

Strany uzatvárajú nasledovnú

Zwischen den Parteien wird folgen-
der

NÁJOMNÚ ZMLUVU

MIETVERTRAG

geschlossen:

Teil A
Základné ustanovenia

Teil A
Grundlegende Bestimmungen

0.1 Prenajíateľ:

Central Shopping Center, a.s.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť
Staré Mesto
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5631/B,
IČO: 46872884

zastúpená:

**ECE Projektmanagement
Bratislava s.r.o.**
Metodova 6
821 08 Bratislava
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 36441/B,
IČO: 35 940 662

v ktorej mene konajú spoločne dve
oprávnené osoby

- ďalej len
„prenajíateľ“ -

0.2 Nájomca:

**Bratislavská vodárenská
spoločnosť, a.s.**
Prešovská 48
Bratislava 826 46
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3080/B,
IČO: 35 850 370

0.1 Vermieter:

Central Shopping Center, a.s.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť
Staré Mesto
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sa, Einlage-Nr. 5631/B,
Identifikations-Nr.: 46872884

vertreten durch:

**ECE Projektmanagement
Bratislava s.r.o.**
Metodova 6
821 08 Bratislava
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sro, Einlage-Nr. 36441/B,
Identifikations-Nr.: 35 940 662

in deren Namen zwei zur gemeinsa-
men Vertretung berechtigte Perso-
nen handelnd

- nachstehend „Vermieter“
genannt -

0.2 Mieter:

**Bratislavská vodárenská spo-
ločnosť, a.s.**
Prešovská 48
Bratislava 826 46
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sa, Einlage-Nr. 3080/B,
Identifikations-Nr.: 35 850 370

zastúpená:

JUDr. Peter Olajoš,
predseda predstavenstva,
Ing. Emerich Šinka,
člen predstavenstva

vertreten durch:

JUDr. Peter Olajoš,
Vorstandsvorsitzender,
Ing. Emerich Šinka,
Vorstandsmitglied

- ďalej len
„nájomca“ -

- nachstehend „Mieter“
genannt -

Predmet podnikania vykonávanej podnikateľskej činnosti na predmete nájmu:

- distribúcia a predaj úžitkovej vody, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb.

Unternehmensgegenstand der ausübenden unternehmerischen Tätigkeit innerhalb der Mietgegenstand:

- Verteilung und Verkauf von Brauchwasser, Vermittlungstätigkeit im Bereich von Dienstleistungen

0.3 Objekt:

**Nákupné centrum
„Central Bratislava“**

Objekt je zapísaný ako Polyfunkčný areál Centrál – nákupné centrum s podzemnými parkovacími stáťami, umiestnený na pozemkoch s parc. č. 10555/2, 10555/10 a 10555/11, zapísaný na LV č. 4277 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy. Súpisné číslo je II.17904, orientačné číslo je Metodova 6.

0.3 Objekt:

**Einkaufszentrum
„Central Bratislava“**

Das Objekt ist als Mehrzweckareal „Centrál“ – ein Einkaufszentrum mit Tiefgaragen, gebaut auf den Grundstücken mit Parzellennummer 10555/2, 10555/10 und 10555/11, eingetragen im Eigentumsblatt Nummer 4277, eingetragen bei dem Katasteramt in Bratislava, Administrative des Katasters für die Hauptstadt der Slowakischen Republik Bratislava, Kreis Bratislava II, Gemeinde Bratislava Stadtteil Ružinov, Katastralgebiet Nivy. Die Hausnummer ist II.17904, die Orientierungsnummer ist Metodova 6.

0.4 Predmet nájmu

Plochy uvedené v bodoch 1.2, 1.3 a 1.4 Diel A sa označujú ako predmet nájmu a sú vyznačené v priložených plánoch.

0.4 Mietgegenstand

Die in den Ziffern 1.2, 1.3 und 1.4 Teil A benannten Flächen werden als Mietgegenstand bezeichnet und sind in den beigegeführten Planunterlagen gekennzeichnet.

1. Nájom, prepočítané vedľajšie náklady	1. Mieten, Umlagen
1.1 Nájomné z obratu: - vypúšťa sa - *porovnaj bod 7.9 Diel D	1.1 Umsatzmiete: - entfällt - *vgl. Ziffer 7.9 Teil D
1.2 Obchodné plochy: Poschodie: 1. poschodie Veľkosť/m ² : 229,44 EUR/m ² /mesiac: 13,71 Mesačné min. nájomné: 3.145,62	1.2 Ladenflächen: Geschoss: 1.Obergeschoss Größe/m ² : 229,44 EUR/m ² /Monat: 13,71 mtl. Mindestmiete: 3.145,62
1.3 Vedľajšie plochy: Poschodie: Veľkosť/m ² : EUR/m ² /mesiac: Mesačné min. nájomné:	1.3 Nebenflächen: Geschoss: Größe/m ² : EUR/m ² /Monat: mtl. Mindestmiete:
1.4 Ostatné plochy: Poschodie: Veľkosť/m ² : EUR/m ² /mesiac: Mesačné min. nájomné:	1.4 Sonstige Flächen: Geschoss: Größe/m ² : EUR/m ² /Monat: mtl. Mindestmiete:
1.5 Mesačné minimálne nájomné: 1.2 – 1.4: 3.145,62 EUR indexácia minimálneho nájomného podľa bodu 5.5 Diel B a 5 Diel A	1.5 Monatl. Mindestmiete: 1.2 - 1.4: EUR 3.145,62 Mietanpassung/Wertsicherung der Mindestmiete gem. Ziffern 5.5 Teil B und 5 Teil A
1.6 Mesačné zálohy na vedľajšie náklady (porovnaj bod 5.2.1 a 5.2.3 Diel B 7,75 EUR/m²)	1.6 Monatl. Nebenkostenvorauszahlung (vgl. Ziffer 5.2.1 und 5.2.3 Teil B): EUR 7,75/m²
1.7 Mesačné zálohové platby na kúrenie (porovnaj bod 5.3 Diel B): 0,65 EUR/m²	1.7 Monatl. Heizkostenvorauszahlung (vgl. Ziffer 5.3 Teil B): EUR 0,65 /m²
1.8 Mesačné zálohy na náklady na klimatizáciu (obsiahnuté v bode 1.6 Diel A) Ku všetkým čiastkam, ktoré majú byť platené podľa tejto zmluvy, bude zvlášť vyúčtovaná DPH v zákonnej výške (porovnaj bod 5.4 Diel B).	1.8 Monatl. Klimakostenvorauszahlung (in Ziffer 1.6 Teil A enthalten) Auf die nach diesem Vertrag zu zahlenden Beträge wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer gesondert in Rechnung gestellt (vgl. Ziffer 5.4 Teil B).

mieter
inn

aus-
tätig-
nd:
von
tätig-
stun-

areal
n mit
und-
nmer
5/11,
Num-
i Ka-
istra-
stadt
ratis-
inde
itast-
er ist
nmer

1.1.4
orden
und
erla-

2. Účel nájmu*

Zákaznícke centrum pre služby poskytované spoločnosťou Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. pod obchodným označením „BVS“.

*porovnaj bod 7.5 DieI D

3. Doba trvania nájmu**3.1 Začiatok nájmu:** deň odovzdania podľa odovzdávacieho protokolu.

Deň odovzdania je plánovaný na 2.-3. štvrt'rok 2021

3.2 Doba trvania nájmu: 5 rokov (porovnaj bod 3.1 DieIu B)**4. Nájomná zábezpeka**

3 mesačné nájomné vrátane zálohových platieb podľa bodov 1.6 - 1.8 DieI A = **9.437,00 EUR**

5. Indexácia nájomného

Strany sa dohodli, že prispôsobenie nájomného sa bude riadiť mierou inflácie v Slovenskej republike. Preto platí ustanovenie bodu 5.5 DieI B Nájomnej zmluvy.

6. Odovzdanie Prenajímateľom

6.1 Podľa popisu stavby [X]

6.2 Podľa dodatočných ustanovení [X]

2. Mietzweck*

Kundenstelle für die von der Gesellschaft Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. gewährten Dienstleistungen unter der Geschäftsbezeichnung "BVS".

*vgl. Ziffer 7.5 Teil D

3. Mietzeit**3.1 Mietbeginn:** Tag der Übergabe gemäß Übergabeprotokoll.

Die Übergabe ist für 2.-3. Vieljahr 2021 geplant.

3.2 Mietdauer: 5 Jahre (vgl. Ziffer 3.1 Teil B)**4. Mietsicherheit**

3 Monatsmieten einschließlich der Vorauszahlungen gemäß Ziffern 1.6 - 1.8 Teil A = **EUR 9.437,00**

5. Wertsicherung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mietzinsanpassungen sich nach der slowakischen Inflation richten. Es gelten deshalb die Bestimmungen von Ziffer 5.5 Teil B des Mietvertrages.

6. Übergabe durch Vermieter

6.1 Gemäß Baubeschreibung [X]

6.2 Gemäß Zusätzlichen Vereinbarungen [X]

	7. Ďalšie ustanovenia (Diel D Nájomnej zmluvy)	7. Zusätzliche Vereinbarungen (Teil D des Mietvertrages)
Gesell- iká spo- enstleis- zeich-	7.1 Predchádzajúci nájomný vzťah	7.1 Vormietverhältnis
	7.2 Stav pri odovzdaní	7.2 Übergabezustand
	7.3 Prevzatie vstavaní od predchádzajú- ceho nájomcu	7.3 Übernahme Einbauten vom Vormie- ter
	7.4 Predmet podnikania/Účel nájmu	7.4 Unternehmensgegenstand/Mietz- weck
abe ge-	7.5 Zvláštne výpovedné právo prenají- mateľa	7.5 Sonderkündigungsrecht des Vermie- ters
Vieljahr	7.6 Začiatok nájomného vzťahu	7.6 Mietvertragsbeginn
	7.7 Ustanovenie potvrdzujúce doručení informácií ohľadom spracovania údajov podľa čl. 13, 14 Obecného nariadenia o ochrane osobných úda- jov	7.7 Vertragsklausel zur Bestätigung des Erhalts der Informationen zur Daten- verarbeitung gemäß Art. 13, 14 DSGVO
ch der ern 1.6	7.8 Žiadne obrátové nájomné/žiadne hlásenie obrátov (body 5.1.1-5.1.6 Diel B sa vypúšťajú)	7.8 Keine Umsatzmiete/Keine Meldung (Ziffern 5.1.1-5.1.6 Teil B gelten als gestrichen)
	7.9 Začiatok povinnosti k platení nájom- ného (zmena bodu 3.1 Diel A)	7.9 Mietzahlungsbeginn (Änderung von Ziffer 3.1 Teil A)
reinig. an sich on rich- bestim- B des	7.10 Skončení nájmu (zmena bodu 3.1 Diel B)	7.10 Beendigung des Mietverhältnisses (Änderung von Ziffer 3.1 Teil B)
	7.11 Výpovedná lehota (zmena bodu 3.3 Diel B)	7.11 Kündigungsfrist (Änderung von Ziffer 3.3 Teil B)
	7.12 Zmena bodu 3.4 písm. b) Diel B (vý- povedný dôvod)	7.12 Änderung von Ziffer 3.4 lit. b) Teil B (Kündigungsgrund)
[X]	7.13 Zmena bodu 3.4 písm. c) Diel B (vý- povedný dôvod)	7.13 Änderung von Ziffer 3.4 lit. c) Teil B (Kündigungsgrund)
arun- [X]	7.14 Zmena bodu 3.4 písm. g) Diel B (vý- povedný dôvod)	7.14 Änderung von Ziffer 3.4 lit. g) Teil B (Kündigungsgrund)
	7.15 Zmena bodu 3.6 Diel B (náhrada škody pri predčasnom ukončení ná- jmu)	7.15 Änderung von Ziffer 3.6 Teil B (Scha- denersatz bei der vorzeitigen Been- digung des Mietverhältnisses)

7.16	Zmena bodu 4.6 Diel B (otvorenie obchodu)	7.16	Änderung von Ziffer 4.6 Teil B (Geschäftseröffnung)	7.30
7.17	Zmena bodu 5.2.1 písm. m) Diel B (vedľajšie náklady)	7.17	Änderung von Ziffer 5.2.1 lit. m) Teil B (Nebenkosten)	7.31
7.18	Zmena bodu 5.3.5 Diel B (náklady na vykurovanie, klimatizáciu, resp. vetranie)	7.18	Änderung von Ziffer 5.3.5 Teil B (Heiz- und Klima- bzw. Be- und Entlüftungskosten)	7.31
7.19	Zmena bodu 5.6.8 Diel B (krátenie nájmu)	7.19	Änderung von Ziffer 5.6.8 Teil B (Mietminderung)	7.31
7.20	Zmena bodu 6.1 Diel B (banková záruka)	7.20	Änderung von Ziffer 6.1 Teil B (Bankgarantie)	7.31
7.21	Zmena bodu 9.2 písm. a) Diel B (povinnosť prevádzkovania)	7.21	Änderung von Ziffer 9.2 lit. a) Teil B (Betriebspflicht)	7.31
7.22	Zmena bodu 10.1 Diel B (Údržba a opravy predmetu nájmu)	7.22	Änderung von Ziffer 10.1 Teil B (Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes)	8.
7.23	Zmena bodu 13.1 Diel B (Stavebné úpravy)	7.23	Änderung von Ziffer 13.1 Teil B (Bauliche Veränderungen)	8.
7.24	Zmena bodu 13.2 Diel B (Stavebné úpravy a nájmné)	7.24	Änderung von Ziffer 13.2 Teil B (Bauliche Veränderungen und Miete)	8.
7.25	Zmena bodu 15.1 Diel B (Vstup Prenajímateľa do predmetu nájmu)	7.25	Änderung von Ziffer 15.1 Teil B (Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter)	8.
7.26	Zmena bodu 17.1 Diel B (Obmedzenie a prerušenie prevádzky nákupného centra)	7.26	Änderung von Ziffer 17.1 Teil B (Beeinträchtigung und Unterbrechungen des Betriebes des Einkaufszentrums)	8.
7.27	Zmena bodu 17.3 Diel B (Nároky nájomcu pri obmedzení prevádzky nákupného centra)	7.27	Änderung von Ziffer 17.3 Teil B (Ansprüche des Mieters bei der Beeinträchtigung des Betriebes des Einkaufszentrums)	8.
7.28	Zmena bodu 19.2 Diel B (Merače spotreby)	7.28	Änderung von Ziffer 19.2 Teil B (Verbrauchszähler)	8.
7.29	Zmena bodu 21.1 písm. d) Diel B (Zmluvná pokuta)	7.29	Änderung von Ziffer 21.1 lit. d) Teil B (Vertragsstrafe)	8.

il B (Ge-	7.30	Zrušenie klauzuly-3-km (zrušenie bodu 22 Diel B)	7.30	Aufhebung der 3-km-Klausel (Aufhebung der Ziffer 22 Teil B)
t. m) Teil	7.31	Zmena bodu 23.7 Diel B (Zmluvná pokuta)	7.31	Änderung von Ziffer 23.7 Teil B (Vertragsstrafe)
5 Teil B und Ent-	7.32	Zmena bodu 26.1 Diel B (Rozhodné právo)	7.32	Änderung von Ziffer 26.1 Teil B (Entscheidungsrecht)
3 Teil B	7.33	Zmena bodu 26.4 Diel B (Úhrada poplatkov)	7.33	Änderung von Ziffer 26.4 Teil B (Zahlung von Gebühren)
B (Bank-	7.34	Zmena bodu 1.1 Diel C (Parkovacie plochy pre vozidlá)	7.34	Änderung von Ziffer 1.1 Teil C (Kfz-Stellplatzanlagen)
a) Teil B	7.35	Zmena bodu 2 Diel C (Otváracia doba)	7.35	Änderung von Ziffer 2 Teil C (Öffnungszeiten)
eil B (In-	8.	Súčasťi Nájomnej zmluvy	8.	Mietvertragsbestandteile
1 Teil B	8.1	Nájomná zmluva – Diel A (Základné ustanovenia) [X]	8.1	Mietvertrag - Teil A (Grundlegende Bestimmungen) [X]
2 Teil B in und	8.2	Nájomná zmluva – Diel B lokal (Všeobecné podmienky) zo dňa 12.07.2013 II [X]	8.2	Mietvertrag - Teil B local (Allgemeine Bedingungen) vom 12.07.2013 II [X]
eil B (Bes durch	8.3	Nájomná zmluva – Diel C lokal (Podmienky špecifické pre nákupné centrum) zo dňa 18.08.2011-II [X]	8.3	Mietvertrag - Teil C Int. / local (Centerspezifische Bedingungen) vom 18.08.2011-II [X]
eil B (Beschungen aufszent-	8.4	Nájomná zmluva – Diel D (Dodatočné ustanovenia) [X]	8.4	Mietvertrag - Teil D (Zusätzliche Vereinbarungen) [X]
	8.5	Plány [X]	8.5	Planunterlagen [X]
eil B (An-er Beein-des Ein-	8.6	Popis stavby „Obchodné plochy“ zo dňa 25.03.2010-III vrátane Prílohy Dohoda o udržateľnosti (Green Lease) 28042021 [X]	8.6	Baubeschreibung „Ladenflächen“ vom 25.03.2010-III einschließlich Anlage Nachhaltigkeitsvereinbarung (Green Lease) 28042021 [X]
eil B (Ver-	8.7	Vzor bankovej záruky [X]	8.7	Muster der Bankgarantie [X]
d) Teil B				

20102020/04032021 / SCB / BVS / Shop 01.SH.020

(Vertrags-Nr.: 183115)

Strana/Seite - 8 - k Nájomnej zmluve Dief A/zum Mietvertrag Teil A

Prenajímateľ / Vermieter: Central Shopping Center, a. s.

Nájomca / Mieter: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Objekt/Objekt: Central Bratislava

8.8 Domový poriadok

[X]

8.8 Hausordnung

[X]

22-07-2021

Bratislava, dňa/den
miesto, dátum / Ort, Datum

06-08-2021

Praha, dňa/den
miesto, dátum / Ort, Datum

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

nájomca / Mieter

zastúpený / vertreten durch

JUDr. Peter Olajoš,

predseda predstavenstva /

Vorstandsvorsitzender

pečiatka a podpis /

Stempel u. Unterschrift

a/und

Central Shopping Center, a.s.

prenajímateľ / Vermieter

zastúpený/vertreten durch:

ECE Projektmanagement

Bratislava s.r.o.

Gabriela Mitáčová Kimmatová Blanka Sovová

prokurista

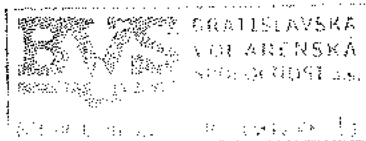
prokurista

Ing. Emerich Šinka,
člen predstavenstva /

Vorstandsmitglied

pečiatka a podpis /

Stempel u. Unterschrift



Nájomná zmluva

Mietvertrag

DIEL B

Teil B

Všeobecné podmienky

Allgemeine Bedingungen

Slovenská republika

Slowakische Republik

Prehľad obsahu

Inhaltsübersicht

1. Predmet nájmu
2. Účel nájmu / vylúčenie konkurenčnej ochrany / mix nájomcov a odvetví
3. Doba trvania nájmu a výpoveď
4. Odovzdanie, otvorenie obchodu
5. Nájomné, vedľajšie náklady, náklady na kúrenie a klimatizáciu, prípadne náklady na vetranie (prívod a odvod vzduchu), úprava nájomného, platenie a vyúčtovanie
6. Nájomná zábezpeka
7. Reklamné zariadenia
8. Zachovávanie spoločného záujmu
9. Povinnosť prevádzkovať
10. Údržba a opravy predmetu nájmu
11. Stavebné úpravy vykonávané Nájomcom
12. Zodpovednosť Nájomcu
13. Zlepšenia a stavebné úpravy vykonávané Nájomcom
14. Vrátenie predmetu nájmu
15. Vstup Prenajímateľa do predmetu nájmu
16. Podnájom, prevod nájomnej zmluvy Nájomcom, obchodnoprávne zmeny na strane Nájomcu
17. Obmedzenie a prerušenie prevádzky
18. Zodpovednosť Prenajímateľa, poisťenia
19. Plyn, elektrina, voda a teplo
20. Domový poriadok
21. Zmluvná pokuta a náhradné splnenie povinností
22. Klausula 3 km
23. Rôzne
24. Písomná forma
25. Salvátorská klauzula
26. Záverečné ustanovenia

1. Mietgegenstand
2. Mietzweck / Ausschluss Konkurrenzschutz / Mieter- und Branchenmix
3. Mietzeit und Kündigung
4. Übergabe, Geschäftseröffnung
5. Mieten, Nebenkosten, Heiz- und Klimakosten bzw. Be- und Entlüftungskosten, Mietanpassung, Zahlung und Abrechnung
6. Mietsicherheit
7. Werbeeinrichtungen
8. Wahrung des Gesamtinteresses
9. Betreibungsverpflichtung
10. Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes
11. Bauliche Veränderungen durch den Mieter
12. Haftung des Mieters
13. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter
14. Rückgabe des Mietgegenstandes
15. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter
16. Untervermietung, Übertragung des Mietvertrages durch den Mieter, gesellschaftsrechtliche Veränderungen beim Mieter
17. Beeinträchtigung und Unterbrechung des Betriebes
18. Haftung des Vermieters, Versicherungen
19. Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser
20. Hausordnung
21. Vertragsstrafe und Ersatzvornahme
22. 3-km-Klausel
23. Sonstiges
24. Schriftform
25. Salvatorische Klausel
26. Schlussbestimmungen

1. Predmet nájmu

1.1 Nájomné plochy uvedené v diele A nájomnej zmluvy sú vyznačené v plánoch, ktoré sú priložené k tejto zmluve ako jej súčasť. Pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, plochy, ktoré boli prenajaté Nájomcovi, sú označené ako predmet nájmu.

1.2 Pri výmere plôch uvedených v diele A ide o osové vzdialenosti určené na základe plánovacej dokumentácie nasledovne: Obrys nájomných plôch prebieha priečelím obchodu po jeho vonkajšej strane; pri vnútorných stenách, ktoré obopínajú nájomnú plochu po stredovej línii neomietnutej steny (os); pri obvodových stenách budovy, ktoré obopínajú nájomnú plochu, po ich neomietnutej vnútornej strane.

Dopravné plochy, ktoré sú užívané výhradne Nájomcom, najmä výklenky pre dvere do predmetu nájmu, ktoré nesmú pri otvorení zasahovať do únikovej cesty, patria taktiež k nájomnej ploche ako základné plochy pre stavebné časti predmetu nájmu, najmä podpery a vnútorné deliace steny, ako aj otvory v podlahe a plochy pre umiestnenie vnútorného schodiska, atď.

V prípade, ak sa skutočné výmery plôch budú od takto určených rozmerov odlišovať, zvýši, resp. zníži, sa od začiatku nájmu minimálne nájomné a úhrada nákladov závislých od plochy v pomere skutočnej veľkosti plochy k veľkosti plochy určenej podľa plánu. Zanedbateľné rozdiely (do +/- 1 % veľkosti plochy) nebudú zohľadnené.

1.3 Nájomca na svoje náklady pripraví predmet nájmu, ktorý si prenajal, kužívaniu a obstará si sám a na svoje náklady taktiež všetky úradné povolenia a oprávnenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho činnosťou, pokiaľ sa tieto vzťahujú na osobu

1. Mietgegenstand

1.1 Die in Teil A des Mietvertrages genannten Mietflächen sind in den Vertragsbestandteil beigefügten Unterlagen gekennzeichnet. Sofern nachstehend nichts anderes verbart ist, sind die vom Mieter angemieteten Flächen auch als Mietgegenstand bezeichnet.

1.2 Bei den in Teil A angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um Außenmaße, die anhand von Planunterlagen wie folgt ermittelt werden: Die Mietflächenbegrenzungslinie verläuft an der Ladenfront auf der Außenkante der Ladenflucht; bei Innenwänden, die die Mietfläche umschließen, auf der Mittellinie der bekleideten Wand (Achse); bei Gebäudeaußenwänden, die die Mietfläche umschließen, auf deren unbekleideter Innenseite.

Verkehrsflächen, die exklusiv vom Mieter genutzt werden, wie insbesondere Nischen für Türen des Mietgegenstandes, die beim Öffnen nicht in den Fluchtweg ragen dürfen, gehören ebenso zur Mietfläche wie Grundflächen von Bauteilen im Mietgegenstand, wie insbesondere Stützen und interne Trennwände wie auch Bodenöffnungen und Standflächen für interne Treppen etc.

Sollten die angegebenen Flächenmaße von den tatsächlichen Maßen abweichen, so erhöhen bzw. vermindern sich ab Mietbeginn die Mindestmiete und die flächenabhängigen Umlagen nach dem Verhältnis der tatsächlichen zur angegebenen Flächengröße. Unerhebliche Abweichungen (bis zu +/- 1 % der Flächengröße) bleiben jedoch unberücksichtigt.

1.3 Der Mieter wird auf seine Kosten den von ihm angemieteten Mietgegenstand betriebsfertig herrichten und alle mit seinem Betrieb in Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen, soweit diese auf

Nájomcu alebo na jeho podnikanie. Pritom mu bude na jeho pranie poskytnutá po odbornej stránke podpora Prenajímateľa.

1.4 Predmet nájmu sa smie používať iba na účely povolené úradmi, zákonom a touto zmluvou. Prípadné povolenia potrebné na činnosť Nájomcu je tento povinný obstaráť na vlastné náklady. Pre zamýšľaný účel užívania je Nájomca povinný na vlastné náklady dodržiavať potrebné úradné, zákonné a technické predpisy Slovenskej republiky, ktoré sa netýkajú výstavby dodávanej Prenajímateľom a zbaviť Prenajímateľa povinností, ktoré by mu mohli vzniknúť. Na požiadanie predloží Nájomca Prenajímateľovi príslušné osvedčenia uznaného znalca. Prenajímateľ môže Nájomcovi stanoviť primeranú lehotu pre splnenie vyššie uvedených povinností. Po marnom uplynutí tejto lehoty alebo v prípade neznámeho pobytu Nájomcu, je Prenajímateľ oprávnený nechať uskutočniť nevyhnutné opatrenia na náklady Nájomcu.

2. Účel nájmu, vylúčenie konkurenčnej ochrany, mix nájomcov a odvetví

2.1 Nájomca je oprávnený ponúkať obvyklý sortiment obchodu uvedeného v diele A. Pre predaj iného druhu tovaru je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

2.2 Strany tejto zmluvy sa dohodli, že Nájomca nemá nárok požadovať, aby po dobu trvania nájomného vzťahu neboli v nákupnom centre umiestnené obchody obdobného druhu ako prevádzkuje Nájomca (žiaden zákaz konkurencie). Taktiež nemá Nájomca nárok požadovať, aby ostatní nájomcovia neponúkali rovnaký alebo obdobný sortiment

die Person des Mieters oder dessen Unternehmen bezogen sind, selbst und auf eigene Kosten einholen. Dabei wird ihn der Vermieter auf Wunsch fachlich unterstützen.

1.4 Der Mietgegenstand darf nur für behördlich, gesetzlich und vertraglich zulässige Zwecke genutzt werden. Etwaige für den Betrieb des Mieters notwendige Genehmigungen hat dieser auf eigene Kosten einzuholen. Der Mieter hat die für den vorgesehenen Nutzungszweck erforderlichen behördlichen, gesetzlichen und technischen Vorschriften der Slowakischen Republik, die nicht den vom Vermieter zu liefernden Ausbauzustand betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen und den Vermieter von Auflagen, die gegen ihn ergehen sollten, freizuhalten. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters einschlägige Prüfbescheinigungen eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen. Der Vermieter kann dem Mieter für die Erfüllung vorstehender Verpflichtungen eine angemessene Frist setzen. Nach ergebnislosem Ablauf oder bei unbekanntem Aufenthalt des Mieters kann der Vermieter erforderliche Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

2. Mietzweck, Ausschluß Konkurrenzschutz, Mieter- und Branchenmix

2.1 Der Mieter ist berechtigt, das übliche Sortiment des in Teil A genannten Geschäftes zu führen. Die Führung anderer Artikel bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

2.2 Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses keinen Anspruch darauf hat, dass im Einkaufszentrum keine gleichartigen Geschäfte – wie vom Mieter betrieben – etabliert werden (kein Konkurrenzschutz). In gleicher Weise hat der Mieter keinen Anspruch darauf, dass von anderen Mietern nicht glei-

ako Nájomca (žiadna ochrana sortimentu).

che oder ähnliche Sortimente, die des Mieters geführt werden (keine Sortimentsschutz).

2.3 Prenajímateľ neručí za to, že sú v nákupnom centre zastúpení určití nájomcovia alebo odvetvia. Nájomca berie na vedomie, že nie všetky zmluvy prevádzkovateľov zastúpených v nákupnom centre majú rovnakú dobu platnosti. Z ukončenia iných nájomných pomerov nemôže Nájomca vyvodzovať žiadne práva.

2.3 Der Vermieter haftet nicht dafür, dass in dem Einkaufszentrum bestimmte Mieter oder Branchen vertreten sind. Der Mieter nimmt Kenntnis, dass nicht alle Verträge der im Einkaufszentrum vertretenen Betreiber die gleiche Laufzeit haben. Aus der Beendigung anderer Mietverhältnisse kann der Mieter keine Rechte herleiten.

3. Doba trvania nájmu a výpoveď

3. Mietzeit und Kündigung

3.1 Nájomný vzťah je uzatvorený na dobu pevne stanovenú v diele A. Začína plynúť v súlade s ustanoveniami v diele A tejto zmluvy a končí uplynutím kalendárneho štvrtroku, v ktorom uplynie vyššie uvedená lehota.

3.1 Das Mietverhältnis ist auf die in Teil A genannte Mietzeit fest abgeschlossen. Es beginnt wie in Teil A dieses Vertrages festgelegt und endet mit dem Ablauf desjenigen Kalenderjahres, in welchem die vorgenannte Frist abläuft.

3.2 Pokiaľ aj napriek očakávaniam v dobe, ktorá bola stanovená pre začiatok nájomného vzťahu – z dôvodov, ktoré nezavinil Prenajímateľ – nebudú dokončené alebo vypratané predchádzajúcim nájomcom podstatné časti predmetu nájmu, odkladá sa začiatok nájomného vzťahu na dobu dokončenia, prípadne vypratania. Ak sa oneskoria začiatok nájmu o viac než 12 mesiacov, majú obe zmluvné strany právo na odstúpenie, ktoré môže byť uplatnené do jedného mesiaca po uplynutí vyššie uvedenej lehoty. Iné práva Nájomcovi v takomto prípade neprináležia.

3.2 Sollten wider Erwarten zum Zeitpunkt des vereinbarten Mietbeginns – aus Gründen, die der Vermieter nicht verschuldet hat – wesentliche Teile des Mietgegenstandes noch nicht fertiggestellt oder vom Vermieter nicht geräumt sein, so verschiebt sich der Beginn des Mietverhältnisses bis zur Fertigstellung bzw. Räumung. Verzögert sich der Mietbeginn um mehr als zwölf Monate, haben beide Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht, welches innerhalb eines Monats nach Ablauf der vorgenannten Frist ausgeübt werden kann. Andere Rechte stehen dem Mieter in einem solchen Fall nicht zu.

3.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu predčasne, to znamená pred uplynutím nájomnej doby dohodnutej v diele A, v súlade s ustanoveniami § 9 zákona č. 116/1990 Zb. Odlišne od § 12 zákona č. 116/1990 Zb. je dohodnutá výpovedná lehota 1 mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3.3 Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag vorzeitig, d.h. vor Ablauf der in Teil A vereinbarten Mietdauer, nach den Bestimmungen des § 9 des Gesetzes Nr. 116/1990 zu kündigen. Abweichend von § 12 des Gesetzes Nr. 116/1990 gilt eine Kündigungsfrist von 1 Monat als vereinbart, die ab den ersten Tag des nach dem Zugang der Kündigung folgenden Monats zu rechnen ist.

ortimente, t werden (k	3.4	Prenajmateľ je ďalej oprávnený k predčasnému vypovedaniu nájom- nej zmluvy, ak	3.4 Der Vermieter ist weiter zur vorzeiti- gen Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn:
nicht da zentrum be Branchen v er nimmt z alle Verträ n vertreten aufzeit habe anderer Mi Mieter kein	a)	Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu v zmysle bodu 2 diel A a B;	a) der Mieter den Mitgegenstand nicht dem Mietzweck im Sinne von Ziffern 2 Teil A und B entsprechend nutzt;
ig : auf die eit fest abge wie in Teil gelegt und e sjenigen K welchem d ft.	b)	Nájomca poruší povinnosť prevádz- kovať uvedenú v bode 9 diel B, ale- bo ak Nájomca výslovne vyhlási, že povinnosť prevádzkovať podľa bodu 9.1 diel B nechce plniť, alebo ak na požiadanie Prenajmateľa v lehote stanovenej Prenajmateľom výslovne neprehlási, že svoju povinnosť pre- vádzkovať podľa bodu 9.1 diel B splní;	b) der Mieter gegen die Betreibungs- verpflichtung aus Ziffer 9 Teil B ver- stößt, oder der Mieter ausdrücklich erklärt, seiner Betreibungsverpflich- tung gemäss Ziffer 9.1 Teil B nicht nachkommen zu wollen oder auf entsprechendes Verlangen des Vermieters nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist ausdrück- lich erklärt, dass er seiner Betrei- bungsverpflichtung gemäss Ziffer 9.1 Teil B nachkommen wird;
n zum Zeit Mietbeginn er Vermiete wesentlich andes nod r vom Vor ein, so ver des Mietver stellung bzw ch der Miet völf Monate parteien ein s innerhalb auf der vor übt werden stehen dem n Fall nicht	c)	dochádza k závažnému obťažovaniu alebo ujme Prenajmateľa alebo iných nájomcov;	c) eine erhebliche Belästigung oder Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter gegeben ist;
achtigt, den i. vor Ablauf n Mietdauer, n des § 9 990 zu kün- i § 12 des 0 gilt eine onat als ve- en Tag des Kündigung nen ist.	d)	Nájomca bez písomného súhlasu Prenajmateľa dá nájomnú plochu do podnájmu alebo ju inak prenechá do užívania tretej strane;	d) der Mieter ohne schriftliche Zu- stimmung des Vermieters eine somit unbefugte Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mietflächen an Dritte vornimmt;
	e)	nebude poskytnutá nájomná zábez- peka;	e) die Stellung der Mietsicherheit nicht erfolgt;
	f)	Nájomca sa dostane po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy do omeš- kania s plnením záväzkov zo zmluvy o budúcej zmluve uzatvorenej s Prenajmateľom v súvislosti s touto nájomnou zmluvou;	f) der Mieter bei Inkrafttreten des Miet- vertrages mit Verpflichtungen aus dem mit dem Vermieter bezüglich dieses Mietvertrages abgeschlosse- nen Vorvertrag im Verzug ist.
	g)	Nájomca riadne neplní svoje ostatné podstatné zmluvné alebo zákonné povinnosti;	g) der Mieter seinen sonstigen wesent- lichen vertraglichen oder gesetzli- chen Verpflichtungen nicht ordnung- sgemäß nachkommt;
	h)	bude začaté konkurzné alebo re- štrukturalizačné konanie ohľa- dom Nájomcu, alebo bude takéto konanie zamietnuté pre nedostatok majetku Nájomcu;	h) das gerichtliche Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters er- öffnet oder ein Insolvenzverfahren mangels Vermögensmasse des Mie- ters abgelehnt wurde;
	i)	Nájomca podal návrh na vyhlásenie konkurzu;	i) der Mieter ein Insolvenzverfahren beantragt hat;

- j) Nájomca podal návrh na začatie likvidácie spoločnosti na príslušnom súde. j) der Mieter ein Liquidationsverfahren beim zuständigen Gericht beantragt hat. c)
- 3.5 Účinná predčasná výpoveď podľa vyššie uvedeného bodu 3.3 alebo bodu 3.4 písm. a) až g) dieľ B vyžaduje predchádzajúcu písomnú výzvu Prenajímateľa, aby Nájomca napravil porušenia nájomnej zmluvy v primerane stanovenej lehote, inak Prenajímateľ nájomnú zmluvu vypovie. Po márnom uplynutí tejto lehoty môže Prenajímateľ po dodržaní lehoty uvedenej v bode 3.3 dieľ B nájomnú zmluvu predčasne vypovedať aj pred uplynutím doby platnosti nájomnej zmluvy. 3.5 Für eine wirksame vorzeitige Kündigung gemäß vorstehender Ziffer 3.3 oder Ziffer 3.4 lit. a) bis g) Teil B bedarf es einer vorherigen schriftlichen Aufforderung des Vermieters zur Beseitigung des Vertragsverstoßes mit angemessener Fristsetzung und Kündigungandrohung. Nach erfolglosem Verstreichen dieser Frist kann der Vermieter unter Einhaltung der in Ziffer 3.3 Teil B genannten Frist den Mietvertrag vor Ablauf der Mietvertragslaufzeit vorzeitig kündigen. 3.9
- 3.6 V prípade výpovede Prenajímateľa, za ktorú zodpovedá Nájomca, najmä pri výpovedi podľa bodu 3.3 alebo 3.4 dieľ B, nesie Nájomca zodpovednosť za stratu nájmu, vedľajších nákladov podľa bodu 5.2 dieľ B, nákladov podľa bodu 5.3 dieľ B a ostatných plnení počas pôvodne zmluvne dohodnutej doby trvania nájomného vzťahu a za akúkoľvek ďalšiu škodu, ktorú Prenajímateľ utrpí predčasným ukončením nájomného vzťahu. Prenajímateľ je povinný minimalizovať škody. 3.6 Bei einer Kündigung des Vermieters, die vom Mieter zu vertreten ist, insbesondere bei einer Kündigung gemäß Ziffern 3.3 oder 3.4 Teil B haftet der Mieter für den Ausfall der Miete, Nebenkosten gemäß Ziffer 5.2 Teil B, Kosten gemäß Ziffer 5.3 Teil B und sonstigen Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Mietverhältnisses sowie für allen weiteren Schaden, welchen der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Der Vermieter wird seiner Schadensminderungspflicht nachkommen. 3.10 4. 4.1
- 3.7 Akákoľvek výpoveď musí mať písomnú formu. 3.7 Jede Kündigung bedarf der Schriftform.
- 3.8 Pokiaľ bude Nájomca napriek výpovedi podľa bodu 3.3 alebo 3.4 dieľ B, alebo napriek uplynutiu riadnej doby platnosti nájomnej zmluvy predmet nájmu naďalej užívať, resp. ho nevráti Prenajímateľovi podľa bodu 14 dieľ B, Prenajímateľ je oprávnený uskutočniť nasledujúce opatrenia: 3.8 Sollte der Mieter trotz Kündigung gemäß Ziffern 3.3 oder 3.4 Teil B oder trotz Ablauf der regulären Vertragslaufzeit den Mietgegenstand weiter nutzen bzw. nicht an den Vermieter gemäß Ziffer 14 Teil B zurückgegeben haben, so ist der Vermieter berechtigt, nachfolgende Maßnahmen durchzuführen.
- a) výmena zámku na dverách k predmetu nájmu, a/alebo a) Austausch der Türschlösser zum Mietgegenstand, und/oder
- b) vybudovanie protiprachovej steny pred predmetom nájmu, a/alebo b) Errichtung einer Staubschutzwand vor dem Mietgegenstand, und/oder

itionsverfahren
nicht beantragt

c) prerušenie prívodu energií (zásobovanie plynom, elektrickou energiou, teplom, vodou) do predmetu nájmu.

c) Unterbrechung der Energiezufuhr (Gas-, Strom-, Wärme-, Wasserversorgung) zum Mietgegenstand.

zeitige Kündigung
nder Ziffer 3
s g) Teil B b
in schriftliche
ermieters zu
ragsverstoß
stsetzung un
Nach erfol
dieser Fr
ter Einhaltung
B genannte
or Ablauf d
zeitig künd

3.9 Ak Nájomca uživa predmet nájmu po uplynutí riadnej doby nájomného vzťahu a Prenajímateľ nepodá na súd do 30 dní návrh na vypratanie predmetu nájmu, predlžuje sa nájomná zmluva za rovnakých podmienok, za akých bola pôvodne dohodnutá. Nájomný vzťah, ktorý bol uzavretý na dobu dlhšiu ako 1 rok, sa predlžuje vždy o 1 rok.

