

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

einerseits

Gordius-Extens AG.geschlossen, Sitz:H-9400 Sopron, Felsőlővér str. 8
Handelsregisternummer: 08-10-001788 , Steuernummer:12132319-2-08 , als Vermieter
(im Folgenden Vermieter genannt : gordius@mailmax.hu), Tel.: 99/506-526

andererseits(Adresse: _____ ,
Handelsregisternummer. Steuernummer:.....Kontonummer:
_____, Telefonnummer: _____) als
Mieter(im Folgenden Mieter genannt) am unterzeichneten Ort und im unterzeichneten
Zeitpunkt mit den nachstehenden Konditionen

Kontonummer des Vermieters: Raiffeisen Bank AG.geschlossen 12076903-00114368-
00100000

1./ Mietgegenstand

Vermieter vermietet, Mieter mietet zum Büro-/Lagerzwecken für Minimum ein Jahr
die nutzbare Fläche von m² (im folgenden Mietraum) unter
Positionsnummer.....wie im Grundriss der Beilage 1.dieses Vertrages gekennzeichneten
Bürogebäude, das sich im Grundstück Sopron, Terv Straße 2. befindet eingetragen unter
der Parzellenzahl Sopron 4328/2 als ausschließliches Eigentum des Vermieters.

Mieter ist nicht berechtigt die Räume des Mietgegenstandes weiter zu vermieten oder
die in weiterer Nutzung weder für natürliche noch für juristische Person zu geben.

2./ Miethöhe

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Miete des im Punkt 1.bestimmten
Mietraumes monatlich und pro Quadratmeter **netto 680 Ft** bei Büros beträgt, welche
Miete laut der im Zeitpunkt der Bezahlung geltenden Rechtsregeln gesamt mit der
Summe des Mehrwertsteuers auf das Forintkonto der Gordius-Extens
AG.geschlossen einzuzahlen ist.

Der Mieter verpflichtet sich mit der Unterschrift des Vertrages eine Kautions in der
Höhe von 2 Monatsmiete zu erbringen, die in der Miete abgerechnet werden kann.

Der Vermieter stellt die Rechnung über den Mietbetrag mit dem Erfüllungsdatum des 5.-en des Monats aus und stellt sie dem Mieter zur Verfügung.

Der monatliche Betrag der Miete soll vom Mieter jeden Monat nach Erhalt der vom Vermieter zugestellten Rechnung binnen 8 Banktagen im voraus fällig bezahlt werden durch Überweisung auf das Bankkonto des Vermieters.

Bei Zahlungsverzug beträgt die Höhe der Verzugszinsen die doppelte Höhe der jeweils gültigen Grundzinsen, aber mindestens die jeweils gültigen Grundzinsen der Notenbank für jeden Tag des Verzuges.

Für Bruchmonat ist nur der verhältnismäßige Mietbetrag zu zahlen. Die Überzahlung wird vom Vermieter binnen 8 Tagen zurücküberweisen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass Mieterhöhung während des Mietverhältnisses für die auf Forintkonto Zahlende jedes Jahr auf das 1. Jänner zurückgehend wirksam im dritten Monat des Berichtsjahres, durch schriftliche Vertragsänderung fällig ist, mit Beachtung des mathematischen Durchschnittes der Inflationsrate des Statistischen Zentralamtes die auf das vorige Jahr des Berichtsjahres auf die gesamte Dienstleistung (Gruppe 12.12) und auf die Miete (610 Untergruppe) bezieht. Das bezieht sich nicht auf die in Euro ausgestellte Rechnung über die Miete.

Falls die Lokalsteuer und die Kosten der Erhaltung der Pforte bzw. die (winterliche und sommerliche Reinigung) des zum Mietraum gehörigen öffentlichen Ortes in größerer Maße erhöhen würde, ist der Vermieter berechtigt den tatsächlichen Betrag in den Mietzins einzubauen.

Den Zeitpunkt und die Umstände des Vertragsabschlusses berücksichtigend vereinbaren die Parteien, dass die Erhöhung des Mietzins, wie aus dem oben erwähnten hervorgeht, erst mit Wirkung vom ersten Jänner 2008 erfolgen kann und nur mit Berücksichtigung im Jahre 2007 realisierten und wie im oben gerechneten Inflationsmaße.

Über den Mietzins hinausgehend ist die Verpflichtung des Mieters die Gesamtkosten im Zusammenhang mit dem Mietraum zu tragen, weil diese im Mietzins nicht inkludiert ist. Solche Kosten sind die in der Beilage I. aufgeführten Dienstleistungskosten, welche Dienstleistungen Mieter gemeinsam abgestimmt in Anspruch nehmen kann. Für diese Messung bedarf Begebenheit Mieter ein Messgerät aus eigener Aufwand aufstellen.

