पट्टाकृत गाला/प्लॉट/यूनिट का रिक्त कब्जा सीप्ज़-सेज़ प्राधिकरण को सौंपने की तिथि तक के सभी देयकों, यदि कोई हों, की कटौती के पश्चात की जाएगी।

(d) The SUB-LESSEE shall have the option to surrender the unit at any time, provided that if the unit is surrendered within two (2) years from the commencement of sub-lease, the security deposit equivalent to six (6) months' rent shall be forfeited. The SUB- LESSEE shall give at least six (6) months' prior written notice of intention to surrender, and such surrender shall require the approval of the SEZ Authority. Refund of security deposit without interest shall be made post deduction of all the dues, if any, upto the date of handing over the vacant possession of the sub-leased Gala/Plot/Unit to the SEEPZ–SEZ Authority.

## 9. बंधक, प्रभार एवं ऋणदाता स्वीकृति

### 9. MORTGAGE, CHARGES, LENDER APPROVAL

(क) उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE), उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) अथवा उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा समय-समय पर संशोधित निर्धारित प्रारूप में जारी विशिष्ट 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' (No Objection Certificate) के बिना, किसी भी उद्देश्य के लिए पट्टाकृत परिसर अथवा उसके किसी भाग या उसमें निहित पट्टाधिकारों को किसी व्यक्ति, बैंक या वित्तीय संस्था के पक्ष में बंधक, प्रभारित (charge), हाइपोथिकेट (hypothecate) अथवा अन्य किसी प्रकार से भारित नहीं करेगा/करेगी।

(a) The SUB-LESSEE shall not mortgage, charge, hypothecate or otherwise, either the Demised Premises or any part thereof or the lease hold rights therein, in favour of any person, bank or financial institution for any purpose whatsoever, without a specific 'No Objection Certificate' issued by the SUB-LESSOR or by an officer authorised by it, in the prescribed format as amended from time to time.

(ख) उप-पट्टादाता अथवा उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी द्वारा समय-समय पर संशोधित निर्धारित प्रारूप में जारी ऐसे विशिष्ट 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' के बिना सृजित कोई भी बंधक, प्रभार या हाइपोथिकेशन तथा निष्पादित कोई भी दस्तावेज प्रारंभ से ही शून्य (void ab-initio) माना जाएगा और वह उप-पट्टादाता पर बाध्यकारी नहीं होगा।

(b) Any mortgage, charge or hypothecation created and any instrument executed, without such specific 'No Objection Certificate' issued by the SUB-LESSOR or by an officer authorised by it, in the prescribed



format as amended from time to time, shall be void ab-initio and shall not be binding upon the SUB-LESSOR.

(ग) यदि उप-पट्टाधारी पट्टाकृत परिसर अथवा उसके किसी भाग या उसमें निहित पट्टाधिकारों को किसी भी उद्देश्य के लिए किसी व्यक्ति, बैंक या वित्तीय संस्था के पक्ष में बंधक, प्रभारित या हाइपोथिकेट करना चाहता/चाहती है, तो वह प्रस्ताव का आवश्यक विवरण सहित लिखित अनुरोध उप-पट्टादाता को प्रस्तुत करेगा/करेगी। उप-पट्टादाता, अपने पूर्ण विवेकाधिकार से तथा अपनी उपयुक्त समझी गई शर्तों एवं नियमों के अधीन, उप-पट्टाधारी को केवल पट्टाधिकारों (स्वामित्व अधिकारों के नहीं) को किसी बैंक या वित्तीय संस्था के पक्ष में बंधक रखने हेतु 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' प्रदान कर सकता है, ताकि उप-पट्टादाता द्वारा प्रदत्त अनुमोदन पत्र (Letter of Approval) के अनुसार स्वीकृत गतिविधियों की स्थापना, संचालन या विस्तार हेतु आवश्यक ऋण सुरक्षित किया जा सके, और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं।

(c) If the SUB-LESSEE desires to mortgage, charge or hypothecate the Demised Premises or any part thereof or leasehold rights therein, in favour of any person, bank or financial institution for any purpose whatsoever, the SUB-LESSEE shall approach the SUB-LESSOR with a request in writing, with required details of the proposal. The SUB-LESSOR may, at its absolute discretion and subject to such terms and conditions as it may impose, grant a 'No Objection Certificate' to the SUB-LESSEE to mortgage the leasehold rights (and not the ownership rights) in the Demised Premises or any part thereof to any bank or financial institution for securing loan required for the purposes of setting up, operating or expanding the approved activities as per the Letter of Approval granted by the SUB-LESSOR and for no other purpose whatsoever.

(घ) उप-पट्टादाता द्वारा बंधकधारी (mortgagee) को 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' जारी किए जाने के बावजूद, बंधकधारी के अधिकार सदैव इस उप-पट्टे की शर्तों एवं नियमों के अंतर्गत उप-पट्टादाता के प्रधान (overriding) अधिकारों एवं शक्तियों के अधीन रहेंगे।

(d) Despite the SUB-LESSOR issuing the 'No Objection Certificate' to mortgagee, the rights of the mortgagee shall always be subject to the overriding rights and powers of the SUB-LESSOR under the terms and conditions of this sub-lease.

