

čištění a úklid sněhu atd.. na všechny společné prostory a chodby, jakož i na el. energii pro společné prostory, informační stánky, veřejně přístupné WC a umývárny, schodiště, provozní plochy, parkoviště pro motorová vozidla, zelené plochy a parkové úpravy atd.

6.1.2.2 Úřední poplatky a daně jsou úřední poplatky a daně připadající na celou nemovitost NC, jako je daň z nemovitosti, odvoz a likvidace odpadků a případně předepsané poplatky za užívání, atd.

6.1.2.3 Správní poplatky jsou výdaje, které hradí podnájemce za provoz Centrální správy (bod 13. této smlouvy).

6.2 Pokud budou tyto náklady podnájemci účtovány na základě vlastních měřicích přístrojů nebo jiného přímého přiřazení dodavatelem, budou placeny přímo jemu. Pokud budou tyto přímo přiřazované náklady přeúčtovány přes nájemce, budou placeny podnájemcem s připočtením zpracovatelského poplatku ve výši 3 % - počítáno z celkové částky nákladů bez DPH - po oznámení; u průběžně nabíhajících nákladů (například elektřina) budou placeny zálohově v měsíčních stejnoměrných částkách, které odpovídají odhadované potřebě vč. DPH. Náklady na elektřinu budou - pokud je podnájemci nebude vyúčtovávat přímo dodavatel elektrické energie - vyúčtovány čtvrtletně k 31.3., 30.6., 30.9. a k 31.12, přičemž poslední vyúčtování je rozhodné pro následující nové předepsované zálohové platby.

Jestliže podnájemce nesplní tyto platební závazky ani po upomínce, bude nájemce oprávněn zastavit poskytování těchto služeb (například el. proud).

6.3 Všechny ostatní nabíhající náklady, které nebude možné z důvodů zúčtování přiřadit přímo podnájemci, je nutno nahradit nájemci. Během kalendářního roku je nutno platit v měsíčních stejných částkách, které svou výší odpovídají odhadovaným nákladům plus příslušná zákonná daň z přidané hodnoty a to dle splátkového kalendáře. Nájemce má právo přizpůsobit tyto částky podle výše předpokládaných vzniklých nákladů.

V případě rozšíření nebo zmenšení ploch v podnájmu v NC je nutno odpovídajícím způsobem změnit rozdělovací klíč nákladů (část A, bod 4.1).

Podnájemce bere souhlasně na vědomí, že nájemce může přijmout zvláštní opatření týkající se podnájemců využívajících velké plochy, pokud jde o úhradu provozních nákladů a to s vlivem na rozdělovací klíč podle části A bodu 4.1.

Hintergrundmusikanlagen, Reinigungs- und Schneeräumungsgeräte etc. Sowie aller Mallbereiche, sowie Strom gemeinsamer Flächen, Informationsstände, öffentlich zugänglicher WC- und Naßgruppen, Stiegenhäuser, Verkehrsflächen, Kfz-Abstellplätze, Grün- und Gartenanlagen etc.

6.1.2.2 Öffentliche Abgaben und Steuern sind die auf die gesamte Liegenschaft des EKZ entfallenden öffentlichen Abgaben, wie Grundsteuer, Müllabfuhr und Liquidation und allenfalls vorgeschriebene Gebrauchsgebühren, etc.

6.1.2.3 Verwaltungskosten sind die vom Untermieter zu tragenden Ausgaben für die zentrale Verwaltungsstelle (Punkt 13. dieses Vertrages).

6.2 Soweit diese Kosten aufgrund von eigenen Zählern oder sonstiger direkter Zuordnung dem Untermieter vom Lieferanten verrechnet werden, so sind sie an diesen direkt zu zahlen. Soweit diese direkt zugeordneten Kosten über die Vermieterin weiterverrechnet werden, sind sie vom Untermieter zuzüglich einer Bearbeitungsgebühr für die Verwaltung von 3% - gerechnet aus dem Gesamtbetrag der Kosten ohne MWSt. - nach Bekanntgabe zu bezahlen; bei laufend anfallenden Kosten (z.B. Strom) sind sie in monatlich gleichbleibenden Beträgen, die dem geschätzten Bedarf inkl. MwSt entsprechen, zu akontieren. Die Stromkosten werden - soweit vom Untermieter nicht direkt mit dem Stromlieferanten abgerechnet - quartalsmäßig zum 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12. abgerechnet, wobei die zuletzt erfolgte Abrechnung maßgeblich für die neuen vorzuschreibenden Akontoleistungen ist. Wenn der Untermieter diesen Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung nicht nachkommt, ist die Vermieterin berechtigt, die Zurverfügungstellung dieser Leistungen einzustellen (z.B. Strom).

6.3 Alle übrigen anfallenden Kosten, die dem Untermieter aus verrechnungstechnischen Gründen nicht direkt zugeordnet werden können, sind der Vermieterin zu ersetzen. Sie sind während des Kalenderjahres in monatlich gleich bleibenden Beträgen gem. dem Zahlungskalender zu bezahlen, die in ihrer Höhe den geschätzten Kosten zuzüglich der hierfür anfallenden gesetzlichen Mehrwertsteuer für diesen Zeitraum entsprechen. Die Vermieterin ist berechtigt, die monatlichen Beträge nach Maßgabe der voraussichtlich auflaufenden Aufwendungen anzupassen.

Im Falle einer Vergrößerung oder Verkleinerung der untervermieteten Flächen im EKZ ist der Aufteilungsschlüssel (Teil A, Punkt 4.1) entsprechend zu ändern.

Der Untermieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit Grossflächen nutzenden Untermietern Sonderregelungen über die Betriebskosten mit Auswirkung auf den Aufteilungsschlüssel gem. A 4.1 treffen kann.

6.4 Příspěvek na NC (podle části A, bodu 4.2) bude vybírán společně se zálohou na provozní náklady dle splátkového kalendáře a je valorizován podle bodu 5.3 této smlouvy. Základ jeho výše se však řídí podle indexu sjednaného v části A bod 2.3..

6.4 Der EKZ-Beitrag (gemäß Teil A, Punkt 4.2) wird zusammen mit dem Betriebskostenkonto gem. dem Zahlungskalender eingehoben und ist wertgesichert gemäß Punkt 5.3 dieses Vertrages. Basiszahl ist jedoch die im Teil A Pkt. 2.3 vereinbarte Indexzahl.

7. Placení nájemného a ostatních nákladů

7. Zahlung des Untermietzins und der sonstigen Kosten

7.1 Daň z přidané hodnoty připadající na nájemné a na provozní náklady, jakož i na všechny další plnění k předpisu podnájemci, bude uvedena v souhrnném daňovém dokladu – splátkovém kalendáři. Datum uskutečnění zdanitelného plnění u všech plnění uvedených ve splátkovém kalendáři je první den měsíce dle splátkového kalendáře.

7.1 Die auf den Untermietzins und die Kosten sowie die auf alle anderen aus diesem Verträge resultierenden, dem Untermieter zur Vorschreibung gelangenden Zahllasten entfallende Mehrwertsteuer wird im Steuerbeleg – Zahlungskalender angeführt. Das Leistungsdatum ist der erste Monatstag gem. dem Zahlungskalender.

7.2 Platební povinnosti podnájemce vyplývající z této smlouvy (zvláště pak podle bodů 5 a 6 této smlouvy) musí plnit podnájemce předem a to dle splatnosti uvedené ve splátkovém kalendáři.

7.2 Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen des Untermieters (insbesondere nach den Punkten 5. und 6. dieses Vertrages) sind vom Untermieter jeweils im vorhinein gem. dem Zahlungskalender zu bezahlen.

7.3 Závěrečná vyúčtování částek uvedených v bodech 5 a 6 se provedou podle bodu 5.3. vždy v následujícím roce včetně vyúčtování kurzovního rozdílu podle bodu 2.3. Jestliže se na účtu vykáže zůstatek ve prospěch podnájemce, bude podnájemci vrácen s lhůtou splatnosti nejpozději do 10 pracovních dnů po oznámení, zůstatek k tíži podnájemce bude splatný nejpozději 10 pracovních dní po oznámení podnájemci.