Vermieter ist verpflichtet die genaue Rechnung über die in der Beilage I. aufgeführten Kosten monatlich auszustellen, und dem Mieter, wie in der Beilage steht zur Verfügung stellen auf die Forintrechnung der Gordius-Extens AG. geschlossen. (Raiffeisen Bank: 12076903-00114368-00100000).

Die überfakturierten Beträge in der Beilage I. aufgeführter Kosten soll Mieter jeden Monat nach Erhalt der vom Vermieter zugestellten Rechnung binnen 8 Banktagen bezahlen durch Überweisung auf das Bankkonto des Vermieters.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass Vermieter berechtigt ist die Vergütungspreise der in der Beilage I. aufgeführten Kosten ab dem Tage des Inkrafttretens der behördlichen und dienstleistenden Preisveränderungen und deren Maß geltend zu machen. Im Fall des 1.-en 2.-en und 3.-en Punktes darf das Maß der Erhöhung die Inflationsrate des Berichtsjahres nicht übertreffen.

3./ Übergabe der Mietsache

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Inbesitznahme der im Punkt 1.bezeichneten Mieträume frühestens am.....**2007** erfolgt.

4./ Rechte und Verpflichtungen des Vermieters

Der Vermieter ist berechtigt den unmodifizierten Teil des Mietraumes (vom Vermieter nicht renovierten oder vom Mieter nicht umgebauten Teil) zu erneuern, wenn erforderlich Arbeiten – mit dem Mieter in einem vereinbarten Zeitpunkt auf seine eigene Kosten- fachgerecht ausführen lassen. Solche Arbeiten oder bauliche Veränderungen, die zwar zweckmäßig, aber nicht nötig sind, sind mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

Eine fristlose Kündigung ist berechtigt, wenn eine beabsichtigte Manipulation an dem Verbrauchsmessgerät des Mietraumes eindeutig feststellbar ist (auf Kopfstellen, Zurückdrehen des Messgerätes usw.)

Vertragsparteien sind sich darüber einig ,dass wenn Mieter die für ein Jahr fakturierte Mietzins, 30 Tage nach dem auf der Rechnung stehenden Erfüllungsdatum bzw. die Betriebskosten 30 Tage nach der Fälligkeit -trotz schriftliche Mahnung- nicht bezahlt ,ist Vermieter zu einer fristlosen schriftlichen Kündigung berechtigt .In diesem Rahmen ist Vermieter berechtigt den Mietraum an dem Zahlungsfrist nachfolgenden Tag abzusperrern, die keiner Besitzstörung gilt und mit dem Unterzeichnen dieses Vertrages Mieter dazu seine Zustimmung gibt und zur Kenntnis nimmt. Im Weiteren steht dem Vermieter ein Pfandrecht über das in dem Mietraum befindende Besitzstück des Mieters in der Höhe der rückständigen Mietzinsen und Anhang zu.

Vermieter kann , solange das Pfandrecht besteht ,die Ablieferung der mit Pfandrecht belasteten Besitzstücke verhindern.

Wenn der Mieter schriftlich gegen den Bestand des Pfandrechtes, dessen Ausbreitung oder dass Vermieter über seine Forderung völlig abdeckende Besitzstücke hinaus die Ablieferung von weiteren Besitzstücke verhindert einwendet, soll Vermieter **binnen 8 Tagen** sein Pfandrecht **vor dem Gericht geltend machen**. Sollte er es versäumen, wird sein Pfandrecht erlischt.

Wenn Mieter das mit dem Pfandrecht belastete Besitzstück ohne die Genehmigung des Vermieters abgeliefert, und andere entsprechende Sicherung nicht erbringt, kann

Vermieter die Rücklieferung der Sicherung auf Kosten des Mieters verlangen. Nach Rücklieferung des Besitzstückes wird das Pfandrecht wiederaufgelebt.