(ङ) उप-पट्टाधारी, पंजीकृत बंधक विलेख (registered mortgage deed) की प्रमाणित प्रति, उसके पंजीकरण की तिथि से 30 दिनों के भीतर, उप-पट्टादाता को प्रस्तुत करेगा/करेगी।

(e) The SUB-LESSEE shall submit to the SUB-LESSOR, a certified copy of the registered mortgage deed within 30 days of such registration.

(च) उप-पट्टाधारी, किसी भी मृत्यु, नाम परिवर्तन, शेयरधारिता संरचना में परिवर्तन, व्यवसाय हस्तांतरण व्यवस्था, न्यायालय द्वारा अनुमोदित विलय एवं विभाजन (mergers and demergers), गठन में परिवर्तन, निदेशकों में परिवर्तन आदि की घटना की तिथि से 90 दिनों के भीतर, भारत सरकार, वाणिज्य एवं उद्योग मंत्रालय, वाणिज्य विभाग द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों/अधिसूचनाओं/निर्देशों के अनुसार, उप-पट्टादाता अथवा उसके द्वारा अधिकृत अधिकारी को इसकी सूचना देगा/देगी।

(f) The SUB-LESSEE shall, within a period of 90 days from the date of occurrence, give intimation to the SUB-LESSOR or to an officer authorised by it regarding any death, change of name, change of shareholding pattern, business transfer arrangements, Court approved mergers and demergers, change of constitution, change of directors, etc. as per the guidelines /notifications /instructions issued by the Ministry of Commerce and Industry, Department of Commerce, Government of India from time to time.

## **10. अनुपालन, अनुज्ञप्तियां एवं अनुमतियां**

### **10. COMPLIANCE, LICENCES AND PERMITS**

उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE), अपने स्वयं के व्यय एवं खर्च पर, उप-पट्टे की अवधि के दौरान व्यवसाय हेतु लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक सभी स्वीकृतियां, अनुज्ञप्तियां (Licences), पंजीकरण, परमिट तथा अनापत्तियां/मंजूरियां (Clearances) प्राप्त करेगा/करेगी तथा उन्हें प्रभावी बनाए रखेगा/रखेगी। उपर्युक्त वैधानिक आवश्यकताओं में से किसी का अनुपालन न करने पर, उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) को सेवाएँ निलंबित करने, दंड आरोपित करने अथवा उप-पट्टा अनुबंध समाप्त करने का अधिकार होगा।

The SUB-LESSEE shall, at its own cost and expenses, obtain and maintain throughout the Term of the sub-lease all approvals, licenses, registrations, permits and clearances required for the business under the applicable laws. Non-compliance of any of the above statutory requirements shall entitle the SUB-LESSOR to suspend services, levy penalties or terminate the sub- lease Agreement.

## **11. अभिलेख, लेखे एवं लेखापरीक्षा**

### **11. RECORDS, ACCOUNTS & AUDIT**

उप-पट्टाधारी, इन अनुबंधों की अवधि के दौरान, उप-पट्टादाता द्वारा निर्धारित समय-सीमा के भीतर लेखों के विवरण (Statements of Accounts) तथा अन्य आवश्यक विवरण, सभी आवश्यक तथ्यों सहित, जब भी अनिवार्य हो अथवा जैसा उप-पट्टादाता द्वारा अपेक्षित हो, प्रस्तुत करेगा/करेगी।

The SUB-LESSEE shall submit the statements of accounts and such other details within such time as may be stipulated by the SUB-LESSOR during the terms of these presents giving all the necessary particulars as and when mandatory and as may be required by the SUB-LESSOR.

## **12. उपद्रव**

### **12. NUISANCE**

उप-पट्टाधारी पट्टाकृत परिसर में ऐसा कोई कार्य न करेगा/करेगी और न ही किसी अन्य को करने देगा/देगी, जिससे आसपास के अन्य परिसरों के स्वामियों अथवा अधिभोगियों को उपद्रव, असुविधा या बाधा उत्पन्न हो।

The SUB-LESSEE shall neither do, nor permit anything to be done on the Demised Premises which may create nuisance, annoyance or disturbance to the owners, occupiers of other premises in the vicinity.

### 13. समायोजन (Set-off) एवं ग्रहणाधिकार (Liens)

#### 13. SET-OFF AND LIENS

(क) उप-पट्टादाता को, प्रत्येक समय, सीप्ज़ के भीतर उप-पट्टाधारी की किसी भी वस्तु, परिसंपत्ति अथवा धनराशि पर सामान्य ग्रहणाधिकार (General Lien) तथा समायोजन (Set-off) का अधिकार होगा, और वह विधि के अनुसार, यदि कोई बकाया देय हो, तो उसकी वसूली हेतु उनका विनियोजन (appropriation) कर सकेगा।

(a) The SUB-LESSOR shall have, at all times, a general lien and right of set-off over any goods, assets or money belonging to the SUB- LESSEE within SEEPZ and may appropriate the same to recover outstanding dues, if any, in accordance with law.

