

HUURKONTRAK

MEMORANDUM VAN OORENKOMS AANGEGAAN DEUR EN TUSSEN

GRAAN SUID-AFRIKA

Blok C Alenti Park, 457 Witherite Road, The Willows, Pretoria

hierin verteenwoordig deur

NICOLAAS JAKOBUS VERMAAK

Identiteitsnr 640312 5133 082

(hierna die "Verhuurder" genoem)

en

(Volle besonderhede van Huurder)

Identiteits-/Registrasienr _____

(Fisiese & Posadres)

hierin verteenwoordig deur

Identiteitsnr _____

(hierna die "Huurder" genoem)

Die Verhuurder verhuur hiermee aan die Huurder, wie in huur aanneem, die volgende eiendom:

soos meer volledig blyk uit die aangehegte kaart, gemerk Aanhangel "A" (hierna genoem die "eiendom").

1

HUURTERMYN & EERSTE WEIERINGSREG TOT HUUR

1.1 Die huurtermyn neem 'n aanvang op 1 Oktober 2014 en sal duur vir 'n aaneenlopende termyn van drie jaar, as volg:

- Jaar 1 - 1 Oktober 2014 - 31 Augustus 2015 (11 maande)
- Jaar 2 - 1 September 2015 - 31 Augustus 2016 (12 maande)
- Jaar 3 - 1 September 2016 - 31 Augustus 2017 (12 maande)

1.2 Die partye kom ooreen dat die Huurder 'n eerste weieringsreg sal hê om die gemelde eiendom verder te huur na verstryking van hierdie ooreenkoms teen die terme en voorwaardes wat dan bepaal sal word, met dié voorbehoud dat die Huurder vir die volle huurtermyn stiptelik en op tyd aan alle voorwaardes van hierdie ooreenkoms voldoen het.

2

HUURGELD

2.1 Die huurgeld beloop die bedrag van R_____ per hektaar plus BTW, in totaal dus R_____ plus BTW vir die verhuurde gedeelte.

2.2 Die deposito wat in terme van die tendervoorwaardes betaal is, sal teen die eerste jaar se huurbedrag verreken word.

2.3 Die huurgeld sal vir die tweede en derde jaar van die huurtermyn met 5% eskaleer en sal dan soos volg wees:

Jaar 2 - R_____

Jaar 3 - R_____

- 2.4 Huurgelde is jaarliks vooruitbetaalbaar voor of op 1 Oktober van jaar 1, en voor of op 1 September van jare 2 en 3.
- 2.5 Betalings moet gemaak word vry van bankkoste en sonder aftrekking of skuldvergelyking aan die Verhuurder in die Verhuurder se lopende bankrekening.
- 2.6 Vir die duur van die huurtermyn moet die Huurder as lid van Graan SA aansluit en moet die volle bedryfsheffing soos deur die Graan SA Kongres bepaal en ooreenkomstig die bepalinge van die Graan SA Grondwet, betaal word voor 28 Februarie jaarliks.
- 2.7 Besit van die eiendom word slegs gegee nadat die Huurder al sy verpligtinge nagekom het en huurgeld ten volle betaal is vir die eerste jaar termyn.

3

TEKORTE OF SURPLUS

Die verhuring geskied onderhewig aan die voorwaardes vervat in die titelakte van die eiendom en sodanige voorwaardes as wat uiteengesit mag word in hierdie huurooreenkoms. Die Verhuurder sal nie verantwoordelik wees vir enige tekorte, van welke aard ookal, indien die eiendom her-opgemeet word nie, en terselfdertyd sal die Verhuurder geen voordeel trek vanuit enige surplus indien enige bestaan nie.

4

LOS GOEDERE

Hierdie huur sluit nie enige los toebehore op die eiendom in nie.

5

TRUST, MAATSKAPPY OF BESLOTE KORPORASIE

- 5.1 Indien hierdie ooreenkoms geteken word deur 'n persoon wat optree namens 'n Trust, 'n Maatskappy of Beslote Korporasie, sal sodanige persoon solidêr

aanspreeklik wees vir die behoorlike vervulling van hulle verpligtinge onder hierdie ooreenkoms.