5./ Rechte und Nebenverpflichtungen des Mieters

Mieter ist berechtigt nur mit den Fahrzeugen an das den Mietraum beinhaltende Gelände einzufahren, die vorher dem Vermieter bekannt gegeben waren. Zu einem Büro ist das Parken von einem PKW oder LKW bzw. unbeschränkte Zahl von Besuchern gestattet. Sollte es wegen des wachsenden Verkehrs nicht haltbar sein, kann Vermieter eine neue Verordnung für Parken der Fahrzeuge bringen, die er auf einer Werbetafel bekannt gibt und Parkstreifen anmalt. Das Parken ist auf der Straße vor dem Bürohaus bzw. in dem offenen Parkplatz links von dem Parkhaus möglich auf den Hauptverkehrsrouten nicht. Bei Verkehrsverhinderungen kann Vermieter das Fahrzeug vom Mieter und seinem Besucher innerhalb des Geländes unter der Adresse Terv Straße 2 auf Kosten des Mieters abschleppen, wofür Vermieter weder materiell noch rechtlich haftet. Mietgebühr wird vom Vermieter für das Parken über 4 Fahrzeuge verlangt durch in einem separaten Vertrag gesetzten Bedingungen. Mieter ist berechtigt den Mietraum zu Fuß oder mit Auto durch den Eingang von der Tervstraße zu ernähern.

Der Verkehr ist aus Sicherheitsgründen mit Kameras bewacht und für 2 Monate aufbewahrt, zu dem Mieter seine Zustimmung gibt.

Mieter ist verpflichtet – für den Fall von Feuer – die Schlüssel des Mietraumes in einer abgestempelten Feuerkazette bei dem Pfortendienst des Vermieters zu übergeben. Der Pfortendienst ist gleichzeitig verpflichtet im Notfall die Umstände der Schlüsselausgabe in dem Dienstbuch, den Namen des Aufnehmers und den Zeitpunkt der Aufnahme zu dokumentieren. Auf seine eigene Verantwortung kann Mieter von der Abgabe des Schlüssels zurücktreten.

Mieter ist verpflichtet Schäden an dem Mietraum Vermieter unverzüglich zu melden. Mieter erklärt, dass seine Tätigkeit weder bei dem Abschluss des Vertrages noch später eine schädliche Auswirkung auf die Umwelt hat und haben wird. Sollte solche schädliche Auswirkung in der Zukunft entstehen, ist der Mieter verpflichtet für Vermieter die daraus stammenden Schäden zu ersetzen.

Mieter ist berechtigt die Türschlösser auf seinen eigenen Wunsch auf andere Schlosstypen zu ändern, bzw. auf einer anderen Art und Weise für den Vermögensschutz (z.B.: Alarmanlage) zu sorgen.

Während der Wirksamkeit des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet für die Einhaltung der allgemeinen und von dem Vermieter vorgeschriebenen Regeln für Gesundheit, Sicherheit und Feuerschutz bezüglich des Mietraumes. Für deren Einhaltung gleichzeitig mit der Unterschrift des Vertrages übergibt Vermieter dem Mieter die Vorschriften für Feuer-, Arbeit-, - und Unfallschutz des den Mietraum

beinhaltenden Geländes um auf dessen Grundlage Mieter sein eigenes Regelungssystem erstellen kann.

Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er seine Tätigkeit laut den Landesvorschriften des Feuerschutzes ausübt.

Während seiner Tätigkeit verursacht er keine direkte Schaden auf seine Umgebung, während seiner Tätigkeit entstandener Abfall wird regelmäßig von ihm abgeliefert. Er versichert den Zugang für Feuerschutzmittel in seinem Mietraum und in dessen unmittelbaren Nähe.

Er versichert die nötigen Feuerlöschmittel auf Grund der Größe des Mietraumes und der da ausgeübten Tätigkeit und stellt die mit dem Anfang der Tätigkeit zu.

Die Überprüfungsarbeit von Feuerschutz und Elektrizität auf den Mietraum bezogen wird Mieter auf Grund der dort ausgeübten Tätigkeit laut der Einstufung der Feuerschutzklasse machen lassen.

Die Parteien sind sich darüber einig dass die Beschaffung der Genehmigungen zur Ausübung der im Mietraum ausgeübten Tätigkeit die Pflicht des Mieters und auf eigene Kosten ist.

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages Vermieter stimmt zu während der Wirksamkeit des Mietvertrages den im Punkt 1. bestimmten Mietraum als Hauptzweigniederlassung seiner Tätigkeit beim zuständigen Firmengericht und bei anderen Behörden anmelden zu dürfen.

Mieter nimmt gleichzeitig zur Kenntnis, dass bei Kündigung dieses Vertrages – binnen 8 Tagen nach der Kündigung für die Aufhebung der Niederlassungsqualität sorgen muss, sollte er diese Verpflichtung nicht nachkommen, ist Vermieter berechtigt Maßnahmen für die Abmeldung zu treffen.

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages Vermieter stimmt zu , dass Mieter- nach der Abstimmung mit dem Vermieter– an der Straßenfrontfassade im Punkt 1. bestimmtes Mietraumes Firmen-, bzw. Werbetafel auf seine eigene Kosten anlegen darf, und dass die Abwicklung des Baugenehmigungsverfahrens auch Mieter belastet.