7.3 Die Schlußabrechnungen für die unter den Punkten 5. und 6. genannten Beträge zuzüglich der Kursdifferenz unter dem Punkt 2.3 erfolgen jeweils im Folgejahr. Ergibt sich ein Saldo zugunsten des Untermieters, wird dieser spätestens 10 Werktage nach Bekanntgabe an den Untermieter refundiert; ein Saldo zu Lasten des Untermieters ist spätestens 10 Werktage nach Bekanntgabe an den Untermieter fällig.

7.4 Při opoždění platby nájemného, které je nutno hradit podle této smlouvy včetně nákladů a poplatků je nájemce oprávněn účtovat navíc až 20 % úroků z prodlení p.a. z dlužné částky, minimálně však 5 procentních bodů nad příslušnou platnou diskontní sazbou České národní banky p.a., jakož i náklady na upomínku, bez dotčení nadto jdoucích nároků na náhradu škody.

7.4 Bei verspäteter Zahlung des gemäß dieses Vertrages zu entrichtenden Untermietzinses samt Kosten und Abgaben ist die Vermieterin berechtigt bis 20% Verzugszinsen p.a. vom Schuldbetrag, mindestens jedoch 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Diskontsatz der tschechischen Nationalbank p.a., sowie die Kosten der Mahnung zu verrechnen, unbeschadet darüber hinausgehender Schadenersatzansprüche.

7.5 Přeplatky nájemného, záloh na náklady, ostatních vyúčtovaných částek, jakož i kauce nájemce neúročí.

7.5 Überzahlte Mieten, Kostenvorauszahlungen, sonstige Abrechnungsbeträge sowie Kautionen sind von der Vermieterin nicht zu verzinsen.

8. Zákaz započtení

8. Aufrechnungsverbot

Podnájemce není oprávněn započítat proti pohledávce nájemce z této smlouvy, v její souvislosti nebo při jejím ukončení nebo i na základě zanedbání povinnosti vyklizení objektu, po uplynutí smluvní doby stanovené podle části A 6 svoji protipohledávku ani uplatnit zadržovací právo.

Der Untermieter ist nicht berechtigt, gegenüber einer Forderung der Mieterin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder auch aufgrund unterlassener Räumung nach Ablauf der gem. A 6 festgelegten Vertragsdauer eine Gegenforderung aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Die Vermieterin ist berechtigt die Aufrechnung jederzeit durchzuführen.

Nájemce je oprávněn provést zápočet kdykoliv.

9. Kauce

9.1. K zajištění všech nároků nájemce z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, nebo s jejím ukončením nebo také při zanedbání povinnosti k vyklizení objektu po uplynutí nájemní doby stanovené podle části A, bod 6 složí podnájemce před předáním předmětu podnájmu (jinak ihned po výzvě nájemcem) kauci ve výši 3 měsíčních nájmu plus daň z přidané hodnoty, a to hotově nebo formou bankovní garance vystavené tuzemskou bankou na dobu trvání podnájemního poměru plus dva měsíce.

Nájemce je oprávněn požadovat alikvotní zvýšení kauce, případně bankovní garance, jestliže se index podle části A bodu 2.3 změní o více než 20 %.

Kauce je nutno po ukončení podnájemního poměru vydat, jakmile a do jaké míry se zjistí, že nájemce nemá vůči podnájemci žádné nároky.

Pokud nájemce kauci využije, je oprávněn podle svého uvážení započítat ji s pohledávkami vůči podnájemci.

Kauci je třeba předat nájemci při podepsání smlouvy. Pokud se podnájemce ocitne v prodlení s poskytnutím kauce, může nájemce odepřít předání předmětu podnájmu nebo odstoupit od smlouvy.

9.2. Jestliže nebude objekt vyklizen po uplynutí podnájemní doby stanovené podle části A bodu 6., musí podnájemce bezodkladně složit dodatečnou kauci ve výši stanovené v bodu B 9.1 a to jako další zajištění nároků, které jsou tam uvedeny.

10. Provozní povinnosti

10.1 Podnájemce se zavazuje, že bude provozovat a udržovat podnik definovaný v bodu A 5 po celou dobu podnájmu a nebude využívat plochy uvedené v dílu A, bod 1 pro žádné jiné účely. Podnájemce se dále zavazuje, že po otevření NC bude udržovat své provozní prostory otevřené neomezeně během celé provozní doby, kterou určí nájemce. Podnájemce musí svůj podnik provozovat tak, aby mohl ke spokojenosti uspokojovat potřeby svých zákazníků (dostatečný počet zaměstnanců) a co nejlépe plnit stanovené cíle NC v souladu s touto smlouvou.

10.2 Při porušení této provozní povinnosti nebo použití předmětu podnájmu v rozporu s jeho určením, je nájemce oprávněn, aniž by tím byly dotčeny jeho nároky na náhradu škody, nájemní poměr po předchozí písemné upomínce se stanovením dodatečné 14-ti denní lhůty

9. Kaution

9.1. Zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seiner Beendigung oder auch aufgrund unterlassener Räumung nach Ablauf der gem. Teil A, Punkt 6. festgelegten Vertragsdauer erlegt der Untermieter vor Übergabe des Objektes der Untermiete (andernfalls sogleich nach Aufforderung durch die Vermieterin) eine Kaution in der Höhe von 3 Monatsuntermietzinsen zuzüglich Mehrwertsteuer, bar oder in Form einer von einem inländischen Bankinstitut für die Dauer des Untermietverhältnisses plus zwei Monate ausgestellten Bankgarantie.

Die Vermieterin ist berechtigt eine aliquote Erhöhung der Kaution bzw. Bankgarantie zu verlangen, sobald sich der Index lt. Teil A, Punkt 2.3 um mehr als 20 % verändert.

Die Kaution ist nach Beendigung des Untermietverhältnisses herauszugeben, sobald und soweit festgestellt ist, daß die Vermieterin gegen dem Untermieter keine Ansprüche mehr hat.

Verwertet die Vermieterin die Kaution, ist sie befugt, diese nach ihrem Ermessen auf die Forderungen gegen den Untermieter zu verrechnen.

Die Kaution ist bei Vertragsunterfertigung an die Vermieterin zu übergeben. Gerät der Untermieter mit der Beibringung in Verzug, so kann die Vermieterin die Übergabe des Untermietgegenstandes verweigern oder vom Vertrag zurücktreten.

9.2. Bei unterlassener Räumung nach Ablauf der gem. Teil A Punkt 6. festgelegten Vertragsdauer hat der Untermieter unverzüglich eine zusätzliche Kaution in der gem. B 9.1. festgelegten Höhe als weitere Sicherstellung für die dort genannten Ansprüche zu erlegen.

10. Betriebspflicht

10.1 Der Untermieter verpflichtet sich, für die gesamte Dauer der Untermiete den Betrieb des in A 5. definierten Unternehmens zu führen und aufrecht zu erhalten und die in Teil A, Punkt 1 angeführten Flächen für keine anderen Zwecke zu nutzen. Der Untermieter verpflichtet sich weiters, ab Eröffnung des EKZ seinen Geschäftsbetrieb uneingeschränkt während der Geschäftszeit offenzuhalten, die von der Vermieterin festgelegt wird. Der Untermieter hat das Geschäft so zu betreiben, daß er seine Kundschaft zufriedenstellend bedienen kann (ausreichende Anzahl von Mitarbeitern) und der EKZ - Zielsetzung gem. dieses Vertrages optimal entsprochen wird.

10.2 Bei Verletzung dieser Betriebspflicht oder einer widmungswidrigen Verwendung des Objektes der Untermiete ist die Vermieterin berechtigt, unbeschadet ihres Schadenersatzanspruches, das Untermietverhältnis nach vorangegangener schriftlicher Mahnung mit

k uvedení do smluvního stavu okamžitě zrušit.

Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes fristlos aufzulösen.