5.2 Sou sodanige Trust, Maatskappy of Beslote Korporasie in gebreke bly om uitvoering te verleen aan die verpligtinge ingevolge hierdie ooreenkoms, sal die persoon wat hierdie ooreenkoms onderteken, geag word die Huurder te wees en sodanig verantwoordelik wees vir die nakoming van alle bepalings en voorwaardes hierin vermeld.

5.3 Nieteenstaande die voormelde, sal die persoon wat hierdie ooreenkoms onderteken in sy persoonlike hoedanigheid aanspreeklik wees in terme van hierdie ooreenkoms indien:

- Die maatskappy en/of beslote Korporasie, nieteenstaande rektifikasie versuim om stiptelik te voldoen aan die bepalings en voorwaardes van hierdie ooreenkoms;
- Indien dit blyk dat die volmag, in terme waarvan die Huurder hierdie ooreenkoms onderteken, vir welke rede ongeldig is, dan sal die ondertekenaar in sy persoonlike hoedanigheid aanspreeklik wees vir die nakoming van alle bepalings en voorwaardes hierin uiteengesit.

6

OKKUPASIE

6.1 Daar is tans aktiewe verblyfooreenkomste met sekere persone gesluit wat in die werkershuise op die eiendom woon en sal hierdie werkers geregtig wees om daar aan te bly tot verdere kennisgewing.

6.2 Sou enige ander persoon/persone okkupasie neem op die eiendom, sal sodanige okkupasie nie onderhewig wees aan enige geldige huur nie, en sal die Huurder, op eie koste, verantwoordelik wees vir uitsetting van sodanige okkupeerders.

GEBRUIK VAN DIE EIENDOM

- 7.1 Die eiendom mag slegs deur die Huurder gebruik word vir weiding/graanverbouing. Indien die Huurder dit vir 'n ander doel wil aanwend, moet hy vooraf die Verhuurder se skriftelike toestemming bekom.
- 7.2 Die Huurder van die weidingsgedeeltes moet die veegetalle op die eiendom ooreenkomstig wetlike voorskrifte beperk.

HURDER SE VERPLIGTINGE

Die Huurder het, addisioneel tot die verpligtinge hom opgelê ingevolge die Gemeenereg, die volgende verpligtinge:

- 8.1 Die Huurder moet toesien dat daar geen skade aan die eiendom, insluitende verbeterings soos draadheinings, berokken word nie en indien daar enige skade berokken word, sal hy dit op sy eie koste herstel.
- 8.2 Enige grensdrade en/of drade wat deel uitmaak van die verhuurde gedeelte, sal deur die Huurder in stand gehou word.
- 8.3 Die Huurder moet toesien dat geen hout afgesaag of verwyder word nie behalwe met die skriftelike toestemming van die Verhuurder. Die Huurder is ook nie geregtig om groen bome af te kap of om droë bome of ander materiaal te verwyder nie.
- 8.4 Die Huurder sal sorg dra dat slegs bestaande paaie op die eiendom gebruik word en sal verhoed dat deurlope in die veld ontstaan. Geen nuwe paaie sal sonder die skriftelike toestemming van die Verhuurder gemaak word nie.
- 8.5 Die Verhuurder sal nie geregtig wees om oesreste te sny of te baal nie.
- 8.6 Die Huurder sal toesien dat geen ongemagtigde persone die eiendom betree nie en sal slegs sy eie werknemers op die eiendom toegelaat word vir doeleindes van hierdie huurooreenkoms;