Dem Mietraum nicht zugehörnde, aber mit dem ein Grundstückkörper bildender sozialer Raum ist erlaubt unentgeltlich zu benutzen.

6./ Versicherung

Parteien stellen fest, dass bezüglich des im Punkt 1.bestimmten Mietraumes Vermieter sich über eine Feuerschutzsicherung und Vermögenssicherung verfügt.

Mieter ist verpflichtet für die im Mietraum von ihm eingebrachten oder am Mietraum von ihm angelegten Gegenstände Vermögensversicherung, Feuer-Haftpflichtversicherung, Einbruchsdiebstahlversicherung und Raubversicherung abzuschließen.

Schaden wegen des Ausbleibens der Abschließung der Versicherung werden die Partei belasten, die für das Ausbleiben des Vertragabschlusses oder der Erhaltung des Vertrages verantwortlich ist.

7./ Veränderungen des Mietraumes

Mieter ist nur mit der vorherigen Zustimmung des Vermieters berechtigt Veränderungen an dem Mietraum vorzunehmen oder dort zu investieren, was er auf eigene Kosten vornimmt, kann er in die Mietzinsen nicht einrechnen. Eine von dem abweichende Vereinbarung können Vertragsparteien schriftlich treffen. Instandhaltung und Erhaltung des Mietraumes ist vom Mieter kontinuierlich vorzunehmen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass alles was Mieter im Mietraum verändert mit Umbau oder unter anderem Rechtstitel in das Eigentum des Vermieters als Bestandteil oder als Zubehör übergehen wird.

Mieter kann nur das abmontieren, was ohne Beschädigung der Sache möglich ist, und was er auf eigene Kosten auf die Sache aufmontiert hat, früher vom Vermieter gutgeheißen wurde und nicht in das Eigentum des Vermieters übergang.

Beim Aufhören des Rechtsverhältnisses ist der Vermieter berechtigt darüber zu entscheiden, ob Mieter verpflichtet sei oder nicht den Mietraum in dem originalen Zustand bei der Inbesitznahme wiederherzustellen.

Vermieter wird bei möglicher werterhöhenden Investition keine Zahlungsverpflichtungen gegenüber Mieter belastet.

Mieter kann keine Forderungen für seinen Aufwand an den Mietraum verlangen, denn Parteien haben darauf bei Bestimmung des Mietzinses Rücksicht genommen

8./ Mietdauer

Dieser Mietvertrag wird am.....2007 in Kraft treten für die im Punkt 1.) Absatz a) aufgeführten Mieträume Minimum ein Jahr;

Parteien haben gegenwärtigen Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen.

9./ Kündigung des Vertrages

Vertragsparteien können gegenwärtigen Mietvertrag schriftlich und mit Einhaltung von einem 2 monatigen Kündigungsfrist kündigen. Anfangsdatum der Kündigung ist der nachfolgende Tag nach Erhalt des Kündigungsschreibens.

Eine fristlose Kündigung ist nur dann berechtigt wenn eine von den Parteien seine in diesem Vertrag festgelegten Verpflichtungen schwer verletzt, bzw. seine aus diesem

Vertrag stammende Verpflichtung in einer realen von der anderen Partei bestimmten Frist nicht nachkommt.

Nach dem Erlischen oder der Kündigung des Vertrages wird Mieter mit einer Verrechnungspflicht belastet im Zusammenhang mit dem Mietraum und dessen Zubehör.

Im Falle des Erlöschens und Kündigung des gegenwärtigen Vertrages ist Mieter verpflichtet der Mietraum am Tag des Erlöschens des Vertrages von seinem beweglichen Gut geräumt dem Vermieter zur Verfügung zu stellen, mit der Wirkung dass Vermieter nicht verpflichtet ist den Mieter zu unterbringen.

Über das Übergabeverfahren der Parteien ist ein Protokoll zu führen wie im Punkt 3/ über das Inbesitznahmeverfahren bestimmt wird mit ähnlichen Bedingungen.

Die in dem Mietraum und dessen Zubehör entstandenen Schäden werden von den Parteien gemeinsam festgestellt.

Für die Entschädigung der etwaigen eingetroffenen Schäden erhebt der Vermieter einen Anspruch laut technisches Budget im Verbraucherpreis und im Bar. Sollten die Parteien im Maße der Schaden nicht einigen, dann werden sie die Meinung eines unabhängigen beeidigten Bauexperten holen, dessen Gutachterkosten 50-50% von den Parteien vorfinanziert wird, aber von der Partei schließlich getragen wird, dessen bestimmten Betrag vom Gutachten mehr abweicht. Sollten sie sich außergerichtlich nicht einigen können, werden die entstandenen Kosten laut Gerichtsentscheidung im Verhältnis Prozessgewinner und –Verlierer tragen.