(ख) उप-पट्टाधारी, विधि द्वारा अनुमत सीमा तक, उप-पट्टादाता के प्रवर्तन अधिकारों (Enforcement Rights) के पक्ष में, उसे प्राप्त सभी वैधानिक संरक्षणों (Statutory Protections) का परित्याग करता/करती है।

(b) The SUB-LESSEE waives all statutory protections provided to it, to the extent permitted by law, in favour of the SUB-LESSOR's enforcement rights.

### 14. कॉर्पोरेट गारंटी

#### 14. CORPORATE GUARANTEE

जहां उप-पट्टाधारी एक कॉर्पोरेट इकाई (Corporate Entity) है, वहां वह उप-पट्टादाता के पक्ष में, उप-पट्टादाता द्वारा समय-समय पर निर्धारित प्रारूप में, एक बिना शर्त एवं अपरिवर्तनीय (Unconditional and Irrevocable) कॉर्पोरेट गारंटी प्रदान करेगा/करेगी। ऐसी कॉर्पोरेट गारंटी में निष्पादन, भुगतान तथा अनुपालन संबंधी दायित्व सम्मिलित होंगे।

Where the SUB-LESSEE is a Corporate Entity, it shall provide an unconditional and irrevocable corporate guarantee in the SUB-LESSOR's favour in a form to be prescribed by the SUB-LESSOR from time to time. Such corporate guarantee shall cover performance, payments and compliance obligations.

### 15. आपराधिकता, धोखाधड़ी एवं प्रतिवेदन

#### 15. CRIMINALITY, FRAUD & REPORTING

(क) किसी भी प्रकार का मिथ्या प्रतिवेदन (Misrepresentation), तथ्यों का जानबूझकर छिपाना, धोखाधड़ी, अभिलेखों का मिथ्याकरण (Falsification of Records) अथवा तृतीय पक्षों के साथ मिलीभगत, इस उप-पट्टा अनुबंध का एक महत्वपूर्ण उल्लंघन (Material Breach) माना जाएगा, और इससे उप-पट्टादाता को इस उप-पट्टा अनुबंध को समाप्त करने, सुरक्षा जमा जब्त करने तथा प्रचलित विधियों के अनुसार उपयुक्त आपराधिक कार्यवाही आरंभ करने का अधिकार प्राप्त होगा।

(a) Any misrepresentation, wilful concealment of facts, fraud, falsification of records or collusion with third parties shall be deemed to be a material breach of this sub-lease Agreement and shall entitle the SUB-LESSOR to terminate this sub-lease Agreement, forfeit securities and also initiate appropriate criminal proceedings as per prevailing laws.

(ख) उप-पट्टाधारी, सुरक्षा, चोरी अथवा धोखाधड़ी को प्रभावित करने वाली किसी भी ऐसी घटना की सूचना, घटना घटित होने की तिथि से अधिकतम तीस (30) दिनों के भीतर, तत्काल उप-पट्टादाता तथा/अथवा उसके अधिकृत प्रतिनिधियों को देगा/देगी।

(b) The SUB-LESSEE shall promptly, and in any case within thirty days of occurrence of an incident, report any such incident affecting safety, theft or fraud to the SUB-LESSOR and/or its authorised representatives.

## **C. उप-पट्टादाता द्वारा शर्तें**

### **C. COVENANTS BY THE SUB-LESSOR:**

#### **1. परिसर का निरीक्षण**

##### **1. INSPECTION OF PREMISES**

उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) अथवा इस प्रयोजन हेतु उसके द्वारा अधिकृत कोई व्यक्ति, दिन के सभी युक्तिसंगत समयों पर पट्टाकृत परिसर में प्रवेश कर उसका निरीक्षण करने का अधिकार रखेगा। यदि ऐसे निरीक्षण पर यह प्रतीत होता है कि परिसर में किसी मरम्मत की आवश्यकता है, तो उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) को निर्धारित अवधि के भीतर ऐसी आवश्यक मरम्मत कराने के लिए कहा जाएगा। यदि उप-पट्टाधारी ऐसी आवश्यक मरम्मत कराने में विफल रहता/रहती है, तो उप-पट्टादाता ऐसी मरम्मत उप-पट्टाधारी के व्यय पर स्वयं करा सकता है।

The SUB-LESSOR or any person authorised by it in this behalf, shall have the right to enter and inspect the Demised Premises at all reasonable times of the day. If upon such inspection, it appears that any repairs to the premises are necessary, the SUB-LESSEE shall be called upon to carry out such necessary repairs within a given period of time. In the event of SUB- LESSEE's failure to carry out such necessary repairs, the SUB-LESSOR may carry out such necessary repairs at the expense of the SUB-LESSEE.