- 8.7 Onder geen omstandighede sal die Huurder enige plakkers op die eiendom toelaat nie en die Huurder aanvaar verantwoordelikheid daarvoor.
- 8.8 Die Huurder sal te alle tye behoorlike praktyke toepas, soos in die gewone loop van boerdery gedoen word, en sal voorkom dat daar oorbeweiding plaasvind of dat die grond op enige wyse benadeel of beskadig word en sal hy hom ook nie skuldig maak aan rooibou van enige aard nie. Hierdie klousule is essensieel tot hierdie ooreenkoms en maak 'n integrale deel uit van die essensie daarvan.
- 8.9 Die Huurder sal alle landerye op die eiendom op 'n behoorlike en vakkundige wyse bewerk en beplant volgens metodes en normale boerdery praktyke wat algemeen toegepas word in die omgewing waar die eiendom geleë is. Sonder om afbreuk te doen aan die algemene betekenis van voormelde, is die Huurder verplig om op sy koste:
- (a) wind- en water erosie binne redelike perke te verhoed en te bekamp; en
 - (b) die landerye en wenakkers vry van onkruid en skadelike gewasse te hou; en
 - (c) toe te sien dat d.m.v. die toediening van bemestingstowwe (wat landboukalk insluit) die grondstatus op die eiendom by verstryking van hierdie ooreenkoms redelikerwys dieselfde moet wees as by die aanvang van die huur. Enige bemestingstowwe en landboukalk wat vir bogemelde doeleindes toegedien moet word, sal uitsluitlik op koste van die Huurder aangekoop en toegedien word.
- 8.10 Indien die Verhuurder op enige stadium gedurende die duur van die huurtermyn van mening is dat die Huurder nie sy verpligtinge ingevolge klousule 8.9 nakom nie, sal die Verhuurder geregtig wees om, na sy uitsluitlike diskresie en sonder kennisgewing aan die Huurder, sodanige stappe te neem om onkruid en/of skadelike gewasse te laat verwyder, wind- en water erosie te beperk en/of skade as gevolg daarvan te herstel en bemestingstowwe en landboukalk toe te dien ten einde die potensiaal en grondstatus van die landerye te behou. Alle onkoste wat die Verhuurder in verband daarmee aangaan, sal op aanvraag en in kontant deur die Huurder aan die Verhuurder betaal word en 'n sertifikaat uitgereik deur die Verhuurder se prokureurs wat die koste wat die Verhuurder aldus aangegaan het, sertifiseer, sal as prima facie bewys dien van die bedrag en omvang van sodanige onkoste.

- 8.11 Die Verhuurder se regte ingevolge klousule 8.10 hiervan is addisioneel tot en sonder benadeling van enige ander regte waaroor die Verhuurder mag beskik, hetsy in terme van hierdie ooreenkoms of andersins.

9

VOETSTOOTS

Die Eiendom word voetstoots verhuur wat beteken dat:

- 9.1 die Huurder erken hiermee dat hy die eiendom inspekteer het, dat hy tevrede is daarmee en dat hierdie eiendom voetstoots verhuur word in die toestand waarin dit is en geen waarborg van watter aard word gegee nie, en is die Verhuurder nie aanspreeklik vir enige gebreke daaraan nie, hetsy dit verborge is of nie.
- 9.2 die Verhuurder geen verantwoordelikheid aanvaar t.o.v. enige aangeleentheid betreffende die eiendom nie en die Huurder vrywaar die Verhuurder teen enige skade wat hy en/of enigiemand anders mag ly as gevolg van die toestand van of 'n gebeurlikheid op die eiendom.

10

AANBRING VAN VERBETERINGS

Die Huurder mag nie enige verbeterings of aanhegtings op die eiendom aanbring sonder die voorafgaande skriftelike toestemming van die Verhuurder nie en sal nooit enige eis vir vergoeding t.o.v. enige aanhegtings wat die Huurder aanbring, hetsy met of sonder die toestemming van die Verhuurder, eis nie.

11

ONDERVERHURING

Die Huurder is nie geregtig om sonder die skriftelike toestemming van die Verhuurder die eiendom of enige gedeelte daarvan te onderverhuur, dit om dele te laat bewerk of sy regte hierkragtens te sedgeer of op enige ander wyse te vervreem of te beswaar nie of toe te laat dat enigiemand anders die eiendom okkupeer nie.