3.9 Falls der Mieter nach Beendigung der regulären Vertragslaufzeit den Mietgegenstand benutzt und der Vermieter gegen ihn bei Gericht keinen Antrag auf Herausgabe des Mietgegenstandes (Räumung) innerhalb von 30 Tagen stellt, so verlängert sich der Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen, zu denen der Vertrag ursprünglich vereinbart wurde. Ein Mietverhältnis, das für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen wurde, wird jeweils um ein Jahr verlängert.

is Vermieten
treten ist, in
r Kündigung
er 3.4 Teil B
en Ausfall a
gemäß Ziffer
mäßig Ziffer 5
Leistungen
mäßigen Dau
es sowie für
welchen de
zeitige Be
ages erleide
seiner Scha
nachkom

3.10 Nájomca nie je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodu zmeny osoby Prenajímateľa/Vlastníka Predmetu nájmu.

3.10 Der Mieter ist nicht berechtigt den Mietvertrag wegen Wechsel in der Person des Vermieters/Eigentümers des Mietgegenstandes zu kündigen.

f der Schrift

4. Odovzdanie, otvorenie obchodu

4. Übergabe, Geschäftseröffnung

: Kündigung
3.4 Teil B o
gulären Ver
tgegenstand
an den Ver
Teil B zurück
ler Vermieter
e Maßnah

4.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu v súlade s dieľom A tejto nájomnej zmluvy, ak nie je v tejto nájomnej zmluve výslovne dohodnuté inak. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na nepodstatné zmeny a odchýlky z dôvodov nariadení príslušných úradov. Všetky stavebné a iné úkony, ktoré si želá Nájomca alebo ktoré sú nevyhnutné k zamýšľanému užívaniu, najmä ak idú nad stav, ktorý existoval pri odovzdaní, alebo sa od neho inak odlišujú, sú na ťarchu Nájomcu. To isté sa vzťahuje na namontovanie technických špeciálnych zariadení, ktoré budú požadované úradmi alebo podľa nájomnej zmluvy, alebo sa stanú potrebnými na prevádzku a vybavenie predmetu nájmu, ako napríklad klimatizácia, resp. vetranie (prívod a odvod vzduchu) ako aj dodatočné zariadenia pre zvýšenie výmeny vzduchu. K týmto, ako aj k prípadným neskorším stavebným zmenám, je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

4.1 Vom Vermieter wird der Mietgegenstand gemäß Teil A dieses Vertrages übergeben, soweit nicht ausdrücklich in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart ist. Unwesentliche Änderungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen behält sich der Vermieter vor. Alle vom Mieter gewünschten oder für die von ihm beabsichtigte Nutzung erforderlichen baulichen und sonstigen Leistungen, insbesondere soweit sie über den Zustand bei Übergabe hinausgehen oder sonst davon abweichen, gehen zu Lasten des Mieters. Gleiches gilt für den Einbau behördlicher oder mietvertraglich geforderter oder für Betrieb und Ausstattung des Mietgegenstandes erforderlich werdender technischer Sondereinrichtungen wie z.B. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Zusatzeinrichtungen für erhöhten Luftwechsel. Diese sowie etwaige spätere bauliche Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

lösser zum
ar

schutzwand
, und/oder

- 4.2 Približný deň odovzdania predmetu nájmu určí Prenajímateľ, pokiaľ to bude možné, 2 mesiace vopred a najneskôr 10 dní vopred oznámi Prenajímateľ pre obe strany záväzný deň odovzdania.
- V prípade otvorenia alebo znovuo- tvorenia nákupného centra (celého alebo jeho časti) určí Prenajímateľ pre obe strany záväzný termín otvo- renia a oznámi ho Nájomcovi najne- skôr 2 mesiace vopred.
- 4.3 Nárok Nájomcu na odovzdanie predmetu nájmu vznikne najskôr po zložení nájomnej zábezpeky podľa bodu 6 dieI B.
- 4.4 Pri odovzdaní bude vyhotovený odo- vzdávací protokol, v ktorom musí byť uvedené najmä, ktoré chyby Ná- jomca prípadne vytýka. Prenajímateľ nechá odstrániť zistené a ním uzna- né chyby podľa možnosti do otvoren- ia obchodu/do oficiálneho otvorenia alebo znovu otvorenia nákupného centra (celého alebo jeho časti). Ná- jomca umožní Prenajímateľovi vyko- nanie prác na odstránenie chýb. Ustanovenia bodu 13.2 dieI B platia primerane. Chyby, ktoré podstatne neobmedzujú prevádzku, neopráv- ňujú Nájomcu na odmietnutie pre- vzatia predmetu nájmu.
- 4.5 Prenajímateľ dovoľí Nájomcovi, ak to podľa jeho uváženia nebude obme- dzovať pokračovanie stavby, aby začal s vykonávaním stavebných prác a montážou svojich zariadení v súlade s dohodou s Prenajímateľom ešte pred odovzdaním predmetu ná- jmu.
- 4.6 Nájomca je povinný otvoriť svoj ob- chod najneskôr do 4 týždňov po za- čatí nájomného vzťahu. Ak sa pre nákupné centrum alebo jeho časť,
- 4.2 Der Tag der Übergabe des Miet- gegenstandes wird vom Vermie- ter möglichst zwei Monate vorher an- nähernd angegeben und spätestens zehn Tage vorher für beide Teile verbindlich mitgeteilt.
- Im Falle der Neu- oder Wiedererö- fnung eines Einkaufszentrums (in ganzen oder von Teilen desselben) wird der Vermieter den Termin der Eröffnung für beide Teile verbindlich festlegen und dem Mieter spätestens zwei Monate vorher mitteilen.
- 4.3 Der Anspruch des Mieters auf Übe- gabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Leistung der Mietsicherhe gemäß Ziffer 6 Teil B.
- 4.4 Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt, in we- ches insbesondere aufzunehmen ist welche Mängel der Mieter eventu- vorbringt. Der Vermieter wird fest- stelle und von ihm anerkannte Män- gel nach Möglichkeit bis zur Erö- fnung des Ladengeschä- tes/offiziellen Neu- oder Wiedererö- fnung des Einkaufszentrums (in ganzen oder von Teilen desselben) beseitigen lassen. Der Mieter wird dem Vermieter Gelegenheit für die Durchführung der Beseitigungsar- beiten geben. Die Bestimmungen der Ziffer 13.2 Teil B gelten entspre- chend. Mängel, die den Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen, berech- tigen den Mieter nicht zur Verweige- rung der Übernahme.
- 4.5 Der Vermieter wird dem Mieter, so weit dies seines Erachtens den Bau- fortschritt nicht behindert, gestatten mit der Ausführung von Bau- leistungen und dem Einbau seiner Einrichtungen in Abstimmung mit dem Vermieter schon vor der Übe- gabe des Mietgegenstandes zu be- ginnen.
- 4.6 Der Mieter ist verpflichtet, sein La- dengeschäft spätestens vier Woche nach Beginn des Mietverhältniss- zu eröffnen. Findet für das Einkauf-

v ktorej sa nachádza predmet nájmu, koná nové otvorenie či znovuotvorenie, musí otvorenie obchodu nasledovať tento časový harmonogram otvorenia.

4.7

Nájomca si je vedomý, že obchodné plochy, ktoré si prenajíma, mu budú Prenajímateľom odovzdané bez výkladov a vstupného zariadenia. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabudovať nové a individuálne prispôbené výklady a vstupné zariadenia. Nájomca sa ďalej zaväzuje na vlastné náklady inštalovať nad všetkými výkladmi a vstupnými priestormi nové, individuálne prispôbené, zariadenie svetelnej reklamy.

Vykonanie vyššie uvedených prác si vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca preto Prenajímateľovi predloží príslušné plánovacie podklady o vhodných opatreniach, a to čo najrýchlejšie

- po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa podľa § 2 bod 2 veta 1 zmluvy o budúcej zmluve, že Prenajímateľ uzatvorí s Nájomcom nájomnú zmluvu, alebo

- po uzatvorení tejto nájomnej zmluvy, ak medzi Prenajímateľom a Nájomcom nebola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve ohľadom tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje, že obchodné plochy, ktoré si prenajíma, zariadi novým vybavením obchodu.

Vyššie uvedené opatrenia musia byť vykonané do zmluvne dohodnutého dňa otvorenia obchodu (viď bod 4.6 dieI B).

zentrum oder für Teile des Einkaufszentrums, in dem der Mietgegenstand liegt, eine Neu-/ oder Wiederoöffnung statt, so hat die Geschäftseröffnung zum Zeitpunkt dieser Eröffnung zu erfolgen.

4.7

Dem Mieter ist bekannt, dass die von ihm angemietete Ladenfläche von Seiten des Vermieters ohne Schaufenster- und Eingangsanlage übergeben wird. Er verpflichtet sich auf seine Kosten zum Einbau einer neuen und individuell gestalteten Schaufenster- und Eingangsanlage. Der Mieter verpflichtet sich ferner, über der gesamten Schaufenster-/Eingangsfront auf seine Kosten eine neue und individuell gestaltete Leuchtwerbeanlage zu installieren.

Die Ausführung der vorgenannten Arbeiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter wird deshalb dem Vermieter entsprechende Planunterlagen über die zu treffenden Maßnahmen vorlegen, und zwar schnellstmöglich

- nach Erhalt der schriftlichen Mitteilung des Vermieters gemäß § 2 Ziffer 2 Satz 1 des Vorvertrages, dass der Vermieter den Mietvertrag mit dem Mieter abschließen wird, oder

- nach Abschluss des vorliegenden Mietvertrages, sofern ein Vorvertrag hinsichtlich dieses Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter nicht abgeschlossen wurde.

Der Mieter verpflichtet sich, die von ihm angemieteten Ladenflächen mit einer neuen Ladeneinrichtung auszustatten.

Die vorgenannten Maßnahmen sind bis zum vertraglich vereinbarten Eröffnungszeitpunkt des Ladengeschäftes durchzuführen (siehe Ziffer 4.6 Teil B).

- | | |
|--|--|
| <p>5. Nájomné, vedľajšie náklady, náklady na kúrenie a klimatizáciu, náklady prípadne na vetranie (prívod a odvod vzduchu), úprava nájomného, platenie a vyúčtovanie</p> <p>5.1 Nájomné</p> <p>5.1.1 Ročné nájomné za obchodnú plochu/plochy sa stanoví podľa obratu Nájomcu (nájomné z obratu); rozhodujúca je percentuálna sadzba ročného obratu podľa bodu 5.6.3 a 5.6.4 uvedená v diele A. Minimálne sa však platí za obchodnú plochu/plochy mesačné nájomné uvedené pre túto plochu/plochy v diele A. Za vedľajšie plochy a ostatné plochy sa platí mesačné nájomné uvedené v diele A, ktoré sa pripočíta k nájomnému z obratu, prípadne mesačnému nájomnému podľa vety 1 a 2. Celkovo sa teda v každom prípade uhrádza tzv. minimálne nájomné, ako je uvedené v diele A.</p> <p>5.1.2 Obratom sa podľa tejto nájomnej zmluvy rozumejú všetky príjmy (bez dane z pridanej hodnoty) z celkového predaja tovarov a služieb a všetky ostatné príjmy, ktoré dosiahne Nájomca alebo tretia osoba z úkonov akéhokolvek druhu vykonávaných v prenajatých priestoroch pre seba a/alebo pre iné osoby. Predaje na splátky sú postavené na úroveň predajov v hotovosti. Pre zmluvné vzťahy, ktoré vzniknú alebo skončia počas kalendárneho roka, je rozhodujúca skutočná doba trvania nájomného vzťahu počas tohto roka a obrat dosiahnutý počas tohto obdobia.</p> <p>5.1.3 Nájomca je povinný viesť podrobné záznamy všetkých príjmov z predaja tovarov a služieb, ako aj všetkých iných príjmov, a vždy k 10. dňu každého kalendárneho štvrťroku predložiť Prenajímateľovi podpísaný súpis, ktorý vykazuje obrat za práve uplynutý štvrťrok dosiahnutý v prenajatých priestoroch.</p> | <p>5. Mieten, Nebenkosten, Heiz- Klimakosten bzw. Be- und Entwertungskosten, Mietanpassung, hlung und Abrechnung</p> <p>5.1 Mieten</p> <p>5.1.1 Der jährliche Mietzins für die Ladenfläche(n) bestimmt sich nach dem Umsatz des Mieters (Umsatzmiete). Maßgebend ist der in Teil A festgelegte Prozentsatz des Jahresumsatzes gemäß Ziffern 5.6.3 und 5.6.4. Mindestens ist jedoch für die Ladenfläche(n) die im Teil A für diese Fläche(n) bezeichnete monatliche Miete zu zahlen. Für die Nebenflächen und sonstige Flächen ist die im Teil A bezeichnete monatliche Miete zusätzlich zu der Umsatzmiete bzw. monatlichen Miete gemäß Satz 1 und 2 zu entrichten. Insgesamt ist dann monatlich in jedem Fall die in Teil A als solche bezeichnete Mindestmiete zu entrichten.</p> <p>5.1.2 Umsatz im Sinne dieses Vertrags sind die gesamten Einnahmen (einschließlich Mehrwertsteuer) aus sämtlichen Warenverkäufen und Dienstleistungen und alle sonstigen Einnahmen, die ein Mieter oder Dritter aus den auf den vermieteten Flächen betriebenen Geschäften jeder Art für sich selbst und/oder für andere erzielt. Ratenverkäufe sind Barverkäufen gleichzusetzen. Für Vertragsverhältnisse, die während eines Kalenderjahres beginnen oder enden, ist die tatsächliche Mietdauer während dieses Jahres und der innerhalb dieses Zeitraums getätigte Umsatz maßgebend.</p> <p>5.1.3 Der Mieter wird detaillierte Aufzeichnungen über alle Einnahmen aus Warenverkäufen und Dienstleistungen sowie alle sonstigen Einnahmen führen und wird bis zum 10. eines jeden Kalendervierteljahres dem Vermieter eine unterzeichnete Aufstellung vorlegen, welche den auf den Mietflächen geläufigen Umsatz des jeweils vorhergehenden Kalendervierteljahres ausweist.</p> |
|--|--|

iten, Heiz- u
Be- und Entli
anpassung, Z
ung

5.1.4

Do dvoch mesiacov po uplynutí každého kalendárneho roku predloží Nájomca Prenajimateľovi súpis obratu dosiahnutého v každom kalendárnom štvrtroku uplynutého kalendárneho roka v prenajatých priestoroch. Súpis musí byť overený a podpísaný auditorom alebo daňovým poradcom.

5.1.4

Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres wird der Mieter dem Vermieter eine Aufstellung über den in jedem Kalendervierteljahr des abgelaufenen Kalenderjahres auf den Mietflächen getätigten Umsatz einreichen. Die Aufstellung muss von einem Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater geprüft und unterzeichnet sein.

ns für die Lade
sich nach de
s (Umsatzmiete
in Teil A festg
ies Jahresumsa
5.6.3 und 5.6
ch für die Lade
IA für diese Fl
monatliche Mie
lebenflächen un
st die im Teil
iche Miete zusa
zmiete bzw. m
maß Satz 1 und
samt ist danac
Fall die in Teil
ete Mindestmie

5.1.5

Prenajimatel môže požadovať, aby nim poverený auditor, daňový poradca alebo právnik vo vopred dohodnutom termíne nahliadli do účtovných a iných podkladov Nájomcu, pokiaľ sa týkajú obratu dosiahnutého v prenajatých priestoroch.

5.1.5

Der Vermieter kann verlangen, dass Bücher und sonstige Unterlagen des Mieters – soweit sie den auf den Mietflächen erzielten Umsatz betreffen – nach vorheriger Terminabstimmung von einem vom Vermieter beauftragten Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Anwalt eingesehen werden.

5.1.6

Prenajimatel sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých číselných údajoch a iných informáciách získaných z účtovných a iných podkladov Nájomcu, ako aj o výške nájomného z obratu a o obrate Nájomcu. Ustanovenia uvedené v bode 23.7 dieľ B týmto zostávajú nedotknuté.

5.1.6

Der Vermieter verpflichtet sich zum Stillschweigen über alle Zahlen und andere Informationen aus den Büchern und Unterlagen des Mieters ebenso wie über die Höhe der Umsatzmiete und der Umsätze des Mieters. Die Bestimmungen der Ziffer 23.7 Teil B bleiben unberührt.

5.2

Vedľajšie náklady

5.2

Nebenkosten

5.2.1

Vedľajšie náklady nákupného centra, najmä náklady na prevádzku, upratovanie, opravy a úpravy spoločných zariadení a vybavení znášajú všetci nájomníci rovnomerne podľa pomeru ich obchodných plôch k celkovej obchodnej ploche nákupného centra. Tieto vedľajšie náklady zahŕňajú:

5.2.1

Die Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere die Kosten des Betriebes, der Reinigung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, werden von allen Mietern gleichmäßig im Verhältnis ihrer Ladenflächen zur Gesamtladenfläche des Einkaufszentrums getragen. Diese Nebenkosten betreffen:

a)

parkovacie plochy pre motorové vozidlá (parkovacie miesta, parkovacie podlažia, budovy parkovísk, podzemné garáže; porovnaj s týmto dieľ C nájomnej zmluvy), dopravné komunikácie, zeleň a iné vonkajšie plochy, ako aj vonkajšie osvetlenie;

a)

Die Kfz-Stellplatzanlagen (Parkplätze, Parkdecks, Parkhäuser, Tiefgaragen; vgl. hierzu Teil C des Mietvertrages), Verkehrswege, Grünanlagen und sonstige Außenanlagen sowie die Außenbeleuchtung;

b)

ostatné spoločné priestory, zariadenia a vybavenia stavebnej a technickej povahy, ako aj vstupné

b)

die sonstigen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen baulicher und technischer

dieses Vertrags
Einnahmen (aus
wertsteuer) au
verkäufen un
id alle sonstige
Mieter oder Dri
vermieteten Flä
5.2.1
Geschäften jegl
Ibst und/oder für
tenverkäufe sin
chzusetzen. Für
e, die währen
s beginnen odel
chliche Mietdau
hres und der in
traums getätigt
t.

aillierte Aufzeich
Einnahmen au
nd Dienstleistun
tigen Einnahme
s zum 10. eine
rteljahres der
erzeichnete Auf
welche den au
stätigten Umsat
gehenden Kaler
weist.

- zariadenia, sklenené strechy, kovové a sklenené prvky na vonkajších fasádach, pasáže (vrátane záhradnej údržby a úpravy), všetky toalety, sanitárne zariadenia, eskalátory, výťahy, samohasiace zariadenia, telefónne automaty, ktoré sa nenachádzajú v predmete nájmu;
- c) čistenie chodníkov;
- d) dodávky elektrickej energie pre spoločné zariadenia a vybavenia, zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd vrátane verejných poplatkov, ak tieto náklady neuhrádzajú jednotliví nájomcovia. K tomu patrí najmä spotreba vody v spoločných priestoroch, prípadne zariadeniach a vybaveniach využívaných zákazníkmi (napr. toalety a sanitárne zariadenia, vykurovacie zariadenia, samohasiace zariadenia);
- e) ochrana, zabezpečenie a miestna starostlivosť o nákupné centrum, vrátane prevádzkových nákladov (vrátane nájomného a vedľajších nákladov) na kanceláriu správcu v nákupnom centre a zamestnanie potrebného personálu, najmä personálne náklady správy budovy (inšpektor budovy, technici budovy, sekretárky, bezpečnostný personál atď.);
- f) zmeny na existujúcich spoločných zariadeniach a vybaveniach na základe úradných pokynov po dostavbe nákupného centra;
- g) svetelné zariadenia, zariadenia pre umiestnenia informačných tabúl, smerové tabule vo vnútri a mimo budovy, ako aj na verejných komunikáciách, stožiare na vlajky, vlajky a podobne, ktoré sa nevzťahujú na jednotlivých nájomcov, ale na celé nákupné centrum; ďalej nainštalovanie takýchto zariadení a prenájom k tomu potrebných plôch;
- Art, wie Eingangsanlagen, Gläser, Metall-/ Glaselemente in den Außenfassaden, Ladenstraßen (einschließlich gärtnerischer Pflege und Gestaltung), alle nicht innerhalb des Mietgegenstandes befindlichen Toiletten und Sanitäranlagen, Fahrten, Aufzüge, Sprinkleranlagen, Telefonanlage;
- c) die Reinigung der Gehsteige;
- d) die Stromversorgung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, die Wasserver- und -entsorgung einschließlich der öffentlichen Gebühren, soweit die Kosten hier nicht von einzelnen Mietern zu tragen sind. Dazu gehört insbesondere der Wasserverbrauch in den gemeinschaftlich bzw. durch den Kundenbetrieb genutzten Einrichtungen und Anlagen (z.B. Toiletten und Sanitäranlagen, Heizungsanlagen, Sprinkleranlagen);
- e) die Bewachung, Sicherung und örtliche Betreuung des Einkaufszentrums einschließlich der laufenden Kosten (einschließlich der Miete und der Nebenkosten) für das Büro des Verwalters im Einkaufszentrum und der Gestellung des hierfür erforderlichen Personals, insbesondere die Kosten des Hauspersonals (Hausinspektor, Haustechniker, Sekretärinnen, Sicherheitspersonal etc.);
- f) die Veränderung an den bestehenden gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen aufgrund behördlicher Forderungen nach Herstellung des Einkaufszentrums;
- g) die Leuchtschriftenanlagen, Sammel-schildanlagen, Hinweisschilder innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten, auch im öffentlichen Verkehrsraum, Fahnenmasten, Fahnen und dergleichen, die sich nicht auf einzelne Mieter, sondern auf das Einkaufszentrum beziehen; ferner die Einrichtung solcher Anlagen sowie die Anmietung hierfür benötigter Flächen;

gen, Glasg
iente in de
straßen (er
r Pflege un
nnerhalb de
idlichen To
en, Fahrtre
anlagen, T

teige;

der gemein
id Einrichtu
und -entsor
r öffentliche
kosten hierf
etern zu tra
insbesonde
in den ge
rch den Kun
Einrichtunge
atten und Sa
ungsanlagen

ung und örtl
Einkaufszent
er laufende
ter Miete un
das Büro des
zentrum un
für erforderl
esondere de
onals (Haus
ter, Sekretä
onal etc.);

en bestehen
Anlagen und
behördliche
rstellung des

an, Sammel
sschilder in
der Baulich
lichen Verke
ten, Fahnen
sich nicht au
tern auf da
ehen; ferner
Anlagen so
für benötigte

h) rozhlasové a hudobné zariadenia, informačný stánok, detský kútik a sanitárna miestnosť;

i) verejné poplatky týkajúce sa pozemku, obchodného centra alebo inkasovaného nájomného (napr. dane, poplatky, príspevky), poisťné, najmä poisťenie majetku a zodpovednosti, vrátane poisťného za poisťenie proti terorizmu, ak Prenajímateľ takéto poisťenie uzatvorí, ďalej bremená spojené s vlastníctvom pozemku novo zriadené po uzatvorení nájomnej zmluvy a ďalšie potrebné poisťenia ako aj rozšírenie poisťnej ochrany (napr. na základe stavebných úprav alebo rozšírenia objektu obchodného centra);

j) náklady na odvoz odpadu, ak to necháva vykonať Prenajímateľ;

k) náklady na odstránenie hmyzu a škodcov;

l) náklady na odmeny účtovným firmám, audítorm, právnikom, a iným odborným poradcóm a konzultantom (a súvisiace náklady) vynaložené v súvislosti s prevádzkovaním obchodného centra;

m) náklady na akékoľvek opravy, servis, údržbu a úpravy obchodného centra a jeho akýchkoľvek zariadení.

Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený - a to taktiež s účinkami pre každé práve prebiehajúce účtovné obdobie - stanoviť pre vedľajšie náklady (pre všetky alebo pre jednotlivé druhy nákladov) nové meradlo pre ich rozdelenie, pokiaľ je z vecného hľadiska primerané.

Prenajímateľ je oprávnený previesť výkon činností, náklady na ktoré sú rozvrhnuté podľa bodu 5.2.1 dieI B, s oslobodzujúcim účinkom na príslušného správcu nákupného centra. V takom prípade je Nájomca povinný

h) die Lautsprecher- und Musikanlage, den Informationsstand, den Kinderhort und den Sanitätsraum;

i) die das Grundstück, das Einkaufszentrum und Mieteinnahmen betreffenden öffentlichen Abgaben (z.B. Steuern, Gebühren, Beiträge), Versicherungsprämien, insbesondere Sach- und Haftpflichtversicherungen einschließlich der Prämien einer Terrorversicherung, sofern eine solche Versicherung vom Vermieter abgeschlossen wird, ferner nach Vertragsabschluss neu eingeführte Grundstückslasten und erforderlich werdende weitere Versicherungen sowie Erweiterung des Versicherungsschutzes (z.B. aufgrund baulicher Änderungen oder Erweiterungen des Einkaufszentrums);

j) die Kosten der Abfallentsorgung, sofern diese der Vermieter durchführen lässt;

k) die Kosten der Ungeziefer- und Schädlingsbekämpfung;

l) die Kosten für die Buchhaltungsfirmen, Auditoren, Rechtsanwälte und andere Fachberater und Konsultanten (und zusammenhängenden Kosten) die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Objekt entstanden sind;

m) die Kosten für jegliche Reparaturen, Serviseleistungen, Unterhalt und Veränderungen des Einkaufszentrums und jeden seiner Anlagen.

Der Vermieter ist jederzeit - und zwar auch mit Wirkung für die jeweils laufende Abrechnungsperiode - berechtigt, für die Nebenkosten (im ganzen oder für einzelne Kostenarten) einen neuen Verteilungsmaßstab festzusetzen, soweit dies sachgerecht ist.

5.2.2 Der Vermieter ist berechtigt, Leistungen, deren Kosten gemäß Ziffer 5.2.1 Teil B umlagefähig sind, mit für sich befreiender Wirkung auf den jeweiligen Verwalter des Einkaufszentrums zu übertragen.

súhlasí s takýmto prevodom a uzavrieť so správcom zodpovedajúcu dohodu.

Der Mieter ist in diesem Falle verpflichtet, dieser Übertragung zustimmen und mit dem Verwalter entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

5.2.3 Náklady na správu nákupného centra znáša Nájomca vo výške 8 % ním plateného ročného netto nájomného bez nákladov na kúrenie a vedľajšie náklady a bez DPH.

5.2.3 Die Kosten der Verwaltung des Einkaufszentrums trägt der Mieter in Höhe von 8 % des von ihm jährlich zu zahlenden Netto-Mietzinses plus Heiz- und Nebenkosten und der Mehrwertsteuer.

5.2.4 Prípadné zvýšenia poisťného na budovu, ktoré sú zapríčinené špeciálnym prevádzkovým užívaním zo strany Nájomcu, musí Nájomca uhradiť Prenajímateľovi. Zmeny na strane Nájomcu, ktoré nastanú počas nájomného vzťahu, a ktoré môžu viesť k zvýšeniu poisťného, je Nájomca povinný Prenajímateľovi oznámiť.

5.2.4 Etwaige Erhöhungen der Gebäudeversicherungsprämien, die durch spezielle betriebliche Nutzung des Mieters ausgelöst werden, sind der Vermieter zu erstatten. Während des Mietverhältnisses eintretende Veränderungen beim Mieter, die zu einer Erhöhung dieser Versicherungsprämien führen können, sind der Vermieter mitzuteilen.

5.3 Náklady na vykurovanie, klimatizáciu, resp. vetranie (prívod a odvod vzduchu)

5.3 Heiz- und Klima- bzw. Be- und Lüftungskosten

5.3.1 Náklady, ktoré sa vzťahujú na všetky predmety nájmu, napríklad na prevádzku (vrátane predzásobenia a manipulácie s palivom), starostlivosť, ošetrovanie, údržbu, opravy, ako aj čistenie vykurovacích zariadení, budú rozdelené medzi všetkých nájomcov v pomere vykurovanej plochy daného nájomcu k celkovej vykurovanej nájomnej ploche. Prenajímateľ môže v jednotlivých účtovacích sektoroch nainštalovať osobitný merač spotreby tepla; v rámci týchto priestorov budú náklady zúčtované podľa vykurovaných nájomných plôch.

5.3.1 Die auf sämtliche Mietgegenstände entfallenden Kosten für z.B. den Betrieb (einschließlich Brennstoffbereitstellung und Bedienung), die Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Reinigung der Heizungsanlagen werden auf sämtliche Mieter nach dem Verhältnis der beheizbaren Mietfläche des jeweiligen Mieters zur gesamten beheizbaren Mietfläche verteilt. Der Vermieter kann einzelne Abrechnungsbereiche mit gesonderter Wärmeverbrauchs messung einrichten; innerhalb dieser Abrechnungsbereiche werden die Kosten nach den beheizbaren Mietflächen umgelegt.

Ak nie je stanovená iná zákonná/úradná úprava, môže Prenajímateľ pre jednotlivé veľké prenajímané sektory, v ktorých bude nainštalovaný osobitný merač spotreby tepla, zúčtovať 50 % nákladov ako náklady závislé od spotreby podľa nameranej spotreby tepla nájomcu k celkovej spotrebe tepla nákupného centra a 50 % ako náklady nezávislé

Sofern gesetzlich/behördlich nichts Anderes vorgeschrieben ist, kann der Vermieter für einzelne Großmietbereiche, in denen eine gesonderte Wärmeverbrauchs messung erfolgt, 50 % der Kosten als verbrauchsabhängigen Anteil nach dem gemessenen Wärmeverbrauch des Mieters zum Gesamtwärmeverbrauch des Einkaufszentrums um

n Falle
gung zu
erwalter
irung abzu

ng des E
er Mieter
ihm jähr
tzinses oh
n und oh

er Gebäu
lie durch
lutzung de
n, sind de
Während de
etende V
er, die zu
rsicherung
t, sind de

Be- und E

gegenständ
z.B. den B
nstoffbevo
die Pfleg
und Instan
ng der He
auf sämtlich
itnis der be
as jeweilige
beheizbare
r Vermiete
ngsbereich
everbrauchs
erhalb diese
werden die
zbaren Miet

rdlich nicht
n ist, kann
eine Gross
eine gesob
chsmessung
ten als ve
eil nach der
rverbrauch de
ntwärmevef
entrums un

v pomere vykurovacieho výkonu pre daný prenajímaný sektor k celkovému vykurovaciemu výkonu nákupného centra.

5.3.2 Náklady na vykurovanie spoločných priestorov a zariadení nákupného centra ponosú všetci nájomcovia rovnomerne v pomere obchodných plôch daného nájomcu k celkovým obchodným plochám nákupného centra. Ak nebude táto spotreba zistená na základe meraní, vykoná sa výpočet týchto nákladov podľa pomeru vykurovaných spoločných plôch k celkovým vykurovaným plochám nákupného centra.

5.3.3 Na klimatizáciu, prípadne vetranie (prívod a odvod vzduchu) sa primerane vzťahuje úprava podľa bodu 5.3.1 a 5.3.2 diel B.

5.3.4 Na náklady uvedené v bode 5.3.1, 5.3.2 a 5.3.3 diel B platí primerane bod 5.2.1 posledný ods. dielu B (stanovenie nového meradla na preúčtovanie nákladov).

5.3.5 Vykurovacía sezóna začína 1. septembra a trvá do 31. mája nasledujúceho roku. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmeny. Nájomca má nárok len na vykurovanie a na prevádzku klimatizácie, resp. na prevádzku vetracieho zariadenia (prívod a odvod vzduchu) počas bežnej otváracej doby obchodov nachádzajúcich sa v nákupnom centre.

5.4 Daň z pridanej hodnoty a dane

Čiastky, ktoré platí Nájomca Prenajímateľovi podľa tejto nájomnej zmluvy, sú uvedené bez dane z pridanej hodnoty. Nájomca je povinný zaplatiť navyše daň z pridanej hodnoty v zákonnej výške, ktorú Prenajímateľ zvlášť vyčíslil.

Ak je z dôvodu svojej podnikateľskej činnosti Nájomca povinný sa zare-

50 % der Kosten verbrauchsabhängig im Verhältnis der installierten Heizleistung des Mietbereichs zur gesamten installierten Heizleistung des Einkaufszentrums abrechnen.

5.3.2 Die auf die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Einkaufszentrums entfallenden Heizungskosten werden von allen Mietern gleichmäßig im Verhältnis der Ladenflächen des jeweiligen Mieters zur gesamten Ladenfläche des Einkaufszentrums getragen. Soweit der Verbrauch hierfür nicht durch Messung ermittelt wird, erfolgt die Errechnung dieser Kosten nach dem Verhältnis der beheizbaren Allgemeinflächen zu den gesamten beheizbaren Flächen des Einkaufszentrums.

5.3.3 Für Klimaanlage bzw. Be- und Entlüftungsanlagen gelten die in Ziffern 5.3.1 und 5.3.2 Teil B getroffenen Festlegungen entsprechend.

5.3.4 Ziffer 5.2.1 letzter Absatz Teil B (Festlegung eines neuen Verteilungsmaßstabes) gilt für die in Ziffern 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 Teil B genannten Kosten entsprechend.

5.3.5 Die Heizperiode läuft vom 1. September eines Jahres bis zum 31. Mai des folgenden Jahres. Der Vermieter behält sich Änderungen vor. Der Mieter hat nur Anspruch auf eine Beheizung sowie auf den Betrieb der Klima- bzw. Be- und Entlüftungsanlagen innerhalb der normalen Ladenöffnungszeiten der im Einkaufszentrum vertretenen Geschäfte.

5.4 Mehrwertsteuer und Steuern

Die nach diesem Vertrag vom Mieter an den Vermieter zu zahlenden Beträge verstehen sich ohne Mehrwertsteuer. Der Mieter schuldet daher zusätzlich die jeweils geltende Mehrwertsteuer, die der Vermieter gesondert in Rechnung stellen wird.

Sollte der Mieter aufgrund seiner unternehmerischen Tätigkeit ver-

gistrovať ako platca dane z pridanej hodnoty. Nájomca sa zaväzuje postarať o to, aby bol v okamihu začiatku nájomného vzťahu zaregistrovaný ako platca dane z pridanej hodnoty (daňová povinnosť podľa § 4 slovenského zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty). Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi ako dôkaz osvedčenie o registrácii najneskôr na začiatku nájomného vzťahu.

Ak nespíní Nájomca svoje záväzky podľa predchádzajúceho odseku, je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady a ručí za každú ujmu a každú eventuálne vzniknutú škodu, ktorá Prenajímateľovi v súvislosti s porušením povinnosti preukázateľne vznikla, alebo v budúcnosti vznikne. Dôkazne bremeno, že Nájomca nenesie zodpovednosť za porušenie záväzku, nesie Nájomca.

V prípade zavedenia novej dane, poplatku alebo inej verejnej platby na obchodné centrum, nájomné alebo na Prenajímateľa, ktorá ovplyvní výšku čistého príjmu Prenajímateľa z nájmu podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený na také zvýšenie nájomného, aby výsledná suma čistého príjmu Prenajímateľa z nájmu podľa tejto zmluvy zostala nezmenená.

5.5 Indexácia nájomného

Výška minimálneho nájomného uvedená v bode 1.5 dieľ A v EUR (minimálne nájomné za obchodné plochy, ako aj nájomné za vedľajšie a ostatné plochy) sa bude každoročne zvyšovať k 01. januáru tak, aby zodpovedala percentuálnej zmene mesačného harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike stanoveným Eurostatom. Vymeriavací základ pre prvú úpravu nájomného je stav indexu v mesiaci, v ktorom začína povinnosť platiť nájomné oproti stavu

pflichtet sein, sich als Mehrwertsteuererzahler registrieren lassen. Der Mieter ist verpflichtet, sich der Mieter, dafür zu tragen, dass er im Zeitpunkt des Mietbeginns zur Zahlung der Mehrwertsteuer registriert ist (Steuerpflicht gemäß § 4 slowakisches Mehrwertsteuergesetz Nr. 222/2004 Z.z. (GBl)). Der Mieter hat dem Vermieter seine Steuerregistrierungsurkunde als Nachweis spätestens bei Mietbeginn vorzulegen.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen aus vorstehendem Absatz nicht nach, hat er dem Vermieter sämtliche Kosten zu erstatten und haftet für alle Nachteile und eventuell auftretenden Schäden dem Vermieter im Zusammenhang mit dieser Pflichtverletzung nachweislich entstanden sind oder zukünftig entstehen werden. Die Beweislast dafür, dass der Mieter den Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nicht nachgekommen hat, trägt der Mieter.