10.3 Kromě toho se podnájemce zavazuje, že při porušení provozní a otevírací povinnosti podle části B bod 10.1, aniž by byl dotčen další nárok nájemce na náhradu škody, zaplatit nájemci smluvní pokutu (penále) nepodléhající soudnímu rozhodnutí o jeho snížení ve výši 1/10 minimálního měsíčního nájemného za každý den trvání porušení těchto povinností a v případě, že provozní doba v určitém dni bude dodržena pouze částečně, pak ve výši 1/100 minimálního měsíčního nájemného za každou započatou hodinu porušení provozní a otevírací povinnosti podle části B bod 10.1. Toto penále se zvyšuje během prvních čtyř týdnů po otevření NC na dvojnásobek.

10.3 Darüber hinaus verpflichtet sich der Untermieter bei Verletzung dieser Betriebs- und Offenhaltepflicht gem. Teil B Punkt 10.1., unbeschadet eines weitergehenden Schadenersatzanspruches der Vermieterin zur Zahlung einer nicht dem richterlichen Mässigungsrecht unterliegenden Vertragsstrafe (Pönale) in Höhe von 1/10 des monatlichen Mindestuntermietzinses pro Tag des Andauerns der Verletzung dieser Pflichten und, falls an einem Tag die Geschäftszeit nur teilweise nicht eingehalten wird, in der Höhe von 1/100tel des monatlichen Mindestuntermietzinses pro angefangene Stunde der Verletzung der Betriebs- und Offenhaltepflicht gem. Teil B Punkt 10.1. Dieses Pönale erhöht sich während der ersten vier Wochen nach Eröffnung des EKZ auf das Doppelte.

Právo na penále ponechává další existující práva nájemce (například právo na plnění, náhradu škody a výpověď) nedotčena.

Das Recht auf Pönale läßt darüberhinaus bestehende weitere Rechte der Vermieterin (z.B. Erfüllungs-Schadenersatz- und Kündigungsrechte) unberührt.

11. Provoz podniku

11. Geschäftsbetrieb

11.1 Podnájemce je povinen během provozu NC zajistit neomezený komunikační provoz mezi podnájemními plochami podnájemce a podnájemními plochami ostatních podnájemců, příp. ke společným spojovacím prostorám (portály, vstupy, únikové cesty a stavebně nevymezené hranice předmětů podnájmu) nesmějí být přestavovány nebo zastavěny.

11.1 Der ungehinderte Geschäftsverkehr zwischen den untermieteten Flächen des Untermieters zu den untermieteten Flächen der übrigen Untermieter bzw. zu den Flächen wie Mall etc. ist während des Betriebs des EKZ durch den Untermieter uneingeschränkt zu gewährleisten. Öffnungen (Portale, Eingänge, Fluchtwege und baulich nicht abgegrenzte Untermietgrenzen) dürfen nicht verstellt oder verbaut werden.

11.2 Podnájemci není dovoleno, používat prostory NC ležící mimo jeho předmět podnájmu. Zvláště není dovolen prodej před předmětem podnájmu, (portál, vstupní zóna). V jednotlivých případech může CS udělit písemně výjimky.

11.2 Dem Untermieter ist nicht erlaubt, außerhalb seines Objektes der Untermiete gelegene EKZ - Bereiche in Anspruch zu nehmen. Insbesondere ist das Verkaufen vor dem Objekt der Untermiete nicht gestattet (Portal, Eingangszone). In Einzelfällen kann die ZVS Ausnahmen schriftlich genehmigen.

11.3 Výslovně se vylučuje odpovědnost nájemce za zaparkovaná motorová vozidla a za jejich obsah.

11.3 Eine Haftung der Vermieterin für eingestellte Kraftfahrzeuge samt Inhalt wird ausdrücklich ausgeschlossen.

11.4 Podnájemce bere na vědomí a uznává, že parkovací plochy NC určené pro motorová vozidla zákazníků NC jsou rezervovány pro tyto zákazníky a nejsou součástí ploch patřících k předmětu podnájmu. Není mu proto dovoleno parkovat na nich svá vozidla nebo používat uvedené parkovací plochy a dopravní cesty pro vykládku, nakládku a skladování.

11.4 Der Untermieter anerkennt, daß die dem EKZ gewidmeten KFZ-Abstellplätze für Fahrzeuge der Kunden des EKZ reserviert und nicht Teil der zum Objekt der Untermiete gehörigen Flächen sind. Es ist ihm daher nicht gestattet, seine Fahrzeuge dort abzustellen oder die genannten Parkplätze und Verkehrswege für Lade-/Lagertätigkeit zu benutzen.

11.5 Únikové cesty vedoucí přes předmět podnájmu musí být udržovány volné v úředně předepsané šířce. Za tuto povinnost nepřísluší podnájemci žádná odměna.

11.5 Durch das Objekt der Untermiete führende Fluchtwege sind durch den Untermieter in der von der Behörde vorgeschriebenen Breite freizuhalten. Dafür steht dem Untermieter keine Vergütung zu.

12. Předčasné zrušení smlouvy

12.1 Nájemce má dále právo zrušit nájemní poměr i před uplynutím smluvené doby s okamžitou účinností bez dodržení výpovědní lhůty, jestliže:

12.1.1 podnájemce se vzdor poskytnutí dodatečné lhůty v délce 14 dnů ocitne v prodlení s placením nájemného a/nebo s plněním ostatních platebních povinností určených mu v této smlouvě;

12.1.2 zhorší se hodnocení bonity podnájemce. Zhoršení bonity existuje zvláště tehdy, jestliže proti podnájemci bude zavedeno soudní nebo správní, případně finanční, exekuční řízení, a tato nebudou zastavena během měsíční lhůty díky zaplacení celé požadované částky;

12.1.3 bude zahájeno řízení o konkursu týkající se majetku podnájemce nebo bude návrh na zahájení takového řízení zamítnut;

12.1.4 podnájemce poruší ustanovení bodu B 14 nebo B 26.4.;

12.1.5 NC bude nově vybudováno nebo přestavěno a nájemce tuto budoucí přestavbu nebo novostavbu ohlásí alespoň 1 rok před výrokem o prohlášení o zrušení podnájemního poměru;

12.1.6 podnájemce svůj podnik zcela nebo částečně zpeněží, pronajme, dá do podnájmu nebo prostory a plochy patřící k předmětu podnájmu zcela nebo částečně prostě přenechá třetím osobám nebo převede práva z této smlouvy na třetí osoby.
Zpeněžení podniku je rovno, kdy se v případě podnájemce jedná o fyzickou osobu – podnikatele, veřejnou obchodní společnost, komanditní společnost nebo jinou obchodní společnost a hospodářské a právní možnosti uplatnění vlivu v ní se rozhodnou měrou změni;

12.1.7 v provozu podnájemce dojde ke zhoršení výkonů. Pod tím se rozumí případ, kdy provoz podnájemce neodpovídá vedení podniku, které je obvyklé v oboru jeho podnikání, když provoz není odborně veden, případně když jeho výkony se stanou podprůměrné, což nastane také v případě, kdy není dosažena průměrná výše obrátu připadající na m² dobře vedeného podniku, což škodí nájemci a jiným podnájemcům a tudíž představuje jednání proti zájmům společenství.

12.2. Nájemce má dále právo zrušit podnájemní poměr před uplynutím sjednané doby s okamžitou platností bez

12. Vorzeitige Vertragsauflösung

12.1 Die Vermieterin ist berechtigt, das Bestandverhältnis auch vor Ablauf der bedungenen Zeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

12.1.1 der Untermieter mit der Bezahlung des Untermietzinses und/oder der Erfüllung sonstiger ihm aus diesem Vertrag treffenden Zahlungspflichten trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen in Rückstand gerät;

12.1.2 der Untermieter eine Bonitätsverschlechterung erfährt. Eine Bonitätsverschlechterung liegt insbesondere dann vor, wenn gegen den Untermieter gerichtliche oder verwaltungs- bzw. finanzbehördliche Exekutionen anhängig werden, und diese nicht binnen Monatsfrist infolge gänzlicher Bezahlung eingestellt werden;

12.1.3 über das Vermögen des Untermiters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines solchen Verfahrens abgewiesen wird;

12.1.4 der Untermieter gegen die Bestimmungen gem. B 14, oder B 26.4 verstösst;

12.1.5 das EKZ neu gebaut oder umgebaut wird und die Vermieterin diesen bevorstehenden Umbau oder Neubau dem Untermieter zumindest 1 Jahr vor Ausspruch der Auflösungserklärung angekündigt hat;

12.1.6 der Untermieter sein Unternehmen gänzlich oder teilweise veräußert, verpachtet, in Untermiete gibt oder auch zum Objekt der Untermiete gehörige Räumlichkeiten oder Flächen gänzlich oder teilweise Dritten bloss überlässt oder Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abtritt. Der Veräußerung des Unternehmens steht gleich, wenn es sich beim Untermieter um eine natürliche Person – Unternehmer, offene Handelsgesellschaft, Komanditgesellschaft oder andere Handelsgesellschaft handelt und sich in ihr die wirtschaftlichen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten entscheidend ändern;

12.1.7 im Betriebe des Untermiters eine Leistungsverschlechterung eintritt. Hierunter ist die nicht fach- und branchengerechte Führung eines Betriebes oder die unterdurchschnittliche Leistung des Betriebes zu verstehen, welche auch vorliegt, wenn die durchschnittlichen m²-Umsätze eines gut geführten Betriebes nicht erreicht werden, da hierdurch der Vermieterin und den anderen Untermietern geschadet wird und dies somit ein gemeinschaftwidriges Verhalten darstellt.