12

WATER

- 12.1 Die eiendom word verhuur sonder enige water. Die Huurder moet eie water voorsien vir watter doeleindes dit ookal benodig mag word.
- 12.2 Enige boorgate, soos spesifiek aangedui op die gedeeltes MV10 en K04, sal vir die uitsluitlike gebruik van die Verhuurder wees. Die Verhuurder sal geregtig wees om enige pyplyn aan te lê en slote te graawe na enige boorgate, indien nodig en sal die Verhuurder verantwoordelik wees vir die instandhouding van sodanige pyplyne en slote.

13

VRYWARING

Die Huurder vrywaar die Verhuurder teen enige vordering wat teen die Verhuurder ingestel mag word deur enigiemand op grond van enige verlies of skade wat op die eiendom gely mag word of gely is as gevolg van die doen en late van die Huurder of enigiemand vir wie se optrede die Huurder aanspreeklik kan wees.

14

SERTIFIKAAT VAN NAKOMING

Die Verhuurder sal nie verantwoordelik daarvoor wees om 'n sertifikaat van nakoming in terme van Registrasie Nr R2920 van 23 Oktober 1992 in terme van die Wet op Masjinerie en Beroepsveiligheid van 1983 (Wet nr. 6 van 1983) te verskaf nie en gee die Verhuurder geen waarborg dat hy daartoe in staat is om sodanige sertifikaat te lewer nie.

INSPEKSIE

Die Verhuurder mag die eiendom te enige redelike tyd betree vir die doel van inspeksie. Die Verhuurder mag na goeëdunke verteenwoordigers aanwys om namens hom inspeksie uit te voer op die eiendom.

KONTRAKBREUK

- 16.1 Indien daar nie voldoen word aan enige van die bepalings van hierdie ooreenkoms nie, sal die Verhuurder geregtig wees om, tot sy eie keuse, die ooreenkoms onmiddellik te kanselleer, in welke geval die Huurder verplig sal wees om enige skade wat die Verhuurder mag ly (indien daar 'n ander Huurder bekom word vir 'n verminderde bedrag) aan die Verhuurder te betaal as synde gekwantifiseerde skadevergoeding.
- 16.2 Bo en behalwe voormelde skade sal die Huurder verplig wees om die bedryfsheffing asook ledegelde, soos van tyd-tot-tyd bepaal deur Graan SA, tesame met sodanige ander skade wat gemeenregtelik van die Huurder gevorder kan word vir die termyn van die huurkontrak, ook as gekwantifiseerde skade te betaal.
- 16.3 Vir duidelikheidshalwe beteken die termyn van die huurkontrak, die volle drie jaar termyn soos van die aanvangsdatum af tot en met die uitloop van die ooreenkoms. Voormelde bedrae sal onmiddellik by kansellasie betaalbaar wees.
- 16.4 In die alternatief, indien die Verhuurder sou besluit om die voormelde ooreenkoms in stand te hou, sal die Verhuurder van die Huurder verhaal enige bedrae ten aansien van agterstallige huur en/of deposito's wat betaalbaar mag gewees het asook die bedryfsheffing en ledegelde, soos hierbo na verwys, tesame met sodanige ander skade wat gemeenregtelik van die Huurder gevorder kan word.
- 16.5 Indien die Verhuurder sy keuse sou uitoefen en die ooreenkoms kanselleer, sal die Huurder verantwoordelik gehou word vir betaling van alle uitgawes wat sal

insluit prokureurskoste, advertensiekoste, asook koste vir die opstel van die tendervoorwaardes en die huurkontrak.

17

JURISDIKSIE

Die Huurder stem toe tot die jurisdiksie van die Vrystaatse Provinsiale Afdeling van die Hooggeregshof ten opsigte van enige gedinge wat die Verhuurder teen die Huurder mag instel voortvloeiende uit of in verband met hierdie huurkontrak, of na keuse van die Verhuurder, die Landdroshof, ondanks die feit dat die bedrag in geskil die jurisdiksie van die laasgenoemde Hof mag oorskry.

