

**BÉRLETI SZERZŐDÉS
A MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES
SZERKEZETBEN**

amely létrejött egyrészről az **AGM-INGATLAN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2837 Vértesszőlős, Határ út 014/38 hrsz., cégjegyzékszám: 11-09-024107, adószám: 24789121-2-11, képviselő: Adrianus Gerardus Maria Straathof ügyvezető) mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **Környei Agráripari Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 2851 Környe, 0597/7 hrsz., cégjegyzékszám: 11-10-001714, adószám: 13749279-2-11, képviselő: Adrianus Gerardus Maria Straathof vezérigazgató) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között

a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

*Szerződő Felek a közöttük 2015. szeptember 1. napján, a Környe, külterület, 0597/7 hrsz. alatt felvett ingatlan tárgyában létrejött határozatlan idejű bérleti szerződés (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) rendelkezéseit a mai napon közös megegyezéssel módosítják és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalják.*

- 1) Bérbeadó kizárólagos tulajdonosa a **Környe, külterület, 0597/7 hrsz** alatt felvett, „kivett major” megnevezésű, 21 ha 4959 m² alapterületű ingatlanak (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2) Bérbeadó a Bérleményt 10 (tíz) év határozott időre bérbe adja. Bérlő pedig azt – megtekintett és számára megfelelő állapotban – bérbe veszi.

Bérbeadó a Bérlő részére 2 x 5 (öt) éves opciót biztosít a bérleti jogviszony meghosszabbítására. Amennyiben Bérlő a mindenkori lejárat előtt legkésőbb 90 (kilencven) nappal előzetesen írásban nem jelzi, hogy nem kíván élni az opciós joggal, akkor a szerződés a mindenkori határozott időtartam lejártakor automatikusan meghosszabbodik alkalmanként további 5 (öt) évre.

**MIETVERTRAG
IN EINHEITLICHER FASSUNG
MIT DEN ÄNDERUNGEN**

abgeschlossen zwischen **AGM-INGATLAN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (Sitz: 2837 Vértesszőlős, Határ út 014/38 hrsz., Handelsregisternummer: 11-09-024107, Steuernummer: 24789121-2-11, Vertreter: Adrianus Gerardus Maria Straathof Geschäftsführer) als der Vermieter (nachstehend: **der Vermieter**) einerseits

und **Környei Agráripari Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (Sitz: 2851 Környe, 0597/7 hrsz., Handelsregisternummer: 11-10-001714, Steuernummer: 13749279-2-11, Vertreter: Adrianus Gerardus Maria Straathof Generaldirektor) als der Mieter (nachstehend: **der Mieter**) andererseits

am untenstehenden Tag und Ort zu den folgenden Bedingungen:

*Die Vertragsparteien ändern am heutigen Tag einvernehmlich die Verfügungen des zwischen ihnen am 1. September 2015. zustande gekommenen Mietvertrages (im Weiteren: **der Mietvertrag**), welches betreffend die unter Környe, Außenbereich, Parzellenummer 0597/7 aufgenommene Immobilie für eine unbestimmte Zeit geschlossen wurde, und fassen dieses mit den Änderungen in einheitlicher Fassung.*

- 1) Der Vermieter ist der ausschließliche Eigentümer der unter der **Parzellenummer Környe, Außenbereich, 0597/7 aufgenommene**, „ausgenommener Einödhof“ bezeichnete Immobilie mit einer Grundfläche von 21 Ha 4959 m² (im Weiteren: **das Mietobjekt**).
- 2) Der Vermieter vermietet das Mietobjekt für eine bestimmte Zeit von 10 (zehn) Jahren, und der Mieter mietet dies in einem besichtigten und für sie entsprechenden Zustand.
Der Vermieter gewährt dem Mieter eine Option für zweimal 5 (fünf) Jahren betreffend die Verlängerung des Mietverhältnisses. Falls der Mieter spätestens 90 (neunzig) Tagen vor dem jeweiligen Ablauf schriftlich nicht ankündigt von seinem Optionsrecht nicht Gebrauch machen zu wollen, so verlängert sich der Vertrag ab dem Ablauf der jeweiligen bestimmten Zeit automatisch und gelegentlich für 5 (fünf) weitere Jahre.

AK

AS

3) Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj mértéke **10.000.- EUR/hónap, azaz Tízezer euró/hónap**, mely összeget Bérelő havonta előre esedékesen, a tárgyhónap 10. napjáig, számla ellenében köteles megfizetni.

Bérelő határozott idejű kötelezettségvállalására tekintettel Bérbeadó a 2015.09.01.-2016.01.31. napja közötti bérleti időszakra eső bérleti díj tekintetében mindösszesen 225.000.- EUR, azaz Kettőszázhuszonezer euró (havi 45.000.- EUR) összeget jövőről, amelyről a számviteli előírásoknak megfelelő jövőről számlát állít ki Bérelő részére.

4) Bérelő a Bérleményt kizárólag sertéstelep működtetése céljából használhatja, a tevékenység megváltoztatásához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges. A Bérleményben folytatandó tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése Bérelő kötelessége.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy 2015. szeptember 1. napjától Bérelő a bérbevett ingatlanon található takarmánykeverőt a szükséges engedélyek birtokában üzemelteti. Bérelő a takarmánygyártás során a hatályos jogszabályokban előírtaknak megfelelően végzi a takarmánykeverést, és minden felelősséget vállal a gyártott termékek megfelelőségéért.

5) Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérleményen átalakítást, és a rendszeres használat mellett együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási-, valamint a Bérbeadó hozzájárulással elvégzett munkálatok minden költsége Bérelőt terheli.

6) Bérelő a Bérleményt albérletbe nem adhatja, a bérleti jogot csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át vagy cserélheti el.