12.2. Die Vermieterin ist weiters berechtigt, das Untermietsverhältnis auch vor Ablauf der bedungenen

- dodržení výpovědní lhůty, jestliže podnájemce vzdor předchozímu písemnému upozornění se stanovením dodatečné lhůty 14 dnů k navrácení do smluvního stavu: Zeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Untermieter trotz vorangegangener schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zur Herstellung des vertragsgemässen Zustandes:
- 12.2.1 poruší své povinnosti vyplývající z dohody uzavřené mezi podnájemcem NC a centrální správou; 12.2.1 seine Verpflichtungen aus der Vereinbarung, die zwischen dem Untermieter des EKZ und der zentralen Verwaltungsstelle abgeschlossen wird, verletzt;
- 12.2.2 poruší ustanovení bodů B.2, B.10.1 nebo B.11; 12.2.2. gegen die Bestimmungen gem. B.2., B 10.1, oder B.11 verstösst;
- 12.2.3 používá předmět podnájmu značně nevýhodným způsobem; 12.2.3 vom Objekt der Untermiete einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht;
- 12.2.4 neudrží trvale vnitřek předmětu podnájmu na své náklady v řádném a čistém stavu nebo nezajišťuje požadované opravy a údržbu; 12.2.4 das Objekt der Untermiete im Inneren nicht ständig auf eigene Kosten in einem ordentlichen, sauberen Zustand erhält oder erforderliche Reparaturen oder Instandhaltungen unterlässt;
- 12.2.5 používá plochy NC situované mimo předmět podnájmu bez souhlasu nájemce v rozporu s jejich účelem, například k odkládání obalů, zabírání cest pro zákazníky pro účely nakládky a vykládky atd.; 12.2.5 Flächen des Einkaufszentrums ausserhalb des Objektes der Untermiete ohne Zustimmung der Vermieterin zweckwidrig benützt, wie z. B. Abstellen von Emballagen, Verparken von Kundenwegen oder Verkehrswegen zum Zwecke der Ladetätigkeit usw.;
- 12.2.6 projevuje se vůči ostatním podnájemcům nebo zákazníkům NC nepatřičným nebo bezohledným chováním; 12.2.6 gegenüber anderen Untermietern oder Kunden des EKZ ein ungebührliches oder rücksichtsloses Verhalten an den Tag legt;
- 12.2.7 neplní úředně stanovené povinnosti nebo povinnosti vyplývající z pojistných smluv týkajících se předmětu podnájmu, například povinnost přestat skladovat nebezpečných látek; 12.2.7. behördliche oder versicherungsvertragliche Auflagen bezüglich des Objektes der Untermiete nicht erfüllt, z. B. Unterlassung der Lagerhaltung gefährlicher Stoffe;
- 12.2.8 neodstraní stavební úpravy provedené ze své vůle a bez písemného povolení nájemce; 12.2.8. eigenmächtig, ohne schriftliche Zustimmung der Mieterin vorgenommene bauliche Veränderungen nicht entfernt;
- 12.2.9 nezúčastní se akcí a činností NC (například výzdoby, reklamních akcí, jednotného osvětlení atd.); 12.2.9. die Beteiligungen an Aktionen und Aktivitäten des EKZ (z. B. Dekorationen, Werbeaktionen, Einheitsbeleuchtungen, etc.) unterlässt;
- 12.2.10. odepře kontrolnímu orgánu, který se prokáže plnou mocí od nájemce týkající se provedení kontroly výpočtu nájemného z obrátu, nahlédnutí do potřebných podkladů dokladů nebo vykáže nájemci nepravdivé či falešné údaje o obrátu; 12.2.10. dem zur Kontrolle der Umsatzuntermietzinsberechnungen mit Vollmacht der Mieterin ausgewiesenen Prüforgan die Einsicht in die notwendigen Unterlagen verwehrt oder der Vermieterin falsche Umsatzzahlen ausweist;
- 12.2.11 podnájemce nebo jeho zaměstnanci hrubě porušují domovní řád; 12.2.11. der Untermieter oder sein Personal gegen die Hausordnung grob verstossen;
- 12.2.12 zanikne z jakéhokoliv důvodu nájemní poměr mezi nájemcem a vlastníkem, resp. nájemcem NC. 12.2.12 aus welchem Grunde auch immer das Mietverhältnis zwischen der Vermieterin und dem Eigentümer, resp. Vermieter des EKZ erlischt.
- 12.3 V případě, že je tato smlouva uzavřena na dobu neurčitou nebo by měla být na tento druh smlouvy změněna, je nájemce – aniž by se to dotklo jiných nebo 12.3. Für den Fall, dass der gegenständliche Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder in einen solchen umgewandelt werden sollte, ist die Vermieterin –

dalších zákonných práv - v případech podle bodu B 2.1 a B 12.2 též oprávněn, místo okamžitého zrušení smlouvy dát její výpověď, jestliže pro to budou z hlediska fungování NC a z hlediska dalších důležitých okolností pro nájemce důležité důvody.

unbeschadet anderer oder weitergehender gesetzlicher Rechte - in den Fällen gem. B 12.1 und B 12.2 auch berechtigt, anstelle einer sofortigen Aufhebung des Vertrages dessen Kündigung zu erklären, da dies für das Funktionieren des EKZ und für die Vermieterin bedeutsame Umstände und wichtige Gründe sind.

13. Centrální správa (CS)

13. Zentrale Verwaltungsstelle (ZVS)

13.1 Podnájemce se zavazuje, že uzavře s Centrální správou smlouvu o správě NC podle Přílohy 3 (dále "ujednání").

13.1 Der Untermieter verpflichtet sich, mit der Verwaltungsstelle einen Vertrag über die Verwaltung des EKZ gemäß Anlage 3 abzuschließen (Vereinbarung).

13.2 Pokud nájemce pověří správou jinou právnickou osobu, podnájemce se zavazuje, že s touto osobou uzavře smlouvu se stejným obsahem (podle bodu 13.1 této smlouvy).

13.2 Sollte von der Vermieterin mit der Verwaltung eine andere Rechtspersönlichkeit beauftragt werden, so verpflichtet sich der Untermieter, mit dieser einen Vertrag gleichen Inhalts (Punkt 13.1 dieses Vertrages) abzuschließen.

13.3 Účelem těchto smluvních ustanovení je dosáhnout hladkého provozu pro všechny podnájemce NC a zajistit plnění společného obchodního účelu jakož i standardu a charakteru celého NC.

13.3 Zweck dieser Vertragsbestimmung ist es, eine reibungslose Betriebsabwicklung für sämtliche Untermieter im EKZ zu erreichen, den gemeinsamen Geschäftszweck sowie den Standard und den Charakter des ganzen EKZ zu gewährleisten.

14. Převod práv

14. Weitergabe von Rechten

Podnájemce není oprávněn dále podnájemat předmět podnájmu nebo jeho části bez výslovného písemného povolení nájemce, převádět jakákoli práva k němu, nebo přenechávat jen faktické užívání. Porušení tohoto bodu smlouvy opravňuje nájemce ke zrušení smlouvy podle bodu 12 smlouvy.