Im Falle der Einführung neuer Steuern, Gebühren oder andere öffentliche Abgaben betreffend das Einkaufszentrum, der Mietentnahme oder bezogen auf den Vermieter, der Einfluss auf die Höhe der Nettoeinnahmen des Vermieters aus diesem Mietvertrag haben, ist der Vermieter berechtigt die Miete entsprechend zu erhöhen, damit der Endbetrag der Netto-Einnahmen aus diesem Mietvertrag unverändert bleibt.

5.5 Mietanpassung

Die in Ziffer 1.5 Teil A in EUR genannte Mindestmiete (Mindestlademiete sowie die Miete für Neben- und sonstige Flächen) wird jährlich zum 01. Januar entsprechend der prozentualen Veränderung des von Eurostat ermittelten monatlichen Harmonisierten Verbraucherpreisindex der Slowakischen Republik erhöht. Bemessungsgrundlage für die erste Mietanpassung ist der Indexstand für den Monat, in dem die Mietzahlungspflicht beginnt, gegenüber dem Stand für August des er-

Lehrwert
assen,
dafür
Zeitpunkt
g der Me
ist (Ste
slowakisch
Nr. 222/20
im Vermie
ungsurkun
ns bei Ma

en Verpfli
dem Absa
m Vermie
rstaten
ile und
Schäden,
ammenha
ung nach
der zukünft
Beweis
den Verst
ngen nicht
Mieter.

neuer Ste
dere öffent
nd das E
Mieteinneh
ermieter,
der Netto
aus diese
ler Vermie
sprechend
rdbetrag
diesem Mi
bt.

in EUR b
Mindestlader
für Neben
wird jährlic
prechend d
ung des v
monatlich
raucherpre
en Repub
rundlage
ng ist der
it, in dem
ginnt, gege
gust des e

za august prvého celého kalendárneho roku, pričom zmenený nájom je splatný k nasledujúcemu 01. januáru. Potom sa minimálne nájomné zvýši ročne k 01. januáru a to v rozsahu, v akom sa zmenil index za august nasledujúceho roku po poslednej indexom podmienenej zmene nájmu oproti stavu, ktorý bol smerodajný pre poslednú indexom podmienené zvýšenie nájomného. Zníženie minimálneho nájomného z dôvodu zodpovedajúcej zmeny spotrebiteľského indexu zmluvné strany po vzájomnej dohode vylučujú.

Na vysvetlenie vyššie uvedeného ustanovenia slúži nasledujúci príklad:

Ak začne povinnosť platiť nájomné v júni 2012, potom je pre 1. zvýšenie nájomného rozhodný stav indexu v auguste 2013 a nájom bude zvýšený od 01.01.2014 o percentuálnu sadzbu, o ktorú sa zvýšil stav indexu od júna 2012 do augusta 2013. Pre ďalšie zvýšenie nájomného je rozhodná percentuálna sadzba zmeny indexu medzi augustom 2013 a augustom 2014 a zvýšenie nájomného bude účinné od 01.01.2015; to isté platí adekvátne pre nasledujúce roky.

Ak nie je možné vyššie uvedený cenový index zistiť v tejto forme, alebo už nie je uverejňovaný, zmluvné strany si dohodnú nový cenový index, ktorý sa tomuto indexu z hospodárskeho hľadiska najviac približuje.

5.6 Platenie a vyúčtovanie nájomného a nákladov

5.6.1 Minimálne nájomné sa platí v EURO mesačne dopredu, najneskôr tretí pracovný deň každého mesiaca. Pre včasnosť platieb je rozhodujúci deň doručenia čiastky Prenajímateľovi alebo pripísanie čiastky na jeho účet.

ten vollen Kalenderjahres, wobei der geänderte Mietzins zum folgenden 01. Januar fällig ist. Sodann erhöht sich die Mindestmiete jährlich zum 01. Januar, und zwar in dem Umfang, wie sich der Index für August des der letzten indexbedingten Mietänderung folgenden Jahres gegenüber dem Stand, der für die letzte indexbedingte Mietänderung maßgeblich war, erhöht hat. Eine Ermäßigung der Mindestmiete aufgrund einer entsprechenden Veränderung des Verbraucherpreisindexes wird zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich ausgeschlossen.

Zur Erläuterung der vorstehenden Regelung folgendes Beispiel:

Beginnt die Mietzahlungspflicht im Juni 2012, so ist für die 1. Mieterhöhung der Indexstand im August 2013 maßgeblich und die Miete wird ab 01.01.2014 um den Prozentsatz erhöht, um den sich der Indexstand vom Juni 2012 bis zum August 2013 erhöht hat. Für die nächste Mieterhöhung ist der Prozentsatz der Punkteveränderung des Indexes zwischen August 2013 und August 2014 maßgeblich und die Mieterhöhung wird ab 01.01.2015 wirksam; Gleiches gilt für die Folgejahre entsprechend.

Sollte der vorstehend genannte Preisindex in dieser Form nicht mehr festgestellt oder veröffentlicht werden, so werden die Parteien einen neuen Preisindex vereinbaren, der dem ausgelaufenen Index wirtschaftlich am nächsten kommt.

5.6 Zahlung und Abrechnung von Miete und Kostenumlage

5.6.1 Die Mindestmiete ist in EURO und monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats, zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit von Zahlungen ist der Tag des Eingangs des Betrages bei dem Vermieter oder der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

5.6.2 Všetky platby sa platia Prenajimateľovi alebo osobe ním poverenej na prijímanie platieb, alebo na ním určené miesto. Ak sa začiatok nájomného vzťahu nezhoduje so začiatkom mesiaca, sú čiastky za obdobie od začiatku nájmu do konca mesiaca splatné tretí pracovný deň nasledujúceho mesiaca.

Na žiadosť Prenajimateľa bude Nájomca vykonávať platby prostredníctvom ľarchopisu – odpísaním z účtu inkasom. Nájomca je v tom prípade povinný viesť svoj bankový účet v takej peňažnej inštitúcii, ktorá možnosť inkasa vykonáva. Nájomca je ďalej povinný k tomuto vykonávaniu vyúčtovania ľarchopisom – odpísaním z účtu inkasom podpísať potrebné oprávnenie k inkasu z účtu v dvoch vyhotoveniach a obe vyhotovenia predložiť svojej banke. Potom, čo ich banka potvrdí, poskytne Nájomca jeden exemplár oprávnenia Prenajimateľovi, a to najneskôr 14 dní pred odovzdaním nájomných plôch Nájomcovi. Právo Nájomcu v jednotlivých prípadoch odporovať ľarchopisu týmto zostáva nedotknuté.

Nájomca si musí na zabezpečenie mesačného ľarchopisu ponechať na svojom bankovom účte potrebné krytie, a to najmenej jeden pracovný deň pred dňom splatnosti (bod 5.6.1 diel B). Ak bankový účet Nájomcu nebude vykazovať dostatočné krytie pre oprávnené ľarchopisy Prenajimateľa, alebo ak Nájomca odporuje neoprávnené ľarchopisu, alebo odvolá svoj súhlas k nemu, Nájomca je povinný uhradiť Prenajimateľovi všetky náklady a poplatky, ktoré Prenajimateľovi vzniknú v súvislosti s neuplatneným ľarchopisoch. Nárok na uplatnenie ďalšej prípadnej náhrady škody zavinennej omeškaním týmto zostáva nedotknutý.

5.6.2 Sämtliche Zahlungen sind an Vermieter oder an die von ihm Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu leisten. Fällt der Beginn des Mietverhältnisses nicht einem Monatsanfang zusammen, sind die für die Zeit vom Mietbeginn bis zum Monatsende zu entrichtenden Beträge am dritten Werktag des folgenden Monats fällig.

Auf Verlangen des Vermieters wird der Mieter die Zahlungen im Lastschrift-Abbuchungsverfahren abwickeln. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, sein Bankkonto bei einem Kreditinstitut zu führen, das Lastschrift-Abbuchungsverfahren abwickelt. Der Mieter ist ferner verpflichtet, die erforderliche Einzugsermächtigung zur Durchführung des Lastschrift-Abbuchungsverfahrens zweifacher Ausfertigung zu unterzeichnen und beide Exemplare bei seiner Bank einzureichen. Nach erfolgter Bankbestätigung wird der Mieter ein Exemplar dem Vermieter zur Verfügung zu stellen, und zwar spätestens 14 Tage vor Übergabe der Mietflächen an den Mieter. Das Recht des Mieters, im Einzelfall einer Lastschrift zu widersprechen, bleibt hiervon unberührt.

Der Mieter muss zur Sicherstellung der monatlichen Lastschrift mindestens einen Werktag vor Fälligkeit (Ziffer 5.6.1 Teil B) die erforderliche Deckung auf seinem Bankkonto vorhalten. Sollte das Bankkonto des Mieters für die berechtigten Lastschriften des Vermieters keine ausreichende Deckung aufweisen oder sollte der Mieter unberechtigterweise einer Lastschrift widersprechen oder seine Zustimmung zur Lastschrift widerrufen, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter alle im Zusammenhang mit der fehlergeschlagenen Lastschrift entstandenen Kosten und Gebühren zu erstatten. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugs Schadens bleibt hiervon unberührt.

5.6.3 Nájmné z obratu sa platí v EURO, a to nasledovne:

Do 21 dní po skončení každého kalendárneho štvrťroku je splatná taká čiastka, o ktorú nájmné z obratu v uplynulom kalendárnom štvrťroku presahuje minimálne nájmné za obchodné plochy za toto obdobie, pri výpočte sa použije dohodnutá percentuálna sadzba z obratu za dotknuté časové obdobie.

5.6.4 Ročné vyúčtovanie nájmného z obratu sa vykoná na základe oznámenia výšky ročného obratu do troch mesiacov po uplynutí kalendárneho roku. Ročný obrat sa vypočíta súčtom príslušných štvrťročných obratov overených audítorom/daňovým poradcom podľa bodu 5.1.4 diel B. Prípadné rozdiely medzi konečným ročným nájmným z obratu podľa ročného vyúčtovania a čiastkou štvrťročne platených nájmných z obratu budú Nájomcom doplatené, prípadne Prenajímateľom uhradené v termíne platby nájmného nasledujúcim po vyúčtovaní.

5.6.5 Na náklady uvedené v bode 5.2.1 (vedľajšie náklady nákupného centra), 5.2.3 (náklady na správu nákupného centra), 5.3.1, 5.3.2 (náklady na vykurovanie) a 5.3.3 (náklady na klimatizáciu, prípadne vetranie – prívod a odvod vzduchu) diel B bude Nájomca hradiť mesačne zálohy spolu s minimálnym nájmným najprv vo výške čiastok uvedených v dieli A. Primerane sa použijú ustanovenia bodov 5.6.1 a 5.6.2 diel B. Ak nie je výslovne dohodnuté niečo iné, budú zálohy vyúčtované podľa voľby Prenajímateľa buď polročne, alebo ročne. Ak bude nákupné centrum pripravené na nastahovanie v druhej polovici kalendárneho roka, Nájomca prehlasuje, že si je vedomý toho, že vyúčtovanie vedľajších nákladov za túto časť kalendárneho roka bude vykonané až spoločne s vyúčtovaním za prvé úpl-

5.6.3 Die Umsatzmiete ist in EURO wie folgt zu zahlen:

Innerhalb von 21 Tagen nach Ende eines jeden Kalendervierteljahres ist derjenige Betrag fällig, um welchen die Umsatzmiete im abgelaufenen Kalendervierteljahr – errechnet durch Anwendung des vereinbarten Prozentsatzes auf den Umsatz des betreffenden Zeitraums – die Mindestmiete für Ladenflächen dieses Zeitraums übersteigt.

5.6.4 Die Jahresabrechnung der Umsatzmiete erfolgt aufgrund des mitgeteilten Jahresumsatzes, der sich durch die Addition der einzelnen vom Wirtschaftsprüfer/Steuerberater gemäß Ziffer 5.1.4 Teil B geprüften jeweiligen Quartalsumsätze ergibt. Die Abrechnung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres. Etwaige Differenzen zwischen der endgültigen Jahresumsatzmiete lt. Jahresabrechnung und der Summe der quartalsweise gezahlten Umsatzmieten werden zu dem auf die Abrechnung folgenden Mietzahlungstermin vom Mieter nachgezahlt bzw. vom Vermieter erstattet.

5.6.5 Auf die in Ziffern 5.2.1 (Nebenkosten des Einkaufszentrums), 5.2.3 (Kosten der Verwaltung des Einkaufszentrums), 5.3.1, 5.3.2 (Kosten der Beheizung) und 5.3.3 (Kosten der Klimatisierung bzw. Be- und Entlüftung) Teil B genannten Kosten werden vom Mieter monatliche Vorauszahlungen zusammen mit der Mindestmiete geleistet, zunächst in Höhe der in Teil A bezeichneten Beträge. Ziffern 5.6.1 und 5.6.2 Teil B finden entsprechende Anwendung. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, wird über die Vorauszahlungen – nach Wahl des Vermieters – entweder halbjährlich oder jährlich mit dem Mieter abgerechnet. Sofern das Einkaufszentrum im zweiten Halbjahr eines Kalenderjahres bezugsfertig ist, erklärt sich der Mieter damit einverstanden, dass die Nebenkostenabrechnung

né účtovacie obdobie. Prípadné rozdiely medzi konečnou vyúčtovanou čiastkou a čiastkou záloh budú doplatené Nájomcom alebo uhradené Prenajímateľom do 4 týždňov po doručení vyúčtovania.

Prenajímateľ umožní Nájomcovi nahliadať na jeho želanie do podkladov pre vyúčtovanie a to vo vopred dohodnutom termíne počas uvedených 4 týždňov v sídle Prenajímateľa či správcu.

Vyúčtovanie sa má za uznané, ak proti nemu Nájomca nevznesie písomné námietky s uvedením dôvodov v lehote ďalších 4 týždňov. Prenajímateľ Nájomcu na začiatok tejto prekluzívnej lehoty osobitne upozorní.

Prenajímateľ môže nanovo určiť zálohy, ak je zrejmé, že zálohy nepokryjú očakávané náklady, a to aj počas účtovacieho obdobia alebo na začiatku nájomného vzťahu. Prenajímateľ má právo doúčtovať nové zálohy spätne ku dňu začiatku účtovacieho obdobia.

5.6.6 Podľa bodu 5.6.5 dieľu B budú zúčtované všetky náklady, ktoré boli vyúčtované Prenajímateľovi za príslušné účtovacie obdobie. Neskôr došlé faktúry za uplynulé účtovacie obdobia budú zohľadnené pri nasledujúcom vyúčtovaní. Ak začína, alebo ak končí nájomný vzťah v priebehu účtovacieho obdobia, znáša Nájomca tieto náklady pomerne podľa doby trvania nájomného vzťahu. Nárok na vyhotovenie vyúčtovania v medziobdobí neexistuje.

für das Rumpfmietjahr erst im Zusammenhang mit der Abrechnung für den ersten vollen Abrechnungszeitraum erfolgt. Etwaige Differenzen zwischen dem endgültigen Rechnungsbetrag und der Summe der Vorauszahlungen werden innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung vom Mieter nachgezahlt bzw. vom Vermieter erstattet.

Der Vermieter wird dem Mieter auf dessen Wunsch nach vorheriger terminlicher Abstimmung innerhalb der genannten vier Wochen in der Verwaltungszentrale des Vermieters/Verwalters Einsicht in die Rechnungsunterlagen geben.

Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Mieter dieser nicht innerhalb einer weiteren Frist von vier Wochen unter Angabe von Gründen schriftlich widersprochen hat. Der Vermieter wird den Mieter bei Beginn der Frist auf die Ausschlussbesonderheiten hinweisen.

Eine Neufestsetzung der Vorauszahlungen kann der Vermieter vornehmen, wenn zu erkennen ist, dass die Vorauszahlungen die zu erwartenden Kosten nicht decken, und zwar auch während einer Abrechnungsperiode oder bei Mietbeginn. Der Vermieter ist berechtigt, eine neue Vorauszahlung auf den Zeitpunkt des Beginns der Abrechnungsperiode nachzuberechnen.

5.6.6 Gemäß Ziffer 5.6.5 Teil B werden sämtliche Kosten abgerechnet, dem Vermieter für den jeweiligen Abrechnungszeitraum in Rechnung gestellt worden sind. Danach eingehende Rechnungen für abgelaufene Abrechnungszeiträume werden der darauffolgenden Abrechnung berücksichtigt. Beginnt oder endet ein Mietverhältnis innerhalb eines Abrechnungszeitraumes, so trägt der Mieter die Kosten zeitanteilig. Es steht kein Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

5.6.7 V prípade omeškania je Prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvne dohodnuté úroky z omeškania vo výške 10 % - ných bodov nad trojmesačnú úrokovú sadzbu EURIBOR p.a. odo dňa splatnosti až do dňa pripísania platby. Prenajímateľ je okrem toho oprávnený požadovať náklady na upomienku vo výške 2,50 EUR za upomienku, ak nejde o upomienku z dôvodu omeškania. Nájomcovi zostáva výhradné právo preukázať, že náklady na upomienku nevznikli, alebo že vznikli vo výške podstatne nižšej než 2,50 EUR.

5.6.7 Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt vertraglich vereinbarten Verzugszinsen in Höhe von 10 % - Punkte über dem 3-Monats-EURIBOR-Zinssatz pro Jahr ab Fälligkeit bis zum Tage des Zahlungseingangs zu verlangen. Der Vermieter ist außerdem berechtigt, Mahnkosten in Höhe von EUR 2,50 pro Mahnung zu verlangen, sofern es sich nicht um eine verzugsbegründende Mahnung handelt. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass Mahnkosten nicht oder in wesentlich niedrigerer Höhe als EUR 2,50 entstanden sind.

5.6.8 Nájomca môže svoje nároky voči nárokom Prenajímateľa jednostranne započítať alebo uplatniť zádržné právo len vtedy, ak boli buď právoplatne potvrdené súdnym rozhodnutím, alebo boli Prenajímateľom písomne uznané. Nájomca je oprávnený svoje nároky uplatňovať súdnou cestou.

5.6.8 Der Mieter kann mit eigenen Ansprüchen gegenüber Ansprüchen des Vermieters nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn diese entweder rechtskräftig durch Gerichtsentcheidung festgestellt oder vom Vermieter schriftlich anerkannt worden sind. Dem Mieter bleibt die gerichtliche Geltendmachung seiner Ansprüche unbenommen.

Nájomca je oprávnený nájomné krátiť iba vtedy, ak predmet nájmu možno pre chyby užívať obmedzene alebo vôbec a oprávnenie na krátenie nájomného vyplýva buď z právoplatného rozhodnutia súdu alebo bolo písomne uznané Prenajímateľom. Uplatnenie krátenia nájomného musí Nájomca písomne oznámiť Prenajímateľovi ihneď, t.j. bez zbytočného odkladu. Nárok na prípadné krátenie nájomného zanikne, ak nebol písomne oznámený Prenajímateľovi najneskôr do 14 dní odo dňa, kedy sa krátenie nájomného mohlo uplatniť.

Der Mieter ist nur dann berechtigt die Miete zu mindern, wenn der Mietgegenstand mangelhaft ist, das heißt nur beschränkt oder gar nicht benutzt werden kann und die Berechtigung zur Mietminderung entweder rechtskräftig durch Gerichtsentcheidung festgestellt oder vom Vermieter schriftlich anerkannt worden ist. Der geltend gemachte Mietmangel muss vom Mieter dem Vermieter schriftlich und unverzüglich, das heißt ohne unnötigen Verzug angezeigt werden. Der Anspruch auf eine eventuelle Mietminderung ist verwirkt, wenn der Mietmangel nicht spätestens innerhalb von 14 Tagen seit dem Tag der Kenntnis vom geltend gemachten Mietmangel dem Vermieter schriftlich angezeigt worden ist.

5.6.9 Preplatky na nájomnom, zálohách na náklady a ostatných vyúčtovacích čiastkach, ako aj na nájomnej zábezpeke nie je Prenajímateľ povinný úročiť.

5.6.9 Überzahlte Mieten, Kostenvorauszahlungen, sonstige Abrechnungsbeträge sowie die Mietsicherheit sind vom Vermieter nicht zu verzinsen.

5.6.10 V prípade, ak platba Nájomcu nepostačuje na pokrytie všetkých jeho splatných záväzkov, Prenajímateľ je oprávnený započítať platby bez ohľadu na prípadný odlišný údaj Nájomcu najskôr na pohľadávky, ktoré nie sú vykonateľné, a až potom na vykonateľné pohľadávky, a síce vždy najskôr pohľadávky, ktoré boli skôr splatné a potom na pohľadávky, ktoré boli neskôr splatné.

6. Nájomná zábezpeka

6.1 Nájomca zloží Prenajímateľovi nájomnú zábezpeku vo výške čiastky podľa bodu 4 dieI A. Nájomná zábezpeka musí byť poskytnutá formou bankovej záruky niektorou z veľkých slovenských bánk podľa priloženého vzoru, a to najneskôr do 4 týždňov

- po obdržaní písomného oznámenia Prenajímateľa v zmysle § 2 bod 1 veta 1 zmluvy o budúcej zmluve, že Prenajímateľ uzatvorí s Nájomcom nájomnú zmluvu, alebo

- po uzatvorení tejto nájomnej zmluvy, pokiaľ medzi Nájomcom a Prenajímateľom nebola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve ohľadom tejto nájomnej zmluvy.

Banková záruka musí byť platná najmenej 12 mesiacov po ukončení nájmu. Ak by bola časovo obmedzená na kratšiu dobu, musí Nájomca predložiť Prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred ukončením platnosti novú bankovú záruku v súlade s nájomnou zmluvou. Ak Nájomca novú bankovú záruku nepredloží v zmluvne predpísanej forme alebo lehote, Prenajímateľ je oprávnený čerpať záruku a použiť čiastku vyplatenú bankou ako neúročenú hotovostnú kauciu.

5.6.10 Für den Fall, dass eine Zahlung Mieters nicht zur Tilgung aller seiner fälligen Verbindlichkeiten ausreicht, ist der Vermieter berechtigt, die Zahlungen ungeachtet einer abweichenden Angabe des Mieters zunächst auf die nicht titulierten und nicht rechtshängigen und zuletzt auf titulierten Verbindlichkeiten zu verrechnen, und zwar jeweils auf die früher bezahlbaren Verbindlichkeiten und dann auf die später bezahlbaren Verbindlichkeiten.

6. Mietsicherheit

6.1 Der Mieter leistet an den Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe der Ziffer 4 Teil A genannten Beträge. Die Mietsicherheit ist als Bankgarantie einer slowakischen Großbank gemäß beigefügtem Muster zu bringen, und zwar bis spätestens 4 Wochen

- nach Erhalt der schriftlichen Mitteilung des Vermieters gemäß Ziffer 1 Satz 1 des Vorvertrages, dass der Vermieter den Mietvertrag mit dem Mieter abschließen will, oder

- nach Abschluss des vorliegenden Mietvertrages, sofern ein Vorvertrag hinsichtlich dieses Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter nicht abgeschlossen wurde.

Die Bankgarantie muss mindestens bis 12 Monate nach Mietende gültig sein. Sollte sie auf einen kürzeren Zeitraum befristet sein, ist dem Vermieter spätestens 3 Monate vor Ablauf der Gültigkeit eine neue vertragsskonforme Bankgarantie vorzulegen. Sofern die neue Bankgarantie vom Mieter nicht in vertragsgemäßer Form oder nicht fristgerecht vorgelegt wird, ist der Vermieter berechtigt, die Garantie in Anspruch zu nehmen und den von der Bank ausbezahlten Betrag als nicht zu verwendende Barkautions zu verwenden.

Namísto bankovej záruky môže byť poskytnutá aj hotovostná kaucia, ktorú Prenajímateľ neúročí. Takúto hotovostnú kauciu môže Prenajímateľ žiadať, ak Nájomca neposkytne bankovú záruku v súlade s nájomnou zmluvou alebo včas.

Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť sa z nájomnej zábezpeky svoje nároky z tejto nájomnej zmluvy, ak Nájomca nespĺní svoje záväzky, alebo ich spĺni len sčasti alebo s oneskorením. Nájomná zábezpeka slúži aj na krytie takých nárokov na náhradu škody Prenajímateľa, ktoré vzniknú v súvislosti s ukončením zmluvného vzťahu. Nájomná zábezpeka musí byť vydaná po ukončení nájomného vzťahu, ihneď ako bude zistené, že Prenajímateľ už nemá voči Nájomcovi žiadne nároky. Ak Prenajímateľ počas doby trvania nájomného vzťahu čerpal nájomnú zábezpeku, Nájomca je povinný doplniť ju bezodkladne, opäť na pôvodnú čiastku. Ak Prenajímateľ použije nájomnú zábezpeku, je oprávnený ju použiť podľa svojho uváženia na započítanie pohľadávky voči Nájomcovi.

V prípade scudzenia obchodného centra je Prenajímateľ oprávnený odovzdať nadobúdateľovi obchodného centra nájomnú zábezpeku. Nájomca s týmto odovzdaním nájomnej zábezpeky vyslovene súhlasí. Scudzenie obchodného centra Prenajímateľ písomne oznámi.

Reklamné zariadenia

V záujme reklamy, ktorá má byť v súlade s celkovým charakterom nákupného centra, je prípustné umiesťovať a inštalovať reklamné zariadenia, ktoré slúžia reklame alebo podpore predaja (napríklad firemné

Anstelle der Bankgarantie kann auch eine vom Vermieter nicht zu verzinsende Barkaution erbracht werden. Eine solche Barkaution kann der Vermieter verlangen, sofern der Mieter die Bankgarantie nicht vertragsgemäß oder nicht fristgerecht gestellt hat.

6.2 Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Mietsicherheit wegen seiner Ansprüche aufgrund dieses Vertrags zu befriedigen, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt. Die Mietsicherheit dient auch zur Deckung solcher Schadenersatzansprüche des Vermieters, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses entstehen. Die Mietsicherheit ist nach Beendigung des Mietverhältnisses herauszugeben, sobald und soweit festgestellt ist, dass der Vermieter gegen den Mieter keine Ansprüche mehr hat. Im Übrigen ist die Mietsicherheit, sollte sie vom Vermieter während der Mietzeit in Anspruch genommen werden, vom Mieter unverzüglich, wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen. Verwertet der Vermieter die Mietsicherheit, ist er befugt, diese nach seinem Ermessen auf die Forderungen gegen den Mieter zu verrechnen.

Im Falle einer Veräußerung des Einkaufszentrums ist der Vermieter berechtigt, dem Erwerber des Einkaufszentrums die Mietsicherheit auszuhandigen. Der Mieter stimmt dieser Übergabe der Mietsicherheit ausdrücklich zu. Der Vermieter wird die Veräußerung des Einkaufszentrums schriftlich anzeigen.

7. Werbeeinrichtungen

7.1 Im Interesse einer auf den Gesamtcharakter des Einkaufszentrums abgestimmten Werbung ist die Anbringung und Ausgestaltung von Einrichtungen, die der Werbung oder der Verkaufsförderung dienen (z.B.

šlity, výklady, predajné automaty, atď.) mimo predmetu nájmu len na základe predchádzajúcej osobitnej písomnej dohody.

Firmenschilder, Schaukästen, Verkaufsautomaten usw.) außer des Mietgegenstandes nur auf einer vorherigen gesonderten schriftlichen Vereinbarung zulässig.

7.2 Je vecou Nájomcu, aby získal všetky potrebné verejnoprávne povolenia a splnil prípadné úradné požiadavky, pričom všetky náklady idú na ťarchu Nájomcu.

7.2 Es ist Sache des Mieters, alle hier eventuell erforderlichen öffentlichen rechtlichen Genehmigungen zu schaffen und etwaige behördliche Auflagen zu erfüllen, wobei sämtliche Kosten zu Lasten des Mieters gehen.

8. Zachovávanie spoločného záujmu

8. Wahrung des Gesamtinteresses

Vychádzajúc z toho, že vytvorenie celkového pozitívneho dojmu nákupného centra je v záujme všetkých nájomcov, Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nasledujúce ustanovenia:

Ausgehend davon, dass im Interesse aller Mieter ein positiver Gesamteindruck des Einkaufszentrums gewährleistet sein muss, verpflichtet sich der Mieter, die nachfolgenden Bestimmungen einzuhalten:

a) Optimálny vzhľad pasáže je jedným z podstatných predpokladov atraktivity nákupného centra. Nájomca je preto povinný starať sa o to, aby vzhľad fasád, výkladov a vstupných priestorov do pasáže zodpovedal charakteru pasáže.

a) Die optimale Gestaltung der Ladenstraße ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Attraktivität des Einkaufszentrums. Der Mieter ist deshalb verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gestaltung des Fassaden, Schaufenster- und Eingangsbereiches zur Ladenstraße hin dem Charakter der Ladenstraße entspricht.

b) Nájomca je povinný prispôbiť podobu svojho obchodu (najmä z hľadiska zariadenia obchodu a prezentácie tovaru) štandardu nákupného centra.

b) Der Mieter ist verpflichtet, sich an der Darstellung seines Geschäftsbereiches (insbesondere hinsichtlich seiner Ladenrichtung und Warenpräsentation) dem Standard des Einkaufszentrums anzupassen.

c) Výpredaje, napríklad likvidačný a jubilejný výpredaj, sú prípustné iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

c) Ausverkäufe – z.B. Räumungs- und Jubiläumsverkäufe – sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

d) Nájomca bude svoj obchod prevádzkovať v súlade s charakterom nákupného centra. Zdrží sa takého konania, ktoré môže narušiť oprávnené záujmy iných nájomcov alebo spôsobiť ujmu nákupnému centru. Nájomca bude udržiavať zásoby sortimentu, ktorý je pre jeho druh obchodu obvyklý, a bude svoj obchod aj v ostatnom prevádzkovať tak, že

d) Der Mieter wird sein Geschäft so betreiben, wie es dem Charakter des Einkaufszentrums entspricht. Er wird solche Handlungen unterlassen, die geeignet sind, die berechtigten Interessen anderer Mieter zu verletzen oder sich für das Einkaufszentrum abträglich auszuwirken. Der Mieter wird das für seine Geschäftsart übliche Warensortiment vorrätig halten.

aukäden, v
v.) auße
s nur aufgr
nderten sch
zulässig.

ers, alle hier
nen öffentlic
gungen zu b
je behördlich
wobei sämtl
n des Miete

nteresses

ass im Inter
positiver G
kaufszentrum
ss, verpflich
nachfolgende
halten:

ing der Lade
sentlichen V
Attraktivität d
ler Mieter
afür zu sorgen
les Fassaden
Eingangsbere
hin dem Char
e entspricht.

chtet, sich m
nes Geschäft
tlich seiner L
Varenpräsen
des Einkaufs

äumungs- un
sind nur m
r Zustimmung
ig.

eschäft so be
Charakter de
spricht. Er w
nterlassen, d
rechtigten Int
r zu verletze
inkaufszentru
en. Der Miete
schäftsart üb
vorrätig halte

bude môcť uspokojivo obsluhovať
svojich zákazníkov.

e) V prípade otvorenia či znovu otvorenia nákupného centra (úplne alebo sčasti) nie je Nájomcovi v záujme účinnej reklamy v súvislosti s otvorením dovolené začať s predajnou činnosťou ešte pred oficiálnym otvorením.

f) Prenajímateľ môže záväzne pre všetkých nájomcov upraviť dobu, počas ktorej musí byť obchod osvetlený, vrátane svetelnej reklamy, a to aj po zatváracíj dobe.

9. Povinnosť prevádzkovať

9.1 Nájomca je povinný nepretržite užívať predmet nájmu počas celej doby nájmu v súlade s účelom, na ktorý je určený, a neponechať predmet nájmu úplne ani sčasti nevyužitý či prázdny. Krátkodobé zatvorenie obchodu (napríklad z dôvodu obedňajšej prestávky, dní odpočinku, prevádzkových prázdnin, inventúr) nie je prípustné.

9.2 Povinnosť Nájomcu predmet nájmu prevádzkovať zahŕňa takisto povinnosť:

a) zabezpečiť ponuku porovnateľnú s inými prevádzkami Nájomcu na území mesta Bratislavy, a to rozsahom ponuky, jej kvalitou ako aj cenou tovarov, a pritom zachovať minimálne štandardy platné v obchodnom centre.

b) zabezpečiť platobný styk prostredníctvom POS terminálu s akceptovaním všetkých v Slovenskej republike bežných platobných a kreditných kariet.

9.3 Predmet nájmu musí byť otvorený v rámci otváracíj doby pevne stanove

und sein Geschäft auch im Übrigen so betreiben, dass er seine Kundschaft zufriedenstellend bedienen kann.

e) Im Falle der Neu- oder Wiedereröffnung eines Einkaufszentrums (im Ganzen oder von Teilen desselben), ist es dem Mieter im Interesse einer wirksamen Eröffnungswerbung nicht gestattet, schon vor der offiziellen Eröffnung mit der Verkaufstätigkeit zu beginnen.

f) Durch den Vermieter kann die Beleuchtung des Geschäftslokals einschließlich der Leuchtwerbeanlage über die Ladenschlußzeiten hinaus für alle Mieter verbindlich geregelt werden.

9. Betreuungspflichtung

9.1 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen; er wird den Mietgegenstand weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen. Zeitweise Schließungen (z.B. aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien, Inventuren) sind nicht zulässig.

9.2 Die Verpflichtung des Mieters den Mietgegenstand zu betreiben beinhaltet auch die Verpflichtung:

a) die gleiche Qualität und den Umfang der Warenangebote und Preise vergleichbarer andere Betriebe des Mieters im Gebiet von Bratislava sicherzustellen, wobei aber immer mindestens die Standards des Einkaufszentrums einzuhalten sind.

b) den Zahlungsverkehr durch POS Terminal mit Akzeptierung von allen in der Slowakei gewöhnlichen Zahl- und Kreditkarten sicherzustellen.

9.3 Den Mietgegenstand im Rahmen der vom Vermieter festgelegten La-

venej Prenajímateľom pre všetky predajné dni. Otváracia doba môže byť Prenajímateľom zmenená záväzne pre všetkých nájomcov. Nájomca nemôže odvodzovať žiadne práva z toho, že Prenajímateľ iba toleruje odlišnú otváraciu dobu.

- 9.4 Nájomca nemá nárok na prevádzku technického zariadenia obchodného centra, najmä prívodu a odvodu vzduchu, chladiaceho zariadenia, eskalátorov a inej dopravnej techniky, mimo Prenajímateľom pevne stanovenej minimálnej otváraciej doby obchodného centra.

10. Údržba a opravy predmetu nájmu

- 10.1 Nájomca bude na svoje náklady vykonávať upratovacie práce, čistenie, údržbu, opravy chýb interiéru, úpravy a opravy vo vnútri výhradne ním používaného predmetu nájmu, a to vrátane jeho vonkajšej strany, na výkladoch, vstupnom zariadení, dverách a oknách vonkajšej fasády. To platí aj pre technické zariadenia (najmä elektrické a sanitárne inštalácie, atď.), ak sa nachádzajú v alebo na predmete nájmu a sú užívané výlučne Nájomcom. Práce na technických zariadeniach môžu byť zadané jedine odbornikom.

- 10.2 Ak Nájomca napriek písomnej žiadosti Prenajímateľa nespĺni počas Prenajímateľom poskytnutej primeranej dodatočnej lehoty vyššie uvedené povinnosti, Prenajímateľ je oprávnený nechať vykonať nevyhnutné práce na náklady Nájomcu. Prenajímateľovo upozornenie o odmietnutí nie je potrebné. V prípade nebezpečenstva z omeškania nie je potrebné stanoviť lehotu.

denöffnungszeiten an allen Wochentagen offen zu halten. Die Öffnungszeiten können durch den Vermieter verbindlich für alle Mieter festgelegt werden. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten.

- 9.4 Der Mieter hat keinen Anspruch auf, dass ausserhalb der für das Einkaufszentrum vom Vermieter festgelegten Mindest-Ladenöffnungszeiten die technischen Anlagen des Einkaufszentrums, wie insbesondere die Be- und Entlüftungslage, die Kühlanlage sowie die Rolltreppen und andere Förderanlagen betrieben werden.

10. Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

- 10.1 Der Mieter wird die Reinigung, Pflege, Wartung, Schönheitsreparatur, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des ausschliesslich von ihm genutzten Mietgegenstandes und jeweils einschliesslich der Aussen- und Innenseite, an der Schaufenster- und Eingangsanlage sowie den Türen und Fenstern der Aussenfassade auf seine Kosten vornehmen. Das gilt auch für die technischen Einrichtungen (insbesondere elektrische und sanitäre Installationen usw.), soweit sich diese im oder am Mietgegenstand befinden und ausschliesslich vom Mieter in Anspruch genommen werden. Die Arbeiten an technischen Einrichtungen dürfen nur an Fachunternehmen vergeben werden.

- 10.2 Kommt der Mieter einer der vorstehenden Verpflichtungen trotz schriftlichen Verlangens des Vermieters nicht binnen einer von diesem gesetzten angemessenen Nachfrist nach, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen. Eine Ablehnungsandrohung durch den Vermieter ist nicht erforderlich. Bei Gefahr im Verzuge bedarf es keiner Fristsetzung nicht.

alien Verke
1. Die Öffn
den Verm
Mieter ge
r bloßen D
Öffnungsze
ann der M

Anspruch d
der für
n Vermie
st-Ladenöff
hen Anlag
s, wie insb
Entlüftung
owie die R
Förderinne
an.