18

DOMICILIUM

Die partye kies as hul *domicilium citandi et executandi* vir alle doeleindes ingevolge die huurkontrak die fisiese adresse soos in die aanhef van die ooreenkoms aangedui. Indien enigeen van die partye te sterwe mag kom gedurende die duur van hierdie ooreenkoms sal die ooreenkoms bindend wees op die erfgename, eksekuteurs en regverkrygendes van die afgestorwe party.

19

TOEGEWINGS AAN HUURDER

Geen toegewing wat die Verhuurder aan die Huurder mag toestaan ten opsigte van die nakoming van enige van die Huurder se verpligtinge ingevolge hierdie huurkontrak, benadeel of stel 'n afstanddoening daar van enige van die Verhuurder se regte ingevolge die huurkontrak of andersins nie en die Verhuurder is geregtig om sy bedoelde regte uit te oefen nieteenstaande enige vorige afstanddoening of tegemoetkoming.

SKULDVERGELYKING

Die Huurder sal nie geregtig wees om skuldvergelyking van enige aard toe te pas teen die Verhuurder vir enige bedrae wat moontlik deur die Verhuurder aan die Huurder verskuldig mag wees nie, maar die huurgelde sal stiptelik betaalbaar bly soos hierinvantevore na verwys.

INVORDERING VAN AGTERSTALLIGE HUURGELD

Indien die Huurder sou nalaat en/of versuim of die huurgelde stiptelik te betaal in terme van hierdie ooreenkoms en dit nodig mag wees vir die Verhuurder om op te tree ten opsigte daarvan om hierdie ooreenkoms te kanselleer, dan neem die Huurder verantwoordelikheid vir die betaling van alle koste soos bereken op 'n prokureur- en kliëntskaal, wat insluit invorderingskommissie en rente soos bereken teen bank prima rentekoers.

SPESIALE VOORWAARDES

- 22.1 Die Huurder sal geensins geregtig wees om enigsins enige pad demonstrasies, advertensieborde of enigsins iets soortgelyk langs NAMPO Park wat aan die hoofweg grens vir die lengte van die gronde wat verhuur word, te plaas nie.
- 22.2 Die Verhuurder sal toegang tot die grond aan die Huurder uitwys wanneer die verhuring bekragtig word. Dit word pertinent tussen die Huurder en Verhuurder ooreengekom dat die Huurder en/of sy werkers of enigiemand dergelik, in soverre dit boerdery aktiwiteite aanbetref, **NIE** toegang sal hê by enige van die hoofingange van die NAMPO Park nie.
- 22.3 Die Verhuurder sal geregtig wees om te alle tye billike en redelike deurgang en toegang vir enige aktiwiteit te hê op enige gedeelte van die verhuurde gedeelte soos wat die Verhuurder dit nodig mag ag. Vir volledigheidshalwe beteken dit enige aktiwiteite, wat sal insluit veeveilings, tydrenne en enige ander moontlike aktiwiteite vanaf NAMPO Park.