#### **2. समाप्ति, जब्ती एवं त्वरित वसूली**

##### **2. TERMINATION, FORFEITURE AND ACCELERATION**

(क) स्वीकृति पत्र (Letter of Approval) की अवधि समाप्त होने अथवा उसके निरस्त होने की स्थिति में पट्टा अधिकार स्वतः समाप्त हो जाएंगे।

(a) The Lease rights would cease to exist in case of the expiry or cancellation of the Letter of Approval.

(ख) निम्नलिखित घटनाओं में से किसी के घटित होने पर उप-पट्टादाता उप-पट्टा अनुबंध समाप्त कर सकता है:

(b) SUB-LESSOR may terminate the sub-lease agreement on occurrence of any of the following events:

(i) उप-पट्टादाता अथवा उसके अधिकृत प्रतिनिधियों द्वारा नोटिस दिए जाने के 90 (नब्बे) दिनों के भीतर किसी भी प्रकार के बकाया देय, जैसे किराया, लगाए गए दंड, उप-पट्टादाता द्वारा उप-पट्टे की शर्तों एवं नियमों के अनुसार किए गए व्यय, ब्याज आदि का भुगतान न करना;

i. failure to pay any outstanding dues, of whatsoever nature, including rent, penalties imposed, expenses incurred by the SUB-LESSOR in accordance with the terms and conditions of the sub-lease, interest, etc. within 90 (ninety) days of notice by the SUB-LESSOR or its authorized representatives;

(ii) उप-पट्टाधारी द्वारा उप-पट्टे की किसी भी शर्त अथवा नियम का उल्लंघन;

ii. breach of any of the terms and conditions of the sub-lease by the SUB-LESSEE;

(iii) उप-पट्टाधारी के व्यवसाय का दिवालियापन (Insolvency) अथवा परिसमापन (Winding Up);

iii. insolvency or winding up of the business by the SUB- LESSEE;

(iv) उप-पट्टाधारी का ऐसे अपराधों में दोषसिद्ध होना जो उप-पट्टे को महत्वपूर्ण रूप से प्रभावित करते हों;

iv. conviction of the SUB-LESSEE for offences materially affecting the sub-lease;

(v) किसी अन्य वैध कारण से, जिसे उप-पट्टादाता द्वारा लिखित रूप में अभिलिखित किया जाए।

v. for any other legitimate reasons to be recorded in writing by the SUB-LESSOR.

(ग) उपर्युक्तानुसार उप-पट्टे की समाप्ति की स्थिति में, सक्षम प्राधिकारी अथवा उसकी ओर से अधिकृत कोई व्यक्ति, “जैसा है जहाँ है” (As is Where is) के आधार पर पुनः प्रवेश कर पट्टाकृत परिसर का कब्जा लेने के लिए विधिसम्मत होगा। साथ ही, सक्षम प्राधिकारी अथवा उसकी ओर से अधिकृत कोई व्यक्ति, किसी भी उल्लंघन के लिए लगाए जाने वाले दंड के अतिरिक्त, लोक परिसर (अनधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 के अंतर्गत भी आवश्यक कार्यवाही आरंभ कर सकता है।

(c) In the event of termination of the sub-lease as stated above, it shall be lawful for the Competent Authority or any authorized person on its behalf, to re-enter and take possession of the Demised Premises on “as is where is” basis. It shall also be lawful for the Competent Authority or any authorized person on its behalf to initiate any action under the Public Premises (Eviction of Unauthorized Occupants) Act, 1971 in addition to the penalty, if any, that may be imposed for any violation.

(घ) उपर्युक्तानुसार उप-पट्टे की समाप्ति की स्थिति में, सुरक्षा जमा उप-पट्टादाता के पक्ष में जब्त मानी जाएगी। ऐसी जब्त सुरक्षा जमा का विनियोजन सभी देय राशियों के विरुद्ध किया जा सकेगा, तथा यदि कोई कमी शेष रहती है, तो वह ऋण (Debt) के रूप में वसूल की जा सकेगी।

(d) In the event of termination of the sub-lease as stated above, the Security Deposit shall stand forfeited to the SUB-LESSOR. Such forfeited Security Deposit may be appropriated against all dues and any shortfall which shall be recoverable as a debt.

(ड) अन्य उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उप-पट्टादाता को उप-पट्टे की शेष अवधि के लिए अधिकतम 2 (दो) वर्षों तक के भविष्य के समस्त किराए की मांग करने का अधिकार होगा।

(e) SUB-LESSOR may, without prejudice to other remedies, shall have the right to claim all future rents for the remaining period of the sub- lease for a maximum period of upto 2 (Two) years.