Instandse
tandes

einigung, P
tsreparatur
Instandsetz
ößlich von
standes un
der Außen
ster- und E
en Türen u
ssade auf
Das gilt au
Einrichtunge
che und sa
, soweit si
ietgegensta
nließlich v
nommen we
i technische
nur an Fac
i werden.

er der vorst
n trotz schr
is Vermie
n diesem G
en Nachfr
er berechti
eiten auf Ko
ren zu lass
ohung dur
t erforderlic
bedarf es

Stavebné úpravy vykonávané Nájomcom

11.1 Prestavby a výstavby, ako aj inštalácie, ktoré vykonáva Nájomca, môžu byť uskutočnené len na prechodný účel. Nestávajú sa preto súčasťou budovy.

11.2 Stavebné úpravy, ktoré vykonáva Nájomca, najmä prestavby, výstavby, ako aj zamrežovanie okien, môžu byť vykonané len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Ak Prenajímateľ udelí tento súhlas, Nájomca je zodpovedný za získanie všetkých nevyhnutných úradných povolení. Všetky náklady na stavebné úpravy (vrátane prípadných úradných poplatkov) znáša Nájomca.

Udelený súhlas platí ako súhlas Prenajímateľa k daňovým odpisom nákladov Nájomcu vynaložených na technické zhodnotenie, najmä všetkých nákladov na výstavby a inštalácie, ktoré sú nutné na úpravu nájomných plôch za účelom uvedenia do prevádzky do otvorenia obchodu aj počas trvania nájomnej zmluvy. Odpisy sú uplatňované v súlade so zákonom o dani z príjmov. Ak Nájomca vykoná technické zhodnotenie nájomnej plochy na svoje náklady, Prenajímateľ nenavýši nadobúdaci hodnotu predmetu nájmu o Nájomcom vynaložené výdavky.

11.3 Na umiestnenie zariadení prenosnej techniky (napríklad vonkajších antén, káblových pripojok, atď.) je potrebný predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.

11. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

11.1 Die vom Mieter vorgenommenen Um- und Einbauten sowie Installationen sind nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut. Sie werden demzufolge nicht Bestandteil des Gebäudes.

11.2 Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, auch die Vergitterung der Fenster, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Erlaubnis, so ist der Mieter für die Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen verantwortlich. Alle Kosten der baulichen Veränderung (einschließlich etwaiger behördlicher Gebühren) sind vom Mieter zu tragen.

Die erteilte Erlaubnis gilt als Zustimmung des Vermieters zur steuerlichen Abschreibung der vom Mieter für technische Aufwertungen aufgewendeten Ausgaben, so insbesondere der Kosten für alle Einbauten und Installationen, die für das betriebsfertige Herrichten der Mietflächen durch den Mieter sowohl bis zur Geschäftseröffnung als auch während des Mietvertrages erforderlich sind. Die Abschreibungen sind im Einklang mit den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes geltend zu machen. Sofern der Mieter auf seine Kosten technische Aufwertungen der Mietflächen vornimmt, wird der Anschaffungswert des Mietgegenstandes beim Vermieter nicht um die vom Mieter aufgewendeten Ausgaben erhöht.

11.3 Die Anbringung von Übertragungsmedien (z.B. Außenantennen, Kabelanschlüsse etc.) bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

- | | | | |
|-------------|--|-------------|---|
| 12. | Zodpovednosť Nájomcu | 12. | Haftung des Mieters |
| 12.1 | Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobí na predmete nájmu on, jeho zamestnanci, ním poverení remeselníci, dodávatelia, zákazníci a iné osoby, ktoré k nemu majú vzťah, ibaže by Nájomca preukázal, že ani on, ani uvedené osoby nezavinili spôsobenú škodu. | 12.1 | Der Mieter haftet für Schäden durch ihn, seine Angestellten, die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten, Kunden und an zu ihm in Beziehung stehende Personen am Mietgegenstand verursacht werden, es sei denn, der Mieter weist nach, dass weder er, noch die vorgenannten Personen Schadensursache schuldhaft beigeführt haben. |
| 12.2 | Prenajímateľ môže požadovať, aby Nájomca bezodkladne odstránil škody, za ktoré podľa bodu 12.1 dieI B zodpovedá. | 12.2 | Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter Schäden, für die er gemäß Ziffer 12.1 Teil B einstehen muss, unverzüglich beseitigt. |
| 12.3 | Ak je Prenajímateľ povinný odstrániť škody v alebo na objekte, alebo na predmete nájmu, je potrebné mu takéto škody bezodkladne oznámiť. Za ďalšie škody spôsobené oneskoreným oznámením zodpovedá Nájomca. | 12.3 | Soweit der Vermieter zur Behebung von Schäden am oder im Gebäude oder am Mietgegenstand verpflichtet ist, sind ihm solche Schäden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter. |
| 13. | Vylepšenia a stavebné úpravy vykonávané Prenajímateľom | 13. | Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter |
| 13.1 | Prenajímateľ má právo vykonávať stavebné úpravy mimo predmetu nájmu. Je oprávnený najmä vykonávať vylepšenia a stavebné úpravy smerujúce k rozšíreniu či výstavbe nákupného centra, k zachovaniu budovy alebo predmetu nájmu, k odvracaniu hroziaceho nebezpečenstva, alebo k odstráneniu chýb alebo škôd a to aj bez súhlasu Nájomcu. To platí aj pre práce, ktoré síce nie sú nevyhnutné, ale sú účelné, napríklad modernizácia budovy a predmetu nájmu. Nájomca ponechá dotknuté časti predmetu nájmu prístupné; nesmie brániť vykonaniu prác; je povinný strpieť obťažovanie, predovšetkým zápach, znečistenie a hluk, ktoré sú spojené s týmito úpravami. | 13.1 | Der Vermieter behält sich bauliche Änderungen außerhalb des Mietgegenstandes vor. Er darf insbesondere Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erweiterung oder zum Ausbau des Einkaufszentrums, zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietgegenstandes, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z.B. Modernisierung des Gebäudes und des Mietgegenstandes. Der Mieter wird die betroffenen Teile des Mietgegenstandes zugänglich halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden; die mit den vorgenannten Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen insbesondere Geruchs-, Verschmutzungs- |

zungs- und Geräuschbelästigungen, sind von ihm zu dulden.

13.2

Ak je Nájomca povinný strpieť tieto práce, môže znížiť nájomné iba v tom prípade, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú užívanie predmetu nájmu; bod 5.6.8 diel B zostáva nedotknutý.

13.2 Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er die Miete nur mindern, wenn die Arbeiten die vertragsgemäße Benutzung des Mietgegenstandes erheblich beeinträchtigen; Ziffer 5.6.8 Teil B bleibt unberührt.

14

Vrátenie predmetu nájmu

14. Rückgabe des Mietgegenstandes

14.1

Pri ukončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu - s výnimkou odlišných dohodnutí a nezávisle od stavu na začiatku nájomného vzťahu - nasledujúcim spôsobom:

14.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand - vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen und unabhängig vom Zustand bei Beginn des Mietverhältnisses - wie folgt zurückzugeben:

a)

všetky hnuťelné predmety slúžiace na zariadenie a všetky prestavby, a výstavby vykonané ním alebo prevzaté od predchádzajúceho nájomcu, vrátane osvetľovacích telies a elektrokabelov až po rozvádzač, ako aj výklady / vstupné zariadenie je nutné odstrániť; pričom nezáleží na tom, či a do akej miery sa prestavby a výstavby stali súčasťou budovy (obchodného centra);

a)

Sämtliche beweglichen Einrichtungsgegenstände sowie alle von ihm vorgenommenen und/oder vom Vermieter übernommenen Um- und Einbauten einschließlich der Beleuchtungskörper und der Elektroverkabelung bis zur Verteilung sowie die Schaufenster-/Eingangsanlage sind herauszunehmen; dabei bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Um- und Einbauten Bestandteile des Gebäudes (Einkaufszentrums) geworden sind;

b)

všetky vonkajšie reklamné zariadenia je nutné demontovať;

b)

sämtliche Außenwerbeanlagen sind zu demontieren;

c)

podklad podlahy je nutné pripraviť na polozenie novej podlahovej krytiny;

c)

der Fußbodenuntergrund ist zur Aufnahme eines neuen Fußbodenoberbelages vorzubereiten;

d)

steny je nutné pripraviť na nový náter; zo stien je nutné odstrániť tapety, obkladačky, atď.;

d)

die Wände sind für einen neuen Anstrich vorzubereiten; Tapeten, Kacheln, Fliesen usw. sind von den Wänden zu entfernen;

e)

strop - ak nie je vystavaný Nájomcom, a nemá byť podľa písm. a) odstránený - je nutné očistiť, poškodené stropné diely musia byť vymenené, nerovnosti v strope je nutné vyrovnať;

e)

die abgehängte Decke ist - soweit sie nicht vom Mieter eingebaut und gemäß lit. a) zu entfernen ist - zu reinigen, beschädigte Deckenteile sind auszutauschen, Absätze in der Decke sind auszugleichen;

- | | |
|---|---|
| <p>f) predmet nájmu sa odovzdáva poza-
metaný;</p> | <p>f) der Mietgegenstand ist besen-
übergeben;</p> |
| <p>g) všetky kľúče, ktoré má Nájomca v
držbe, odovzdá Prenajimateľovi.</p> | <p>g) sämtliche im Besitz des Mieters
findlichen Schlüssel sind an
Vermieter zu übergeben.</p> |
| <p>14.2 V prípade ak Nájomca poruší svoje
povinnosti podľa bodu 14.1 dieI B, je
Prenajimateľ podľa svojho rozhod-
nutia oprávnený:</p> | <p>14.2 Falls der Mieter seine Pflichten
mäß Ziffer 14.1 Teil B verletzt ist
Vermieter wahlweise berechtigt:</p> |
| <p>a) zabezpečiť prostredníctvom tretej
strany splnenie povinností Nájomcu
podľa bodu 14.1 dieI B, a to na ná-
klady Nájomcu, alebo</p> | <p>a) den Rückbaugemäß Ziffern 14.1
Teil B auf Kosten des Mieters durch
Dritte durchführen zu lassen, oder</p> |
| <p>b) akékoľvek stabilné a/alebo mobilné
zariadenie/vstavanie ako aj eventu-
álne nároky Nájomcov na úhradu
technického zhodnotenia predmetu
nájmu nadobúda Prenajimateľ, a to
zaplatením, prip. vyrovnaním odplaty
Nájomcovi vo výške 30,00 EUR bez
DPH.</p> | <p>b) jegliche feste und/oder bewegliche
Anlagen/Einbauten sowie etwaige
Erstattungsansprüche des Mieters
Bezug auf technische Aufwertung
des Mietgegenstandes durch Zah-
lung eines Entgelts in Höhe von
EUR 30,00 ohne MwSt. vom Mieter
zu erwerben bzw. auszugleichen.</p> |
| <p>15. Vstup Prenajimateľa do predmetu
nájmu</p> | <p>15. Betreten des Mietgegenstandes
durch den Vermieter</p> |
| <p>15.1 Prenajimateľ alebo nim poverené
osoby sú oprávnené vstupovať do
predmetu nájmu kedykoľvek počas
otváracjej doby Nájomcu.</p> | <p>15.1 Der Vermieter oder von ihm beauf-
tragte Personen sind berechtigt, den
Mietgegenstand während der Ge-
schäftszeit des Mieters jederzeit
betreten.</p> |
| <p>15.2 Nájomca oznámi Prenajimateľovi
kontaktnú osobu, ktorá bude zastih-
nuteľná aj mimo otváraciu dobu ob-
chodu, a ktorá je Nájomcom splno-
mocnená k tomu, aby Prenajimateľ-
ovi zabezpečila prístup do prenaja-
tých priestorov. Ak tento záväzok
nesplní, ručí za všetky škody, ktoré
vzniknú z dôvodu nemožnosti vstu-
pu.</p> | <p>15.2 Der Mieter wird dem Vermieter ein-
Ansprechpartner benennen, der
auch außerhalb der Geschäfts-
nungszeiten erreichbar ist und
Mieter autorisiert ist, dem Vermi-
eter den Zutritt zu den Mieträumen
verschaffen. Kommt er dieser Ver-
pflichtung nicht nach, haftet er für
alle Schäden, die dadurch entste-
hen, dass ein Betreten nicht mög-
lich war.</p> |
| <p>16. Podnájom, prevod nájomnej
zmluvy Nájomcom, obchodnop-
rávne zmeny na strane Nájomcu</p> | <p>16. Untervermietung, Übertragung
des Mietvertrages durch den Mi-
eter, gesellschaftsrechtliche Ver-
änderungen beim Mieter</p> |
| <p>16.1 Nájomca nie je bez písomného po-
volenia Prenajimateľa oprávnený
prenechať predmet nájmu do uživa-</p> | <p>16.1 Der Mieter ist ohne schriftliche
laubnis des Vermieters nicht berechtigt,
den Gebrauch des Mietge-</p> |

it besenre		nia tretej osobe, najmä nie je oprávněný predmet nájmu ďalej prenajímať.		standes einem Dritten zu überlassen, insbesondere diesen unterzuvermieten.
es Mieters sind an en.	16.2	Prevod nájomnej zmluvy na tretie osoby vyžaduje písomný súhlas Prenajímateľa.	16.2	Die Übertragung des Mietvertrages vom Mieter auf einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3 Pflichten verletzt ist berechtigt.	16.3	V prípade predaja spoločnosti, podniku alebo časti podniku Nájomcu prechádza nájomná zmluva na právneho nástupcu Nájomcu. To isté platí aj pre prípad právneho nástupníctva v prípade zániku (pre Nájomcu - právnickú osobu) a smrti (pre Nájomcu - fyzickú osobu). Právo Prenajímateľa napadnúť tento prevod zostáva nedotknuté. Prenajímateľovi musí byť nástup právneho nástupcu bezodkladne písomne oznámený.	16.3	Bei der Veräußerung des Unternehmens, des Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters geht der Mietvertrag auf den Rechtsnachfolger des Mieters über. Dies gilt auch für den Fall der Rechtsnachfolge durch Erlöschen (bei juristischen Personen als Mieter) und des Todes (bei natürlichen Personen als Mieter). Das Anfechtungsrecht des Vermieters bleibt unberührt. Dem Vermieter ist der Eintritt des Rechtsnachfolgers unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
Ziffern 11 Mieters dürfen lassen, oder				
er beweglich sowie etwas des Mieters Aufwertung durch Zinsen in Höhe von 5% vom Mietwert zugleichen.	16.4	V prípade osobných spoločností je potrebné Prenajímateľovi bezodkladne oznámiť vstup nového spoločníka alebo vystúpenie doterajšieho spoločníka. Pri vstupe nového spoločníka do združenia podľa občianskeho práva môže Prenajímateľ od doterajších účastníkov združenia požadovať, aby zriadili prístup nového spoločníka k nájomnej zmluve.	16.4	Bei Personengesellschaften ist dem Vermieter der Eintritt neuer oder das Ausscheiden bisheriger Gesellschafter unverzüglich anzuzeigen. Bei Eintritt eines neuen Gesellschafters in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann der Vermieter von den bisherigen Gesellschaftern verlangen, dass diese den neuen Gesellschafter zum Beitritt zum Mietvertrag veranlassen.
gegenstands				
on ihm beschränkt, während der Geltungsdauer jedes	16.5	Nájomca bude Prenajímateľa podrobne a bezodkladne písomne informovať o všetkých obchodnoprávných zmenách, najmä o premene v zmysle slovenského obchodného zákonníka, zákon č. 513/1991 Zb., najneskôr však do 1 mesiaca po vykonaní príslušnej obchodnoprávnej zmeny, a to vo forme podrobného popisu zmeny, kde bude uvedený okamih, druh a rozsah zmeny. Je potrebné bezodkladne predložiť aj príslušné výpisy z obchodného registra.	16.5	Der Mieter wird den Vermieter über jegliche Art von gesellschaftsrechtlichen Veränderungen, insbesondere Umwandlungen im Sinne des slowakischen Handelsgesetzbuches, Gesetz Nr. 513/1991, umfassend und unverzüglich schriftlich unterrichten, spätestens jedoch innerhalb von einem Monat nach der entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Änderung, und zwar durch detaillierte Darstellungen der Veränderung nach Zeitpunkt, Art und Umfang. Entsprechende Handelsregisterauszüge sind unverzüglich vorzulegen.
ermieter einmengen, die Geschäftsbetrieb ist und von dem Vermieter Mieträumen dieser Verhaftet er durch entsteht nicht möglich				
Übertragung durch den Mietschriftliche Vermieter	16.6	Nájomca je povinný vystaviť Prenajímateľovi zábezpeku prevyšujúcu zábezpeku uvedenú v bode 4 dieľ A vo výške 6 mesačných nájmov, ak je splnený niektorý z nasledujúcich predpokladov:	16.6	Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine über Ziffer 4 Teil A hinausgehende Sicherheit von 6 Monatsmieten zu stellen, wenn eine der nachstehenden Voraussetzungen vorliegt:
schriftliche es Mietge				

- vklad spoločníka, resp. spoločníkov do spoločnosti Nájomcu, resp. základné imanie, sa zníži o viac než 30 % v porovnaní so stavom na začiatku nájomného vzťahu;

- dôjde k premene spoločnosti v zmysle slovenského obchodného zákonníka, zákon č. 513/1991 Zb.

- Die Einlage des bzw. der Gesellschafter in die Gesellschaft des/ter bzw. das Stammkapital mehr als 30 % gegenüber dem Stand bei Mietvertragsbeginn zuzugewandt wird;

- eine Umwandlung im Sinne slowakischen Handelsgesetz Nr. 513/1991, erfolgt.

17. Obmedzenie a prerušenie prevádzky

17.1 Prerušenie prevádzky nákupného centra, z akéhokolvek dôvodu, za ktoré nezodpovedá Prenajímateľ, neovplyvňuje povinnosť platiť nájomné, pokiaľ môže byť odstránené počas primeranej lehoty. Prenajímateľ je oprávnený z bezpečnostných dôvodov vyprázdniť nákupné centrum počas dennej otváracie doby a nechať uzatvoriť prístup do areálu Nákupného centra.

17.2 Nároky na náhradu škody patria Nájomcovi v prípade bodu 17.1 dieI B iba po splnení predpokladov podľa bodu 18 dieI B. Iné práva môže Nájomca uplatniť iba vtedy, ak Prenajímateľ zodpovedá za prerušenie prevádzky.

17.3 Ak bude prevádzka nákupného centra obmedzená udalosťami prebiehajúcimi mimo nákupného centra, za ktoré Prenajímateľ nezodpovedá a nemôže ich ovplyvniť, napr. demonštrácie, podujatia, dopravné obchádzky, dopravné zápchy alebo stavebné práce na verejnom cestnom priestranstve, alebo na susedných pozemkoch, Nájomca nemôže na základe tohto uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky.

17. Beeinträchtigung und Unterbrechung des Betriebes

17.1 Vom Vermieter nicht zu vertretende Unterbrechungen des Betriebes des Einkaufszentrums – gleich aus welchem Grund – beeinträchtigen die Mietzinshpflicht nicht, solange sie innerhalb angemessener Fristen behoben werden können. Der Vermieter ist berechtigt, das Einkaufszentrum aus Sicherheitsgründen während der täglichen Öffnungszeiten räumen und den Zugang zum Gelände des Einkaufszentrums sperren zu lassen.

17.2 Ansprüche auf Schadenersatz stehen dem Mieter in dem Fall der Ziffer 17.1 Teil B nur unter den Voraussetzungen von Ziffer 18 Teil B zu. Solange Rechte kann der Mieter nicht geltend machen, falls der Vermieter die Betriebsunterbrechung zu vertreten hat.

17.3 Wird der Betrieb des Einkaufszentrums durch vom Vermieter nicht zu vertretende und von ihm nicht zu beeinflussende, außerhalb des Einkaufszentrums stattfindende Ereignisse, wie z.B. Demonstrationen, Veranstaltungen, Verkehrsumleitungen, Verkehrsstauungen oder Bauarbeiten im öffentlichen Straßenraum oder auf Nachbargrundstücken, beeinträchtigt, kann der Mieter darauf gegen den Vermieter keine Ansprüche geltend machen.

Zodpovednosť Prenajímateľa, poistenia

Zmluvné a zákonné nároky na náhradu škody patria Nájomcovi v prípade porušenia podstatných zmluvných povinností Prenajímateľa, ktoré Prenajímateľ zaviniť. V prípade porušenia nepodstatných zmluvných povinností zodpovedá Prenajímateľ iba v prípade ich úmyselného porušenia, v prípade hrubej nedbanlivosti alebo pri zavinenom poškodení života, tela alebo zdravia Nájomcu, alebo jeho spolupracovníkov.

Z dôvodu chyby na prenajatej veci môže Nájomca uplatňovať nárok na náhradu škody len vtedy, ak je škoda alebo obmedzenie užívania významné, alebo chýba zaručená vlastnosť.

Je vecou Nájomcu, aby sa dostatočným spôsobom nechal poistiť proti všetkým poškodeniam na vnesených predmetoch, najmä na vstavaniach (napr. fasáda a pod.), ktoré vykonal, ako aj na tovare. Pri tom je bezvýznamné či a nakoľko sa vstavania stanú podstatnými súčasťami budovy.

Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť na vlastné náklady najmä nasledujúce poistenia:

- poistenie proti ohňu, poistenie rizik vody so zahrnutím rizik odpadovej vody a neočakávaného spustenia vody zo samohasiacich zariadení, ako aj poistenie proti krádeži a vlámaniu na ním vnesených predmetoch, ako sú vstavania, tovary, atď.;
- poistenie prerušenia prevádzky;
- poistenie zodpovednosti za škodu za škody spôsobené na osobách, veciach a majetku v rozsahu obvyklom pre odvetvie Nájomcu;

18. Haftung des Vermieters, Versicherungen

18.1 Vertragliche und gesetzliche Schadenersatzansprüche stehen dem Mieter bei vom Vermieter verschuldeter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten zu. Im Falle der Verletzung nicht wesentlicher Vertragspflichten haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit oder bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters oder seiner Mitarbeiter.

18.2 Wegen eines Mangels der Mietsache kann der Mieter einen Schadenersatzanspruch im Übrigen nur geltend machen, wenn der Schaden oder die Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit erheblich ist oder eine zugesicherte Eigenschaft fehlt.

18.3 Es ist Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Gegenstände, insbesondere von ihm vorgenommenen Einbauten (z.B. Fassaden etc.) sowie der Waren ausreichend zu versichern. Dabei bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten wesentliche Bestandteile des Gebäudes werden.

Dem Mieter wird empfohlen, insbesondere folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen:

- eine Feuer-Versicherung, eine Leitungswasser-Versicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwasser und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt sowie eine Einbruchdiebstahl-Versicherung für die von ihm eingebrachten Gegenstände, wie Einbauten, Waren etc.;
- eine Betriebsunterbrechungsversicherung;
- eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Mieters üblichen Deckungsumfang;

- | | | | |
|------|---|------|--|
| d) | poistenie skla. | d) | eine Glasversicherung. |
| 19. | Plyn, elektrina, voda a teplo | 19. | Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser |
| 19.1 | Súčasné vedenia na rozvod plynu, elektriny, tepla a vody, ak existujú, môže Nájomca využívať iba v takom rozsahu, aby nedochádzalo k preťaženiu. Väčšiu potrebu môže Nájomca zabezpečiť po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa rozšírením prípojok na vlastné náklady. | 19.1 | Die vorhandenen Leitungsnetz Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser (Versorgungsmedien) dürfen weit vorhanden - vom Mieter mit dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter decken. |
| 19.2 | Nájomca nechá na vlastné náklady nainštalovať merače spotreby plynu/elektrickej energie pre ním spotrebovaný plyn/elektrickú energiu. Inštaláciu vykoná k tomu oprávnená spoločnosť. Spotreba elektrickej energie/plynu ide na farchu Nájomcu. | 19.2 | Der Mieter wird für das/den von benötigte(n) Gas/Strom einen Gas-/Stromzähler auf eigene Kosten hierzu befugten Unternehmen installieren lassen; der Gas-/Stromverbrauch geht zu seinen Lasten. |
| 19.3 | Pre zistenie spotreby vody Nájomcu nainštaluje Prenajímateľ v prípade potreby na náklady Nájomcu podružný vodomer; náklady na dodávku vody a odvedenie odpadových vôd znáša Nájomca. | 19.3 | Für die Ermittlung des Wasserbrauchs des Mieters wird der Vermieter bei Bedarf auf Kosten des Mieters einen Zwischen-Wasserszähler anbringen; die Kosten der Wasserver- und -entsorgung trägt der Mieter. |
| 19.4 | Meracie zariadenia musia byť prístupné a udržiavané tak, aby údaje na nich boli ľahko čitateľné. | 19.4 | Zählereinrichtungen sind zugänglich und leicht ablesbar zu halten. |
| 19.5 | V prípade porúch alebo škôd na vedení je Nájomca povinný postarať sa o okamžité odpojenie. Ak toho nie je schopný, alebo ak sa poškodenie alebo škoda vzťahuje aj na iných nájomcov, musí byť o tom Prenajímateľ alebo ním poverená osoba bezodkladne informovaný. | 19.5 | Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auch auf andere Mieter auswirkt, muss der Vermieter oder dessen Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden. |
| 19.6 | Ak je zásobovanie plynom, elektrinou, teplom alebo vodou, alebo odvádzanie odpadových vôd na prechodnú dobu narušené alebo prerušené z dôvodu, ktorý Prenajímateľ nezavinil, alebo aj dôjde k povodňam alebo k iným katastrofám, nie | 19.6 | Wenn die Gas-, Strom-, Wärme- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter verschuldeten Umstand vorübergehend gestört oder unterbrochen wird oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen |

ing.

je Nájomca oprávnený uplatniť právo na zníženie nájomného a na náhradu škody voči Prenajímateľovi.

Wärme und

19.7 Ak Prenajímateľ poskytne vodu, diaľkové kúrenie, plyn a elektrinu zo zásobovacej siete dodávateľov týchto médií, nebude Nájomca v prípade porúch zásobovania uplatňovať voči spoločnostiam dodávajúcim jednotlivé médiá žiadne iné nároky na náhradu škody než tie, ktoré by prináležali Prenajímateľovi voči príslušnej spoločnosti dodávajúcej jednotlivé médiá podľa príslušných platných ustanovení. Nájomca je povinný škodu bezodkladne oznámiť spoločnosti dodávajúcej jednotlivé médiá alebo spoločnosti, ktorá je povinná nahradiť škodu, ak je isté, o ktorú spoločnosť ide.

tastrophen eintreten, hat der Mieter kein Minderungsrecht und keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

19.7 Sofern der Vermieter Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen der Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle von Versorgungsstörungen keine weitergehenden Schadenersatzansprüche gegenüber dem Versorgungsunternehmen erheben, als sie dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustünden. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich dem belieferten Versorgungsunternehmen oder, wenn dieses feststeht, dem ersatzpflichtigen Unternehmen mitzuteilen.

Gas/den von
um einen Ge
ene Kosten
rnehmen ins
der Ge
t zu seinen L

19.8

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vypovedať, zrušiť alebo zmeniť existujúce zmluvy o zásobovaní a uzatvoriť príslušné zmluvy s inými druhmi zásobovania médiami.

19.8 Der Vermieter ist berechtigt, seine bestehenden Versorgungsverträge jederzeit zu kündigen, aufzuheben oder zu ändern und zu entsprechenden Verträgen mit anderen Versorgungsarten überzugehen.

les Wassere
: wird der W
uf Kosten d
ischen-Wass
ie Kosten d
tsorgung tra

20

Domový poriadok

20. Hausordnung

sind zugängl
halten.

20.1

V záujme domového pokoja sa musí každý zdržať akéhokoľvek rušenia ostatných nájomcov. To platí najmä pre obťažovanie hlukom a pachmi. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nedodržaním tejto povinnosti a je povinný v prípade upozornenia zabezpečiť okamžité odstránenie chybného stavu. To platí aj v prípade, ak je určitá živnosť obvykle spojená s obťažovaním hlukom a pachmi.

20.1 Im Interesse des Hausfriedens muss jede Belästigung der übrigen Mieter unterbleiben. Das gilt insbesondere für Geräusch- und Geruchsbelästigung. Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, und hat bei Beanstandung für sofortige Abhilfe zu sorgen. Dies gilt auch, wenn ein Gewerbe üblicherweise mit Geräusch- und Geruchsbelästigung verbunden ist.

chäden an de
hat der Miet
ng zu sorgen
in der Lage
ung oder de
f andere Miet
r Vermieter
rter unverzü
den.

Nájomca bude vykonávať na svoje náklady všetky nevyhnutné stavebné a prevádzkové úpravy (najmä na základe úradných nariadení), ktoré zamedzia neprípustným emisiám, najmä z pachov a hluku, z prevádzky Nájomcu na susedné prenajaté plochy. To platí aj pre vonkajšiu oblasť nákupného centra. V prípade, ak to

Der Mieter wird auf seine Kosten alle erforderlichen baulichen und betrieblichen Maßnahmen (insbesondere aufgrund behördlicher Auflagen) durchführen, die unzumutbare Immissionen, insbesondere von Gerüchen und Geräuschen, vom Betrieb des Mieters in benachbarte Mietbereiche verhindern. Dies gilt

n-, Wärme-
ng oder d
inen nicht v
ten Umstän
t oder unta
wenn Über
sonstige K

bude nevyhnutné. Nájomca nainštaluje na základe výzvy Prenajímateľa vlastné vetracie zariadenie na prívod a odvod vzduchu. Je povinný dbať o to, aby toto zariadenie bolo vždy vo funkčnom stave, zodpovedalo úradným predpisom a nariadeniam, a aby bolo neustále v prevádzke.

20.2 Nájomca je povinný zabezpečiť dostatočné čistenie predmetu nájmu, najmä fasád, prípadne výkladov, ako aj dostatočné vetranie, kúrenie a osvetlenie svojich priestorov, ak na to má vplyv. Nájomca je povinný vykonávať upratovacie práce aj mimo predmetu nájmu vždy vtedy, ak bude znečistenie spôsobené jeho prevádzkou. Ak Nájomca riadne nesplní túto povinnosť, Prenajímateľ je oprávnený nechať znečistenie odstrániť na náklady Nájomcu.

20.3 Odvoz obalov a odpadov sa bude vykonávať podľa pravidiel uvedených v pokynoch Prenajímateľa. Všetky náklady súvisiace s odvozom odpadov a odstránením obalov znáša Nájomca. Týmto zostáva nedotknutá účasť Nájomcu na nákladoch, ktoré pripadajú na spoločné plochy.

20.4 Vstup na strechu a do technických miestností je nepovolaným osobám zakázaný.

20.5 Nájomca je povinný, prípadne podľa pokynu Prenajímateľa, brať ohľad na príjazdové cesty a nevyhnutné únikové cesty, a nenechávať na nich predmety akéhokoľvek druhu (vrátane nákupných vozíkov Nájomcu). To platí aj pre vstupy, dopravné plochy, foyer, pasáže, schodiská, vstupy do pivničných priestorov a pod.

auch für andere Bereiche außerhalb des Einkaufszentrums. Falls erforderlich, wird der Mieter nach Anweisung durch den Vermieter eigene Abluftanlage installieren hat dafür Sorge zu tragen, dass diese Anlage sich jederzeit im funktionsfähigen Zustand befindet, behördlichen Auflagen und Vorschriften entspricht und ständig betrieben wird.

20.2 Der Mieter hat für ausreichende Reinigung des Mietgegenstandes, insbesondere auch der Fassaden, Schaufensterflächen, sowie für ausreichende Lüftung, Beheizung und Beleuchtung seiner Räume sorgen, soweit der Mieter darauf Einfluss hat. Der Mieter ist verpflichtet jederzeit Reinigungsarbeiten außerhalb des Mietgegenstandes durchzuführen, sofern die Verunreinigungen durch seinen Betrieb verursacht werden. Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht ordnungsgemäß nachkommen, so hat der Vermieter das Recht, die Beseitigung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

20.3 Die Abfuhr von Leergut und Abfall erfolgt nach Maßgabe der vom Vermieter ergehenden Anweisungen. Sämtliche mit der Abfallentsorgung und der Beseitigung des Leerguts im Zusammenhang stehenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters. Hier von unberührt ist die Kostenbeteiligung des Mieters an den auf die All-gemeinflächen entfallenden Kostenanteilen.

20.4 Das Betreten des Daches sowie der technischen Räume ist unbefugten Personen nicht gestattet.

20.5 Der Mieter hat die Hauptverkehrswege und die notwendigen Fluchtwege - gegebenenfalls nach Weisung des Vermieters - zu berücksichtigen und diese sowie insbesondere auch die Hauseingänge, Verkehrsflächen, Vorplätze, Passagen, Treppenhäuser, Kellereingänge usw. von Gegenständen irgendwelcher

Mimo predmetu nájmu je predaj, prezentácia tovarov a rozmiestnenie počítačov povolené len s predchádzajúcim písomným, kedykoľvek odvolateľným, súhlasom Prenajímateľa.

Vlastné vozidlá smie Nájomca odstavovať iba na plochách na to určených Prenajímateľom. To tiež platí aj pre vozidlá zamestnancov, návštevníkov a dodávateľov Nájomcu. Nájomca dbá o to, aby tieto osoby dodržiavali dané predpisy. Na prípadné pridelenie takýchto parkovacích miest nie je žiaden nárok. Prenajímateľom môžu byť kedykoľvek odvolané a zmenené. Nie je dovolené čistenie vozidiel na pozemku.

Ak sú k dispozícii spoločné zariadenia a vybavenia ako napríklad spoločné kúrenie, vetranie (prívod a odvod vzduchu), klimatizácia, výťahy, zariadenia na odstránenie odpadov, zásobovací dvor atď. je potrebné dodržiavať osobitné návody na použitie a pokyny technikov klimatizácie, správcu, domového inšpektora, domového technika, atď.

Ďalšie podrobnosti sú obsiahnuté v domovom poriadku, ktorý je pripojený k tejto nájomnej zmluve ako jej príloha a súčasť.

Prenajímateľ môže vykonať účelné zmeny a doplnenia tohto domového poriadku; je povinný Nájomcovi tieto skutočnosti písomne oznámiť.

21. Zmluvná pokuta a náhradné splnenie povinností

21.1 Za nižšie uvedené porušenia zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi nasledujúce zmluvné pokuty:

Art (einschl. von ihm eingesetzter Einkaufswagen) freizuhalten. Außerhalb des Mietgegenstandes ist ein Verkauf, eine Warenpräsentation und die Aufstellung von Werbeträgern nur nach vorheriger schriftlicher, jederzeit widerrufbarer Zustimmung des Vermieters gestattet.

20.6 Eigene Fahrzeuge darf der Mieter nur auf den vom Vermieter hierfür angewiesenen Flächen abstellen. Entsprechendes gilt für Fahrzeuge von Angestellten, Besuchern und Lieferanten des Mieters. Diese Personen sind vom Mieter zur Beachtung dieser Vorschriften anzuhalten. Auf etwaige derartige Parkflächen-Zuweisungen besteht kein Anspruch; sie können vom Vermieter jederzeit widerrufen oder geändert werden. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

20.7 Soweit gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, wie z.B. Sammelheizung, Be- und Entlüftung, Klimaanlage, Aufzüge, Abfallbeseitigungsanlagen, Anlieferungshof usw., sind die gesonderten Benutzungsbestimmungen zu beachten; den Anweisungen der Klimatechniker, Verwalter, Hausinspektor, Haustechniker usw. ist Folge zu leisten.

20.8 Weitere Details sind in der als Anlage und Bestandteil dieses Mietvertrages beigefügten Hausordnung enthalten.

20.9 Zweckdienliche Änderungen oder Ergänzungen dieser Hausordnung kann der Vermieter vornehmen; er hat diese dem Mieter schriftlich mitzuteilen.

21. Vertragsstrafe und Ersatzvornahme

21.1 Bei nachfolgend aufgeführten Vertragsverletzung schuldet der Mieter dem Vermieter folgende Vertragsstrafen:

- | | |
|--|--|
| <p>a) V prípade porušenia prevádzkových povinností (bod 9.1 Dieľ B) zmluvnú pokutu vo výške 125 % minimálneho nájomného pripadajúceho na deň, a to za každý deň porušenia prevádzkových povinností,</p> <p>b) V prípade porušenia prevádzkových povinností (bod 9.1 Dieľ B), ktoré viedli k predčasnej výpovedi podľa bodu 3.4 písm. b) Dieľ B, zmluvnú pokutu vo výške štvornásobku (4) mesačného minimálneho nájomného,</p> <p>c) V prípade porušenia povinnosti vrátiť predmet nájmu (bod 14 Dieľ B) zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku (2) mesačného minimálneho nájmu,</p> <p>d) V prípade porušenia iných zmluvných povinností zmluvnú pokutu vo výške jedného (1) minimálneho nájomného.</p> | <p>a) Bei Verletzung der Betreuungspflicht (Ziffer 9.1 Teil B) eine Vertragsstrafe in Höhe von 125 % auf den Tag entfallenden Mindestmiete für jeden Tag der Betreuungspflichtverletzung,</p> <p>b) bei Verletzung der Betreuungspflicht (Ziffer 9.1 Teil B), welche zu vorzeitigen Kündigung gemäß Ziffer 3.4 lit. b) Teil B geführt hat, eine Vertragsstrafe in Höhe von vier (4) monatlichen Mindestmieten,</p> <p>c) bei Verletzung der Rückgabepflicht (Ziffer 14 Teil B) eine Vertragsstrafe in Höhe zwei (2) vollen monatlichen Mindestmieten,</p> <p>d) bei Verletzung der übrigen Vertragspflichten eine Vertragsstrafe in Höhe einer (1) Mindestmiete.</p> |
| <p>21.2 Uplatnenie zmluvnej pokuty nevylučuje uplatňovanie ďalších nárokov, predovšetkým nároku na náhradu škody v plnej výške.</p> | <p>21.2 Die Geltendmachung der Vertragsstrafe schließt die Geltendmachung weitergehender Ansprüche nicht aus, im Besonderen den Anspruch auf Entschädigung in volle Höhe.</p> |
| <p>21.3 Okrem toho je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu a po neúspešnej upomienke vykonať úkony, na ktoré je Nájomca povinný (náhradné splnenie povinností).</p> | <p>21.3 Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, Handlungen, zu denen der Mieter verpflichtet ist, nach erfolgloser Abmahnung auf Kosten des Mieters vorzunehmen (Ersatzvornahme).</p> |
| <p>22. Klauzula 3 km</p> <p>Od okamihu uzatvorenia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, prípadne od odovzdania ponuky na uzatvorenie nájomnej zmluvy až do skončenia nájomného vzťahu nesmie Nájomca v okruhu 3 kilometrov od nákupného centra prevádzkovať rovnaký alebo podobný nový obchod, aký prevádzkuje v nákupnom centre, a to priamo ani nepriamo. To isté platí aj pre účasť v takýchto spoločnostiach alebo inú podobnú spoluúčasť na ich prevádzke.</p> | <p>22. 3-km-Klausel</p> <p>Vom Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrages bzw. der Abgabe des Angebotes zum Abschluss des Mietvertrages bis zur Beendigung des Mietverhältnisses ist es dem Mieter untersagt, in einem Umkreis von drei Kilometern um das Einkaufszentrum herum ein gleichartiges oder ähnliches Geschäft neu zu betreiben, wie er es im Einkaufszentrum unterhält, und zwar weder direkt noch indirekt. Entsprechendes gilt für die Beteiligung an solchen Unternehmen oder</p> |

eine irgendwie geartete Mitwirkung an ihrem Betrieb.