Der Untermieter ist nicht berechtigt, das Objekt der Untermiete oder Teile davon ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Vermieterin in Untermiete zu geben, Rechte welcher Art auch immer daran weiterzugeben oder auch nur die faktische Benützung zu überlassen. Ein Verstoß gegen diesen Vertragspunkt berechtigt die Vermieterin zur Vertragsauflösung gemäß Punkt 12. dieses Vertrages.

15. Zásobování energiemi (elektřina, voda, teplo)

15. Energieversorgung (Strom, Wasser, Wärme)

15.1 Rozvodné sítě elektrické, vodní, kanalizační, pro zásobování teplem a ostatní energetické zásobovací sítě se všemi k tomu potřebnými zařízeními jsou provedeny podle dokumentace stavby a jejího vybavení (bod 1.3 této smlouvy). Náklady na provoz (spotřebu energie) údržbu a opravy těchto sítí a zařízení hradí podnájemci podle rozdělovacího klíče (část A, bod 4.1).

15.1 Die Leitungsnetze für die Stromversorgung, Zu- und Abwasserleitung, Wärme- und sonstige Energieversorgung mit allen dazu notwendigen Anlagen werden gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Punkt 1.3. dieses Vertrages) ausgeführt. Die Kosten für den Betrieb (Energiebedarf), Wartung und Instandhaltung dieser Leitungsnetze und Anlagen tragen die Untermieter nach dem Betriebskostenschlüssel (Teil A, Punkt 4.1)

15.2 Pokud podnájemce bude potřebovat dodatečné zásobování energií, může na svůj náklad rozšířit nebo zesílit instalační sítě, přívody a - pokud je to z prostorových důvodů možné - i instalovat další zařízení. K tomu potřebuje písemný souhlas nájemce, který nemůže být odepřen, jestliže tyto úpravy nebudou nevýhodné pro předmět podnájmu a nezpůsobí rušení jiných podnájemců. Náklady na provoz (spotřebu

15.2 Benötigt der Untermieter eine zusätzliche Energieversorgung, so kann er diese auf seine Kosten durch Erweiterung bzw. Verstärkung der Leitungsnetze, Zuleitungen und - sofern dies räumlich möglich ist - der sonstigen Anlagen, errichten lassen. Er bedarf dazu der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, die nicht verweigert werden kann, wenn die Ausführungen ohne Benachteiligung für das Objekt der Untermiete und

energie) údržbu a opravy těchto dodatečných instalačních sítí a zařízení hradí podnájemce.

15.3 Podnájemce je povinen postarat se při poruchách a škodách na instalacích a rozvodech zásobování energiemi o odstavení svého zařízení a bezodkladně o tom informovat CS. Toto oznámení nezabývá podnájemce jeho povinností, zabránit narůstání škody, případně šíření poruch v instalační síti vlastním zásahem a přispěním, pokud to lze od něj požadovat.

15.4 Výpadky technických zařízení následkem vyšší moci, změny a přerušení dodávky energií (například výpadek proudu, snížení tlaku vody, škody na topení, nedostatek elektrické energie atd.) neopravňují podnájemce ani k náhradě škody, ani ke snížení nájemného. Totéž platí také pro všechna nutná přerušení provozu, bez ohledu na jejich povahu, přičemž nájemce je však povinen zajistit bezodkladné odstranění příčin přerušení provozu.

16. Vestavby a přestavby, stavební úpravy prováděné podnájemcem

16.1 Stavební úpravy prováděné podnájemcem smějí být provedeny pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce (například přestavby, instalace, přeložky nebo nové položení vedení, ohrazení, zamřížování oken, zhotovení krbů atd.). V každém případě musí být udělen souhlas ze strany vlastníka předmětu podnájmu.

Jestliže budou takové souhlasy uděleny, musí si podnájemce opatřit na své náklady všechna k tomu úředně stanovená povolení a uhradit všechny náklady na tyto úpravy a případné poplatky stanovené úřady a doložit je nájemci, zvláště pak předložením odpovídajících povolení s úřední doložkou o nabytí jejich právní moci.

Podnájemce odpovídá kromě toho za všechny přímé a nepřímé škody, které vzniknou v důsledku těchto stavebních úprav.

16.2 Potřebné stavební úpravy, které půjdou nad rámec provedení podle dokumentace stavby a jejího popisu a stavebních plánů představují zvláštní vybavení a musí být uhrazeny podnájemcem na jeho vlastní náklady.

16.3 Požadavky podnájemce, u kterých se nejedná o stavební úpravy a slouží výlučně jednotlivému podnájemci, je třeba z důvodů koordinace s probíhajícími stavebními pracemi nájemce oznámit s takovým

Störung der übrigen Untermieter erfolgen kann. Die Kosten für Betrieb (Energiebedarf), Wartung und Instandhaltung dieser zusätzlichen Leitungsnetze und Anlagen trägt der Untermieter.

15.3 Der Untermieter ist verpflichtet, bei Störungen und Schäden in der Energieversorgung für eine Abschaltung seiner Anlage zu sorgen und unverzüglich die zentrale Verwaltungsstelle davon in Kenntnis zu setzen. Diese Meldung enthebt den Untermieter nicht von seiner Verpflichtung, eine Vergrößerung des Schadens bzw. eine Ausbreitung der Störung im Leitungsnetz durch sein Eingreifen und Mitwirken, soweit dies zumutbar ist, zu verhindern.

15.4 Ausfälle von technischen Anlagen infolge höherer Gewalt, Veränderungen und Unterbrechungen in der Energieversorgung (z.B. Stromspannungsabfall, Wasserdruckverminderung, Schäden an der Heizanlage, Energieknappheit etc.) berechtigen den Untermieter weder zu einem Schadenersatzanspruch noch zu einer Untermietzinsminderung. Das gleiche gilt auch für alle notwendigen Betriebsunterbrechungen, gleichgültig welcher Art, wobei jedoch die Vermieterin verpflichtet ist, unverzüglich die Behebung der Betriebsunterbrechung zu veranlassen.

16. Ein- und Umbauten, bauliche Veränderungen durch den Untermieter

16.1 Bauliche Veränderungen durch den Untermieter dürfen nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden (z.B. Um- und Einbauten, Installationen, Umlegen oder Neuverlegen von Leitungen, Abschrankungen, Vergitterung von Fenstern, Herstellen von Feuerstätten etc.). In jedem Falle muß eine Zustimmung seitens des Eigentümers des Objektes der Untermiete erteilt werden.

Werden diese Zustimmungen erteilt, so hat der Untermieter alle dazu behördlich vorgesehenen Genehmigungen einzuholen und alle Kosten für die Veränderungen bzw. durch die Behörde auferlegten Auflagen zu tragen und dies der Vermieterin nachzuweisen, insbesondere durch die Vorlage der entsprechenden Genehmigungen mit dem amtlichen Vermerk ihrer Rechtskraft.

Der Untermieter haftet außerdem für alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die durch diese bauliche Veränderungen entstehen.

16.2 Erforderliche bauliche Veränderungen, die über die Ausführung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung und die Baupläne hinausgehen, sind Sonderausstattungen und vom Untermieter auf eigene Kosten zu tragen.

16.3 Erfordernisse des Untermieters, die keine bauliche Veränderungen verlangen und ausschließlich dem einzelnen Untermieter dienen, sind zum Zwecke der Koordination mit den laufenden Bauarbeiten der

předstihem, aby nedošlo k žádnému zdržení v postupu stavebních prací. Náklady spojené s připojením provozních zařízení hradí podnájemce.

Vermieterin so rechtzeitig zur Kenntnis zu bringen, daß im Baufortschritt kein Verzug entsteht. Die mit den Betriebseinrichtungen verbundenen Anschlußkosten trägt der Untermieter.

16.4 Obchodní a provozní zařízení a vestavby prováděné podnájemcem musí být provedeny tak, aby odpovídaly vždy standardu a charakteru nákupního centra; pokud jde o jejich druh a s ohledem na to na jakém místě budou vystaveny, je jejich provedení podmíněno výslovným souhlasem nájemce, příp. jím pověřeného architekta.