### **3. पट्टाकृत परिसर का शांतिपूर्ण उपभोग**

### **3. PEACEFUL ENJOYMENT OF THE DEMISED PREMISES**

उप-पट्टादाता एतद्वारा उप-पट्टाधारी के साथ यह वाचा करता है कि उप-पट्टाधारी, यहाँ आरक्षित किराए का भुगतान करने तथा पूर्वोक्त वाचाओं का पालन करने पर, इस उप-पट्टे द्वारा प्रदत्त उक्त अवधि के लिए, उप-पट्टादाता अथवा उप-पट्टादाता के माध्यम से विधिसम्मत दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति द्वारा बिना किसी बाधा या हस्तक्षेप के, पट्टाकृत परिसर का शांतिपूर्वक उपभोग करेगा/करेगी।

The SUB-LESSOR doth hereby covenant with the SUB-LESSEE that the SUB-LESSEE paying the rent hereby reserved and performing the covenants hereinbefore shall peacefully enjoy the Demised Premises for the said Term hereby granted, without any interruption or disturbance from or by the SUB-LESSOR or any person/s lawfully claiming through the SUB-LESSOR.

### **D. विवाद निवारण एवं मध्यस्थता**

### **D. DISPUTE RESOLUTION AND ARBITRATION**

1. उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) और उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) के मध्य इस उप-पट्टे से संबंधित या इसके संबंध में उत्पन्न किसी भी प्रश्न, विवाद या मतभेद, जिसमें इसकी व्याख्या, निष्पादन, पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्व, अथवा उससे संबंधित कोई अन्य सहायक विषय सम्मिलित हो, को सर्वप्रथम निम्नलिखित सदस्यों से गठित 'विवाद निवारण समिति' (Dispute Resolution Committee) को संदर्भित किया जाएगा—

1. In the event of any question, dispute, or difference arising between the SUB-LESSOR and the SUB-LESSEE in connection with or relating to this Sub-lease, including its interpretation, performance, rights and obligations of the parties, or any matter incidental thereto, the same shall, in the first instance, be referred to a 'Dispute Resolution Committee' consisting of the following:

- (i) संयुक्त विकास आयुक्त /  
सचिव, सीपज़-सेज़ प्राधिकरण ... अध्यक्ष
- (i) The Joint Development Commissioner/  
Secretary of SEEPZ-SEZ Authority ... Chairperson

- (ii) उप विकास आयुक्त /  
एस्टेट अधिकारी, सीपज़-सेज़ ... सदस्य
- (ii) The Deputy Development Commissioner/  
Estate Officer, SEEPZ-SEZ ... Member
- (iii) वेतन एवं लेखा अधिकारी, सीपज़-सेज़ ... सदस्य
- (iii) The Pay & Accounts Officer, SEEPZ-SEZ ... Member
- (iv) विकास आयुक्त द्वारा नामित सीपज़-सेज़ प्राधिकरण के कोई दो सदस्य ... सदस्य
- (iv) Any two Members from the SEEPZ-SEZ Authority as nominated by the Development Commissioner ... Members

‘विवाद निवारण समिति’ दोनों पक्षों को सुनकर विवाद के सौहार्दपूर्ण समाधान का प्रयास करेगी।

The ‘Dispute Resolution Committee’ shall hear both the parties and endeavor for an amicable resolution of the dispute.

2. यदि पक्षकार ऐसे संदर्भ के साठ (60) दिनों के भीतर विवाद का सौहार्दपूर्ण समाधान करने में विफल रहते हैं, तो मामला उप-पट्टादाता और उप-पट्टाधारी द्वारा संयुक्त रूप से नियुक्त एकमात्र मध्यस्थ (Sole Arbitrator) को, मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम, 1996 तथा उसके संशोधनों या पुनः अधिनियमन के प्रावधानों के अनुसार, संदर्भित किया जाएगा।

2. If the parties fail to resolve the dispute amicably within sixty days of such reference, the matter shall be referred to a Sole Arbitrator appointed jointly by the SUB-LESSOR and the SUB-LESSEE in accordance with the provisions of the Arbitration and Conciliation Act, 1996, and any amendments or re-enactments thereof.

(i) यदि पक्षकार साठ (60) दिनों के भीतर एकमात्र मध्यस्थ की नियुक्ति पर सहमत नहीं हो पाते हैं, तो एकमात्र मध्यस्थ की नियुक्ति मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम, 1996 अथवा उसके संशोधनों के प्रावधानों के अनुसार, बॉम्बे उच्च न्यायालय में उपयुक्त कार्यवाही दायर करके की जाएगी;

(i) If the parties are unable to agree on the appointment of a Sole Arbitrator within sixty days, the Sole Arbitrator shall be appointed in accordance with the provisions under the Arbitration and Conciliation Act, 1996 or any amendments thereto by filing appropriate proceedings before the High Court of Judicature at Bombay;

(ii) नियुक्त किया जाने वाला एकमात्र मध्यस्थ, सीपज़-सेज़ के भीतर से अथवा बाहर से हो सकता है;

(ii) The Sole Arbitrator to be appointed can either be from within the SEEPZ-SEZ or from outside;

(iii) नियुक्त किया जाने वाला एकमात्र मध्यस्थ उस विषय से पूर्व में संबंधित नहीं रहा हो तथा उसने उस विषय पर, जिससे यह उप-पट्टा संबंधित है, पूर्व में कोई राय व्यक्त न की हो;

(iii) The Sole Arbitrator to be so appointed should not have dealt with the matter or should not have expressed his/her opinion previously to which the sub-lease herein relates;

(iv) मध्यस्थता का स्थान (Seat) एवं आयोजन स्थल (Venue) मुंबई होगा और कार्यवाही अंग्रेजी भाषा में संचालित की जाएगी।

(iv) The seat and venue of Arbitration shall be Mumbai and the proceedings shall be conducted in the English language.