Rôzne

Viacere osoby ako nájomcovia zodpovedajú spoločne a nerozdielne za všetky záväzky z nájomnej zmluvy. Každý nájomca je splnomocnený prijímať za všetkých ostatných nájomcov prehlásenia Prenajímateľa (vrátane výpovedí).

Prenajímateľ je oprávnený zabráť časť parkovacích plôch na usporiadanie rôznych podujatí alebo na iné účely, ktoré považuje v záujme nákupného centra za účelné. Nájomné tým zostáva nedotknuté.

K nákupnému centru patria parkovacie plochy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo premiestniť parkovacie miesta, prijať rozhodnutie, ktoré obmedzuje možnosti využitia týchto plôch (obmedzenie parkovacej doby, stanovenie otváracie doby, dočasné zastavenie z dôvodu stavebných opatrení, atď.). Prenajímateľ je tiež oprávnený vyberať za užívanie parkovacích miest parkovacie poplatky. Ďalej je oprávnený ponechať parkovacie plochy do prevádzky tretej osobe a dovoliť tejto tretej osobe vyberať parkovacie poplatky. Nájomca nie je oprávnený z toho vyvodzovať akékoľvek práva voči Prenajímateľovi.

Ak existuje poplatková povinnosť za využívanie parkovacích plôch, odkazuje sa ohľadom preúčtovania vedľajších nákladov za parkovacie plochy na úpravu uvedenú v diele C.

Ak zmení Nájomca svoje sídlo, tak sa prehlásenie Prenajímateľa, ktoré bolo zaslané do sídla uvedeného v nájomnej zmluve alebo do sídla, ktoré bolo naposledy písomne oznámené Nájomcom a to podaním na pošte

23. Sonstiges

23.1 Mehrere Personen als Mieter haften gemeinsam und solidarisch für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag. Jeder Mieter hat Vollmacht, für alle anderen Mieter Erklärungen des Vermieters (einschließlich Kündigungen) entgegenzunehmen.

23.2 Der Vermieter ist berechtigt, Teile der Parkflächen für Veranstaltungen oder für sonstige Zwecke in Anspruch zu nehmen, die dem Vermieter im Interesse des Einkaufszentrums zweckmäßig erscheinen. Die Miete wird dadurch nicht berührt.

23.3 Dem Einkaufszentrum sind Kfz-Stellplatzanlagen angegliedert. Der Vermieter behält sich vor, Stellplätze zu verlegen, die Benutzungsmöglichkeiten einschränkende Regelungen zu treffen (wie Beschränkung der Parkzeiten, Festlegung der Öffnungszeiten, zeitweilige Stilllegung wegen Baumaßnahmen etc.). Der Vermieter ist auch berechtigt, für die Benutzung der Kfz-Stellplatzanlagen Parkgebühren zu erheben. Er ist weiterhin berechtigt, sie von einem Dritten betreiben und von diesem Parkgebühren erheben zu lassen. Der Mieter kann hieraus keine Rechte gegenüber dem Vermieter herleiten.

Solange für die Benutzung der Kfz-Stellplatzanlagen eine Gebührenpflicht besteht, wird hinsichtlich der Umlage betreffend die Nebenkosten für die Kfz-Stellplatzanlagen auf die in Teil C festgelegte Regelung verwiesen.

23.4 Ändert der Mieter seinen Sitz, so gilt eine Erklärung des Vermieters, die an den im Mietvertrag benannten oder an den zuletzt schriftlich vom Mieter bekannt gegebenen Sitz gerichtet ist, mit der Aufgabe zur Post

(dátum poštovej pečiatky) považuje za doručené. Ak si Nájomca praje zasielanie korešpondencie na adresu odlišnú od sídla, musí sa táto adresa nachádzať v Slovenskej republike, v opačnom prípade platí prehlásenie Prenajímateľa adresované do sídla Nájomcu podľa ustanovení vo vete 1 ako účinne doručené.

23.5 Pri neúspešnom pokuse o poštové doručenie, vrátane odmietnutia prevzatia (zmarenie doručenia) zásielky, zásielka sa považuje po uplynutí trojdňovej lehoty po uložení na pošte za doručenú Nájomcovi. Fikcia doručenia platí nezávisle od toho, či sa Nájomca o poštovom uložení zásielky dozvedel.

23.6 Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený previesť svoje práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy na inú spoločnosť, ibaže by tým bolo ohrozené riadne pokračovanie zmluvy. Nájomca už teraz týmto súhlasí s takým prevodom práv a povinností na tretiu osobu. Oznámením tohto právneho nástupníctva voči Nájomcovi vystupuje Prenajímateľ zo všetkých svojich práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu uzatvoreného s Nájomcom.

23.7 Nájomca súhlasí s tým, že údaje, ktoré sa týkajú nájomného vzťahu, budú uložené v rámci správy nehnuteľnosti na dátových nosičoch. Prenajímateľ sa zaväzuje pri spracovávaní dát dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany osobných údajov.

24. Pisomná forma

Táto nájomná zmluva obsahuje všetky ustanovenia dohodnuté

(Datum des Poststempels) als gegangen. Sofern der Mieter Stellung des gesamten Schriftverkehrs an eine vom Sitz abweichende Korrespondenzadresse muss sich diese innerhalb der slowakischen Republik befinden, ansonsten gilt eine an den Sitz des Vermieters adressierte Erklärung des Mieters entsprechend der Regelung in Satz 1 als wirksam zugestellt.

23.5 Bei jedem erfolglosen postalischen Zustellungsversuch, einschließlich der Verweigerung der Entgegennahme (Zugangsvereitelung) durch den Mieter, gilt die Erklärung des Vermieters, die dem Mieter nach Ablauf der 3-tägigen Aufbewahrungsfrist der Post als wirksam zugestellt ist, als wirksam zugestellt. Die Zugangsfiktion gilt unabhängig von der Kenntnisnahme des Mieters über die postalische Hinterlegung.

23.6 Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ein anderes Unternehmen zu übertragen, es sei denn, dass hierdurch eine ordnungsgemäße Fortführung des Vertrags gefährdet wird. Der Mieter stimmt hiermit bereits einer solchen Übertragung von Rechten und Pflichten des Vermieters auf einen Dritten zu. Mit der Bekanntgabe dieser Rechtsnachfolge gegenüber dem Mieter scheidet der Vermieter mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Mieter bestehenden Vertragsverhältnis aus.

23.7 Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Immobilienverwaltung auf Datenträgern gespeichert werden. Der Vermieter verpflichtet sich, bei der Verarbeitung der Daten datenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

24. Schriftform

Dieser Mietvertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien verein-

zmluvnými stranami v súvislosti s nájomným vzťahom. Ústne vedľajšie dojednania neexistujú. Dohodnutia a prisľuby akéhokoľvek druhu, ktoré sa týkajú nájomného vzťahu alebo predmetu nájmu, sú účinné vtedy, ak boli uskutočnené v písomnej forme, a ak boli právoplatne podpísané Prenajímateľom a Nájomcom. To isté platí pre zmeny alebo dodatky, ako aj zrušenie nájomnej zmluvy či ustanovenia o písomnej forme.

25. Salvátorská klauzula

Platnosť a účinnosť tejto nájomnej zmluvy nie je dotknutá neplatnosťou alebo neúčinnosťou jednotlivých ustanovení alebo prípadnou medzerou v úprave. Neúčinné alebo neplatné ustanovenie, alebo medzera v úprave je potrebné nahradiť, prípadne doplniť, takým platným a účinným ustanovením, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu chýbajúceho ustanovenia alebo ostatnej úprave obsiahnutej v nájomnej zmluve.

26. Záverečné ustanovenia

26.1 Všetky spory, ktoré vyplynú z tejto nájomnej zmluvy a v súvislosti s ňou, alebo s jej platnosťou, budú rozhodnuté záväzne a s konečnou platnosťou slovenskými riadnymi súdmi, ktoré sú na to prislušné podľa právnych predpisov. Riadny súd použije pri svojom rozhodovaní, a to aj v súvislosti s výkladom úpravy obsiahnutej v tejto zmluve, výlučne slovenské hmotné právo – po vylúčení slovenských kolizných noriem – a slovenské procesné právo.

26.2 Ako výraz svojej vôle pripojujú strany pod túto nájomnú zmluvu svoje podpisy.

barten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Vereinbarungen oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen, sind nur in schriftlicher Form und mit rechtsgültiger Zeichnung durch Vermieter und Mieter wirksam. Das gleiche gilt für Änderungen oder Ergänzungen sowie die Aufhebung des Mietvertrages oder der Schriftformklausel.

25. Salvatorische Klausel

Der Bestand dieses Mietvertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung oder der übrigen Regelungen des Mietvertrages weitestgehend entspricht.

26. Schlussbestimmungen

26.1 Alle Streitigkeiten, die sich aus und im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, werden von den slowakischen, ordentlichen Gerichten endgültig und bindend entschieden, welche nach den gesetzlichen Vorschriften zuständig sind. Das ordentliche Gericht wird bei seiner Entscheidungsfindung auch hinsichtlich der Auslegung von Regelungen dieses Vertrages ausschließlich das slowakische materielle Recht – unter Ausschluss des slowakischen Kollisionsrechts – und das slowakische Prozessrecht anwenden.

26.2 Diesen Mietvertrag unterzeichnen die Vertragsparteien als mit ihrem Willen in jeder Hinsicht übereinstimmend.

- | | | | |
|------|---|------|--|
| 26.3 | Podpísané osoby prehlasujú, že sú za zmluvné strany oprávnené na podpis tejto nájomnej zmluvy. | 26.3 | Die Unterzeichnenden erklären, dass sie zum Abschluß dieses Vertrages für die Vertragspartei berechtigt sind. |
| 26.4 | Správne poplatky a/alebo dane, ktoré vzniknú v súvislosti s vytvorením tohto dokumentu, znáša Nájomca. | 26.4 | Mit der Errichtung dieser Untereinheit anfallende Verwaltungsgebühren und/oder Verkehrssteuern gehen Lasten des Mieters. |
| 26.5 | Táto nájomná zmluva sa uzatvára v dvoch vyhotoveniach, vždy v slovenskom a nemeckom jazyku. Každá zmluvná strana dostane jedno dvoj-jazyčné vyhotovenie. V prípade rozporov a problémov týkajúcich sa výkladu tejto zmluvy je rozhodujúca slovenská verzia. | 26.5 | Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen jeweils in deutscher und slowakischer Sprache abgeschlossen. Jede Vertragspartei erhält eine zweisprachige Ausfertigung. Im Falle von Streitigkeiten und Auslegungsproblemen betreffend diesen Vertrag ist ausschliesslich die slowakische Sprachfassung verbindlich. |
-

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Diel C

Špecifické podmienky

pre
nákupné centrum
Central Bratislava

Parkovacie plochy pre vozidlá

1.1 Pre zákazníkov nákupného centra sú k dispozícii parkovacie plochy (porovnaj s bodom 5.2.1 a) diel B) s približne 820 parkovacími miestami. Ak Prenajímateľ po uzavretí nájomnej zmluvy zriadi so súhlasom nájomcov alebo ostatných užívateľov viac ako 50 % celkových obchodných plôch nákupného centra (vrátane obchodných domov a iných maloobchodných plôch pričlenených k nákupnému centru) alebo za účelom splnenia úradných nariadení ďalšie parkovacie plochy, tieto náklady budú podľa uváženia Prenajímateľa rozpočítané na všetkých nájomcov alebo ostatných užívateľov v pomere ich obchodných plôch, alebo sa v rovnakom pomere zvýši nájomné. Nájomca prehlasuje, že s týmto postupom súhlasí. Aj pre novo zriadené parkovacie plochy platí bod 23.3 diel B.

- 1.2 Ak Prenajímateľ využije svoje právo podľa bodu 23.3 diel B, t.j. vyberať alebo nechať vyberať poplatky za užívanie parkovacích miest, bude sa starať o to, aby pri úprave poplatkov boli prednostne zohľadnené záujmy prevádzky centra.

Pokiaľ existuje povinnosť platiť poplatok za užívanie parkoviska, Nájomca je oslobodený od platieb týkajúcich sa nákladov, ktoré vzniknú v súvislosti s parkovacími plochami, t.j. nákladov na personál, čistenie,

MIETVERTRAG

Teil C

Centerspezifische Bedingungen

für das
Einkaufszentrum
Central Bratislava

1. Kfz-Stellplatzanlagen

- 1.1 Für die Kunden des Einkaufszentrums stehen Kfz-Stellplatzanlagen (vgl. hierzu Ziffer 5.2.1 a) Teil B) mit ca. 820 Stellplätzen zur Verfügung. Schafft der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages über den dann vorhandenen Bestand hinaus mit Zustimmung der Mieter/sonstigen Nutzer von mehr als 50 % der Gesamtladenflächen des Einkaufszentrums (einschl. Warenhäuser und sonstiger dem Einkaufszentrum angegliederten Einzelhandelsflächen) oder zur Erfüllung behördlicher Auflagen weitere Kfz-Stellplatzanlagen, so werden die Kosten hierfür nach Wahl des Vermieters auf alle Mieter / sonstigen Nutzer im Verhältnis ihrer Ladenflächen umgelegt oder die Mieten im gleichen Verhältnis erhöht. Der Mieter erklärt sich mit diesem Abstimmungsvorgang einverstanden. Auch für neu geschaffene Kfz-Stellplatzanlagen gilt Ziffer 23.3 Teil B.

- 1.2 Sollte der Vermieter von seinem Recht gemäß Ziffer 23.3 Teil B Gebrauch machen, Gebühren für die Stellplatzbenutzung zu erheben oder erheben zu lassen, wird er dafür Sorge tragen, dass bei der Gebührenregelung vorrangig die Interessen des Centerbetriebes berücksichtigt werden.

Solange für die Benutzung der Kfz-Stellplatzanlagen eine Gebührenpflicht besteht, wird der Mieter von der Zahlung hinsichtlich der für die Kfz-Stellplatzanlagen anfallenden Kosten für Personal, Reinigung,

odvoz odpadkov, bezpečnosť a elektrickú energiu. Náklady na údržbu a obnovu parkovacích plôch znáša naďalej Nájomca.

Pokiaľ príjmy za parkovanie nepokryjú náklady na prevádzkovanie parkoviska, náklady na parkovacie zariadenia a administratívne náklady prevádzkovateľa parkoviska, do tejto výšky sa zrušuje oslobodenie od platieb za náklady uvedené v druhom odseku.

2. Otváracia doba

Na doplnenie bodu 9.3 veta 2 diel B platia odo dňa otvorenia nákupného centra nasledujúce minimálne otváracie doby:

Pondelok – sobota
10.00 - 21.00 hod.

Nedeľa a sviatky
10.00 - 21.00 hod.

Z toho sú vyňaté prenajímateľom zvláštne stanovené sviatky.

3. Využívanie pasáže

Prenajímateľ si vyhradzuje právo prenajať časti pasáže nákupného centra akejkoľvek tretej osobe. Táto spoločnosť bude oprávnená využívať prenajaté plochy na umiestnenie a prevádzku predajných a reklamných stánkov alebo ich prenechať k užívaniu tretím osobám. Prenajímateľ použije paušálnu čiastku platieb na vedľajšie náklady získané od takejto tretej osoby na zníženie vedľajších nákladov, ktoré celkovo pripadajú na nákupné centrum. Nájomca nemôže odvodzovať ďalšie práva z vyššie uvedeného prenájmu.

Müllentsorgung, Bewachung Energie entlastet. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Kfz-Stellplatzanlagen trägt der Mieter weiterhin.

Sollten die Gebühreneinnahmen die Kosten des Parkhausbetriebes, die Kosten für die Parkierungseinrichtungen und die Verwaltungskosten des Parkhausbetreibers nicht decken, entfällt insoweit eine Entlastung um die in Abs. 2 genannten Kostenpositionen.

2. Öffnungszeiten

In Ergänzung zu Ziffer 9.3 Satz 2 Teil B gelten ab dem Tag der Eröffnung des Einkaufszentrums zunächst folgende Mindestladenöffnungszeiten:

montags - samstags
10.00 - 21.00 Uhr

sonn- und feiertags
10.00 - 21.00 Uhr

Ausgenommen hiervon sind besondere vom Vermieter festgelegte Feiertage.

3. Nutzung der Ladenstraße

Der Vermieter behält sich vor, Teile der Ladenstraße des Einkaufszentrums an Drittperson zu vermieten. Diese Gesellschaft wird berechtigt sein, die Mietflächen für die Aufstellung und den Betrieb von Verkaufs- und Werbeständen zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen. Der Vermieter wird eine von der Drittperson vereinnahmte Nebenkostenpauschale zur Verminderung der in dem Einkaufszentrum insgesamt anfallenden Nebenkosten verwenden. Weitergehende Rechte kann der Mieter aus der vorerwähnten Vermietung nicht herleiten.

4. Prístup po uzavretí centra

Ak bude nákupné centrum mimo otváracie doby centra bezpečostne a technicky chránené zariadením na ohlasovanie vlámania, platí nasledujúce: Nájomca môže po uzavretí centra vstupovať na svoje nájomné plochy a opúšťať ich len vtedy, ak o to požiada strážnu službu a službu, ktorá má na starosti zatváranie centra, prostredníctvom miestneho manažmentu centra. Náklady tejto služby, ktoré tým vzniknú, znáša Nájomca.

4. Zutritt nach Centerschließung

Wenn das Einkaufszentrum außerhalb der Centeröffnungszeiten durch eine Einbruchmeldeanlage sicherheitstechnisch geschützt wird, gilt Folgendes: Der Mieter kann seine Mietflächen nach Centerschließung nur betreten und verlassen, wenn er hierzu den Wach- und Schließdienst über das örtliche Center-Management anfordert. Die dadurch entstehenden Kosten des Wach- und Schließdienstes trägt der Mieter.

5. Zásobovanie

Prenajímateľ výslovne upozorňuje Nájomcu na to, že zásobovanie tovarom a pod. je možné len nákladnými vozmi s celkovou dĺžkou max. 10,10 m.

5. Anlieferung

Der Vermieter weist den Mieter ausdrücklich darauf hin, dass eine Anlieferung von Waren etc. nur mit LKW's mit einer Gesamtlänge von maximal 10,10 m zulässig ist.

K tomuto ďalej platí nasledovné:

Prenajímateľ nezodpovedá za obmedzenie príjazdu/dodávok, ktoré boli prijaté na základe opatrení štátu alebo správnych orgánov (zákony, nariadenia, vyhlášky, správne akty a dopravné opatrenia), a to po odovzdaní ponuky na uzavretie zmluvy Nájomcom.

Darüber hinaus gilt Folgendes:

Für Zufahrts-/Anlieferbeschränkungen, die durch hoheitliche Maßnahmen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Verwaltungsakte oder Verkehrsregelungen) getroffen werden, und zwar nach Abgabe des Vertragsangebotes durch den Mieter, steht der Vermieter nicht ein.

Obmedzenie príjazdu/dodávok, ktoré boli dohodnuté vo verejnoprávnych zmluvách (napr. zmluva o mestskej výstavbe, zmluva o plnení alebo iné) majú rovnaké postavenie ako obmedzenia, ktoré vyplývajú zo štátnych a správnych opatrení.

Zufahrts-/Anlieferbeschränkungen, die in öffentlich-rechtlichen Verträgen (z.B. städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag o.ä.) vereinbart werden, stehen solchen, die durch hoheitliche Maßnahmen getroffen werden, gleich.

Prenajímateľ bude Nájomcu o prípadných ďalších dodatočných obmedzeniach v danej dobe informovať. Nájomca bude vždy dodržiavať aktuálne platné obmedzenia.

Der Vermieter wird den Mieter über etwaige nachträgliche zusätzliche Beschränkungen zu gegebener Zeit informieren. Der Mieter wird die jeweils geltenden Beschränkungen einhalten.

wachung und die Kosten der Instandsetzung tragen trägt der

Einnahmen des Betriebes, die Instandhaltungskosten des nicht der Entlastung 2 genannten

9.3 Satz 2 Tag der Eröffnung des Ladengeschäfts

sind besonders festgelegt

alle

vor, Teile des Einkaufszentrums vermietet und berechtigt für die Aufnahme von Verträgen zu nutzen zu lassen. Die Nebenabminderung des Einkaufszentrums insgesamte Rechte der vorerwähnt herleiten.

Z dôvodu obmedzenia dodávok, ktoré sú Nájomcovi známe, alebo ktoré budú neskôr stanovené na základe štátnych alebo správnych opatrení, Nájomcovi neprináležia voči Prenajímateľovi žiadne nároky akéhokolvek druhu.

Wegen der dem Mieter bekannte oder später hoheitlich festgelegte Anlieferbeschränkungen stehen dem Mieter gegen den Vermieter keinerlei Ansprüche irgendwelcher Art zu.

NÁJOMNÁ ZMLUVA

DIEL D

Ďalšie ustanovenia

medzi

Central Shopping Center, a.s.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť
Staré Mesto
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5631/B,
IČO: 46872884

zastúpená:

**ECE Projektmanagement
Bratislava s.r.o.**
Metodova 6
821 08 Bratislava
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 36441/B,
IČO: 35 940 662

v ktorej mene konajú spoločne dve
oprávnené osoby

- ďalej len
„prenajímateľ“ -

a

**Bratislavská vodárenská
spoločnosť, a.s.**
Prešovská 48
Bratislava 826 46
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3080/B,
IČO: 35 850 370

zastúpená:
JUDr. Peter Olajoš,
predseda predstavenstva,
Ing. Emerich Šinka,
člen predstavenstva

MIETVERTRAG

Teil D

Zusätzliche Vereinbarungen

zwischen der

Central Shopping Center, a.s.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť
Staré Mesto
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sa, Einlage-Nr. 5631/B,
Identifikations-Nr.: 46872884

vertreten durch:

**ECE Projektmanagement
Bratislava s.r.o.**
Metodova 6
821 08 Bratislava
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sro, Einlage-Nr. 36441/B,
Identifikations-Nr.: 35 940 662

in deren Namen zwei zur gemeinsa-
men Vertretung berechnigte Perso-
nen handelnd

- nachstehend
„Vermieter“ genannt -

und

**Bratislavská vodárenská
spoločnosť, a.s.**
Prešovská 48
Bratislava 826 46
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sa, Einlage-Nr. 3080/B,
Identifikations-Nr.: 35 850 370

vertreten durch:
JUDr. Peter Olajoš,
Vorstandsvorsitzender,
Ing. Emerich Šinka,
Vorstandsmitglied

- ďalej len
„nájomca“ -

- nachstehend
„Mieter“ genannt

7.1 Nájomca je oboznámený, že na nájomnú plochu uvedenú v bodoch 1.2 – 1.4 Diel A existuje Nájomná zmluva s predchádzajúcim nájomcom a nájomná plocha je v súčasnosti ešte užívaná predchádzajúcim nájomcom.

Pokiaľ by z akýchkoľvek dôvodov nemało dôjsť k zrušeniu Nájomnej zmluvy s predchádzajúcim nájomcom, môže prenajimateľ od tejto Nájomnej zmluvy odstúpiť počas 12 mesiacov od jej uzatvorenia. Pokiaľ by prenajimateľ využil svojho práva od Nájomnej zmluvy odstúpiť, nepri náležia z tohto dôvodu nájomcovi proti prenajimateľovi žiadne nároky akéhokoľvek druhu.

7.2 Predmet nájmu bude odovzdaný nasledovne:

- akékoľvek hmotné zariadenia predmety ako aj vstavby a inštalácie vrátane osvetľovacích telies a E-kabeláže až k rozdeľovaču budú vyňaté;

- výlohy / vstupné zariadenie sú demontované;

- bez zaveseného podhľadu;

- steny budú pripravené pre nový náter, pričom tapety, kachličky, dlaždice atď. sú zo stien odstránené;

- akékoľvek vonkajšie reklamné zariadenia sú demontované podľa predpisov;

- podlahový podklad (poter) bude odovzdaný bez vrchnej povrchovej úpravy;

7.1 Dem Mieter ist bekannt, dass über die in Ziffern 1.2 - 1.4 Teil A genannten Mietflächen ein Mietvertrag mit einem Vormieter besteht und die Mietflächen zurzeit noch von diesem belegt sind.

Sollte eine Auflösung des Mietvertrages mit dem Vormieter - gleich aus welchen Gründen - nicht zustande kommen, kann der Vermieter von diesem Mietvertrag innerhalb von 12 Monaten ab dessen Abschluss zurücktreten. Falls der Vermieter dieses Rücktrittsrecht ausübt, stehen dem Mieter Ansprüche irgendwelcher Art gegen den Vermieter nicht zu.

7.2 Der Mietbereich wird wie folgt übergeben:

a) - sämtliche beweglichen Einrichtungsgegenstände sowie alle Einbauten und Installationen einschließlich der Beleuchtungskörper und der E-Verkabelung bis zur Verteilung sind herausgenommen;

b) - die Schaufenster-/Eingangsanlage ist ausgebaut;

- ohne abgehängte Decke;

- die Wände sind für einen neuen Anstrich vorbereitet, wobei Tapeten, Kacheln, Fliesen etc. von den Wänden entfernt sind;

- sämtliche Außenwerbeanlagen sind vorschriftsmäßig demontiert;

- der Fußbodenuntergrund (Estrich) wird ohne Fußbodenoberbelag übergeben;

7.3

7.4

7.5
a)

b)

7.6

achstehend r" genannt	- nájomná plocha je uprataná.	- die Mietfläche ist besenrein.
dass über l A genann tvertrag mit ht und die von diesen	Ostatné je odovzdané v tom stave, aký bol pri prehliadke..	Im Übrigen erfolgt die Übergabe wie besehen.
Mietvertra gleich aus it zustande mieter von halb von 12 schluss zu mieter die ibt, stehen irgendwel mieter nicht	7.3 Nájomca má právo dohodnúť s pred chádzajúcim nájomcom priame pre vzatie vstavieb a inštalácií atď. (ako napr. E-kabeláž), ktoré boli dodané predchádzajúcim nájomcom, toto vy žaduje súhlas prenajímateľa.	7.3 Der Mieter hat das Recht, hinsicht lich der vom Vermieter eingebrach ten Einbauten, Installationen, etc. (wie z.B. E-Verkabelungen) eine di rekte Übernahme mit dem Vermieter zu vereinbaren; diese bedarf der Zu stimmung des Vermieters.
folgt über	7.4 Na vyhnutie sa pochybnostiam sa zmluvné strany dohodli, že predmet podnikania Nájomcu uvedený v bode 0.2 Diel A neoprávňuje Ná jomcu využívať nájomnú plochu nad rámeč účelu nájmu uvedenom v bode 2 Diel A.	7.4 Klarstellend vereinbaren die Ver tragsparteien, dass der in Ziffer 0.2 Teil A genannte Unternehmensge genstand des Mieters den Mieter nicht berechtigt, die Mietfläche über den in Ziffer 2 Teil A konkretisierten Mietzweck hinaus zu nutzen.
n Einrich ; alle Ein onen ein ungskörper is zur Ver rmen;	7.5 a) Ak bude pre prevádzku nájomcu ne vyhnutná kolaudácia/rozhodnutie o skúšobnej prevádzke, alebo pred časnom užívaní nájomnej plochy, zabezpečí ich nájomca bezodkladne na svoje náklady. Odkazujeme na príslušné ustanovenia v bodoch 1.4 a 4.1 Dielu B, ktoré sa primerane uplatnia.	7.5 a) Sofern für den Betrieb des Mieters eine Kollaudation/Probetriebsge nehmigung oder vorzeitige Nut zungsgenehmigung seiner Mietflä chen erforderlich ist, wird der Mieter diese auf eigene Kosten unverzüg lich einholen. Auf die diesbezüg lichen Regelungen in Ziffern 1.4 und 4.1 Teil B wird verwiesen, die ent sprechende Anwendung finden.
ngsanlage	b) Pokiaľ by nájomca nezískal práv nymi predpismi požadovanú alebo úradne nariadenú kolaudá ciu/rozhodnutie o skúšobnej pre vádzke alebo predčasnom užívaní plochy, je prenajímateľ oprávnený nájomný vzťah vypovedať. V tomto prípade sa uplatnia ustanovenia v bodoch 3.3 – 3.5 Dielu B.	b) Sollte der Mieter die gesetzlich vor geschriebene oder behördlich ange ordnete Kollaudation/ Probebe triebsgenehmigung oder vorzeitige Nutzungsgenehmigung nicht bis spätestens 6 Monate nach Über gabe der Fläche erlangt haben, ist der Vermieter berechtigt, das Miet verhältnis zu kündigen. In diesem Falle gelten die Regelungen in Zif fern 3.3 – 3.5 Teil B entsprechend.
neuen An i Tapeten, den Wän	7.6 Pokiaľ nájomca bez vážnych dôvo dov nepreberie predmet nájmu v deň, ktorý mu bol prenajímateľom	7.6 Übernimmt der Mieter den Mietge genstand ohne ernsthafte Gründe nicht an dem gemäß Ziffer 4.2 Teil B
beanlagen ontiert;		
d (Estrich) elag über		

záväzne oznámený ako deň odovzdania podľa bodu 4.2 Diel B, začína nájomný vzťah napriek tomu v deň odovzdania stanovený v oznámení prenajimateľa.

vom Vermieter verbindlich mitgeteilten Tag der Übergabe, beginnt das Mietverhältnis gleichwohl an dem der Mitteilung des Vermieters festgelegten Übergabetag.

7.7 Zmluvné strany týmto potvrdzujú, že nájomca bol informovaný o spracovaní osobných údajov v súvislosti s plnením tejto zmluvy prostredníctvom separátneho prehlásenia k ochrane osobných údajov podľa čl. 13, 14 Obecného nariadenia (EU) o ochrane osobných údajov (2016/679).

7.7 Die Parteien bestätigen hiermit, dass der Mieter über die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages durch eine separate Datenschutzerklärung gemäß Artikel 13, 14 der EU-Datenschutzgrundverordnung (2016/679) informiert worden ist.

7.8 Body 5.1.1 až 5.1.6 Diel B sa vypúšťajú.

7.8 Ziffer 5.1.1 bis 5.1.6 Teil B werden aufgehoben.

7.9 Odchyľne od bodu 3.1 Diel A Nájomnej zmluvy sa dojednáva, že povinnosť nájomcu platiť dohodnutý nájom začína až **dňom otvorenia obchodu pre verejnosť**, najneskôr však od začiatku 7. mesiaca po odovzdaní nájomnej plochy nájomcovi.

7.9 Abweichend von Ziffer 3.1 Teil A des Mietvertrages wird vereinbart, dass die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der vereinbarten Miete erst am **Tage der Eröffnung des Ladens für die Öffentlichkeit**, spätestens jedoch **ab Anfang des 7. Monats** nach Übergabe der Mietfläche an den Mieter beginnt.

Povinnosť Nájomcu platiť zálohy na vedľajšie náklady, kúrenie a klimatizáciu podľa bodu 1.6 až 1.8 Diel A však začína dňom odovzdania nájomnej plochy.

Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Neben-, Heiz- und Klimakostenvorauszahlungen gemäß Ziffer 1.6 bis 1.8 Teil A beginnt jedoch am Tag der Übergabe der Mietfläche beginnt.

7.10 Bod 3.1 Diel B Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

7.10 Ziffer 3.1 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

Nájomný vzťah je uzatvorený na dobu pevne stanovenú v Diele A. Začína plynúť v súlade s ustanoveniami v Diele A tejto zmluvy a končí dňom, ku ktorému uplynie dohodnutá doba trvania nájmu podľa bodu 3.2 Diel A.

Das Mietverhältnis ist auf die in Teil A genannte Mietzeit fest abgeschlossen. Es beginnt wie in Teil A dieses Vertrages festgelegt und endet am Tag, an dem die vereinbarte Mietdauer gem. Ziffer 3.2 Teil A abläuft.

ch mitgeteilt
beginnt das
I an dem in
sters festge

iermit, dass
beitung per
im Zusam
ung dieses
parate Da
näß Artikel
chutzgrund
informiert

werden auf

3.1 Teil A
vereinbart
les Mieters
arten Miete
fnung des
hkeit, spä
ng des 7.
der Mietflä
t.

Mieters zur
iz- und Kli
n gemäß
beginnt je
rgabe der

etvertrages

auf die in
fest abge
e in Teil A
gt und en
lie verein
Ziffer 3.2

7.11 **Bod 3.3 druhá veta Diel B** Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

Výpovedná lehota je **3 mesiace** a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 3.3 Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.12 **Bod 3.4 písm. b) Diel B** Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

b) Nájomca **najmenej dvakrát** poruší povinnosť prevádzkovať uvedenú v bode 9 diel B, alebo ak Nájomca výslovne vyhlási, že povinnosť prevádzkovať podľa bodu 9.1 Diel B nechce plniť, alebo ak na požiadanie Prenajmateľa v lehote stanovenej Prenajmateľom výslovne neprehlási, že svoju povinnosť prevádzkovať podľa bodu 9.1 diel B splní;

7.13 **Bod 3.4 písm. c) Diel B** Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

c) dôjde najmenej v dvoch prípadoch k závažnému obťažovaniu alebo ujme Prenajmateľa alebo iných nájomcov (napr. vo forme nedovoleného zhlukovania návštevníkov konaného v predmete nájmu v rozpore s právnymi predpismi alebo dobrými mravmi, vo forme obťažovania ostatných nájomcov nadmerných hlukom, svetlom, zápachom apod.), pričom nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote poskytnutej mu v písomnej upomienke podľa bodu 3.5;

7.11 **Ziffer 3.3 Satz 2 Teil B** des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

Die Kündigungsfrist beträgt **3 Monate** als vereinbart, die ab den ersten Tag des nach dem Zugang der Kündigung folgenden Monats zu rechnen ist.

Im Restlichen bleibt Ziffer 3.3 Teil B des Mietvertrages unverändert.

7.12 **Ziffer 3.4 lit. b) Teil B** des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

b) der Mieter **mindestens zweimal** gegen die Betreibungsverpflichtung aus Ziffer 9 Teil B verstößt, oder der Mieter ausdrücklich erklärt, seiner Betreibungsverpflichtung gemäß Ziffer 9.1 Teil B nicht nachkommen zu wollen oder auf entsprechendes Verlangen des Vermieters nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist ausdrücklich erklärt, dass er seiner Betreibungsverpflichtung gemäß Ziffer 9.1 Teil B nachkommen wird;

7.13 **Ziffer 3.4 lit. c) Teil B** des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

c) mindestens zweimal eine erhebliche Belästigung oder Beeinträchtigung des Vermieters oder anderer Mieter gegeben ist (z.B. in Form einer unerlaubten Gruppierung von Besuchern im Mietgegenstand, die dem Gesetz oder den guten Sitten widerspricht, in Form einer Belästigung anderer Mieter durch übermäßigen Lärm, Licht, Geruch usw.), wobei der Mieter auch während der zusätzlichen Nachfrist, die ihm in einer schriftlichen Aufforderung gem. Ziffer 3.5 gewährt wurde, keine Abhilfe schafft;

7.14 Bod 3.4 písm. g) Diel B Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

g) Nájomca riadne neplní svoje ostatné podstatné zmluvné alebo zákonné povinnosti (napríklad nájomca neotvorí svoj obchod v lehote dojednanej v bode 4.6 Diel B, alebo nájomca v rozpore s bodom 7.1 Diel B umiesti / nainštaluje reklamné zariadenia mimo predmet nájmu bez predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom, alebo nájomca v rozpore s bodmi 8 písm. b) a c) Diel B vykoná jubilejný/ likvidačný výpredaj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa či neprispôsobí vzhľad obchodu štandardu nákupného centra, alebo nájomca v rozpore s bodom 11.2 Diel B vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo sa nájomca dopustí iných porušení porovnateľnej povahy či významu;

7.14 Ziffer 3.4 lit. g) Teil B des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

g) der Mieter seinen sonstigen wesentlichen vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommt (z.B. der Mieter eröffnet sein Geschäft nicht innerhalb der in Ziffer 4.6 Teil B vereinbarten Frist oder der Mieter im Widerspruch zur Ziffer 7.1 Teil B die Werbeeinrichtungen außerhalb des Mietsgegenstandes ohne vorherige schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter anbringt / ausgestaltet, oder der Mieter im Widerspruch zu Ziffern 8 lit. b) und c) Teil B einen Jubiläums- / Liquidationsverkauf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters durchführt, oder sich mit der Darstellung seines Geschäfts nicht dem Standard des Einkaufszentrums anpasst, oder der Mieter im Widerspruch zu Ziffer 11.2 Teil B bauliche Veränderungen ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Vermieters vornimmt, oder der Mieter begeht andere Verstöße vergleichbarer Art oder Bedeutung);

7.15 Ako doplnenie bodu 3.6 Diel B sa dojednáva nasledovné:

Prenajímateľ sa bude snažiť prenajať predmet nájmu čo najrýchlejšie vhodnému následnému nájomcovi podľa uváženia prenajímateľa. Zodpovednosť nájomcu podľa bodu 3.6 skončí okamihom, kedy začne povinnosť následného nájomcu hradiť nájomné, vedľajšie náklady a ostatné plnenia.