7) A szerződés felmondása:

a) Rendes felmondás: Felek a jelen szerződést nem jogosultak rendes felmondással megszüntetni.

3) Die Parteien vereinbaren, dass die Miete **EUR 10.000/Monat, das heißt Zehntausend Euro/Monat** beträgt, welche der Mieter verpflichtet ist monatlich im Voraus bis dem 10. Tag des gegebenen Monats gegen eine Rechnung zu bezahlen.

Angesichts der für eine bestimmte Zeit geltende Verpflichtung des Mieters wird seitens des Vermieters hinsichtlich der auf den Zeitraum von dem 01.09.2015. bis 31.01.2016. fallende Miete eine Summe von EUR 225.000, das heißt Zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro (EUR 45.000 monatlich) gutgeschrieben, von der Er eine den Rechnungslegungsvorschriften entsprechende Gutschriftrechnung für den Mieter ausstellt.

4) Der Mieter kann das Mietobjekt ausschließlich für den Betrieb eines Schweinedepots benutzen, für die Änderung der Tätigkeit ist eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. Die Einholung der für die in dem Mietobjekt auszuübenden Tätigkeiten erforderlichen Zulassungen ist die Pflicht des Mieters.

Die Parteien vereinbaren ferner, dass ab den 1. September 2015. der Mieter das sich auf der gemieteten Immobilie befindende Futterrührwerk in Besitz der notwendigen Zulassungen betreibt. Während der Futterherstellung verrichtet der Mieter die Futterrührung gemäß den wirksamen Rechtsvorschriften und übernimmt volle Verantwortung für die Qualität der Produkte.

5) Ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters kann der Mieter keine Umgestaltung, und ausgenommen der mit der regelmäßigen Benutzung einhergehenden Instandhaltung-, und Renovierungsarbeiten keine Werterhöhenden Investition vornehmen. Sämtliche Kosten der in Zusammenhang mit der regelmäßigen Instandhaltung-, und Renovierungs-, sowie mit der Zustimmung des Vermieters durchgeführten Arbeiten werden von dem Mieter getragen.

6) Der Mieter ist nicht berechtigt das Mietobjekt zu untermieten, das Mietrecht kann nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters übertragen oder vertauscht werden.

7) Kündigung des Vertrages

a) ordentliche Kündigung: Die Parteien sind nicht berechtigt den vorliegenden Vertrag durch ordentliche Kündigung zu beenden.

AS

AR

b) *Rendkívüli felmondásnak* van helye különösen akkor, ha Bérelő a bérleti díjat a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően nem fizeti meg, és a tértivevényes felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül sem egyenlíti ki azt.

b) durch *außerordentliche Kündigung* kann der vorliegende Vertrag insbesondere dann gekündigt werden, wenn die Miete von dem Mieter gemäß der Verfügungen des vorliegenden Vertrages nicht bezahlt wurde, und binnen 15 Tagen nach der Empfangnahme des mit Rückempfangsschein aufgegebenen Aufrufbriefes die Miete nicht ausgeglichen wird.

8) Bérelő köteles a jelen bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó választása szerint a Bérleményt átvételkori állapotban, illetve - esetleges átalakítása esetén - átalakításkori tiszta állapotban átadni, ami nem minősül jogalap nélküli gazdagodásnak Bérbeadó oldalán.

8) Der Mieter ist verpflichtet im Falle des Erlöschens des vorliegenden Mietverhältnisses gemäß der Wahl des Vermieters das Mietobjekt im Zustand in dem Zeitpunkt der Übernahme, bzw. – bei einer eventuellen Umgestaltung – in einem sauberen Zustand in dem Zeitpunkt bei der Umgestaltung zu übergeben, welche nicht als ungerechtfertigte Bereicherung auf Seiten des Vermieters gilt.

9) Szerződő Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitában – hatáskörtől függően – a Pécsi Járásbíróság, illetve a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

9) Die vertraglichen Parteien bestimmen in Zusammenhang mit ihren aus dem vorliegenden Vertrag resultierenden eventuellen Streitigkeiten – abhängig von der Zuständigkeit – die ausschließliche Kompetenz des Amtsgerichts Pécs bzw. des Gerichtshofs der Stadt Pécs.

10) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1993 évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

10) Bezüglich der in diesem Vertrag nicht geregelten Fragen sind die Regelungen des ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuches und des Gesetzes LXXVIII. von 1993. maßgebend.

11) Jelen szerződés magyar és német nyelven készült. Jelen szerződéssel kapcsolatos viták és értelmezési problémák esetében kizárólag a magyar nyelvű változat irányadó.

11) Vorliegender Vertrag wurde in deutscher und in ungarischer Sprache angefertigt. Im Falle von Streitigkeiten und Auslegungsproblemen in Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ist ausschließlich die ungarische Version maßgebend.

12) A jelen szerződés 2016. február 1. napján lép hatályba.

12) Der vorliegende Vertrag tritt am 1. Februar 2016. in Kraft.

Szerződő Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen írták alá.


Vorliegender Vertrag wurde von den Parteien als mit ihrem Willen vollkommend übereinstimmend, bestätigt und firmenmäßig unterschrieben.

M o h á c s, 2016. január 29.

M o h á c s, 29. Januar 2016.


AGM-INGATLAN Kft.

Adrianus Gerardus Maria Straathof
ügyvezető/Geschäftsführer
Bérbeadó/Vermieter


Környei Agráripari Zrt.
Adrianus Gerardus Maria Straathof
vezérigazgató/Generaldirektor
Bérelő/Mieter

KÖRNYEI AGRÁRIPARI ZRT
2851 Környe, 0597/7 hrsz.
am. 43749279-2-11