16.4 Die Geschäfts- und Betriebseinrichtungen und Einbauten durch den Untermieter müssen so ausgeführt werden, daß sie jeweils dem Standard und Charakter des Einkaufszentrums entsprechen; sie sind in ihrer Art und im Hinblick auf ihren Aufstellungsort an die ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin bzw. des von ihr beauftragten Architekten gebunden.

16.5 Podnájemce musí při dodržení všech protipožárních stavebních a bezpečnostních předpisů, ještě před uvedením předmětu podnájmu do provozu, obstarat případně všechna nutná povolení k provozu zařízení svého podniku sám a splnit tak sám všechny povinnosti uložené živnostenským úřadem, inspektorátem bezpečnosti práce nebo úřadem práce bez uplatnění regresních nároků vůči nájemci.

16.5 Der Untermieter hat unter Wahrung aller feuer- bzw. baupolizeilichen Vorschriften noch vor Inbetriebnahme seines Objektes der Untermiete allenfalls notwendige Betriebsanlageneignungen selbst zu erwirken und gewerbebehördliche Auflagen oder Auflagen des Gewerbebeamten, Inspektorats der Arbeitssicherheit oder des Arbeitsamtes ohne Regreßanspruch gegenüber der Vermieterin selbst zu erfüllen.

16.6 Podnájemce se zavazuje, že skla osazená v jím používaném předmětu podnájmu, zvláště výlohy, dveře v prodejně atd. budou v případě poškození na jeho náklady neodkladně vyměněna za stejně hodnotná. Jestliže tyto povinnosti podnájemce zanedbá, je nájemce oprávněn nechat provést zasklení sám na náklady podnájemce.

16.6 Der Untermieter verpflichtet sich, die an dem von ihm benützten Objekt der Untermiete eingebauten Scheiben, insbesondere für Schaufenster, Geschäftstüren etc., bei Beschädigung auf eigene Kosten unverzüglich gleichwertig zu ersetzen. Sollte der Untermieter dies unterlassen, so ist die Vermieterin zur Verglasung auf Kosten des Untermiters berechtigt.

17. Údržba a odpovědnost ze strany podnájemce

17. Instandhaltung und Haftung durch den Untermieter

17.1 Podnájemce je povinen provádět všechny práce na úpravách předmětu podnájmu, opravy sloužící k jeho zkrášlení jakož i práce spojené s uvedením do provozu na své náklady. To zahrnuje také údržbu a opravy zásobovacích a odpadních sítí, pokud slouží výlučně zásobování jeho předmětu podnájmu. Náklady na opravy, údržbu a provoz podle bodu 6.1.2.1 této smlouvy hradí všichni podnájemci společně a budou rozděleny podle rozdělovacího klíče (část A, bod 4.1).

17.1 Der Untermieter ist verpflichtet, alle Ausbesserungsarbeiten, der Verschönerung dienende Reparaturen sowie die Instandsetzungsarbeiten im Objekt der Untermiete auf seine Kosten durchzuführen. Dies umfaßt auch die Reparatur und Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit sie der ausschließlichen Versorgung des Objektes der Untermiete dienen. Die Kosten für Instandhaltung, Wartung und Betrieb laut Punkt 6.1.2.1 dieses Vertrages sind von allen Untermietern gemeinsam zu tragen und werden nach dem Aufteilungsschlüssel (Teil A, Punkt 4.1) aufgeteilt.

17.2 Podnájemce odpovídá vůči nájemci za všechny škody, které vzniknou na předmětu podnájmu po jeho převzetí (bod 4 této smlouvy) v důsledku jeho jednání či jednání jeho zaměstnanců, zákazníků, dodavatelů a rodinných příslušníků, nebo třetí osoby pracující pro něho nebo pro výše uvedené osoby. Tato odpovědnost, s výjimkou zákazníků, se výslovně neomezuje pouze na předmět podnájmu, ale platí i bez ohledu na zavinění pachatele pro všechna zařízení a prostory NC.

17.2 Der Untermieter haftet der Vermieterin gegenüber für alle Schäden, die nach dem Zeitpunkt der Übernahme des Objektes der Untermiete (Punkt 4. dieses Vertrages) durch ihn, durch Angestellte, Kunden, Lieferanten und Familienangehörige, oder durch für ihn oder die vorgenannten Personen tätig werdende dritte Personen entstehen. Diese Haftung, ausgenommen Kunden, ist ausdrücklich nicht nur auf das Objekt der Untermiete alleine beschränkt, sondern gilt auch ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Beschädigers für alle Anlagen und Flächen des EKZ.

17.3 Podnájemce odpovídá vůči nájemci také za všechny škody, které vzniknou při dodávce nebo vyzvednutí zboží vlastními vozidly nebo vozidly třetích osob, pokud půjdou nad rámec normálního opotřebení.

17.4 Podnájemce je povinen ohlásit všechny škody a poškození uvedená v bodech 17.1, 17.2 a 17.3 této smlouvy bezodkladně na CS; při opožděném ohlášení odpovídá podnájemce za následné škody vzniklé v důsledku tohoto opoždění.

17.5 Podnájemce je povinen bezodkladně odstranit následky škody, za kterou odpovídá, jinak bude škoda odstraněna nájemcem po předchozí písemné upomínce se lhůtou, kterou pro odstranění následků škody určí nájemce, a to na náklady podnájemce. Při nebezpečí z prodlení odpadá písemná upomínka a stanovení lhůty.

17.3 Der Untermieter haftet der Vermieterin gegenüber auch für alle Schäden, die bei der Anlieferung und Abholung der Waren durch eigene oder dritte Fahrzeuge entstehen, soweit diese über eine normale Abnutzung hinausgehen.

17.4 Der Untermieter ist verpflichtet, alle in den Punkten 17.1, 17.2 und 17.3 dieses Vertrages angeführten Schäden und Beschädigungen unverzüglich der zentralen Verwaltungsstelle anzuzeigen; bei einer verspäteten Anzeige haftet der Untermieter für den dadurch entstandenen weiteren Schaden.

17.5 Der Untermieter ist verpflichtet, den Schaden, für den er einstehen muß, unverzüglich zu beseitigen, ansonsten der Schaden nach vorheriger schriftlicher Mahnung innerhalb einer von der Vermieterin gesetzten Frist auf Kosten des Untermieters beseitigt wird. Bei Gefahr in Verzug entfällt die schriftliche Mahnung und die Fristsetzung.

18. Znovuzřízení

18.1 Jestliže NC nebo předmět podnájemce nebo zařízení /společná zařízení budou zcela nebo částečně zničena nebo poškozena ohněm nebo jiným mimořádným neštěstím, bude podnájemní smlouva zrušena teprve v případě, když nájemce prohlásí, že neprovede jejich obnovu.

Nájemce je povinen učinit toto prohlášení do 12 měsíců, jinak platí podnájemní smlouva za zrušenou.

Pokud již nebude možné smluvní užívání poškozeného nebo zničeného předmětu podnájemce, přerušuje se povinnost podnájemce k placení nájemného od následujícího dne po škodné události. Při částečném zničení nebo poškození odpadá povinnost platit nájemné proporcionalně. Po provedené rekonstrukci platí ustanovení týkající se předání a placení nájemného v témže smyslu.

18.2 Přerušování provozu NC - ať už z jakéhokoli důvodu - ale bez zavinění nájemce, neovlivňuje povinnost platit nájemné, pokud tato přerušování bude možno v přiměřené lhůtě odstranit. Nájemce je oprávněn z bezpečnostních důvodů vyklidit komplex NC v době denních otevíracích hodin a nechat uzavřít přístup do komplexu NC.

18.3 Nároky na náhradu škody přísluší podnájemci v případech podle bodů 18.1 a 18.2 jen v rámci ustanovení bodu 21.1. Ostatní práva může podnájemce uplatnit pouze v případě, kdy je za přerušování provozu odpovědný nájemce.