7.15 Ergänzend zu Ziffer 3.6 Teil B wird Folgendes vereinbart:

Der Vermieter wird sich bemühen, die Fläche des Mieters möglichst schnell an einen nach seiner Auffassung geeigneten Nachmieter zu vermieten. Die Haftung des Mieters gemäß Ziffer 3.6 endet zu dem Zeitpunkt, an dem die Verpflichtung des Nachmieters zur Zahlung der Miete, der Nebenkosten und sonstiger Leistungen beginnt.

7.16 Bod 4.6 Diel B Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

Nájomca je povinný otvoriť svoj obchod najneskôr do 4 mesiacov po

7.16 Ziffer 4.6 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

Der Mieter ist verpflichtet, sein Ladengeschäft spätestens vier Mo-

začatí nájomného vzťahu. Ak bude pre otvorenie obchodu právnymi predpismi požadovaná alebo úradne nariadené kolaudácia/rozhodnutie o skúšobnej prevádzke alebo o predčasnom užívaní, Nájomca je povinný otvoriť svoj obchod najneskôr **do 6 mesiacov** po začatí nájomného vzťahu. Ak sa pre nákupné centrum alebo jeho časť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, koná nové otvorenie či znovutvorenie, musí otvorenie obchodu nasledovať tento časový harmonogram otvorenia.

7.17 Bod 5.2.1 písm. m) prvý odsek Diel B Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

m) účelne vynaložené náklady na akékoľvek opravy, servis, údržbu a úpravy obchodného centra a jeho akýchkoľvek zariadení.

7.18 Bod 5.3.5 posledná veta Diel B Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

Nájomca má nárok len na vykurovanie a na prevádzku klimatizácie, resp. na prevádzku vetracieho zariadenia (prívod a odvod vzduchu) počas bežnej otváracie doby obchodov nachádzajúcich sa v nákupnom centre (pozri bod 2.1 Diel C Nájomnej zmluvy).

Vo zvyšnej časti zostáva bod 5.3.5 Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.19 Bod 5.6.8 tretia veta Diel B Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

Nájomca je oprávnený nájomné krátiť iba vtedy, ak predmet nájmu

nach Beginn des Mietverhältnisses zu eröffnen. Wenn für die Eröffnung des Geschäfts eine gesetzlich vorgeschriebene oder behördlich angeordnete Kollaudation/ Probebetriebsgenehmigung oder vorzeitige Nutzungsgenehmigung erforderlich ist, ist der Mieter verpflichtet, sein Ladengeschäft spätestens **sechs Monate** nach Beginn des Mietverhältnisses zu eröffnen. Findet für das Einkaufszentrum oder für Teile des Einkaufszentrums, in dem der Mietgegenstand liegt, eine Neu- oder Wiedereröffnung statt, so hat die Geschäftseröffnung zum Zeitpunkt dieser Eröffnung zu erfolgen.

7.17 Ziffer 5.2.1 lit. m) Absatz 1 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

m) die zweckmäßig aufgewendeten Kosten für jegliche Reparaturen, Serviseleistungen, Unterhalt und Veränderungen des Einkaufszentrums und jeden seiner Anlagen.

7.18 Ziffer 5.3.5 letzter Satz Teil B des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

Der Mieter hat nur Anspruch auf eine Beheizung sowie auf den Betrieb der Klima- bzw. Be- und Entlüftungsanlagen innerhalb der normalen Ladenöffnungszeiten der im Einkaufszentrum vertretenen Geschäfte (siehe Ziffer 2.1 Teil C des Mietvertrages).

Im Restlichen bleibt Ziffer 5.3.5 Teil B des Mietvertrages unverändert.

7.19 Ziffer 5.6.8 Satz 3 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

Der Mieter ist nur dann berechtigt die Miete zu mindern, wenn der Mietge-

možno pre faktické vady predmetu nájmu užívať obmedzene alebo vôbec; krátenie nájmu bude v takomto prípade vykonané v rozsahu vyplývajúcom z príslušných právnych predpisov.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 5.6.8 Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.20 **Bod 6.1 tretia veta Diel B** Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

Banková záruka musí byť platná najmenej **3 mesiace** po ukončení nájmu.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 6.1 Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.21 **Bod 9.2 písm. a) Diel B** Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

a) zabezpečiť ponuku **porovnateľnú** s inými **klientskými centrami nájomcu tohto typu**, a to rozsahom ponuky, jej kvalitou ako aj cenou tovarov, a pritom zachovať minimálne štandardy platné v obchodnom centre.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 9.2 Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.22 **Bod 10.1 prvá veta Diel B** Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

Nájomca bude na svoje náklady vykonávať upratovacie práce, čistenie, údržbu, opravy väd interiéru, úpravy a opravy vo vnútri výhradne ním používaného predmetu nájmu, a to vrátane jeho vonkajšej strany, na výklo- doch a, vstupnom zariadení.

genstand **sachliche Mängel aufweist**, für die er nur beschränkt oder gar nicht benutzt werden kann; die **Miete wird in diesem Fall in dem Umfang gekürzt**, der sich aus den **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ergibt**.

Im Restlichen bleibt Ziffer 5.6.8 Teil B des Mietvertrages unverändert.

7.20 **Ziffer 6.1 Satz 3 Teil B** des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

Die Bankgarantie muss mindestens bis **3 Monate** nach Mietende gültig sein.

Im Restlichen bleibt Ziffer 6.1 Teil B des Mietvertrages unverändert.

7.21 **Ziffer 9.2 lit. a) Teil B** des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

a) ein Angebot bereitzustellen, das mit **anderen Mieter-Kunden-Zentren dieser Art** sowohl in Bezug auf den Umfang des Angebots, seine Qualität als auch den Preis der **Waren vergleichbar** ist, wobei aber immer mindestens die Standards des Einkaufszentrums einzuhalten sind.

Im Restlichen bleibt Ziffer 9.2 Teil B des Mietvertrages unverändert.

7.22 **Ziffer 10.1 Satz 1 Teil B** des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

Der Mieter wird die Reinigung, Pflege, Wartung, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung innerhalb des ausschließlich von ihm genutzten Mietgegenstandes und, jeweils einschließlich der Außenseite, an der Schaufenster- und Eingangsanlage.

Winkel auf
verändert
kann; die
all in dem
h aus den
hen Best.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 10.1
Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

Im Restlichen bleibt Ziffer 10.1 Teil B
des Mietvertrages unverändert.

7.23 **Bod 13.1 prvá veta Diel B Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:**

7.23 **Ziffer 13.1 Satz 1 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:**

Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávanie takýchto prác nájomcovi vopred písomne oznámiť, a to vrátane harmonogramu vykonávania prác a predpokladaným termínom ich ukončenia. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že sa bude snažiť vykonávať tieto práce primárne v čase mimo otváraciu dobu stanovenú v bode 2 Diel C nájomnej zmluvy.

Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter vorab schriftlich über die Ausführung dieser Arbeiten zu informieren, einschließlich des Zeitplans für die Ausführung der Arbeiten und des voraussichtlichen Datums ihrer Fertigstellung. Gleichzeitig erklärt der Vermieter, dass er versuchen wird, diese Arbeiten hauptsächlich außerhalb der in Ziffer 2 Teil C des Mietvertrages angegebenen Öffnungszeiten auszuführen.

5.6.8 Teil
ändert.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 13.1
Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

Im Restlichen bleibt Ziffer 13.1 Teil B
des Mietvertrages unverändert.

es Mietver-
ändert.

7.24 **Bod 13.2 Diel B Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:**

7.24 **Ziffer 13.2 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:**

Prenajímateľ sa zaväzuje v takom prípade s nájomcom o znížení nájomného rokovať.

Der Vermieter verpflichtet sich, in einem solchen Fall mit dem Mieter über eine Mitreduzierung zu handeln.

nindestens
nde gültig

Vo zvyšnej časti zostáva bod 13.2
Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

Im Restlichen bleibt Ziffer 13.2 Teil B
des Mietvertrages unverändert.

6.1 Teil B
ändert.

es Mietver-
ändert:

teilen, das
nden-Zen-
Bezug auf
ots, seine
is der Wa-
ei aber im-
dards des
alten sind.

7.25 **Bod 15.1 Diel B Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:**

7.25 **Ziffer 15.1 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:**

Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené vstupovať do predmetu nájmu iba v odôvodnených prípadoch a na základe predchádzajúcej dohody s nájomcom.

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, dem Mietgegenstand nur in begründeten Fällen und auf der Grundlage einer vorherigen Vereinbarung mit dem Mieter zu betreten.

9.2 Teil B
ändert.

des Miet-
geändert:

Reinigung,
eitsrepara-
d Instand-
usschließ-
Mietgegen-
schließlich
schaufens-

7.26 **Bod 17.1 veta druhá Diel B Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:**

7.26 **Ziffer 17.1 Satz 2 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:**

Prenajímateľ je oprávnený z bezpečnostných dôvodov vyprázdniť nákupné centrum počas dennej otváracej doby a nechať uzatvoriť prístup do areálu Nákupného centra, avšak len na čas nevyhnutný na pominutie dôvodu, pre ktorý bolo Nákupné centrum vyprázdnené alebo uzatvorený prístup doň.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 17.1 Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.27 Bod 17.3 Diel B Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

Ak bude prevádzka nákupného centra obmedzená udalosťami prebiehajúcimi mimo nákupného centra, za ktoré Prenajímateľ nezodpovedá a nemôže ich ovplyvniť, napr. demonštrácie, podujatia, dopravné obchádzky, dopravné zápchy alebo stavebné práce na verejnom cestnom priestranstve, alebo na susedných pozemkoch, Nájomca nemôže na základe tohto uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky, ibaže z príslušných kogentných zákonných ustanovení vyplýva inak.

7.28 Bod 19.2 Diel B Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:

Nájomca nechá na vlastné náklady nainštalovať merače spotreby elektrickej energie pre ním spotrebovanú elektrickú energiu. Inštaláciu vykoná k tomu oprávnená spoločnosť. Spotreba elektrickej energie ide na ľarchu Nájomcu.

7.29 Bod 21.1 písm. d) Diel B Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

Der Vermieter ist berechtigt, das Einkaufszentrum aus Sicherheitsgründen während der täglichen Öffnungszeiten räumen und den Zugang zum Gelände des Einkaufszentrums absperren zu lassen, jedoch nur für die Zeit, die benötigt wird, um den Grund, aus dem das Einkaufszentrum geräumt oder der Zugang zu ihm geschlossen wurde, wegzulassen.

Im Restlichen bleibt Ziffer 17.1 Teil B des Mietvertrages unverändert.

7.27 Ziffer 17.3 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

Wird der Betrieb des Einkaufszentrums durch vom Vermieter nicht zu vertretende und von ihm nicht zu beeinflussende, außerhalb des Einkaufszentrums stattfindende Ereignisse, wie z.B. Demonstrationen, Veranstaltungen, Verkehrsumleitungen, Verkehrsstauungen oder Bauarbeiten im öffentlichen Straßenraum oder auf Nachbargrundstücken, beeinträchtigt, kann der Mieter daraus gegen den Vermieter keine Ansprüche geltend machen, es sei denn, die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen sehen anders vor.

7.28 Ziffer 19.2 Teil B des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:

Der Mieter wird für den von ihm benötigten Strom einen Stromzähler auf eigene Kosten von hierzu befugten Unternehmen installieren lassen, der Stromverbrauch geht zu seinen Lasten.

7.29 Ziffer 21.1 lit. d) Teil B des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

tigt, das Ein-
 herheitsgrün-
 glichen. Or-
 ind den Zu-
 es Einkaufs-
 lassen, je-
 die benöhtig-
 us dem das
 äumt oder
 geschlossen

er 17.1 Teil B
 ändert.

ietvertrages

inkaufszent-
 eter nicht zu
 nicht zu be-
 o des Ein-
 ende Ereign-
 nstrationen,
 rsumleitun-
) oder Bau-
 n Straßen-
 argrundstü-
 n der Mieter
 nieter keine
 hen, es sei
 n gesetzli-
 sehen an-

ietvertrages

on ihm be-
 Stromzähler
 erzu befug-
 ren lassen,
 l zu seinen

es Mietver-
 nzt:

d) V prípade porušenia iných zmluv-
 ných povinností zmluvnú pokutu vo
 výške jedného (1) minimálneho ná-
 jomného; táto zmluvná pokuta
 však môže byť nájomcovi uložená
 najskôr po dvoch písomných vý-
 zvacích, ak márne uplynula lehota
 na nápravu, ktorá bola nájomcovi
 týmito upomienkami dodatočne
 poskytnutá.

7.30 Bod 22 Diel B (Klauzula 3m) sa vy-
 púšťa.

7.31 Bod 23.7 veta druhá Diel B Nájom-
 nej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

Prenajimateľ sa zaväzuje pri spraco-
 vávani dáť dodržiavať právne pred-
 pisy týkajúce sa ochrany osobných
 údajov a obchodného tajomstva.

7.32 Bod 26.1 veta druhá Diel B Nájom-
 nej zmluvy sa mení nasledovne:

Riadny súd použije pri svojom rozho-
 dovaní, a to aj v súvislosti s výkla-
 dom úpravy obsiahnutej v tejto
 zmluve, výlučne **slovenské právo**
 (po vylúčení slovenských kolíznych
 noriem).

Vo zvyšnej časti zostáva bod 26.1
 Diel B Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.33 Bod 26.4 Diel B Nájomnej zmluvy sa
 mení nasledovne:

Správne poplatky a/alebo dane,
 ktoré vzniknú v súvislosti s vytvore-
 ním tohto dokumentu, **znášajú obe
 strany rovnakým dielom.**

d) bei Verletzung der übrigen Ver-
 tragspflichten eine Vertragsstrafe in
 Höhe einer (1) Mindestmiete; diese
 Vertragsstrafe kann dem Mieter
 jedoch frühestens nach zwei
 schriftlichen Aufforderungen auf-
 erlegt werden, wenn die Nachbes-
 serungsfrist, die dem Mieter
 durch diese Mahnungen zusätz-
 lich gewährt wurde, vergeblich
 abgelaufen ist.

7.30 Ziffer 22 Teil B (3-km-Klausel) wird
 gelöscht.

7.31 Ziffer 23.7 Satz 2 Teil B des Miet-
 vertrages wird wie folgt ergänzt:

Der Vermieter verpflichtet sich, bei
 der Verarbeitung der Daten die ge-
 setzlichen Bestimmungen zum
 Schutz personenbezogener Daten
 und Geschäftsgeheimnisse einzu-
 halten.

7.32 Ziffer 26.1 Satz 2 Teil B des Miet-
 vertrages wird wie folgt abgeändert:

Das ordentliche Gericht wird bei sei-
 ner Entscheidungsfindung auch hin-
 sichtlich der Auslegung von Rege-
 lungen dieses Vertrages ausschließ-
 lich **das slowakische Recht** (unter
 Ausschluss des slowakischen Kollis-
 sionsrechts) anwenden.

Im Restlichen bleibt Ziffer 26.1 Teil B
 des Mietvertrages unverändert.

7.33 Ziffer 26.4 Teil B des Mietvertrages
 wird wie folgt abgeändert:

Mit der Errichtung dieser Urkunde
 anfallende Verwaltungsgebühren
 und/oder Verkehrssteuern **werden
 von beiden Parteien zu gleichen
 Teilen getragen.**

7.34 Bod 1.1 Diel C Nájomnej zmluvy sa dopĺňa nasledovne:

Prenajimatel potvrdzuje, že ku dňu uzavretia tejto Nájomnej zmluvy ne-disponuje priamo ani nepriamo (tj. prostredníctvom tretích osôb ovládaných prenajímateľom alebo s ním kapitálovo, personálne či inak prepojených) súhlasy nájomcov alebo ostatných užívateľov vo výške nad 50% celkových obchodných plôch nákupného centra v zmysle prvej vety tohto ustanovenia.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 1.1 Diel C Nájomnej zmluvy nezmenený.

7.34 Ziffer 1.1 Teil C des Mietvertrages wird wie folgt ergänzt:

Der Vermieter bestätigt, dass er zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages weder direkt noch indirekt (dh. durch Dritte, die vom Vermieter beherrscht oder mit ihm durch ein Kapital, Personal oder anders verbunden sind) über die Zustimmung der Mieter oder sonstigen Nutzer von mehr als 50% der Gesamtlächen des Einkaufszentrums im Sinne des ersten Satzes dieser Bestimmung verfügt.

Im Restlichen bleibt Ziffer 1.1 Teil C des Mietvertrages unverändert.

735 Bc
ne
Z
ve
ci
n
a
F
v
i

Mietvertrages

35 **Bod 2 posledná veta Diel C Nájomnej zmluvy sa mení nasledovne:**

Z toho sú vyňaté zákonom vymenované štátne sviatky a ďalšie dny pracovného pokoja, v ktorých je platnými právnymi predpismi zakázaný alebo obmedzený maloobchodný predaj.

Vo zvyšnej časti zostáva bod 2 Diel C Nájomnej zmluvy nezmenený.

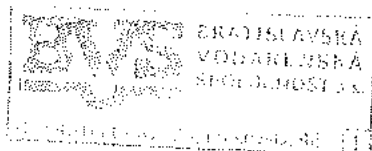
22-07-2021

Bratislava, dňa/den
miesto, dátum/ Ort, Datum

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
nájomca / Mieter
zastúpený/ vertreten durch
JUDr. Peter Olajoš,
predseda predstavenstva /
Vorstandsvorsitzender
pečiatka a podpis /
Stempel u. Unterschrift

a/und

Ing. Emerich Šinka,
člen predstavenstva /
Vorstandsmitglied
pečiatka a podpis /
Stempel u. Unterschrift



7.35 **Ziffer 2 letzter Satz Teil C des Mietvertrages wird wie folgt abgeändert:**

Ausgenommen hiervor sind die gesetzlich festgelegten staatlichen Feiertage sowie weitere arbeitsfreie Tage, an denen nach geltenden Vorschriften das Einzelhandelsverkauf verboten oder eingeschränkt ist.

Im Restlichen bleibt Ziffer 2 Teil C des Mietvertrages unverändert.

Praha, dňa/den 06-08-2021
miesto, dátum / Ort, Datum

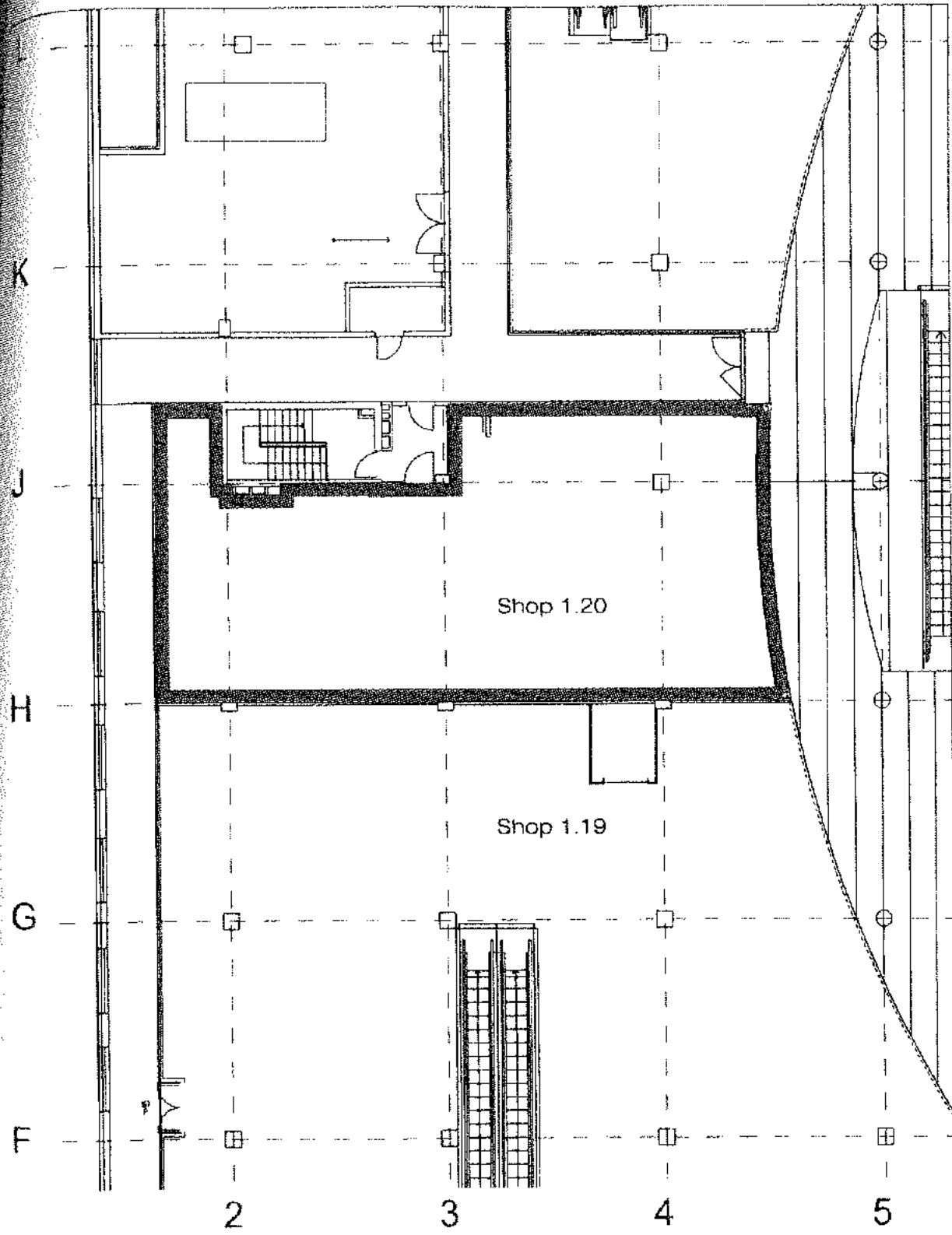
Central Shopping Center, a.s.
prenajímateľ / Vermieter
zastúpený/ vertreten durch:
ECE Projektmanagement
Bratislava s.r.o.

Gabriela Mitáňová Kimmatová Blanka Sovová

prokurista

prokurista

dass er zuin
sses dieses
kt noch indi
ie vom Ver
it ihm durch
der anders
ie Zustim
nstigen Nul
r Gesamtl
fszentrums
tzes dieser
1.1 Teil C
ndert.



Dieser Plan dient ausschließlich zur Kennzeichnung der Mietfläche. Eini beizug ersichtliche Hinweis auf sonstige Nutzungsverhältnisse entbehren jedweder Verbindlichkeit für den Verleiher.



Creating Space. Inspiring People.

ECE Projektmanagement Bratislava s.r.o.
Metanova 6, 821 08 Bratislava, Slovenská Republika



Projekt / Projekt Title

Central, Bratislava

Darstellung / Drawing Name

Attachment leasing contract - First floor, Shop 1.20

Desig. / Drawn

v. Hol

Maßstab / Scale

1:200

Datum / Date of issue

19.10.2020

POPIS STAVBY PRE NÁJOMCU

Obchodné plochy

Objekt
Polyfunkčný areál CENTRÁL
(Bratislava, Slovensko)

Stavebník a prenajímateľ
pozri diel A nájomnej zmluvy

ÚVODNÉ POZNÁMKY

Predkladaný popis obsahuje výkony, ktoré uskutoční prenajímateľ na svoje náklady, ako aj výkony, ktoré uskutoční prenajímateľ, alebo ním poverená tretia osoba, ktorej náklady však nesie nájomca, a údaje o výkonoch, ktoré zadáva nájomca na svoje vlastné náklady.

Pokiaľ nájomca neuskutoční výkony, ktorých náklady je povinný niesť sám, ale sú tieto výkony uskutočnené prenajímateľom, povereným nájomcom, alebo ním poverenou treťou osobou, je úhrada tohto výkonu, pokiaľ nie je v zmluve v tejto záležitosti dohodnuté inak – po dokončení a odovzdaní splatná proti vystavenej faktúre pri začatí nájmu.

1. Všeobecné

1.1 Budova a jej užívanie

Jedná sa o polyfunkčnú budovu so štyrmi podzemnými a viacerými nadzemnými podlažiami.

V 2., 3. a 4. podzemnom podlaží sa nachádzajú parkovacie úrovne.

MIETER - BAUBESCHREIBUNG

Ladenflächen

Objekt:
Multifunktionales Areal CENTRÁL
(Bratislava, Slowakei)

Bauherr und Vermieter:
siehe Mietvertrag Teil A

VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Baubeschreibung enthält sowohl Leistungen, die der Vermieter auf seine Kosten erbringt, als auch Leistungen, die der Vermieter oder ein von diesem benannter Dritter erbringt, deren Kosten jedoch vom Mieter zu tragen sind, sowie Angaben zu Leistungen, die der Mieter selbst und auf eigene Kosten erbringt/beauftragt.

Soweit die für den Mieter kostenpflichtigen Leistungen nicht von ihm selbst, sondern durch den vom Mieter beauftragten Vermieter oder durch einen von diesem benannten Dritten ausgeführt werden, ist die Vergütung dieser Leistung - soweit diesbezüglich nicht in der Beauftragung etwas anderes vereinbart ist - nach Fertigstellung und Übergabe gegen Rechnungsstellung bei Mietbeginn zur Zahlung fällig.

1. Allgemeines

1.1 Gebäude und seine Nutzung

Es handelt sich um ein multifunktionales Gebäude mit vier Unter- und mehreren Obergeschossen.

Im 2., 3. und 4. Untergeschoss befinden sich die Parkebenen,

1. podzemné podlažie, 1. a 2. nadzemné podlažia a časť 3. nadzemného podlažia tvorí obchodné centrum. Na treťom nadzemnom podlaží sa ďalej nachádza plocha wellness/fitness a strešná záhrada.

das 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und ein Teil des 2. Obergeschosses bilden das Geschäftszentrum. Im 2. Obergeschoss befindet sich weiter die Wellness-/Fitnessfläche und der Dachgarten.

7 ďalších objektov (funkcia bývania, administratíva, popr. hotel) je plánovaných nad tretím nadzemným podlažím.

7 weitere Objekte (Wohnfunktion, Verwaltung, ggf. Hotel) sind oberhalb des 3. Obergeschosses geplant.

1.2 Zásady

1.2 Grundsätze

1.2.1 Údaje záväzné v zmluvnom vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom sú určené výlučne týmto popisom stavebných výkonov v spojení s nájomnou zmluvou. Pripadné odlišné údaje, napr. vo výkresových podkladoch akéhokolvek druhu, nie sú rozhodujúce.

1.2.1 Die im Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter verbindlichen Aussagen werden ausschließlich durch diese Baubeschreibung in Verbindung mit dem Mietvertrag bestimmt. Eventuell davon abweichende Darstellungen z. B. in Planunterlagen gleich welcher Art sind nicht maßgeblich.

1.2.2 Ak si nájomca praje vlastnosti vybavenia, odlišujúce sa od štandardu tohto popisu, alebo ich dopĺňa, musí ich zadať výlučne v rámci výkonov architektov a projektantov na vlastné náklady. Druh a rozsah výkonov, ktoré uskutočňuje nájomca sám, musia byť stanovené v nájomnej zmluve.

1.2.2 Wünscht der Mieter vom Standard dieser Baubeschreibung abweichende oder ergänzende Ausstattungsmerkmale, so sind diese einschließlich der dafür erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen vom Mieter auf eigene Kosten zu beauftragen. Art und Umfang der vom Mieter selbst zu erbringenden Leistungen sind im Mietvertrag festzulegen.

Úhrada nákladov na nevyužitú štandardnú prevádzku bude uskutočnená len keď

Eine Erstattung von Kosten der nicht in Anspruch genommenen Standardausführung erfolgt nur, wenn

- a) je to dohodnuté v nájomnej zmluve a
- b) keď je ešte možné zrušenie štandardných prác, ktorých prevádzku prenajímateľ už zadal, a nevyvolalo to náklady pre prenajímateľa

- a) dies im Mietvertrag vereinbart ist und
- b) eine Stornierung der vom Vermieter bereits beauftragten Standardleistung kostenneutral für den Vermieter noch möglich ist.

1.2.3 Pokiaľ bude dohodou v nájomnej zmluve stanovená úhrada nákladov za štandardné výkony, je nájomca pri ukončení nájomného vzťahu povinný zabezpečiť do ukončenia zmluvy odstránenie svojich vstavieb a štandardných prvkov.

1.2.3 Soweit durch mietvertragliche Vereinbarung die Erstattung von Kosten der Standardleistung festgelegt wird, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, seine Einbauten zu entfernen und die

1.2.4

1.2.5

1.2.6

1.2.7

dardné prevedenie podľa tohto popisu na svoje náklady.

Standardausstattung gemäß dieser Baubeschreibung bis zur Vertragsbeendigung auf seine Kosten herzustellen.

2.4 Akékoľvek prestavby, vstavby, a inštalácie nájomcu na nájomných plochách vyžaduje pred prevedením písomný súhlas prenajímateľa.

1.2.4 Alle Um- und Einbauten sowie Installationen des Mieters innerhalb der Mietflächen bedürfen vor Ausführung der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

2.5 Práce nájomcu alebo ním poverených osôb mimo nájomnej plochy sú nepripustné.

1.2.5 Arbeiten durch den Mieter oder einen seiner Beauftragten außerhalb der Mietflächen sind unzulässig.

2.6 Zásadne má nájomca slobodnú voľbu čo sa týka ním poverených firiem, pokiaľ tieto osoby pri vykonávaní svojich prác dodržia zákonné predpisy.

1.2.6 Grundsätzlich ist der Mieter frei in der Wahl der von ihm beauftragten Unternehmen, soweit diese bei der Ausführung ihrer Leistung die gesetzlichen Vorschriften berücksichtigen.

Prenajímateľ však poskytne pomoc pri získaní ním povereného zhotoviteľa pre výkony, zadávané nájomcom. Uzatvorenie zmluvného vzťahu medzi nájomcom a zhotoviteľom je však výlučne záležitosťou nájomcu. Nájomca nesmie vykonávať práce na spoločných technických zariadeniach, prípadne zariadeniach, ktoré slúžia prevádzke alebo bezpečnosti celého objektu (napr. kúrenie, vzduchotechnika, sprinklerové zariadenia, atď.) alebo ktoré majú vplyv na preúčtovanie (napr. vodomery) a to ani pokiaľ sa jedná o činnosti na jeho nájomnej ploche. Prenajímateľ uskutoční tieto práce na požiadanie nájomcu na jeho náklady alebo ich ponechá podľa svojej voľby uskutočniť treťou osobou.

Der Vermieter wird jedoch behilflich sein, den von ihm beauftragten Auftragnehmer für die vom Mieter zu beauftragende Leistung zu gewinnen. Es ist jedoch ausschließlich Sache des Mieters, ein Vertragsverhältnis zwischen ihm und dem Auftragnehmer herzustellen. Arbeiten an gemeinschaftlichen technischen Anlagen bzw. Anlagen, die dem Betrieb oder der Sicherheit des Gesamtobjektes dienen (z. B. Heizung, Lüftung, Sprinklerung usw.) oder abrechnungsrelevant sind (z. B. Wasseruhren), darf der Mieter - auch wenn es sich um Tätigkeiten auf seiner Mietfläche handelt - nicht durchführen. Der Vermieter wird diese auf Anfrage durch den Mieter zu dessen Lasten durchführen oder nach seiner Wahl durch einen Dritten durchführen lassen.

1.2.7 Pokiaľ prenajímateľ alebo ním poverená tretia osoba - na základe prania nájomcu alebo na základe ustanovenia tohto popisu - uskutoční výkony pre nájomcu, nesie nájomca všetky náklady ako napr. stavebné náklady vrátane režijných nákladov staveniska, honorárov firmy ECE alebo iných architektov a projektantov, poplatky a iné vedľajšie náklady stavby.

1.2.7 Soweit der Vermieter oder der von ihm benannte Dritte - aufgrund von Wünschen des Mieters oder aufgrund von Bestimmungen dieser Baubeschreibung - Leistungen für den Mieter erbringt, so trägt der Mieter alle Kosten wie z. B. Baukosten einschließlich der Baustellengemeinkosten, Honorare der ECE oder anderer Architekten und Ingenieure,

1.2.8 Podkladem pre tento stavebný popis sú zákonné a úradné ustanovenia k dátumu podpisu zmluvy o budúcej zmluve nájomcom. Neskoršie zmeny zákonných alebo úradných predpisov idú na náklady nájomcu.

1.2.9 Prenajímateľ požiada o povolenie k prevádzke objektu ako nákupného centra. Prenajímateľ musí zohľadniť akékoľvek zákonné a úradné predpisy upravujúce prevádzku nákupného centra (s výnimkou jednotlivých uzatvorených nájomných priestorov).

Výkony poskytované prenajímateľom budú nájomcovi dané k dispozícii v prevádzky schopnom stave k dátumu otvorenia. Nárok na dodanie elektrickej energie, vody, kúrenia, chladenia, priestorov, prevádzkového vybavenia atď. pred otvorením neexistuje.

Nájomca pripraví na svoje náklady ním prenajaté plochy tak, aby boli schopné prevádzky, a zabezpečí všetky prípadné potrebné úradné povolenia a živnostenské oprávnenia, ktoré sú potrebné v súvislosti s jeho prevádzkou, a to sám na svoje náklady.

Nájomca dokončí všetky svoje projektčné práce a stavebné i technické vstavy včas tak, aby nebránili prenajímateľovi v získavaní povolení k prevádzke pre nákupné centrum. Prenajímateľ je oprávnený stanoviť k tomu nájomcovi potrebné lehoty.

1.2.10 Pokiaľ nie je uvedené inak, sú náklady v zmysle tohto popisu stavby pre nájomcu, ktorý má toto niesť (napr. rozúčtovávanie nákladov atď.).

Gebühren und sonstige Baukosten.

1.2.8 Grundlage dieser Baubeschreibung sind die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrags durch den Mieter. Spätere Änderungen gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften gehen zu Lasten des Mieters.

1.2.9 Der Vermieter beantragt die Genehmigung zum Betrieb des Objektes als Einkaufszentrum. Solange den Betrieb des Einkaufszentrums (mit Ausnahme der einzelnen in sich abgeschlossenen Mietbereiche) regelnden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sind vom Vermieter zu berücksichtigen.

Die vom Vermieter zu erbringenden Leistungen werden dem Mieter zum Zeitpunkt der Eröffnung betriebsbereit zur Verfügung gestellt. Ein Anspruch auf Bereitstellung von Strom, Wasser, Heizung, Kühlung, Räumlichkeiten, Betriebseinrichtungen usw. vor Eröffnung besteht nicht.

Der Mieter wird auf seine Kosten von ihm angemieteten Flächen betriebsfertig herrichten und alle in seinem Betrieb in Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen.

Der Mieter wird alle durch ihn zu erbringenden Planungsleistungen sowie baulichen und technischen Einbauten so rechtzeitig fertigstellen, dass der Vermieter in der Erlangung der Betriebsgenehmigung für das Einkaufszentrum nicht behindert wird. Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter hierfür die erforderlichen Fristen zu setzen.

1.2.10 Soweit nicht anders beschrieben, sind unter Kosten im Sinne dieser Mieter-Baubeschreibung, soweit sie der Mieter zu tragen hat (z.B. be

mienené nielen stavebné náklady, ale aj vedľajšie stavebné náklady. K nim patri i honorár podľa sadzobného poriadku pre architektov a projektantov. Do úvahy tu prichádzajú honoráre architektov, projektantov technického vybavenia budov a elektrotechniky, resp. v prípade potreby pre projekt statiky a prípadné honoráre pre špecialistov.

Umlagen etc.), nicht nur die Baukosten gemeint, sondern auch die Baunebenkosten. Hierzu zählt auch das Honorar entsprechend der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Insbesondere in Frage kommen hier Honorare für Architekten, Haus- und Elektrotechnikingenieure bzw. soweit erforderlich für die Tragwerksplanung und ggf. die Honorare für Spezialisten.

2.11 Zmeny zostávajú vyhradené.

1.2.11 Änderungen bleiben vorbehalten.

2. Hrubá stavba

2. Rohbau

2.1 Konštrukčné rysy

2.1 Konstruktionsmerkmale

2.1.1 Stavba má železobetónovú konštrukciu.

2.1.1 Das Bauwerk besteht aus einer Stahlbetonkonstruktion.

Etage	Výška podlažia (merané medzi VH čistých podláh)*	Svetlá výška miestnosti **	Výška fasády k obchodnej pasáži	Prípustné zaťaženie plochy	Raster stĺpov	Ge-schoss	Geschoss-Höhe (gemessen zwischen OK FFB)*	lichte Raum-höhe **	Fassa-denhöhe zur Laden-straße	Zulässi-ge Flächen-lasten	Regel-Stützen-raster ***
	2.90 m	min. 2,10m		2.5kN/m ²	8,10x 8,10m	4.UG 3.UG	2.90m	min. 2,10 m		2.5kN/m ²	8,10x 8,10m
	3.50m	min. 2,10m		2.5kN/m ²	8,10x 8,10m	2.UG	3.50m	min. 2,10 m		2.5kN/m ²	8,10x 8,10m
	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m	1. UG	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m
	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m	EG	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m
	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m	1. OG	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m
	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m	2. OG	5.45m	3.0m	4.0m	5 kN/m ²	8,10x 8,10m

U všetkých údajov sa jedná o približné údaje!

Bei allen Angaben handelt es sich um Circa Angaben!

* v čiastkových úsekoch ako napr. u prievlakov, hlavíc stĺpov a výstužných stien môžu byť údaje výšky nižšie.

* In Teilbereichen wie z.B. Unterzügen, Säulenabschlüsse und Aussteifungswände können die Höhenangaben unterschritten werden

** s ohľadom na stropný podhľad,
ktorý zhotoví nájomca

*** raster stĺpov sa na základe po-
žiadaviek statiky môže prí-
padne ešte v dielčích úsekoch
meniť

Zvýšenie dopravného zaťaženia na
plochu je na pranie nájomcu mož-
né, pokiaľ v čase dohody pre prí-
slušný úsek, záväzné pre obe stra-
ny, práce ešte neboli zahájené .
Pretože vyššie zaťaženie musí byť
prenášané až do základov, týka sa
tento údaj nielen dotknutého stro-
pu, ale všetkých súčastí stavby,
vrátane základov.