3. किसी भी विवाद के समाधान लंबित रहने की स्थिति में, तथा 'विवाद निवारण समिति'/एकमात्र मध्यस्थ द्वारा पारित किसी अंतरिम आदेश के अधीन, उप-पट्टाधारी इस उप-पट्टे के अंतर्गत अपने दायित्वों का निर्वहन जारी रखेगा/रखेगी।

3. Pending resolution of any dispute and subject to any interim order passed by the 'Dispute Resolution Committee'/Sole Arbitrator, the SUB-LESSEE shall continue to perform its obligations under this sub-lease.

4. यह उप-पट्टा प्रासंगिक केंद्रीय एवं राज्य कानूनों, तथा उप-पट्टादाता के सभी नियमों, विनियमों और नीतियों के अधीन शासित एवं व्याख्यायित होगा। उपर्युक्त मध्यस्थता उपबंध के अधीन, इस उप-पट्टे से उत्पन्न या इससे संबंधित मामलों पर केवल मुंबई के न्यायालयों का ही अधिकार क्षेत्र होगा।

4. This sub-lease shall be governed by and construed under the relevant Central and State Laws as well as all Rules, Regulations and policies of the SUB-LESSOR. Subject to the Arbitration clause above, the Courts at Mumbai alone shall have jurisdiction over the matters arising out of or relating to this sub-lease.

5. उप-पट्टे की अवधि की समाप्ति, पूर्व निर्धारण अथवा पट्टाकृत परिसर के समर्पण की स्थिति में, उप-पट्टाधारी पट्टाकृत परिसर तथा उस पर स्थित सभी निर्माणों एवं भवनों का कब्जा, अच्छी स्थिति एवं समुचित दशा में, उप-पट्टादाता की संतुष्टि के अनुसार, शांतिपूर्वक उप-पट्टादाता को सौंपेगा/सौंपेगी।

5. At the expiry or earlier determination of Term of sub-lease or surrendering the Demised Premises, the SUB-LESSEE shall peacefully deliver the possession, of the Demised Premises and all erections and buildings standing thereon, to the SUB-LESSOR in good order and in proper condition to the satisfaction of the SUB- LESSOR.

## **E. बकाया राशि की वसूली**

### **E. RECOVERY OF ARREARS**

1. यदि और जब कभी, इस उप-पट्टे में निर्धारित किराए या आवर्ती शुल्कों (Recurring Fees) का कोई भाग अथवा इस अनुबंध के अंतर्गत उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) द्वारा देय कोई सेवा शुल्क



बकाया रह जाता है, तो उसकी वसूली उप-पट्टाधारी से लोक परिसर (अनधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 के प्रावधानों के अनुसार की जाएगी।

1. If and whenever, any part of the rent or recurring fees as prescribed in the sub-lease or any service charges payable by the SUB-LESSEE hereunder are in arrears, the same shall be recovered from the SUB-LESSEE as per the provisions of the Public Premises (Eviction of Unauthorized Occupants) Act, 1971.

2. यदि उप-पट्टाधारी, लोक परिसर (अनधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) अधिनियम, 1971 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए निर्देशों/आदेशों का पालन करने में विफल रहता/रहती है, तो सक्षम प्राधिकारी महाराष्ट्र भूमि राजस्व संहिता, 1966 (1966 का अधिनियम XLI) के प्रावधानों के अनुसार, ब्याज सहित देय राशि की वसूली हेतु कलेक्टर को प्रमाणपत्र जारी कर सकता है।

2. If the SUB-LESSEE fails to comply with the directions /order of the Competent Authority under the Public Premises (Eviction of Unauthorized Occupants) Act, 1971, the Competent Authority may issue a certificate to the Collector for recovery of the due amount, including interest as per the provisions of Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (XLI of 1966).

## **F. उप-पट्टे का नवीनीकरण**

### **F. RENEWAL OF SUB-LEASE**

(क) उप-पट्टे का नवीनीकरण सदैव प्रथम/द्वितीय मूल विलेख (FIRST / SECOND ORIGINAL DEED) में उल्लिखित अवधि के अधीन होगा।

(a) The renewal of sub-lease shall always be subject to the period mentioned in the FIRST /SECOND ORIGINAL DEED.

(ख) उप-पट्टे का नवीनीकरण सदैव वैध स्वीकृति पत्र (LOA) के अधीन होगा।

(b) The renewal of sub-lease shall always be subject to the valid LOA.