10./ Vertretung von Parteien

Parteien stellen fest, dass im Bezug des Rechtsverhältnisses wie in diesem Vertrag geregelt sind Vertreter der Parteien mit Vertretungsrecht oder durch die Personen beauftragten Bevollmächtigten berechtigt vorzugehen und eine sachliche Äußerung zu machen.

Vertreter des Vermieters: Andor Kokas Tel.00 36 99/506-526

Vertreter des Mieters:

Im Falle von Personalveränderungen soll die eine Partei die andere unverzüglich verständigen und die neuen Amtsträger treten durch die Benachrichtigung der anderen Partei ohne weitere Maßnahmen auf die Stelle der oben genannten. Jeder materielle oder rechtlicher Nachteil, der aus dem Ausbleiben der Benachrichtigung entstehen mag, ist die versäumende Partei zu belasten.

11./ Schweigepflicht

Die Parteien sind verpflichtet die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erfahrenen Geschäftsgeheimnisse, Informationen über die Tätigkeit der Parteien und über die Besitzer für sich zu bewahren. Darüber hinaus dürfen sie an eine dritte Person keine solchen Daten ausgeben, die im Bezug der Leistungserbringung zu ihrer Kenntnis

geraten ist und dessen Weitergabe im Bezug auf die andere Partei, auf die Besitzer oder dessen Angestellten zu ihrem Nachteil auswirken könnte.

Sollte zur Erfüllung dieses Vertrages doch die Vergabe welcher Information notwendig sein, kann die Partei nur von der anderen Partei vorherig schriftlich als vorgebbare Informationen ausgeben.

Die Partei haftet mit voller Verantwortung für die Schaden die durch Verletzung der Schweigepflichten entstehen. Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass ihre in diesem Vertrag geregelte Schweigepflicht auch nach dem Erlisch diese Vertrages weiterhin aufrecht bleibt.

Dem Vermieter ist es bekannt, dass der Mieter Daten über die Vertragsverhältnisse im Rahmen der geschäftlichen Administration auf Datenträger speichert. Mieter verpflichtet sich, dass er während der Verarbeitung der Daten die Verordnungen des Datenschutzgesetzes einhält.

12./ Gemischte Verordnungen

Vertragsparteien einigen sich, dass gegenwärtiger Vertrag nur schriftlich modifiziert werden kann. Mündliche oder durch konkludentes Verhalten erbrachte Modifizierung ist ungültig.

Sollte welche Verordnung dieses Vertrages rechtlich ungültig sein, wird das die Gültigkeit der anderen Verordnungen nicht betreffen. Vertragsparteien sind sich schon jetzt darüber einig, dass die rechtlich nicht gültige Verordnung durch andere gültige Verordnung ersetzt wird.

Für die nicht geregelten Fragen des gegenwärtigen Vertrages sind die Bestimmungen des LXXVIII Gesetz im Jahre 1993 sonst über Miete der Wohnungen und Räumlichkeiten und die Bestimmungen des ungarischen BGB-S Kapitel XXXVII maßgebend.

Für den aus diesem Vertrag entstehenden Streit bestimmen die Parteien die ausschließliche Zuständigkeit des Soroner Stadtgerichtes.

Gegenwärtiger Vertrag wurde von den Parteien als mit der Wahrheit und mit ihrem Willen völlig gleich und zustimmend unterzeichnet.

Sopron, den2007

Vermieter Gordius -Extens AG,geschlossen
Sopron

Mieter

Sonstige Kosten Gesamt

Mietvertrag

Beilage I

Reihennummer	Benennung	Monatsgebühr von Dienstleistungen
1.	Reinigung von äußeren Gebiete	6 Ft/m2
2.	Pfortendienst	9 Ft/m2
3.	Feuerschutz	4 Ft/m2
4.	Heizung	200 Ft/m2 , im Wintermonaten
	Grundgebühr	29 Ft/m2
5.	Getränkwasser*	73 Ft/m2
	Grundgebühr*	2 Ft/m2
6.	Strom *	Pauschale o. Submesser
	Grundgebühr*	63 Ft/m2
7.	Gemeinsame Kosten (Mühl,Beleuchtung)*	57 Ft/m2
8.	Immobiliensteuer*	66 Ft/m2

Gesamt: 509 Ft/m2

- - Kosten sind von beanspruchten Dienstleistungen des Mieters abhängig mit dem *-gekennzeichnet ist verbindlich