Ďalšie náklady týchto úprav nesie
nájomca, vrátane nákladov na po-
trebné zmeny projektu a vynúte-
ných úradných poplatkov.

2.2 Časti stavby

2.2.1 Vonkajšia fasáda

Zodpovedajúca úprava fasád bude
prevedená prenajímateľom v rámci
rozsiahleho urbanistického kon-
ceptu, odsúhlaseného miestnymi
orgánmi.

2.2.2 Nosné steny

Steny budú prevedené podľa sta-
tických a konštrukčných požiadav-
iek objektov.

Povrch stien a stĺpov bude upra-
vený v súlade so zvoleným spôso-
bom stavby podľa bodu 3.2.1.

** unter Berücksichtigung der
mieterseitig einzubauenden
abgehängten Decke

*** Das Stützenraster kann sich
ggf. durch statische Anfor-
derungen noch ändern und in
Teilbereichen sich anders
gestalten

Eine Erhöhung der Verkehrslast ist
auf Wunsch des Mieters möglich,
sofern zum Zeitpunkt der für beide
Parteien verbindlichen Vereinba-
rung für den in Frage kommenden
Bereich die Leistung noch nicht be-
gonnen wurde. Da die Mehrlasten
bis in den Baugrund abgetragen
werden müssen, betrifft diese
Vorgabe nicht nur die betroffene
Decke, sondern alle Bauteile bis in
die Fundamente.

Die Mehrkosten hierfür trägt der
Mieter inkl. der Kosten der hierfür
erforderlichen Umplanung sowie
der erneut anfallenden Behörden-
gebühren.

2.2 Bauteile

2.2.1 Außenfassade

Eine ansprechende Gestaltung der
Fassaden erfolgt durch den Ver-
mieter im Rahmen eines umfas-
senden städtebaulichen Gesamt-
konzeptes in Abstimmung mit den
örtlichen Organen.

2.2.2 Tragende Wände

Die Wände werden entsprechend
den statischen und konstruktiven
Anforderungen des Objektes aus-
geführt.

Die Oberfläche der Wände und
Stützen wird entsprechend der ge-
wählten Bauart gemäß Ziffer 3.2.1
behandelt.

rtigung der zubauenden e
kann sich iche Anfor dern und in ch anders

kehrslast ist ers möglich, ler für beide i Vereinba- kkommen den ich nicht be- Mehrlasten abgetragen trifft diese i betroffene teile bis in

r trägt der der hierfür ung sowie Behörden-

staltung der i den Ver- ies umfas- 1 Gesamt- ng mit den

tsprechend nstruktiven ektes aus-

fände und nd der ge- Ziffer 3.2.1

2.2.3 Nenosné steny
Nenosné steny sú prevedené z muriva, porobetónu, sadrokartónu a pod. bez požiadaviek na statiku a/alebo na protihlukovú ochranu.

Prenajímateľ zhotoví steny, ohraničujúce nájomnú plochu, bez fasády nájomcu podľa bodu 3.2.3.1. Povrch stien bude upravený v súlade so zvoleným spôsobom stavby podľa bodu 3.2.1.

3. Všeobecné prevedenie

3.1 Prevedenie spoločných plôch
Celý objekt bude prenajímateľom prevedený v rámci celkovej architektonickej koncepcie. Spoločné plochy – k nim patria všetky plochy mimo nájomných úsekov (napr. pasáže, spoločné zariadenia, zásobovanie, únikové cesty a komunikácie) - budú prenajímateľom vybudované v rámci tejto koncepcie.

3.2 Prevedenie nájomných plôch

3.2.1 Úprava povrchov stavebných častí hrubej stavby
Prenajímateľ upraví povrchy podľa svojej voľby takto:

- Murivo: omietka alebo stierka alebo hladké výšpárovanie
- Pórobetónové murivo: stierka
- Sadrokartón: vystierkované
- Betónové steny/-stĺpy: odstránené betónové výstupky a vystierkované

2.2.3 Nichttragende Wände
Die nichttragenden Wände bestehen aus Mauerwerk, Gasbeton, Gipskarton o.ä., ohne Schallschutzanforderungen und statische Anforderungen.

Der Vermieter erstellt die den Mietbereich umfassenden Wände ohne die Mieterfassade gem. Ziffer 3.2.3.1. Die Oberfläche der Wände wird entsprechend der gewählten Bauart gemäß Ziffer 3.2.1 behandelt.

3. Allgemeiner Ausbau

3.1 Ausbau der Gemeinschaftsflächen
Das Gesamtobjekt wird durch den Vermieter im Rahmen eines umfassenden architektonischen Gesamtkonzeptes errichtet. Die Gemeinschaftsflächen - hierzu zählen alle Flächen außerhalb der vermieteten Bereiche (z. B. Ladenstraßen, Gemeinschaftsanlagen, Anlieferung, Flucht- und Verkehrswege) - werden durch den Vermieter im Rahmen dieses Konzeptes ausgestattet.

3.2 Ausbau der Mietflächen

3.2.1 Behandlung der Oberflächen der Rohbau-Bauteile
Der Vermieter behandelt die Oberflächen nach seiner Wahl wie folgt:

- Mauerwerk: Putz oder Wischputz oder Fugenglattstrich
- Gasbetonmauerwerk: Spachtelputz
- Gipskarton: gespachtelt
- Betonwände/-stützen: entgratet und gespachtelt

Popis
Objekt:
2.3
2.3.1
F
5
1

Prenajímateľ neupraví povrchy do stavu pripravenosti k vymalovaniu.

Die Behandlung der Oberflächen durch den Vermieter erfolgt nicht malerfertig.

Akékolvek inštalácie technického vybavenia budovy zostanú nezakryté pred stĺpmi a stenami.

Sämtliche gebäudetechnischen Installationen vor Stützen und Wänden bleiben unverkleidet.

3.2.2 Povrchové úpravy podláh

3.2.2 Fußbodenbeläge

Prenajímateľ prevedie podľa svojho výberu poter v prevedení z asfaltu alebo cementu.

Der Vermieter bringt nach seiner Wahl einen Estrich als Asphalt- oder Zementestrich ein.

Povrch poteru bude prevedený cca 25 mm pod horný povrch pasáže.

Die Oberfläche des Estrichs liegt ca. 25 mm unterhalb der Oberfläche der Ladenstraße.

Nájomca položí vrchný obklad/dlažbu vrátane potrebnej prípravy a stierkovania podkladu. Ako ukončenie vrchného obloženia na strane nájomcu k obloženiu pasáže zabuduje nájomca uholník z nerezovej ocele, ktorý bude lícovať s hornou úrovňou podlahy pasáže. K objemu výkonov nájomcu patrí takisto vyrovnanie výšok so susediacimi obkladmi (napr. obklad pasáže, chodby pre zásobovanie atď.) Pokiaľ je treba s ohľadom na obvyklú prevádzku počítať s výskytom vlhkosti, urobí nájomca hydroizoláciu, prispôbenú potrebám jej prevádzky a zodpovedajúcemu stavu techniky. Vyššie uvedené opatrenia uskutoční nájomca sám po dohode s prenajímateľom na svoje náklady.

Der Mieter verlegt den Oberbelag inkl. der erforderlichen Vorbereitung und Spachtelung des Untergrundes. Als Abschluß des mieterseitigen Oberbelages zum Belag der Ladenstraße wird der Mieter einen Edelstahlwinkel oberflächenbündig einbauen. Ebenso gehört die höhengerechte Anarbeitung an die angrenzenden Beläge (z.B. Mallbelag, Liefergänge etc.) zum Leistungsumfang des Mieters. Soweit aufgrund des üblichen Betriebes mit Anfall von Feuchtigkeit zu rechnen ist, wird der Mieter eine den Bedürfnissen seines Betriebes angepaßte und dem Stand der Technik entsprechende Abdichtung einbauen. Vorstehend genannte Maßnahmen wird der Mieter selbst in Abstimmung mit dem Vermieter auf eigene Kosten durchführen.

Prenajímateľ upozorňuje na to, že ním zhotovený poter môže obsahovať zvyškovú vlhkosť, ktorá nezodpovedá požiadavkám určitých druhov podlahovín. Z tejto skutočnosti nemôže nájomca vyvodzovať žiadne nároky voči prenajímateľovi a prípadné potrebné opatrenia na ochranu svojho podlahového povrchu prevedie sám na svoje náklady.

Der Vermieter weist darauf hin, dass der von ihm erstellte Estrich eine Restfeuchte aufweisen kann, die den Anforderungen bestimmter Arten von Bodenbelägen nicht entspricht. Der Mieter kann hieraus keine Ansprüche gegen den Vermieter herleiten und wird ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutze seines Bodenbelages vor Restfeuchte selbst und auf eigene Kosten vornehmen

2.3 Práce na kovových konštrukciách

2.3.1 Výklady a vstupné zariadenia (fasáda nájomcu smerom k obchodnej pasáži)

Prenajímateľ uskutoční pozdĺž hranice nájomnej plochy prepážkovú konštrukciu v medzistropnom priestore, ktorá bude mimo iného slúžiť ako oporná konštrukcia pre uchytenie fasády.

Prepážková konštrukcia je staticky dimenzovaná na zvislé a vodorovné zaťaženie (v pozdĺžnom smere) 1.5 kN/m². Požiadavky presahujúce rámec týchto hodnôt sú na ľarchu nájomcu.

Fasádu si nájomca urobí sám na svoje náklady. Musí pri tom dodržiavať zákonné a úradné predpisy. Fasáda nájomcu musí byť zhotovená minimálne s jedným bezpečnostným presklením (ESG/VSG). Navyše je nutné dodržiavať zadanie úradov (požiarna ochrana atď.).

Ak si vyžaduje nájomcom požadovaná fasáda zmenený priebeh vyššie uvedenej prepážky, prevedie prenajímateľ túto zmenu a náklady vyfakturuje nájomcovi. To isté platí analogicky u ešte nezhotovenej prepážky ako náklady navyše na nájomcom požadovaný priebeh prepážky oproti priebehu projektovaného prenajímateľom.

Pri ukončení zmluvy premiestni prenajímateľ prepážku do pôvodne plánovanej polohy a nájomcovi vyfakturuje náklady za toto prevedenie.

Pokiaľ fasáda nájomcu vyžaduje zmeny v podlahovej krytine obchodnej pasáže, zmeny sprinklerov, alebo iných technických zariadení,

3.2.3 Metallbauarbeiten

3.2.3.1 Schaufenster- und Eingangsanlagen (Mieterfassade zur Ladenstraße)

Der Vermieter erstellt entlang der Mietbereichsgrenze eine Schürzenkonstruktion im Deckenhohlraum, die u. a. als Haltekonstruktion für die Fassade dient.

Die Schürzenkonstruktion ist statisch für eine Vertikal- und Horizontallast (in Längsrichtung) von 1.5 kN/m² ausgelegt. Darüber hinausgehende Anforderungen gehen zu Lasten des Mieters.

Die Mieterfassade wird vom Mieter selbst auf eigene Kosten eingebaut. Er hat dabei die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu beachten. Die Mieterfassade muß mindestens mit einer bruchsisicheren (ESG | VSG) Verglasung ausgeführt werden. Zusätzlich sind die behördlichen Auflagen (Brandschutz etc.) zu beachten.

Erfordert die vom Mieter gewünschte Mieterfassade einen veränderten Verlauf der o. g. Schürze, so wird der Vermieter diese Änderung durchführen und dem Mieter die Kosten in Rechnung stellen. Gleiches gilt sinngemäß bei noch nicht vorhandener Schürze für die Mehrkosten des vom Mieter gewünschten Schürzenverlaufes gegenüber dem vom Vermieter geplanten Schürzenverlauf.

Bei Vertragsende wird der Vermieter die Schürze auf die ursprüngliche geplante Lage zurückbauen und dem Mieter die Kosten hierfür in Rechnung stellen.

Soweit die Mieterfassade Änderungen des Ladenstraßenbodenbelages, der Sprinklerung oder anderer technischer Gewerke erforderlich

der Oberflächen
ster erfolgt nicht

udetechnischen
Stützen und
verkleidet.

i nach seiner
als Asphalt-
n.

Estrichs liegt
erhalb der
traße.

Oberbelag
Vorberei-

des Unter-
tes mieter-
um Belag
er Mieter

erflächen-
erflächent
gehört
itung an

ge (z.B.
c.) zum
ers. So-

en Be-
htigkeit
ter eine
triebes

id der
chtung
lannte
selbst
mieter

hin,
trich
ann,
nter
icht

aus
en
gf.
m
or

e

platí analogicky úprava, uvedená
v predchádzajúcom odseku.

macht, gilt die im vorstehenden
Absatz getroffene Regelung
sinngemäß.

3.2.3.2 Obloženie priečok nájomnej jednotky

Pre bočné uchytenie fasád nájomcu prenajímateľ vytvorí konštrukciu, ktorá umožní montáž a demontáž fasády bez poškodenia. Obloženie priečok nájomnej jednotky je vlastníctvom prenajímateľa.

3.2.3.2 Shoptrennwand-Verkleidung

Zur seitlichen Befestigung der Mieterfassaden entwickelt der Vermieter eine Konstruktion, welche den beschädigungsfreien Ein- und Ausbau der Fassade ermöglicht. Die Shoptrennwand-Verkleidung ist Eigentum des Vermieters.

3.2.3.3 Vonkajšie výklady

Výklady v oblasti vonkajšej fasády zhotoví prenajímateľ podľa svojich výkresov.

3.2.3.3 Außenschaufensteranlagen

Die Schaufenster im Bereich der Außenfassade erstellt der Vermieter nach seinen Plänen.

Zariadenie nájomnej jednotky nájomcu v oblastiach, viditeľných týmito výkladmi, obzvlášť u vedľajších miestností vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Die Ladeneinrichtung des Mieters in den durch diese Schaufenster einsehbaren Bereichen – insbesondere bei Anordnung von Nebenräumen - bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

To isté platí pre prípadnú ochranu proti pohľadu dovnútra, ktorú prevedie nájomca, a to na svoje náklady.

Gleiches gilt für einen evtl. vom Mieter zu errichtenden Sichtschutz, dessen Kosten vom Mieter zu tragen sind.

3.2.3.4 Dvere do únikových ciest

Pokiaľ existujú úradné požiadavky na prevedenie únikových dverí z nájomných priestorov do únikových chodieb ako kovových protipožiarnych, dodá ich prenajímateľ. Nájomca nie je oprávnený na týchto dverách vykonávať žiadne úpravy.

3.2.3.4 Fluchtwegtüren

Der Vermieter liefert, soweit die Behördenforderung besteht, Fluchtwegtüren aus Metall als Brandschutztüren aus dem Mietbereich in die Fluchtgänge. An- und Umbauten an den Brandschutztüren durch den Mieter sind nicht gestattet.

3.2.4 Stropné podhľady

Prenajímateľ odovzdá nájomné priestory bez podhľadov.

3.2.4 Abgehängte Decken

Der Vermieter übergibt den Mietbereich ohne abgehängte Decke.

Nájomca je povinný na vlastné náklady vybudovať vlastný stropný podhľad vo výške min. 3,00 m.

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten eine eigene abgehängte Decke auf einer Höhe von min. 3,00 m einzubauen.

Pokiaľ by so súhlasom prenajímateľa neboli zhotovené žiadne podhlady, zadá nájomca z toho vyplývajúcu úpravu sprinklerov prenajímateľovi a poniesie náklady tejto úpravy. Pokiaľ by však bol prenajímateľ poverený úpravou natoľko v predstihu, že by mohol vopred nainštalovať sprinklery so stojatými hlavicami, nebudú nájomcovi účtované žiadne náklady na úpravu. Smerom k pasáži je treba v úseku hlbokom cca 2 m zdvihnúť stropný podhlad podľa výšky fasády (bod 2.1.1.) Strop musí byť takisto príslušným spôsobom upravený v oblasti vonkajších fasád.

Po uzatvorení nájomnej zmluvy musí nájomca bezodkladne dohodnúť druh a prevedenie stropného podhladu s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas, aby získanie povolení k prevádzke nákupného centra nebolo ohrozené. (viď bod 1.2.9., odst.3).

Okrem toho musí nájomca zabezpečiť podhlady podľa pokynov prenajímateľa revíznymi otvormi. Prenajímateľ neručí v prípade eventuálneho poškodenia stropu nájomcu vzniknutého používaním otvorov podľa ich určenia prenajímateľom alebo ním poverenými osobami.

Nájomca má povinnosť po ukončení nájmu zavesenú stropnú konštrukciu úplne odstrániť a zabezpečiť technické vstavy prenajímateľa. Znáša s tým spojené náklady.

Inštalácie technického vybavenia budovy prevedené prenajímateľom,

Sollten mit Zustimmung des Vermieters keine Decken installiert werden, sind die hieraus resultierenden Sprinkleranpassungen durch den Mieter beim Vermieter zu beauftragen und kostenmäßig vom Mieter zu tragen; sofern die Beauftragung des Vermieters jedoch so rechtzeitig erfolgt, dass der Vermieter die Sprinklerung von vornherein mit stehenden Köpfen installieren kann, werden dem Mieter keine Anpassungskosten berechnet. Zur Ladenstrasse ist die abgehängte Decke auf einem ca. 2m tiefen Abschnitt entsprechend Fassadenhöhe zur Ladenstrasse (Pkt. 2.1.1) anzuheben. Ebenso muss die Decke im Bereich der Außenfassade entsprechend angepasst werden.

Nach Abschluss des Mietvertrages hat der Mieter unverzüglich die Art und die Ausführung der abgehängten Decke mit dem Vermieter abzustimmen und seine schriftliche Zustimmung einzuholen, sodass die Erlangung der Betriebsgenehmigung für das Einkaufszentrum nicht gefährdet wird (Siehe Ziffer 1.2.9, Absatz 3).

Darüber hinaus hat der Mieter nach Anweisung des Vermieters die abgehängte Decke mit Revisionsöffnungen zu versehen. Der Vermieter übernimmt für eventuelle Beschädigungen der Mieterdecke bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Öffnungen durch den Vermieter oder seine Beauftragten keine Gewähr.

Der Mieter hat die Pflicht, nach Beendigung des Mietverhältnisses die abgehängte Deckenkonstruktion vollständig zurückzubauen und die technischen Einbauten des Vermieters zu sichern. Hierfür trägt der Mieter auch die Kosten.

Die vermietetseitig einzubringenden haustechnischen Installationen

budú inštalované na svetlú výšku miestností 3,25 m. Sprinklerové zariadenia sa inštalujú ako závesné sprinklerové zariadenia vo výške 3,00 m.

V dieľčich oblastiach, ako napr. u prievlakov, hlavíc stĺpov a výstužných stien nemusia výšky dosahovať dané hodnoty.

3.2.5 Natieračské práce

Prenajimatel' natrie - pokiaľ existujú - vykurovacie telesá, vonkajšie a únikové dvere a okná v nájomnom úseku (pokiaľ nie sú výrobcom namontované alebo vybavené konečnou úpravou).

4. Technické vstavy

4.1 Technické vybavenie budovy

4.1.1 Kúrenie

Dodávka tepla je realizovaná prostredníctvom centrálného vykurovania podľa platných predpisov. Vykurovanie zabezpečujú prevažne vzduchotechnické zariadenia v zvláštnych prípadoch sú nainštalované vykurovacie telesá. Zmeny a doplnenie vykurovacieho zariadenia v nájomnom úseku (napr. inštalácia alebo premiestnenie vykurovacích telies), vyvolané vlastnými vstavbami nájomcu, prípadne oddelením dodatočných priestorov, alebo podmienené jeho prevádzkou, uskutočňuje prenajimatel'. Náklady na tieto zmeny a doplnenia budú vyfakturované nájomcovi.

4.1.2 Vzduchotechnické zariadenia

Všetky nájomné plochy sú pripojené na centrálné vzduchotechnické zariadenie. Množstvo vzduchu je 12-15 m³ na m² obchodnej plochy a hodinu. Potrebné privodné a odsávacie otvory budú rovnomerne roz-

werden auf eine lichte Raumhöhe von 3,25 m installiert. Die Sprinklerung wird als hängende Sprinklerung in einer Höhe von 3,00 m installiert.

In Teilbereichen, wie z.B. Unterzügen, Säulenabschlüsse und Aussteifungswänden können die Höhenangaben unterschritten werden.

3.2.5 Anstricharbeiten

Der Vermieter streicht - soweit vorhanden - im Mietbereich befindliche Heizkörper, Außen- und Fluchtwegtüren sowie Fenster (soweit sie nicht werksseitig beschichtet oder endbehandelt sind).

4. Technischer Ausbau

4.1 Haustechnik

4.1.1 Heizungsanlagen

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage entsprechend den geltenden Vorschriften. Die Beheizung erfolgt überwiegend durch die Be- und Entlüftungsanlagen, in Sonderfällen sind Heizkörper installiert. Änderungen und Ergänzungen der Heizungsanlage im Mietbereich (z. B. Installation oder Verlagerung von Heizkörpern), die durch mieter-eigene Ausbauten bzw. Abtrennen zusätzlicher Räume erforderlich werden oder durch seinen Betrieb bedingt sind, führt der Vermieter durch. Dieser wird dem Mieter dafür die Kosten in Rechnung stellen.

4.1.2 Be- und Entlüftungsanlagen

Alle Mietflächen sind an eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage angeschlossen. Die Lufrate beträgt 12-15 m³ je m² Ladenfläche und Stunde. Die erforderlichen Zu- und Abluftauslässe werden gleich-

delené na nájomnej ploche podľa zadania prenajímateľa.

Zmeny a doplnenia vzduchotechnických zariadení, ktoré budú nutné s ohľadom na vstavbu (napr. priečky, regály, dekorácie), uskutoční prenajímateľ na náklady nájomcu.

V prípade potreby môže byť po dohode s prenajímateľom zvýšené vyššie uvedené množstvo vzduchu – pokiaľ je to možné. Náklady navyše nesie nájomca.

Nárok na dodávku vyššie uvedeného množstva vzduchu je pre nájomcu daný v rámci stanovených prevádzkových hodín centra.

Nájomcovia môžu v nájomných úsekoch (napr. cukrárenské výrobky, kvetiny atd.), ktoré potrebujú teplotu odlišujúcu sa od všeobecne dosahovanej klímy miestnosti, na vlastné náklady po odsúhlasení prenajímateľom, dodatočne inštalovať špeciálne zariadenie. K tomu potrebné kondenzačné jednotky môže nájomca so súhlasom prenajímateľa namontovať na plochy, ktoré mu k tomu prenajímateľ určí. Nosné trasy, nutné k uloženiu chladiaceho potrubia, inštalované nájomcom, inštaluje prenajímateľ. Náklady na inštalčné plochy a nosníky prevezme podielom nájomca. Špeciálne zariadenia pre obchody (napr. obchody s potravinami, reštaurácie, špecializované obchody so značným množstvom vyvíjaného vlastného tepla alebo zápachu) vyžadované úradmi nájomnou zmluvou alebo na základe prevádzky, alebo vybavenia nájomnej plochy, musí nainštalovať nájomca sám na svoje náklady po dohode s prenajímateľom.

mäsiť wie vom Vermieter vorgegeben auf die Ladenfläche verteilt.

Änderungen und Ergänzungen an den Be- und Entlüftungsanlagen, die aufgrund mieterseitiger Ausbauten (z. B. Trennwände, Regale, Dekorationen) erforderlich sind, werden durch den Vermieter auf Kosten des Mieters durchgeführt.

Bei Bedarf kann nach entsprechender Vereinbarung mit dem Vermieter die vorstehend genannte Luftrate - soweit möglich - durch den Vermieter erhöht werden. Die Mehrkosten trägt der Mieter.

Anspruch auf die Bereitstellung der o. g. Luftrate besteht für den Mieter innerhalb der festgelegten Center-Betriebszeiten.

Mieter können in Mietbereichen (z. B. Süßwaren, Blumen usw.), die Temperaturen benötigen, die vom allgemein herrschenden Raumklima abweichen, auf eigene Kosten, nach Zustimmung durch den Vermieter, besondere Anlagen zusätzlich einbauen. Die hierzu erforderlichen Verflüssiger-Einheiten dürfen vom Mieter auf die hierfür vom Vermieter vorgesehenen Aufstellflächen nach Abstimmung mit dem Vermieter montiert werden. Die notwendigen Trage-Trassen für die Verlegung der mieterseits zu installierenden Kältemittelleitungen werden durch den Vermieter installiert. Die Kosten für die Aufstellflächen und der Träger werden anteilig vom Mieter übernommen. Behördlich, mietvertraglich geforderte oder aufgrund des Betriebes oder der Ausstattung der Mietfläche erforderliche Sondereinrichtungen für Geschäfte (z. B. Lebensmittelgeschäfte, Gaststätten, Fachgeschäfte mit erheblicher Eigenwärmeentwicklung oder Geruchsentwicklung) sind vom Mieter auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Vermieter selbst zu installieren.

Die Raumhöhe ist geteilt. Die Höhe von wie z.B. Türen und Fensterelementen

weiter vorne und Fenster sind einseitig behandelt

über die Entwürfe und erfolgt und erfüllt. der Richtung werden ich ebenfalls

Po dokončení zariadení dodaných nájomcom musí tento nechať zariadenia na svoje náklady skontrolovať uznaným znalcom a prenajímateľovi vydať bez zvláštneho vyzvania podklady ku kontrole stavu a revízií ako sú výkresy vrátane popisov zariadenia a osvedčenia o bezzávadnosti. Preskúšanie je prípadne treba opakovať na úradnú výzvu alebo z dôvodov poistno-technických.

Nach Fertigstellung der vom Mieter eingebrachten Anlagen hat dieser die Anlagen auf seine Kosten von einem anerkannten Sachverständigen überprüfen zu lassen und dem Vermieter ohne besondere Aufforderung Bestands- und Revisionsunterlagen, wie Zeichnungen nebst Anlagenbeschreibungen sowie eine Bescheinigung über die mängelfreie Abnahme zu übergeben. Die Prüfung ist ggf. entsprechend behördlicher und versicherungstechnischer Forderung zu wiederholen.

4.1.3 Chladienie budovy

Prenajímateľ vybaví objekt chladiacim zariadením (bez zvlhčovania vzduchu). Zariadenie koncipované prenajímateľom bude chladit' privádzaný prúd vzduchu. Pritom bude vo výstupných otvoroch zabezpečená kolísavá teplota privádzaného vzduchu najmenej 16° C pri vonkajšej teplote max. 30° C. Pokiaľ si nájomca praje vyšší chladiaci výkon, môže byť – pokiaľ je to technicky možné – množstvo privedeného vzduchu prenajímateľom zvýšené. Týmto vzniknuté náklady nesie nájomca.

4.1.3 Gebäudekühlung

Der Vermieter stattet das Objekt mit einer Kühlanlage (ohne Befeuchtung) aus. Die vom Vermieter konzipierte Anlage wird den Zuluftstrom kühlen. Dabei wird an den Ausblasöffnungen eine gleitende Zulufttemperatur von minimal 16°C bei einer Außentemperatur von maximal 30°C gewährleistet. Sollte der Mieter eine höhere Kühlleistung wünschen, können – soweit technisch möglich – die Zuluftströme durch den Vermieter erhöht werden. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Mieter.

4.1.5

Pokiaľ nájomca okrem toho nainštaluje vlastné dodatočné chladiace zariadenie, prevedie to na svoje náklady. Inštalácia k tomu potrebných zariadení vyžaduje predchádzajúci súhlas prenajímateľa. Prípadne potrebné prestupy strechou a izolačné práce prevedie prenajímateľ na náklady nájomcu. To isté platí analogicky pri demontáži po ukončení nájomnej zmluvy (rovnako ako s 4.1.2).

Soweit der Mieter darüber hinaus eigene zusätzliche Kühlleistung installiert, geschieht dies auf seine Kosten. Das Aufstellen der hierfür erforderlichen Geräte bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Eventuell erforderliche Dachdurchbrüche und Abdichtungsmaßnahmen erstellt der Vermieter auf Kosten des Mieters. Gleiches gilt sinngemäß beim Rückbau nach Beendigung des Mietvertrages (vgl. auch 4.1.2).

4.1.4 Sanitárne zariadenia

Pokiaľ úrady vyžadujú pre nákupné centrum zriadenie spoločných toaliet (WC pre personál a/alebo pre zákazníkov), zriadi tieto zariadenia prenajímateľ.

4.1.4 Sanitäre Anlagen

Soweit Gemeinschafts-Toilettenanlagen (Personal- und/oder Kunden-WC's) für das Einkaufszentrum behördlich gefordert werden, erstellt diese Anlagen der Vermieter.

4

4

Inštalácie sanitárnych zariadení (WC, umývadlá atď.) v nájomných úsekoch na základe prania nájomcu alebo požiadaviek úradu musí nájomca previesť na svoje náklady. Privedenie prírodných a odpadových potrubí k nájomnému úseku a montáž vodomerných zariadení prevádza prenajímateľ na náklady nájomcu. Podlahové vpuste môže nájomca vybudovať iba v spojení s izoláciou uvedenou pod bodom 3.2.2 a po povolení prenajímateľa.

Die Installation von sanitären Anlagen (WC, Waschbecken usw.) innerhalb eines Mietbereiches aufgrund von Mieterwunsch oder Behördenforderung hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen. Das Heranführen der Ver- und Entsorgungsleitungen an den Mietbereich und der Einbau von Wasserzähleinrichtungen wird durch den Vermieter auf Kosten des Mieters durchgeführt. Bodenabläufe dürfen durch den Mieter nur in Verbindung mit der unter Ziffer 3.2.2 genannten Abdichtung und nach Genehmigung durch den Vermieter eingebaut werden.

4.1.5 Zariadenie sprinklerov

Pripojenie všetkých obchodných plôch na centrálné sprinklerové zariadenie bude vybudované podľa STN EN 12845, prípadne podľa požiadaviek poisťovateľa budovy prenajímateľa.

Zmeny a doplnky sprinklerového zariadenia, vyvolané vlastnými vstavbami (napr. stropy) a zariadeniami nájomcu budú vybudované prenajímateľom na náklady nájomcu.

Nájomca musí svojimi vstavbami, svojim mobiliárom, prípadne tovarom atď. dodržať vodorovne aj zvisle min. odstup 50 cm od vývodu sprinkleru, pokiaľ neexistujú iné úradné alebo poistno-technické nariadenia.

4.1.5 Sprinkleranlage

Der Anschluß aller Ladenflächen an die zentrale Sprinkleranlage erfolgt entsprechend der Norm STN EN 12845 bzw. nach den Anforderungen des Gebäudeversicherers des Vermieters.

Durch mieter eigene Einbauten (z.B. Decken) und Einrichtungen verursachte Änderungen und Ergänzungen der Sprinkleranlage, werden durch den Vermieter auf Kosten des Mieters ausgeführt.

Der Mieter hat mit seinen Einbauten, seinem Mobiliar bzw. der Ware usw. einen senkrechten und waagerechten Mindestabstand von 50 cm von den Sprinklerauslässen einzuhalten, soweit nicht anderweitige behördliche oder versicherungstechnische Anordnungen bestehen.

4.2 Elektrotechnika

4.2 Elektrotechnik

4.2.1 Všeobecne

4.2.1 Allgemeines

4.2.1.1 Príslušný dodávateľ elektrickej energie bude dodávať elektrickú energiu ako nízke napätie.

4.2.1.1 Durch das zuständige Stromversorgungsunternehmen erfolgt die Stromversorgung als Niederspannung.

vom Mieter hat dieser Kosten von achverständigen und besonderen und Revisionszeichnungen sorgen über die zu Übergg. ent- und ver-Forderung

as Objekt ohne Be-Vermieter den Zu- rd an den gleitende mal 16°C atur von et. Sollte e Kühl- an - so- lie Zuluf- r erhöht ehenden

- hinaus leistung uf seine - hierfür arf der as Ver- derliche Abdicht- t der Mieters. beim g des 2).

tenan- nden- antrum n, er- ieter.

- | | | |
|--|---|--|
| <p>4.2.1.2 Montáž elektromeru musí nájomca nechať previesť oprávnenou odbornou firmou na svoje náklady. Zodpovedajúcu žiadosť musí podať nájomca sám včas u dodávateľa elektrickej energie.</p> | <p>4.2.1.2 Die Zählermontage hat der Mieter durch einen zugelassenen Fachbetrieb auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Der entsprechende Antrag ist rechtzeitig durch den Mieter selbst bei dem Energieversorgungsunternehmen zu stellen.</p> | |
| <p>4.2.1.3 Ako rozhranie medzi inštaláciou nájomného úseku a všeobecnou inštaláciou nainštaluje prenajímateľ rozvodnú skriňu nájomcu v nájomnom úseku.</p> | <p>4.2.1.3 Der Vermieter wird als Schnittstelle zwischen der Mietbereichs- und der Allgemein-Installation einen Mieterübergabekasten (MÜK) im Mietbereich installieren.</p> | |
| <p>4.2.1.4 Spoločné zariadenia</p> <p>Pre spoločné plochy (pasáž, únikové cesty, vonkajšie plochy atď.) prevedie elektroinštaláciu prenajímateľ v súlade s úradnými predpismi. To isté platí pre elektroinštaláciu centrálnych technických zariadení. V záležitosti bezpečnostného osvetlenia, a elektrického reproduktorového zariadenia (ELA) a elektrickej požiarnej signalizácie platia úpravy v bodoch 4.2.5 a 4.2.6</p> | <p>4.2.1.4 Gemeinschaftsanlagen</p> <p>Für die Gemeinschaftsflächen (Ladenstraße, Fluchtwege, Außenanlagen etc.) erfolgt die Elektroinstallation entsprechend den behördlichen Vorschriften durch den Vermieter. Gleiches gilt für die Elektro-Installation der zentralen technischen Anlagen. Bezüglich der Sicherheitsbeleuchtung und der elektrischen Lautsprecheranlagen (ELA) sowie Brandmeldeanlagen gelten die Regelungen in Ziffer 4.2.5 und 4.2.6.</p> | <p>4.2.3</p> <p>4.2.3.</p> |
| <p>4.2.2 Prívod elektrickej energie</p> <p>Prenajímateľ položí prívod od meracieho zariadenia EVU až na obchodnú plochu. Tento prívod bude dimenzovaný na výkon 60 W/m² obchodnej plochy.</p> <p>Na pranie nájomcu je možné dimenzovanie prívodu na vyššiu hodnotu pokiaľ to umožňuje kapacita inštalovanej trafostanice. Náklady na zmenu alebo doplnenie jestvujúceho vedenia, napr. náklady navyše na väčší prierez vedenia, nesie nájomca.</p> <p>Pokiaľ pri ukončení nájomnej zmluvy dôjde k spätnému uvedeniu na štandardný výkon, prevedie ich prenajímateľ na náklady nájomcu.</p> | <p>4.2.2 Elektrozuleitung</p> <p>Der Vermieter verlegt die Zuleitung von der EVU-Messeinrichtung bis in die Ladenfläche. Diese Zuleitung wird auf eine Leistung von 60 Watt/m² Ladenfläche ausgelegt.</p> <p>Auf Wunsch des Mieters ist die Auslegung auf einen höheren Anschlußwert möglich, soweit es die Kapazität der installierten Trafostation ermöglicht. Die Kosten der Veränderung oder Ergänzung der vorhandenen Leitung bzw. die Mehrkosten für einen größeren Leitungsquerschnitt trägt der Mieter.</p> <p>Soweit bei Beendigung des Mietvertrages ein Rückbau auf die Standardleistung erfolgt, wird dies durch den Vermieter auf Kosten des Mieters durchgeführt.</p> | |

To isté platí i pre prípadnú nutnú zmenu meracieho zariadenia a zvýšeného príspevku na stavebné náklady pre dodávateľa elektrickej energie.

Ak vzniknú iba náklady navyše z dôvodov zmeny prierezu alebo pôjde o náklady nového polozenia silnejšej prípojky, záleží na tom, či už prenajímateľ previedol štandardné vyhotovenie.

4.2.3 Elektroinštalácia

4.2.3.1 Inštaláciu v nájomnom úseku vrátane podružných rozvodov, osvetľovacích zariadení atď. prevedie nájomca sám na svoje náklady podľa vždy platných ustanovení, miestnych predpisov a zadání úradu.

Pokiaľ si nájomca okrem obchodnej plochy prenajme ďalšie plochy ako napr. oddelené skladové, výstavné, alebo iné plochy, prevedie uloženie prepojovacieho vedenia k obchodnej ploche a inštalácie ostatných zariadení ako podružných rozvodov a osvetlenia nájomcu na svoje náklady.

Ako odchýlka od vyššie uvedenej úpravy sa stáva, že skladové plochy na základe svojej plochy v objekte nemôžu byť napojené z vlastnej nájomnej plochy. V tomto prípade zrealizuje prenajímateľ pre niekoľko skladov spoločný elektromer a podružný rozvod. Vychádzajúc z tohto podružného rozvodu uloží prenajímateľ elektroprívod do jednotlivých skladových plôch na výkon 10 W/m² skladovej plochy.

Ďalšia inštalácia osvetlenia je vecou nájomcu.

Gleiches gilt für eine ggf. erforderliche Änderung der Zähler-einrichtung und eines erhöhten Baukostenzuschusses an das EVU.

Ob lediglich Mehrkosten für eine Querschnittsänderung oder Kosten der Neuverlegung einer größeren Zuleitung entstehen, ist davon abhängig, ob die Standardleistung durch den Vermieter bereits erbracht ist.

4.2.3 Elektroinstallation

4.2.3.1 Die Installationen im Mietbereich inkl. Unterverteilungen, Beleuchtungseinrichtungen etc. sind vom Mieter nach den jeweils gültigen Bestimmungen, den örtlichen Vorschriften und Behördenauflagen selbst auf eigene Kosten vorzunehmen.

Soweit der Mieter neben der Ladenfläche weitere Flächen, wie z. B. separate Lager-, Ausstellungs- oder sonstige Flächen anmietet, erfolgt die Verlegung der Verbindungsleitung zur Ladenfläche, der sonstigen Einrichtungen wie Unterverteilungen und Beleuchtung durch den Mieter auf eigene Kosten.