18. Wiederaufbau

18.1 Wenn das EKZ, das Objekt der Untermiete oder Anlagen/Gemeinschaftseinrichtungen durch Feuer oder einen anderen außerordentlichen Zufall ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt werden, so wird der Untermietvertrag erst aufgehoben, wenn die Vermieterin erklärt hat, daß sie einen Wiederaufbau nicht mehr durchführen wird.

Die Vermieterin ist verpflichtet, diese Erklärung innerhalb von 12 Monaten abzugeben, andernfalls der Untermietvertrag als aufgehoben gilt.

Soweit die vertragsgemäße Nutzung des beschädigten oder zerstörten Objektes der Untermiete nicht mehr möglich ist, ruht die Verpflichtung des Untermieters zur Zahlung des Untermietzinses von dem auf das Schadensereignis folgenden Tag. Bei teilweiser Zerstörung oder Beschädigung entfällt die Untermietzinszahlungspflicht anteilig. Nach erfolgtem Wiederaufbau gelten die Bestimmungen betreffend Übergabe und Zahlung des Untermietzinses sinngemäß.

18.2 Von der Vermieterin nicht zu vertretende Unterbrechungen des Betriebes des EKZ - gleich aus welchem Grunde - beeinträchtigen die Untermietzinszahlungspflicht nicht, soweit sie innerhalb angemessener Frist behoben werden können. Die Vermieterin ist berechtigt, das EKZ aus Sicherheitsgründen während der täglichen Öffnungszeiten räumen und den Zugang zum Gelände des EKZ absperren zu lassen.

18.3 Ansprüche auf Schadenersatz stehen dem Untermieter in den Fällen von Punkt 18.1 und 18.2 nur im Rahmen von Punkt 21.1 zu. Sonstige Rechte kann der Untermieter nur geltend machen, wenn die Vermieterin die Betriebsunterbrechung zu vertreten hat.

19. Stavební rozšíření a úpravy prováděné nájemcem

19.1 Nájemce je oprávněn provést kdykoli stavební úpravy za účelem údržby NC nebo předmětu podnájmu bez souhlasu podnájemce. To platí zvláště při nebezpečí z prodlení a při nutných odstranění následků škody.

19.2 Nájemce je mimo to oprávněn, provést bez souhlasu podnájemce stavební rozšíření případně stavební úpravy, které sice nejsou nutné, ale jsou účelné. Nájemce si rovněž vyhrazuje právo zřizovat přístavby a rozšiřující úpravy všeho druhu, přestěhovávat existující zařízení, zcela je odstranit nebo předat je nebo určit je k jinému užívání, jakož i zrušit sadové úpravy nebo je znova rekonstruovat a stejně tak měnit obsazení podnájemních prostor.

19.3 Podnájemce je povinen udržovat přístupné příslušné prostory za účelem provádění údržby stavebních úprav a pro provádění stavebních rozšíření, respektive není oprávněn bránit nebo zdržovat provádění s tím spojených nutných prací.

19.4 Nájemce je povinen provádět tyto práce s největším možným ohledem na postižené podnájemce nebo jejich předměty podnájmu tak, aby pokud to bude možné nerušil řádný obchodní provoz. Podnájemce však v takovém případě nemůže požadovat náhradu škody nebo snížení nájemného.

20. Vstup do předmětů podnájmu

Nájemce, případně jím pověřené osoby jsou oprávněni, vstoupit kdykoli během provozní doby do prostor nebo ploch patřících do předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen zajistit a musí se postarat o to, aby do těchto prostor a ploch bylo možno vstoupit i v jeho nepřítomnosti. Pokud tuto povinnost podnájemce nesplní, odpovídá za všechny škody, které vzniknou z toho, že vstup nebyl umožněn.

21. Pojištění, odpovědnost nájemce

21.1 Nároky na náhradu škody podnájemce vůči nájemci podle této smlouvy jsou omezeny co do výše na 20% měsíčního nájemného splatného podle této smlouvy za měsíc, ve kterém došlo ke škodné události a přísluší podnájemci pouze v případě úmyslu nebo hrubé nedbalosti na straně nájemce.

19. Bauliche Erweiterungen und Veränderungen durch die Vermieterin

19.1 Die Vermieterin ist berechtigt, jederzeit ohne Zustimmung des Untermieters zum Zwecke der Erhaltung des EKZ oder der Objekte der Untermiete bauliche Veränderungen durchzuführen. Dies gilt im besonderen bei Gefahr im Verzug und bei der notwendigen Beseitigung von Schäden.

19.2 Die Vermieterin ist außerdem berechtigt, ohne Zustimmung des Untermieters jederzeit bauliche Erweiterungen bzw. bauliche Veränderungen durchzuführen, welche zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Die Vermieterin behält sich auch das Recht vor, Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, bestehende Einrichtungen zu verlegen, überhaupt zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen, sowie Grünflächen aufzulassen oder neu anzulegen, sowie Änderungen in der Belegung der Untermieterflächen durchzuführen.

19.3 Für die Instandhaltung, bauliche Veränderungen und für die baulichen Erweiterungen ist der Untermieter verpflichtet, die betroffenen Räume zugänglich zu halten bzw. ist er nicht berechtigt, die dabei notwendigen Arbeiten zu behindern oder zu verzögern.

19.4 Die Vermieterin ist verpflichtet, diese Arbeiten mit größtmöglicher Rücksichtnahme auf die betroffenen Untermieter bzw. deren Objekte der Untermiete durchzuführen, so daß nach Möglichkeit der ordentliche Geschäftsbetrieb nicht gestört wird. Der Untermieter kann jedoch in diesem Fall keinen Schadenersatz oder eine Untermietzinsminderung verlangen.

20. Betreten der Objekte der Untermiete

Die Vermieterin bzw. die von ihr beauftragten Personen sind berechtigt, jederzeit während der Geschäftszeiten die zum Objekt der Untermiete gehörigen Räumlichkeiten oder Flächen zu betreten. Der Untermieter ist verpflichtet, Vorsorge zu treffen, daß diese auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Kommt der Untermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass ein Betreten nicht möglich ist.

21. Versicherungen, Haftung der Vermieterin

21.1 Schadenersatzansprüche des Untermieters gegenüber der Vermieterin nach diesem Vertrag sind der Höhe nach begrenzt auf 20% der im Monat des Schadenereignisses nach diesem Vertrag zu zahlenden Monatsmiete und stehen dem Untermieter nur im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit der Vermieterin zu.

21.2 Nájemce je povinen pojistit na náklady podnájemce (provozní náklady podle bodu 6.1.2) budovu NC v nezbytném rozsahu proti požáru. Dále může nájemce na náklady podnájemce pojistit budovu NC proti škodám způsobeným vodou z vodovodních potrubí, rozbitím skla a vichřicí. Pro jeho rozsah platí příslušné Všeobecné pojistné podmínky.

21.3 Nájemce neodpovídá za škody způsobené požárem, vodou z potrubí, krádeží nebo jinými imisemi na předmětech vnesených podnájemcem (zařízení, zboží atd.) a učiněných investicích (jako podhledy, portály, podlahové krytiny atd.), bez ohledu na jejich druh a příčinu a v jakém rozsahu se projevují účinky škodné události.

21.4 Podnájemce je povinen, pojistit předměty (včetně investic vložených do předmětu podnájmu) proti požáru a vodě z potrubí (pokud jsou instalovány sprinklery), jakož i uzavřít pojištění povinného ručení s pojišťovací společností, u které je pojištěn také nájemce. Důvodem je, aby byly vyloučeny spory ohledně zavinění mezi podnájemcem a nájemcem, protože při škodné události likviduje tatáž společnost. Pro rozsah platí příslušné Všeobecné pojišťovací podmínky.

21.2 Die Vermieterin ist verpflichtet, auf Kosten des Untermieters (Betriebskosten gemäß Punkt 6.1.2) das Gebäude des EKZ im notwendigen Umfang gegen das Feuer-Risiko zu versichern. Des Weiteren kann die Vermieterin auf Kosten der Mieter das Gebäude des EKZ gegen Leitungswasserschäden, Glasbruch und Sturmschäden versichern. Für den Umfang gelten die jeweiligen Allgemeinen Versicherungsbedingungen.