- 22.4 (a) Die Huurder sal verantwoordelik wees om die deurpad wat aan die oostekant verby die gedeelte EL03 loop, in stand te hou en nie met verwerkingspraktyke oor/op die pad te beweeg nie. Die deurpad sluit aan by die serwituuypad wat loop vanaf die agterste grondpad (Mirage na Vierfontein) na EL01. (Die Verhuurder se deurpad loop vanaf die serwituuypad om EL01 en dan langs EL03 tot by MV09 en in die noordelike parkeerarea.)
- (b) Die Verhuurder sal geregtig wees om hierdie toegangsroete te alle tye te gebruik en spesifiek verwysende na paragraaf 22.3 hierbo.
- (c) Die Huurder sal slegs geregtig wees om die toegang te gebruik wanneer dit vir *bona fide* boerdery doeleindes is en vir geen ander rede nie.
- (d) Die Huurder bevestig hiermee dat hy bewus is daarvan dat die serwituuypad oor 'n buitestander ('n derde persoon) se grond loop en indien die derde persoon nie te vinde is daarvoor dat die toegangspad gebruik moet word deur die Huurder nie, sal die Verhuurder nie daarvoor verantwoordelikheid aanvaar nie, maar sal die Huurder direk met die aangrensende eienaar (derde persoon) reëlings tref en ooreenkomste aangaan ten aansien van die gebruik van daardie pad.
- 22.5 Slegs die gedeelte wat aangedui word op die aangehegte kaart van die plase Oorlog, Marthaville en Eden word verhuur. Die gedeeltes wat deel maak van enige van die eiendomme wat nie spesifiek uitgewys en gespesifiseer word nie, is nie deel van die huurooreenkoms nie en is spesifiek uitgesluit.
- 22.6 Die Huurder wat die gedeelte teenaan die vliegveld huur, sal verplig wees om die skouer gedeelte van die vliegveld te beskerm, welke gedeelte insluit die reserwes aan weerskante van die aanloopbaan, sodat geen bewerkingspraktyke hierdie skouer gedeeltes beskadig nie.
- 22.7 Die Huurder is verantwoordelik om die eiendom, waar ookal geleë, en spesifiek langs die hoofweg te alle tye netjies en in stand te hou en sal verplig wees om op aanvraag van die Verhuurder die nodige instandhouding te doen tot tevredenheid van die Verhuurder. Indien die Verhuurder verlang dat die Huurder die skouergedeeltes van die pad tot teen die verhuurde gedeelte in stand en netjies gesny moet hou, dan in so 'n geval sal die Huurder verplig wees om self toestemming te verkry van die PAO (Paaie Administrasie).

- 22.8 Die Huurder onderneem om ander Huurders van die ander eiendomme wat deel maak van al die gronde wat verhuur is, te akkommodeer in soverre dit toegangspaaie aangaan sodat alle Huurders behoorlik toegang tot elke stukkie grond wat gehuur word, sal hê.
- 22.9 Die Huurder van die weidingsgedeeltes is bewus daarvan dat die plase onderskeidelik bekend as Oorlog, Marthaville en Eden aan drie ander Huurders verhuur word in soverre dit die lande aanbetref en sal die Huurder van weiding te alle tye in oorleg met die voormelde Huurders in verbinding tree om toegang te kry tot die voormelde stukke weiding wat verhuur word en sal nie enigsins inbreuk maak op enige regte van enige ander Huurder en/of die Verhuurders in soverre dit die toegangspaaie aanbetref nie. Die Huurder van weiding sal ook verplig wees om, tesame met die ander Huurders, verantwoordelikheid te aanvaar vir die behoorlike instandhouding van die paaie indien hierdie Huurder die paaie onbehoorlik sou gebruik.
- 22.10 Waterbane moet beskerm word en geen ongemagtigde bewerking mag in of op die bestaande waterbane gedoen word nie. Indien die Huurder enige van die waterbane op welke wyse ookal sou beskadig a.g.v. bewerkingspraktyke of ander optrede, die herstel van die waterbaan tot bevrediging van die Verhuurder en die Departement van Landbou, vir die koste van die Huurder sal wees. Die Verhuurder sal vir hierdie doel die nodige kontrakteurs in diens neem vir die herstel van waterbane, waarna die rekening vir hierdie dienste aan die Huurder uitgereik sal word vir betaling binne 30 dae.

23

KOSTE VAN OOREENKOMS

Die Huurder is verantwoordelik vir bydrae tot die koste vir die opstel van die administratiewe dokumentasie wat insluit die tenderdokument asook die huurkontrak tot 'n bedrag van R1 500 plus BTW.

GEDOEN en **GETEKEN** te _____ op hierdie ____ dag van **OKTOBER 2013**

AS GETUIES:

1. _____

2. _____

NICOLAAS JAKOBUS VERMAAK
namens VERHUURDER

GEDOEN en **GETEKEN** te **BOTHAVILLE** op hierdie ____ dag van **OKTOBER 2013**

AS GETUIES:

1. _____

2. _____

HUURDER