(ग) उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) नवीनीकरण का अधिकार सुरक्षित रखता है, और यह उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) द्वारा प्रदत्त LOA की शर्तों के अनुसार संतोषजनक निष्पादन तथा सेज़ अधिनियम के अंतर्गत गठित अनुमोदन समिति (Approval Committee) द्वारा किए गए मूल्यांकन के अधीन होगा।

(c) SUB-LESSOR reserves the right of renewal and is subject to the satisfactory performance of the SUB-LESSEE in terms of the LOA granted and the appraisal by the Approval Committee constituted under SEZ Act.

(घ) यदि उप-पट्टाधारी, अपने पक्ष की पूर्वोक्त सभी वाचाओं एवं शर्तों का विधिवत पालन एवं अनुपालन करता/करती है तथा पट्टाकृत परिसर के उप-पट्टे का नवीनीकरण चाहता/चाहती है, तो ऐसी स्थिति में उप-पट्टाधारी को इस उप-पट्टे की अवधि समाप्त होने से कम-से-कम छह माह पूर्व उप-पट्टादाता को

लिखित अनुरोध देना आवश्यक होगा। उप-पट्टादाता, उप-पट्टाधारी द्वारा किए गए अनुरोध पर समुचित विचार करेगा तथा अपने द्वारा निर्धारित आगे की अवधि एवं शर्तों पर एक नया उप-पट्टा अनुबंध निष्पादित करेगा।

(d) If the SUB-LESSEE duly performs and observes the covenants and conditions on its part hereinbefore contained and is desirous of renewing the sub-lease of the Demised Premises, then in that case, the SUB-LESSEE shall be required to give a written request to the SUB-LESSOR at least six months prior to the expiry of the term of this sub-lease. The SUB-LESSOR shall give due consideration to the request made by the SUB-LESSEE and execute a new sub-lease agreement for such further period and on such terms and conditions as may be decided by the SUB-LESSOR.

(ड) जब तक उप-पट्टाधारी के पक्ष में उप-पट्टे का नवीनीकरण नहीं हो जाता, तब तक विद्यमान उप-पट्टा अनुबंध को वैध एवं प्रभावी माना जाएगा।

(e) Till such time the sub-lease is renewed in favour of the SUB- LESSEE the existing sub-lease agreement should be treated as valid and operative.

## **G. विविध**

### **G. MISCELLANEOUS**

1. इस उप-पट्टे के अंतर्गत दिए जाने वाले सभी नोटिस, सहमतियाँ, स्वीकृतियाँ तथा 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' (No Objection Certificate) लिखित रूप में होंगे और, जब तक यहाँ अन्यथा प्रावधान न हो, उन पर एस्टेट अधिकारी अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिकृत किसी अन्य अधिकारी के हस्ताक्षर होंगे। उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) को दिया जाने वाला कोई भी नोटिस विधिवत सेवा किया हुआ माना जाएगा, यदि उसे उप-पट्टाधारी के पंजीकृत पते पर सुपुर्द कर दिया गया हो अथवा पंजीकृत डाक/पंजीकृत कूरियर सेवा द्वारा भेजा गया हो, या उप-पट्टाधारी के पंजीकृत ईमेल पते पर ईमेल किया गया हो, अथवा किसी अन्य अनुमत इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से भेजा गया हो।

1. All notices, consents, approvals and 'No Objection Certificates' to be given under this sub-lease shall be in writing and shall, unless otherwise provided herein, be signed by the Estate Officer or any other Officer authorized by the Competent Authority. Any notice to be given to the SUB-LESSEE shall be considered to have been duly served if the same has been delivered to or posted by registered post/registered courier services at the registered address of the SUB-LESSEE or emailed on the registered email address of the SUB- LESSEE or through any other permitted electronic means.

2. इस उप-पट्टे तथा उसकी प्रति (Duplicate) की तैयारी, निष्पादन एवं पंजीकरण के संबंध में स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क तथा अन्य सभी शुल्क, जिनमें उप-पट्टादाता (SUB-LESSOR) के अधिवक्ताओं (Attorneys) की लागत, शुल्क एवं व्यय सम्मिलित हैं, पूर्णतः और विशेष रूप से उप-पट्टाधारी द्वारा वहन एवं भुगतान किए जाएंगे।

2. The Stamp Duty, Registration Charges and all other charges including the costs, charges and the expenses of Attorneys of the SUB-LESSOR in respect of the preparation, execution and registration of this sub-lease and its duplicate, shall be borne and paid wholly and exclusively by the SUB-LESSEE.

3. उप-पट्टाधारी, पट्टाकृत परिसर पर कब्जे, सुधारों अथवा निवेश के आधार पर किसी प्रकार की समता (Equity), प्रतिषेध (Estoppel) अथवा स्वामित्व संबंधी अधिकार (Proprietary Right) का दावा नहीं करेगा/करेगी।

3. The SUB-LESSEE shall not claim any equity, estoppel or proprietary right by reason of possession, improvements or investments on the Demised Premises.