21.3 Die Vermieterin haftet nicht für Schäden durch Brand, Leitungswasser, Diebstahl oder sonstige Immissionen an den von den Mietern eingebrachten Fahrnissen (Einrichtungen, Waren etc.), und getätigte Investitionen (wie abgehängte Decken, Portale, Bodenbeläge etc.) gleichgültig welcher Art die Ursache und welchen Umfangs diese Einwirkungen sind.

21.4 Der Mieter ist verpflichtet, seine Fahrnisse (inkl. seiner in das Objekt der Untermiete getätigten Investitionen) gegen Feuer und Leitungswasser (soweit Sprinkleranlagen installiert sind) sowie Haftpflicht bei der Versicherungsgesellschaft zu versichern, bei der auch die Vermieterin versichert ist. Grund dafür ist, daß Streitfälle über die Verschuldensfrage zwischen Mieter und Vermieterin vermieden werden, weil für beide die gleiche Gesellschaft im Schadenfall einzutreten hat. Für den Umfang gelten die jeweiligen Allgemeinen Versicherungsbedingungen.

22. Provedení průčelí a reklamní zařízení

22.1 Pod průčelím se rozumí celkové napojení předmětu podnájmu na průchozí prostory a chodby. Úpravu průčelí zajistí podnájemce na vlastní náklady (viz popis stavby a vybavení) a před provedením těchto stavebních opatření musí jejich návrh předložit ke schválení nájemci nebo jím jmenovanému architektovi.

22.2 Podnájemce je oprávněn umísťovat ve svém předmětu podnájmu reklamní a informační zařízení, přičemž je však vázán předpisy, které jsou uvedeny ve zvláštním ujednání (bod 13. této smlouvy).

22.3 Dispozice s vnějšími plochami předmětu podnájmu jsou přípustné pouze s výslovným předchozím souhlasem nájemce.

23. Náklady a poplatky

Náklady na právní a ověřovací úkony spojené s touto smlouvou, jakož i náklady na pořízení smlouvy ve výši CZK 15.000,- uhradí podnájemce. Náklady svého právního zastoupení nese každá strana za sebe sama.

22. Portalgestaltung und Werbeeinrichtung

22.1 Als Portal ist die gesamte Anbindung des Objektes der Untermiete an die Mallfläche zu verstehen. Dieses ist vom Mieter auf seine Kosten (siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung) zu errichten und vor Durchführung der Baumassnahmen der Vermieterin bzw. dem von ihr beauftragten Architekten zur Genehmigung vorzulegen.

22.2 Der Mieter ist berechtigt, im Rahmen seines Objektes der Untermiete Werbe- und Hinweiseinrichtungen anzubringen, wobei er jedoch an die Vorschriften, die in der separaten Vereinbarung (Punkt 13. dieses Vertrages) festgelegt sind, gebunden ist.

22.3 Verfügungen über die Außenflächen des Objektes der Untermiete sind nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung der Vermieterin zulässig.

23. Kosten und Gebühren

Die mit diesem Vertrag verbundenen Stempel- und Rechtsgeschäftsgebühren sowie die Kosten der Vertragserrichtung in der Höhe von CZK 15.000,- trägt der Mieter. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung trägt jeder Teil für sich selbst.

24. Předběžné náklady

Podnájemce zaplatí CS jednorázový poplatek na úhradu nákladů na projektování, vývoj a organizaci v částce ve výši 1-násobného minimálního měsíčního nájemného plus zákonná daň z přidané hodnoty. Případné jiné plánovací náklady podnájemce nejsou tímto ustanovením dotčeny.

Tato jednorázová platba je splatná nejpozději při předání předmětu pronájmu.

24. Vorlaufkosten

Der Untermieter zahlt an die zentrale Verwaltungsstelle als Einmalbetrag zur Abgeltung von Kosten für Planung, Entwicklung und Organisation einen Betrag im Ausmaße des 1-fachen monatlichen Mindestuntermietzinses zuzüglich Mehrwertsteuer. Etwaige andere Planungskosten des Untermiters bleiben hievon unberührt.

Dieser Einmalbetrag ist spätestens bei Übergabe des Objektes der Untermiete zu bezahlen.

25. Ukončení a vrácení předmětu podnájmu

25.1 Po skončení podnájemního poměru může nájemce požadovat, aby podnájemce ponechal na místě jím a na jeho náklady pořízené vestavby a stavební přestavby, zvláštní vybavení a instalace nebo jejich části a to bez odškodnění. Pro případ, že bude nájemce požadovat odstranění vestaveb, přestaveb, zvláštního vybavení a instalací, musí být vše navraceno do původního stavu podle stavební dokumentace a dokumentace o vybavení stavby na náklad podnájemce.

25.2. Podnájemce je povinen při ukončení podnájemního poměru podnájemní objekt vyčistit a vyklidit a taktó předat nájemci. Nájemce je oprávněn provést takové vyklizení a vyčištění ze svého podnětu na náklady podnájemce.

25.3. Při ukončení smlouvy má nájemce, pokud podnájemce nesplní svoji povinnost vyklidit objekt, kromě možnosti zavedení soudního řízení, také právo uzavřít předmět podnájmu, odstranit z něho na riziko a náklady podnájemce všechny předměty, které nenáleží nájemci a přijmout taková opatření, která znemožní podnájemci přístup do předmětu podnájmu.

25.4. Při zanedbání povinnosti vyklidit podle smlouvy prostory a plochy náležející k předmětu podnájmu, musí podnájemce zaplatit za dobu běžící od počátku uplynutí smluvní doby stanovené v bodě A 6 až do skutečného vyklizení objektu dále uvedený poplatek za užívání: během prvních tří měsíců vždy 120 % posledně placeného nájemného, během dalších tří měsíců 140 % posledně placeného nájemného, za každý další měsíc se zvyšuje poplatek za užívání o 10%-ních bodů (například za sedmý měsíc 150 %). Pro odměnu za užívání platí valorizace stanovená v témže smyslu jako podle B 5.3.

25.5. Veškeré klíče k předmětům podnájmu je třeba

25. Beendigung und Rückstellung des Objektes der Untermiete

25.1 Bei Beendigung des Untermietverhältnisses kann die Vermieterin verlangen, daß der Untermieter die auf seine Kosten vorgenommenen Ein- und Umbauten, Sonderausstattungen und Installationen oder Teile hievon entschädigungslos zurückläßt. Für den Fall, daß die Vermieterin die Entfernung der Ein- und Umbauten, Sonderausstattungen und Installationen verlangt, ist der Zustand lt. Bau - und Ausstattungsbeschreibung auf Kosten des Untermiters wiederherzustellen.

25.2 Der Untermieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Untermietverhältnisses das Objekt der Untermiete besenrein gereinigt und geräumt an die Vermieterin zurückzustellen. Die Vermieterin ist berechtigt, auf Kosten des Untermiters eine derartige Räumung und Reinigung aus eigenem vorzunehmen.

25.3. Bei Vertragsende hat die Vermieterin, sofern der Untermieter seiner Räumungsverpflichtung nicht nachkommt, außer der Möglichkeit der Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens auch das Recht, das Objekt der Untermiete aufzuschließen, daraus alle nicht der Vermieterin gehörigen Fahrnisse auf Gefahr und Kosten des Untermiters zu entfernen und Maßnahmen zu treffen, die dem Untermieter das Betreten des Objektes der Untermiete unmöglich machen.

25.4 Bei Unterlassung einer vertragsgemässen Räumung der zum Objekt der Untermiete gehörigen Räumlichkeiten und Flächen hat der Untermieter vom Zeitpunkt des Ablaufes der gem. A 6. festgelegten Vertragsdauer bis zur effektiven Räumung folgendes Benützungsentgelt zu leisten: Während der ersten drei Monate je 120 % des zuletzt zu bezahlenden Untermietzinses, während weiterer drei Monate je 140 % des zuletzt zu bezahlenden Untermietzinses, sodann jedes weitere Monat ein um 10%-Punkte erhöhtes Benützungsentgelt pro Monat (zum Beispiel: im siebenten Monat 150 %). Für das Benützungsentgelt gilt sinngemäss die Wertsicherung gem. B 5.3.

25.5. Sämtliche Schlüssel zu den Objekten der