4. उप-पट्टादाता के सभी अधिकार एवं उपचार (Rights and Remedies) संचयी (Cumulative) होंगे और उनका प्रयोग एक साथ अथवा पृथक-पृथक रूप से किया जा सकेगा।

4. All rights and remedies of the SUB-LESSOR are cumulative and may be exercised concurrently or separately.

#### H. शासकीय विधि एवं अधिकार-क्षेत्र

#### H. GOVERNING LAWS AND JURISDICTION

यह उप-पट्टा अनुबंध प्रासंगिक केंद्रीय एवं राज्य विधियों द्वारा शासित होगा तथा मध्यस्थता (Arbitration) के लिए किए गए प्रावधानों को छोड़कर, मुंबई के न्यायालयों को ही विशिष्ट अधिकार-क्षेत्र प्राप्त होगा।

This sub-lease agreement shall be governed by relevant Central and State Laws and the Courts at Mumbai shall have exclusive jurisdiction save as provided for Arbitration.

इसके साक्ष्यस्वरूप सांतारूज़ इलेक्ट्रॉनिक्स एक्सपोर्ट प्रोसेसिंग ज़ोन-सेज़ प्राधिकरण ने श्री/श्रीमती/सुश्री \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (पदनाम), सांतारूज़ इलेक्ट्रॉनिक्स एक्सपोर्ट प्रोसेसिंग ज़ोन, को अपने behalf पर हस्ताक्षर करने तथा सांतारूज़ इलेक्ट्रॉनिक्स एक्सपोर्ट प्रोसेसिंग ज़ोन-सेज़ प्राधिकरण की सामान्य मुहर (Common Seal) यहाँ अंकित करने हेतु अधिकृत किया है; और श्री/श्रीमती/सुश्री \_\_\_\_\_, ने उपर्युक्त उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) की ओर से, अपने/उनके हस्ताक्षर यहाँ किए हैं / कंपनी की सामान्य मुहर यहाँ अंकित की है, जिस दिन और वर्ष का प्रथम ऊपर उल्लेख किया गया है।

IN WITNESS WHEREOF the Santacruz Electronics Export Processing Zone-SEZ Authority hath caused Shri/Smt/Ms. \_\_\_\_\_ the \_\_\_\_\_ of the Santacruz Electronics Export Processing Zone, to set his/her hand and affix common seal of the Santacruz Electronics Export Processing Zone-SEZ Authority hereto on its behalf AND Shri/Smt/Ms. \_\_\_\_\_; has for and on behalf of the aforesaid the SUB-LESSEE hath hereunto set his/her/their hand/affixed the common seal of the Company the day and year first above written.

**प्रथम अनुसूची (परिसर का विवरण)**

**FIRST SCHEDULE (Description of Premises)**

हस्ताक्षरित, मुद्रांकित एवं सुपुर्द किया गया

SIGNED SEALED AND DELIVERED

सीप्ज़-सेज़ प्राधिकरण (उप-पट्टादाता / SUB-LESSOR) की ओर से

For SEEPZ-SEZ Authority (SUB-LESSOR) BY :

द्वारा : \_\_\_\_\_

नाम (Name): \_\_\_\_\_

पदनाम (Designation): \_\_\_\_\_

दिनांक (Date): \_\_\_\_\_

**साक्षियों की उपस्थिति में**

In the presence of the witnesses

1. हस्ताक्षर (Signature): \_\_\_\_\_

नाम (Name): \_\_\_\_\_

पता (Address): \_\_\_\_\_

2. हस्ताक्षर (Signature): \_\_\_\_\_

नाम (Name): \_\_\_\_\_

पता (Address): \_\_\_\_\_

हस्ताक्षरित, मुद्रांकित एवं सुपुर्द किया गया

SIGNED SEALED AND DELIVERED

उप-पट्टाधारी (SUB-LESSEE) की ओर से

For SUB-LESSEE by :

द्वारा : \_\_\_\_\_

नाम (Name): \_\_\_\_\_

पदनाम (Designation): \_\_\_\_\_

दिनांक (Date): \_\_\_\_\_

**साक्षियों की उपस्थिति में**

In the presence of the witnesses

1. हस्ताक्षर (Signature): \_\_\_\_\_

नाम (Name): \_\_\_\_\_

पता (Address): \_\_\_\_\_

2. हस्ताक्षर (Signature): \_\_\_\_\_

नाम (Name): \_\_\_\_\_

पता (Address): \_\_\_\_\_

- 
- राजभाषा अधिनियम 1963 की धारा 3 (3) के अनुसार हिन्दी को बढ़ावा देने के लिए उक्त उप-पट्टा करार का अंग्रेजी से हिन्दी अनुवाद किया गया है। यदि अनुवादित हिन्दी में किसी प्रकार की त्रुटि पायी जाती है तो अंग्रेजी सही मानी जाएगी।
  - According to Section 3 (3) of the Official Language Act, 1963, the sub-lease agreement has been translated from English to Hindi in order to promote Hindi. If any error is found in translated Hindi, then English will be considered correct.