Abweichend von vorstehender Regelung kommt es vor, dass die Lagerflächen aufgrund ihrer Lage im Objekt nicht von der eigentlichen Mietfläche versorgt werden können. In diesem Fall wird durch den Vermieter für mehrere Lager ein gemeinsamer Unterzähler gesetzt und eine Unterverteilung erstellt. Ausgehend von dieser Unterverteilung, verlegt der Vermieter eine Stromzuführung in die einzelnen Lagerflächen für eine Leistung von 10W/m² Lagerfläche.

Die weitere Installation der Beleuchtung ist Sache des Mieters.

4.2.3.2 Nájomca musí elektroinštaláciu, ktorú zrealizoval vo svojom nájomnom úseku nechať na svoje náklady preveriť revíznym technikom a poskytnúť prenajímateľovi bez zvláštneho vyzvania osvedčenie o revíznej skúške. Kontrola sa musí opakovať v súlade s úradnými a/alebo poisťovacími požiadavkami.

Prenajímateľ je od vyššie uvedenej úpravy oprávnený menom nájomcu zadať ako prvú tak i opakovanú revíziu revíznemu technikovi. V tomto prípade nesie nájomca vzniknuté náklady v pomere svojej nájomnej plochy k celkovej nájomnej ploche všetkých zúčastnených nájomcov. Tieto náklady budú vybrané prípadne vyúčtované v rámci vyúčtovania prevádzkových a vedľajších nákladov. Pokiaľ si prenajímateľ vyberie túto cestu (obzvlášť pri prvej revízii), dá to vedieť nájomcovi včas a písomne.

Bez ohľadu na to nesie nájomca zodpovednosť za to, že ním zrealizované inštalácie boli uskutočnené po odbornej stránke správne.

4.2.4 Bezpečnostné osvetlenie

Ak budú úrady vyžadovať zabudovanie centrálného bezpečnostného osvetľovacieho zariadenia pre obchodné a spoločné plochy, nainštaluje ich prenajímateľ.

V tom prípade sa budú všetci nájomcovia podieľať na týchto nákladoch vo výške, stanovenej v nájomnej zmluve. Príslušné úpravy vyplývajú z dielu D nájomnej zmluvy.

Pokiaľ budú pre jednotlivých nájomcov na základe ich prevádzkových podmienok okrem toho vzne-

4.2.3.2 Der Mieter hat die von ihm in seinem Mietbereich erstellte Elektroinstallation auf seine Kosten von einem anerkannten Sachverständigen überprüfen zu lassen und dem Vermieter ohne besondere Aufforderung eine Bescheinigung über die mängelfreie Anlage zu übergeben. Die Prüfung ist entsprechend behördlicher und/oder versicherungstechnischer Forderungen zu wiederholen.

Abweichend von vorstehender Regelung ist der Vermieter berechtigt, sowohl die Erst- als auch die Wiederholungsprüfung im Namen des Mieters an einen Sachverständigen zu beauftragen. In diesem Fall trägt der Mieter die anfallenden Kosten im Verhältnis seiner Mietfläche zur gesamten Mietfläche aller beteiligten Mieter. Diese werden im Rahmen der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung erhoben bzw. abgerechnet. Soweit der Vermieter diesen Weg einschlägt (insbesondere bei der Erstprüfung), wird er dies frühzeitig dem Mieter schriftlich mitteilen.

Die Verantwortung dafür, dass die von ihm vorgenommenen Installationen fachgerecht erfolgt sind, verbleibt dessen ungeachtet beim Mieter.

4.2.4 Sicherheitsbeleuchtung

Fordert die Behörde den Einbau einer zentralen Sicherheitsbeleuchtungsanlage für Laden- und Gemeinschaftsflächen, wird der Vermieter diese einbauen.

In diesem Fall werden sich alle Mieter mit der im Mietvertrag festgelegten Höhe an den Kosten beteiligen. Die Regelungen hierfür ergeben sich aus dem Teil D des Mietvertrages.

Soweit für einzelne Mieter aufgrund ihrer Betriebsbedingungen darüber hinaus weitergehende

sené ďalšie požiadavky úradov alebo pokiaľ prenajímateľ nezriadi zariadenie bezpečnostného osvetlenia, avšak pokiaľ bude požadované pre jednotlivých nájomcov zariadenie bezpečnostného osvetlenia, zriadi príslušný nájomca toto zariadenie na vlastné náklady.

Bezpečnostné osvetlenie, inštalované prenajímateľom, je okrem iných spoločných zariadení napojené na záložný zdroj energie.

Ak má nájomca sám - okrem vyššie uvedeného bezpečnostného osvetlenia - potrebu vybaviť ďalšie zariadenia (napr. výťahy) záložným napojením, musí to zriadiť sám na vlastné náklady. Napojenia týchto zariadení na centrálny systém núdzového napojenia nie je možné z poisťne - právnych dôvodov.

Pre kontrolu dodávky elektrickej energie nájomcov nainštaluje prenajímateľ v rozvodovej skrini (MÜK) relé pre kontrolu podpätia, ktoré je potrebné podľa platných noriem VDE 0108 v Nemeckej spolkovej republike.

K tomu je potrebné, aby nájomca nainštaloval v rámci svojho podružného rozvodu pred spinačmi nájomných priestorov tri poisťky a položil spojovacie vedenie od podružného rozvodu nájomcu k podpäťovému relé v rozvodovej skrini (MÜK). Toto zrealizuje nájomca na vlastné náklady. Rozvody v MÜK sú vecou prenajímateľa.

4.2.5 Zariadenia pre hlásenie nebezpečnosti, požiarne signalizácia

Signalizácia pre hlásenie nebezpečnosti

Behördenforderungen erhoben werden oder der Vermieter keine Sicherheitsbeleuchtungsanlage erstellt, für einzelne Mieter jedoch eine Sicherheitsbeleuchtung gefordert wird, werden die betroffenen Mieter diese Anlagen auf eigene Kosten selbst errichten.

Die vom Vermieter installierte Sicherheitsbeleuchtung ist neben anderen Gemeinschaftseinrichtungen an eine Ersatzstromversorgung angeschlossen.

Soweit der Mieter selbst - außerhalb vorstehend genannter Sicherheitsbeleuchtung - Bedarf hat, weitere Geräte (z. B. Aufzüge) mit einer Ersatzstromversorgung auszustatten, muß er dies auf eigene Kosten selbst veranlassen. Ein Anschluß dieser Einrichtungen an das zentrale Notstromsystem ist aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Zur Überwachung der Mieterversorgung mit Strom wird der Vermieter im Mieterübergabekasten (MÜK) das entsprechend der in der Bundesrepublik Deutschland geltenden VDE 0108 erforderliche Unterspannungsüberwachungs-Relais installieren.

Es ist hierfür erforderlich, dass der Mieter innerhalb der Mieterunterverteilung vor dem Bereichsschalter 3 Sicherungen installiert und eine Verbindungsleitung von der Mieterunterverteilung zum Unterspannungsrelais im Mieterübergabekasten (MÜK) verlegt. Diese Leistung erbringt der Mieter auf eigene Kosten. Das Auflegen dieser Leitung im MÜK ist Sache des Vermieters.

4.2.5 Gefahrenmeldeanlagen, Brandmeldeanlagen

Gefahrenmeldeanlage

hm in
rstellte
Kosten
chver-
lassen
e be-
e Be-
eifreie
rührung
dlicher
ischer
n.

ender
er be-
s auch
m Na-
Sach-
en. In
er die
hältnis
amten
Mieter.
n der
brech-
chnet.
r Weg
ei der
hzeitig
n.

iss die
Instal-
sind,
t beim

Einbau
beitsbe-
- und
t der

h alle
rertrag
Kosten
hierfür
D des

Mieter
ingun-
hende

Prenajímateľ, pokiaľ je to úradne vyžadované, zrealizuje osadenie reproduktorov centrálneho zariadenia pre hlásenie nebezpečenstva a vyhlasovanie poplachu pre obchodné a spoločné plochy.

V tomto prípade sa budú všetci nájomcovia podieľať na nákladoch vo výške stanovenej v nájomnej zmluve. Príslušné úpravy vyplývajú z časti D nájomnej zmluvy.

Ak si inštaluje nájomca vo svojom nájomnom úseku okrem toho vlastné ozvučovací zariadenie (napr. pre reprodukciu hudby), zrealizuje po dohode s prenajímateľom technické opatrenia tak, aby bolo možné vysielat hlásenia poplachu prednostne cez centrálny elektroakustický núdzový systém.

Požiarne signalizácia

Prenajímateľ, pokiaľ to úrady vyžadujú, prevedie inštaláciu dymových snímačov požiarnej signalizácie pre obchody a spoločné plochy. Pokiaľ nájomca potrebuje vlastné zariadenie požiarnej signalizácie, nainštaluje ho na vlastné náklady a bude ho sám prevádzkovať.

4.2.6 Reklamné nápisy nájomcov

Napájanie energií pre svetelné reklamné zariadenia v bezprostrednej blízkosti nájomných priestorov uskutočňuje nájomca priamo z podružného rozvodu vo svojich nájomných priestoroch. Aby bol zachovaný jednotný vzhľad týchto svetelných reklamných zariadení, budú tieto zariadenia zapínané centrálnie správou nákupného centra.

V podružných rozvodoch v nájomných priestoroch musia byť nájomcom nainštalované príslušné

Soweit behördlich gefordert, wird der Einbau von Lautsprechern einer zentralen Gefahrenmeldeanlage für Alarmdurchsagen für Laden- und Gemeinschaftsflächen vom Vermieter durchgeführt.

In diesem Fall werden sich alle Mieter mit der im Mietvertrag festgelegten Höhe an den Kosten beteiligen. Die Regelungen hierfür ergeben sich aus dem Teil D des Mietvertrages.

Erstellt der Mieter in seinem Mietbereich darüber hinaus eine eigene Beschallungsanlage (z.B. Musikberieselung) wird er in Abstimmung mit dem Vermieter technische Maßnahmen treffen, damit Alarmdurchsagen über die zentrale Gefahrenmeldeanlage vorrangig durchgeführt werden können.

Brandmeldeanlage

Soweit behördlich gefordert, wird der Einbau von Rauchmeldern einer Brandmeldeanlage für Laden- und Gemeinschaftsflächen vom Vermieter vorgenommen. Soweit der Mieter eigene Brandmeldeanlagen benötigt, werden diese durch den Mieter auf eigene Kosten installiert und betrieben.

4.2.6 Werbeschriften der Mieter

Die Stromversorgung von Leuchtwerbearbeiten in unmittelbarer Nähe der Mietflächen erfolgt durch den Mieter direkt aus der Unterverteilung auf seiner Mietfläche. Um ein einheitliches Erscheinungsbild dieser Leuchtwerbearbeiten zu gewährleisten, sollen diese zentral durch die Verwaltung des Einkaufszentrums geschaltet werden.

In den Unterverteilungen der Mietbereiche sind durch den Mieter entsprechende Haupt- und Steuer-

hlavné ovládacie prvky budú v M

Príkladom je k

4.2.7

4.3

hlavné a ovládacie poistky, svorky, ovládacie stykače (230 V) a potrebné ovládacie vedenie k rozvodnej skrinii nájomcu pre centrálné riadenie. Až do uvedenia centrálného riadenia do prevádzky budú svorky ovládania v MÜK premostené. Ovládacie vedenie bude prenajímateľom pripojené v MÜK.

Prívod a ovládanie svetelných reklamných zariadení mimo nájomnej plochy (napr. z vonku na budove) k centrálnym bodom zabezpečí prenajímateľ. K tomu prenajímateľ nainštaluje na týchto centrálnych bodoch možných svetelných reklamných zariadení poistkovú skriňu, na ktorú môže nájomca svoje svetelné reklamné zariadenie pripojiť. Spotreba bude meraná centrálnou a preúčtovaná jednotlivým nájomcom podľa príkonu vo vzťahu k ich svetelným reklamám.

4.2.7 Ostatné zariadenia

Požiadavky a inštalácie ostatných zariadení, obzvlášť telefónov, telefaxov, výpočtovej techniky, antén, širokopásmových káblov atď. sú záležitosťou nájomcu. Tieto zariadenia sa môžu inštalovať až po písomnom súhlase zo strany prenajímateľa.

4.3 Dopravná technika

Výtahy, eskalátory, pojazdné chodníky atď. na spoločných plochách budú z hľadiska polohy a počtu stanovené a inštalované prenajímateľom v súlade s projektom.

Pokiaľ nájomca z prevádzkových dôvodov na svojej nájomnej ploche potrebuje dopravnú techniku, urobí tieto opatrenia na svoje náklady. Prítom je treba dbať na to, aby bo-

sicherungen, Klemmen, Steuer-schütze (230 V) und die erforderliche Steuerleitung zum Mieter-übergabekasten für eine zentrale Steuerung vorzusehen. Bis zur Inbetriebnahme der zentralen Steuerung werden die Ansteuerklemmen im MÜK vom Vermieter überbrückt. Die Steuerleitung wird im MÜK durch den Vermieter angeschlossen.

Die Zuleitung und Steuerung von Leuchtwerbbeanlagen außerhalb der Mietflächen (z. B. außen am Gebäude) erfolgt zu zentralen Punkten durch den Vermieter. Hierzu wird vom Vermieter an diesen zentralen Punkten möglicher Leuchtwerbbeanlagen ein Sicherungskasten installiert, an dem der Mieter seine Leuchtwerbbeanlage anschließen kann. Der Verbrauch wird zentral gezählt und entsprechend der Anschlussleistung bezogen auf die Leuchtwerbung des einzelnen Mieters an diesen berechnet.

4.2.7 Sonstige Einrichtungen

Beantragung und Installation sonstiger Einrichtungen, insbesondere Telefon, Telefax, EDV, Antennen, Breitbandkabel usw., sind Sache des Mieters. Er darf diese erst nach schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter installieren.

4.3 Fördertechnik

Aufzüge, Fahrtreppen, Fahrsteige etc. auf den Gemeinschaftsflächen werden entsprechend der Planung durch den Vermieter lage- und anzahlmäßig festgelegt und installiert.

Soweit der Mieter aus betrieblichen Gründen auf seiner Mietfläche Fördertechnik benötigt, wird der Mieter diese Maßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Hierbei

fordert, wird
ausprechen
renneidean-
sagen für
Mietflächen
führt.

sich alle
Mietvertrag
en Kosten
en hierfür
eil D des

seinem
us eine
je (z.B.
er in
ermieter
treffen,
er die
anlage
werden

wird
ldern
für
hen
ten,
nd-
ten
ne

la pri dimenzovaní prípojky zohľadnená dodatočná potreba výkonu (bod 4.2.3). Polohu, veľkosť a spôsob prevedenia dopravnej techniky musí nájomca vopred odsúhlasiť s prenajímateľom, aby bolo možné preveriť statickú silu.

Spätné uvedenie do štandardného vybavenia pri ukončení nájomnej zmluvy prevedie nájomca na svoje náklady. To isté platí i pre uzatvorenie stropov.

4.4 Meracie zariadenia

Nájomca zabezpečí, aby všetky meracie zariadenia nainštalované v nájomných priestoroch boli neustále prístupné.

5. Vybavenie budovy

5.1 Reklamné a informačné zariadenia

Prenajímateľ si vyhradzuje zriadenie svetelných nápisov, informačných tabúl a ukazovateľov vnútri a vonku stavieb – rovnako i na verejných komunikáciách - , vlajkových stožiaroch, vlajok a pod., ktoré sa nevzťahujú na jednotlivých nájomcov, ale na celý objekt. V tomto prípade sa budú všetci nájomcovia podieľať na týchto nákladoch vo výške stanovenej v nájomnej zmluve. Príslušná úprava vyplýva z časti D nájomnej zmluvy.

5.2 Hasiace zariadenia

Hasiace zariadenia pre spoločné plochy (napr. obchodná pasáž atď.) budú nainštalované prenajímateľom v súlade s požiadavkou úradov.

muß beachtet werden, dass der zusätzliche Leistungsbedarf bei der Bemessung des Anschlußwertes (Ziffer 4.2.3) berücksichtigt wird. Lage, Größe und Ausführungsart der Fördertechnik muß der Mieter vorher mit dem Vermieter abstimmen, um die statischen Gegebenheiten zu prüfen.

Der Rückbau auf die Standardausstattung bei Beendigung des Mietverhältnisses geschieht durch den Mieter auf seine Kosten. Dies gilt auch für das Schließen der Decken.

4.4 Zählereinrichtungen

Der Mieter stellt sicher, dass alle im Mietbereich installierten Zählereinrichtungen permanent erreichbar bleiben.

5. Gebäudeausstattung

5.1 Werbe- und Hinweisanlagen

Der Vermieter behält sich vor, die Einrichtung von Leuchtschriftanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschildern innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten - auch im öffentlichen Verkehrsraum -, Fahnenmasten, Fahnen und dergl., die sich nicht auf einzelne Mieter, sondern auf das Objekt beziehen, zu veranlassen. In diesem Fall werden sich alle Mieter mit der im Mietvertrag festgelegten Höhe an den Kosten beteiligen. Die Regelungen hierfür ergeben sich aus dem Teil D des Mietvertrages.

5.2 Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen für Gemeinschaftsflächen (z. B. Ladenstraße etc.) werden gem. den Behördenforderungen durch den Vermieter erstellt.

5.3

6.

7

Ručné hasiace prístroje a iné hasiace zariadenia/hasiace prístroje v nájomnom úseku musí - pokiaľ je to vyžadované úradmi - zabezpečiť nájomca na svoje náklady.

5.3 Usporiadanie obchodnej pasáže

Zodpovedajúce usporiadanie obchodnej pasáže bude uskutočnené prenajímateľom v rámci jeho projektu a úradných povolení.

6. Vonkajšie úpravy

Plocha pozemkov bude upravená prenajímateľom podľa jeho projektu. Parkovacie plochy budú takisto vybudované prenajímateľom podľa úradných predpisov.

7. Zariadenia staveniska

Nájomca môže nájomné plochy užívať až po ich odovzdaní prenajímateľom. Nájomca musí zabezpečovať svoje zásobovanie a medziskladovanie materiálov, zariadení a tovaru tak, aby nebránili iným nájomcom alebo prenajímateľom povereným dodávateľom. Pre zásobovanie a dielčiu prepravu sa musia používať k tomu určené zariadenia. Ako medzisklady alebo miesta pre ukladanie odpadov sa obzvlášť nesmú používať únikové cesty a obchodná pasáž.

Nájomca si musí sám zabezpečovať zásobovanie svojho staveniska elektrickou energiou, vodou, zabezpečiť odvádzanie odpadových vôd, ako i stavebným dozorom vyžadované priestory pre prestávky a WC a prípadne likvidáciu odpadu. Nájomca je za jednanie ním poverených dodávateľov zodpovedný voči prenajímateľovi.

Handfeuerlöscher und andere Feuerlöschanlagen/-einrichtungen im Mietbereich hat - soweit behördlich gefordert - der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen.

5.3 Gestaltung der Ladenstraße

Eine ansprechende Gestaltung der Ladenstraße erfolgt durch den Vermieter im Rahmen seiner Gestaltungsplanung und den behördlichen Genehmigungen.

6. Außenanlagen

Die Grundstücksfläche wird vom Vermieter entsprechend seiner Planung angelegt. Stellplatzanlagen werden ebenfalls vom Vermieter entsprechend behördlicher Vorschriften erstellt.

7. Baustelleneinrichtung

Der Mieter darf die Mietflächen erst nach Übergabe durch den Vermieter benutzen. Der Mieter hat seine Anlieferung und Zwischenlagerung von Materialien, Einrichtung und Ware so vorzunehmen, dass andere Mieter oder die vom Vermieter beauftragten Unternehmer nicht behindert werden. Für Anlieferung und Zwischentransport sind die dafür vorgesehenen Einrichtungen zu benutzen. Insbesondere dürfen Fluchtwege und Ladenstraße nicht als Zwischenlager oder Müllplatz benutzt werden.

Der Mieter hat die Versorgung seiner Baustelle mit Strom, Wasser, Abwasser sowie bauaufsichtlich geforderte Pausenräume und WC's bzw. die Entsorgung von Müll selbst zu organisieren. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für die Handlungen der von ihm beauftragten Unternehmer verantwortlich.

Existuje možnosť spoluužívania
jestvujúcich zariadení generálneho
dodávateľa dodávateľmi povere-
nými nájomcom. K tomu je po-
trebné vopred uzatvoriť písomnú
dohodu medzi generálnym dodá-
vateľom stavby a nájomcom, ktorá
upravuje obzvlášť prevzatie s tým
spojených nákladov. Nájomcovi
sa odporúča, aby tieto náklady
prerokoval so svojimi dodávateľmi
pri zadaní prác.

Es besteht die Möglichkeit der
Mitbenutzung der vorhandenen
Einrichtungen des Generalunter-
nehmers durch die beauftragten
Unternehmen des Mieters. Hierfür
ist vorher eine schriftliche Ver-
einbarung zwischen Generalunter-
nehmer und Mieter zu schließen,
die insbesondere die Übernahme
der damit verbundenen Kosten
regelt. Es wird dem Mieter emp-
fohlen, diese Kosten bei Vergabe
an seine Unternehmer in die
Verhandlung einzubinden.

GR
LE

22-07-2021

Bratislava, dňa/den
miesto dátum / Ort, Datum

Praha, dňa/den 06-08-2021
miesto, dátum / Ort, Datum

**Bratislavská vodarenská
spoločnosť, a.s.**
nájomca / Mieter
zastúpený / vertreten durch
JUDr. Péter Olajoš,
predseda predstavenstva /
Vorstandsvorsitzender
pečiatka a podpis /
Stempel u. Unterschrift

a/und

Central Shopping Center, a.s.
prenajimatel / Vermieter
zastúpený / vertreten durch:
ECE Projektmanagement
Bratislava s.r.o.

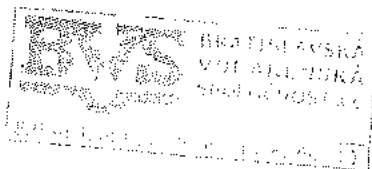
Gabriela
Mitšáková Himmetová

Blanka Sovová

prokurista

prokurista

Ing. Emerich Šinka,
člen predstavenstva /
Vorstandsmitglied
pečiatka a podpis /
Stempel u. Unterschrift



Priloha „Dohoda o udržateľnosti – Green Lease“

Prihlásenie sa k udržateľnosti a ochrane životného prostredia

Strany sú si vedomé svojej zodpovednosti za ochranu životného prostredia a klímy v záujme budúcich generácií; zhodujú sa v tom, že pri realizácii nájomného vzťahu budú čo najviac dodržiavať kritéria udržateľnosti.

Preto je zámerom strán zaobchádzať pri správe a užívaní premetu nájmu so zdrojmi a energiami šetrne a konštruktívne spolupracovať, aby mohli byť použité inovatívne spôsoby k dosiahnutiu čo najviac udržateľnej, k zdrojom šetrnej a ekologickej správy a užívaní nákupného centra a predmetu nájmu. Pritom budú v rovnakej miere zohľadnené ekologické, ekonomické a sociálne aspekty. Podrobnosti sú uvedené nižšie.

1. Udržateľná správa a užívanie

Nájomca je povinný užívať a spravovať nákupné centrum a predmet nájmu čo najudržateľnejším spôsobom. Nájomca je povinný zaistiť, aby jeho spolupracovníci užívali predmet nájmu odpovedajúcim spôsobom.

Zmluvné strany sú zajedno v tom, že konkrétne návrhy pre podporu väčšej udržateľnosti budú v tomto nájomnom vzťahu predmetom partnerskej diskusie a budú popripade súhlasne dohodnuté.

Anlage „Nachhaltigkeitsvereinbarung – Green Lease“

Bekanntnis zu Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Die Parteien sind sich ihrer Verantwortung für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas im Interesse der künftigen Generationen bewusst; sie sind sich darüber einig, dass sie die Durchführung des Mietverhältnisses an möglichst nachhaltigen Kriterien ausrichten wollen.

Es ist daher insbesondere der Wunsch der Parteien, bei der Bewirtschaftung und Nutzung des Mietobjektes mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umzugehen und konstruktiv zusammenzuarbeiten, um auch innovative Wege zur Erreichung einer möglichst nachhaltigen, ressourcenschonenden und ökologischen Bewirtschaftung und Nutzung des Einkaufszentrums und des Mietgegenstands zu beschreiten. Dabei sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden. Einzelheiten werden nachfolgend geregelt.

1. Nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung

Der Mieter ist zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Einkaufszentrums und des Mietgegenstands verpflichtet. Der Mieter hat seine Mitarbeiter zu einer entsprechenden Nutzung des Mietobjektes anzuhalten.

Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass konkrete Vorschläge zur Förderung einer größeren Nachhaltigkeit in diesem Mietverhältnis partnerschaftlich diskutiert und ggf. einvernehmlich vereinbart werden.

Najmä za tým účelom, aby prenajímateľ mohol neskôr uskutočniť „Green Rating“ alebo inú analýzu udržateľnosti predmetu nájmu, a takisto identifikovať potenciál pre úspory, sa zmluvné strany už teraz dohodli takto:

1.1 nájomca poskytne prenajímateľovi na jeho žiadosť, najneskôr však do 31.07. údaje o svojej spotrebe (najmä, okrem iného, svoju spotrebu elektriny), pokiaľ prenajímateľ tieto údaje o spotrebe nájomcu (najmä, okrem iného, jeho spotrebu elektriny) nemá už zistené a zahrnuté vo vyúčtovaní nákladov na kúrenie a vedľajších nákladov;

1.2 nájomca je povinný prenajímateľovi na jeho žiadosť oznámiť aj informácie o druhu a množstve nájomcom zlikvidovaných odpadov.

Raz do roka sa nájomca na žiadosť prenajímateľa zúčastní schôdzky s prenajímateľom a/alebo ním povereným odborníkom, aby spoločne v dobrej viere prediskutovali nasledujúce: (i) spotrebu zdrojov (najmä, okrem iného, elektriny a vody) v predmetu nájmu, (ii) možné zlepšenia vo vzťahu k uvedenej spotrebe a (iii) iné otázky súvisiace so životným prostredím. Pokiaľ sa zmluvné strany v tejto súvislosti zhodnú na určitých opatreniach, budú tieto opatrenia bezodkladne uvedené do praxe.

2. Čistenie a odvoz odpadu

Pre čistenie predmetu nájmu platí nasledujúce:

Ak sa k čisteniu používajú čistiace prostriedky, malo by ísť o ekologicky

Insbesondere um dem Vermieter ein späteres „Green Rating“ oder eine andere Nachhaltigkeitsanalyse für das Mietobjekt zu ermöglichen, aber auch um Einsparpotenziale zu identifizieren, sehen die Parteien bereits jetzt vor, dass:

1.1 der Mieter seine Verbrauchsdaten (insbesondere, aber nicht nur, seinen Stromverbrauch) dem Vermieter auf dessen Anforderung hin, spätestens jedoch bis zum 31.07. übermittelt, sofern der Vermieter diese Verbrauchsdaten des Mieters (insbesondere, aber nicht nur, seinen Stromverbrauch) nicht ohnehin erfasst und über die Heiz-, Betriebs- und Nebenkostenabrechnung abrechnet;

1.2 der Mieter dem Vermieter auf dessen Verlangen auch über Art und Menge der von ihm entsorgten Abfälle Auskunft zu geben hat.

Einmal im Jahr nimmt der Mieter auf Verlangen des Vermieters an einem Treffen mit dem Vermieter und/oder vom Vermieter beauftragten Experten teil, um nach Treu und Glauben Folgendes zu diskutieren: (i) den Verbrauch von Ressourcen (insbesondere, aber nicht nur, Strom und Wasser) in der Mietsache, (ii) mögliche Verbesserungen in Bezug auf diesen Verbrauch und (iii) andere Fragen im Zusammenhang mit Umweltaspekten. Sollten sich die Parteien auf bestimmte Maßnahmen in diesem Zusammenhang einigen, so sind diese unverzüglich umzusetzen.

2. Reinigung und Abfallsammlung

Für die Reinigung des Mietgegenstands gilt Folgendes:

Soweit für die Reinigung Reinigungsmittel verwendet werden, sollte es sich



**GREEN
LEASE**
by ECE



nezavádne používajú čistiace prostriedky (napr. výrobky so symbolom „Blauer Engel“/„Modrý anjel“ alebo ekologickou pečatou typu I, ako je definované v ISO 14024). Pokiaľ existuje výber z niekoľkých rovnako účinných čistiacich procesov, musí byť použitá ekologicky šetrnejšia možnosť (napr. mechanické čistenie namiesto chemického čistenia potrubia).

Odpad vznikajúci pri užívaní predmetu nájmu musí byť triedený a likvidovaný podľa druhu na papier/lepenku (prípadne ďalšie druhy obalového materiálu), plasty a fólie, ako aj ostatný odpad, v súlade s aktuálnymi platnými právnymi predpismi, pričom je potrebné prednostne zohľadniť aj prípadné ďalšie zákonné povinnosti týkajúce sa nakladaní s odpadmi, ktoré môžu byť zavedené v budúcnosti. Prenajímateľ je oprávnený zakázať skladovanie/likvidáciu odpadu, ktorý nie je separovaný v súlade s týmito pravidlami. Nájomca je povinný zaistiť pre predmet nájmu systémy zberu odpadu, ktoré umožňujú separovaný zber a likvidáciu odpadu podľa vety prvej.

3. Stavebné práce nájomcu

Ak je nájomca oprávnený alebo povinný uskutočniť stavebné úpravy predmetu nájmu a/alebo vybaviť predmet nájmu vstavbami a/alebo pevne inštalovaným zariadením a vybavením (ďalej len „**vybavenie nájomcu**“), platí nasledujúce:

V doplnení bodu 11.2 Dieľ B môže prenájomca odoprieť súhlas s vybavením nájomcu, pokiaľ je vybavenie nájomcu nezlučiteľné s udržateľným užívaním a správou predmetu nájmu.

Nájomca vynaloží všetko úsilie na to, aby predovšetkým používal výhradne bezemisné (ak to nie je možné:

um ekologicky neškodlivé čistiace prostriedky (z. B. také, ktoré sú označené s environmentálnym symbolom „Blauer Engel“ alebo s environmentálnymi značkami typu I v zmysle ISO 14024). Ak existuje výber z niekoľkých rovnako účinných čistiacich procesov, musí byť použitá ekologicky šetrnejšia možnosť (napr. mechanické čistenie namiesto chemického čistenia potrubia).

Bei der Nutzung des Mietgegenstands anfallender Abfall ist nach Papier/Pappe (ggf. auch noch nach anderen Verpackungsmaterialien), Kunststoffen und Folien sowie sonstigem Abfall unter Einhaltung der aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften zu trennen und zu entsorgen, wobei eine etwa weitergehende künftig eingeführte gesetzliche Pflicht zur Behandlung von Abfall vorrangig zu beachten ist. Der Vermieter ist berechtigt, die Lagerung/Entsorgung nicht nach dieser Maßgabe getrennten Abfalls zu untersagen. Der Mieter hat für das Innere des Mietgegenstandes Müllsammlersysteme vorzuhalten, die die getrennte Sammlung und Entsorgung des Abfalls nach Satz 1 ermöglichen.

3. Mieterausbau

Soweit der Mieter berechtigt oder verpflichtet ist, bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes vorzunehmen und/oder den Mietgegenstand mit Einbauten und/oder fest installierten Einrichtungen und Anlagen zu versehen (nachfolgend **zusammengefasst** „**Mieterausstattung**“), gilt Folgendes:

Ergänzend zu Ziffer 11.2 Teil B darf der Vermieter die Zustimmung zur Mieterausstattung verweigern, wenn die Mieterausstattung mit einer nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes unvereinbar ist.

Generell wird sich der Mieter nach besten Kräften darum bemühen, insbesondere ausschließlich emissionsfreie

nízkoemisné) materiály šetrné z hľadiska ich životného cyklu k životnému prostrediu a prírodným zdrojom, a aby sa vyhol negatívnym dopadom vybavenia nájomcu na spotrebu energie a klimatizácie v celom objekte a/alebo predmetu nájmu – pokiaľ je to technicky možné a finančne únosné. Povolené materiály sú najmä materiály, ktoré sú označené symbolom „Blauer Engel“/„Modrý anjel“, symbolom EU Ecolabel, pečatou „FSC“ alebo ekologickou pečatou typu I, ako je definované v ISO 14024.

Nájomca je povinný vo všetkých prípadoch zariadenia obchodu (vrátane renovácie a údržby predmetu nájmu) používať výhradne LED osvetlenie alebo porovnateľne úsporné svetelné zdroje a všetky iné zdroje nimi nahradiť.

Okrem toho musí nájomca, ak je to potrebné, v predmetu nájmu nainštalovať inteligentné merače spotreby (s pripojením na internet).

4. Strpenie opatrení

Okrem bodu 11.2. Dieľ B môže prenajímateľ odmietnuť súhlas so stavebnými úpravami a prestavbami nájomcu, ak tieto ohrozujú získané osvedčenia.

V rámci rozšírenia ustanovení tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený vykonať na alebo v predmetu nájmu opatrenia, ktoré sú zamerané na šetrenie konečnej alebo primárnej energie a/alebo vody a/alebo na efektívnejšie využitie energie a/alebo na udržateľnejšiu výrobu spotrebovanej energie, alebo ktoré sú inak vhodné na podporu udržateľného využívania a správy predmetu nájmu. Nájomca musí takéto opatrenia strpieť; pokiaľ nájomca musí

(soweit nicht möglich: emissionsarme), auf Grundlage einer Lebenszyklusbeurteilung als umwelt- und ressourcenschonend anzusehende Materialien einzusetzen und durch die Mietausstattung verursachte, negative Auswirkungen auf den Energieverbrauch und die Klimatisierung des Gesamtobjektes und/oder des Mietobjektes – soweit möglich und wirtschaftlich zumutbar – zu vermeiden. Als zulässige Materialien gelten insbesondere mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, dem Europäischen Umweltzeichen, dem „FSC“-Siegel oder Umweltsiegeln des Typs I im Sinne der ISO 14024 ausgezeichnete Materialien.

Der Mieter ist jedoch verpflichtet, bei jeder Art von Ladeneinrichtung (einschließlich Renovierung und Instandhaltung der Mietsache) ausschließlich LED-Beleuchtung oder vergleichbare energiesparende Leuchtmittel zu verwenden, und alle anderen Leuchtmittel zu ersetzen.

Darüber hinaus muss der Mieter, soweit notwendig, intelligente Zähler (mit Internetanschluss) innerhalb des Mietgegenstandes installieren.

4. Duldung von Maßnahmen

Ergänzend zu Ziffer 11.2. Teil B darf der Vermieter die Zustimmung zu Ein- und Umbauten des Mieters verweigern, wenn diese zu einer Gefährdung der erlangten Zertifizierungen führen.

In Erweiterung der Bestimmungen dieses Vertrages ist der Vermieter berechtigt, Maßnahmen an oder in der Mietsache durchzuführen, die dazu bestimmt sind, End- oder Primärenergie und/oder Wasser einzusparen und/oder Energie effizienter zu nutzen und/oder die eingesetzte Energie nachhaltiger zu erzeugen oder die sonst geeignet sind, die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Mietsache zu fördern. Der Mieter hat



**GREEN
LEASE**
by ECE



strpieť určité práce, môže nájomné znížiť iba vtedy, ak tieto práce významne ovplyvnia zmluvné užívanie predmetu nájmu; ďalšie práva nájomcu zostávajú nedotknuté.

Opatrenia podľa vyššie uvedeného ustanovenia má prenajímateľ vykonať tak, aby sa čo najmenej narušila obchodná prevádzka nájomcu, to platí za predpokladu, že zabránenie narušenia prevádzky nájomcu nepovedie k zvýšeniu nákladov na opatrenie.

5. Strpenie opatrení na získanie recertifikácie; koordinácia opatrení na nájomnej ploche s nájomcom

Ak by prenajímateľ v budúcnosti prijal opatrenia potrebné na dosiahnutie certifikácie predmetu nájmu alebo nákupného centra v súlade s uznávaným certifikačným systémom (napr. LEED, DGNB alebo porovnateľnými certifikačnými systémami), musí nájomca tieto opatrenia strpieť a podporiť ich, ak by to bolo to potrebné. Ak tieto opatrenia majú vplyv na oblasti nájmu, ktoré využíva výlučne nájomca, musí byť realizácia opatrení koordinovaná s nájomcom. Pokiaľ je to možné, ekonomicky rozumné a podporujúce certifikáciu, bude nájomca optimalizovať svoju prevádzku z hľadiska udržateľnosti. Vhodnými opatreniami na to môžu byť najmä rozsiahlejšie vnútorné triedenie odpadu a/alebo použitie recyklovaného kopírovacieho papiera v bežnej prevádzke.

6. Povinnosť spolupracovať na udržaní certifikácie

Nájomca urobí – pokiaľ je to ekonomicky rozumné – všetko potrebné na udržanie všetkých podmienok, ktorých

solche Maßnahmen zu dulden; soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er die Miete nur mindern, wenn die Arbeiten den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigen; sonstige Rechte des Mieters bleiben unberührt.

Maßnahmen nach der vorstehenden Regelung sind vom Vermieter so durchzuführen, dass der Geschäftsbetrieb des Mieters so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, sofern die Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu einer Erhöhung der Kosten der Maßnahme führt.

5. Duldung von Maßnahmen zur Erfassung der Rezertifizierung; Abstimmung mit dem Mieter bei Maßnahmen in der Mietfläche

Sollte der Vermieter in Zukunft Maßnahmen durchführen, die notwendig sind, um eine Zertifizierung des Mietobjekts oder des Einkaufszentrums nach einem anerkannten Zertifizierungssystem (z. B. LEED, DGNB oder vergleichbare Zertifizierungssysteme) zu erreichen, hat der Mieter diese Maßnahmen zu dulden und ggf. zu unterstützen. Soweit diese Maßnahmen Mietbereiche betreffen, die ausschließlich vom Mieter genutzt werden, ist die Durchführung der Maßnahmen mit dem Mieter abzustimmen. Der Mieter wird, soweit möglich, wirtschaftlich sinnvoll und für die Zertifizierung förderlich, seinen Betrieb im Sinne der Nachhaltigkeit optimieren. Geeignete Maßnahmen hierzu können insbesondere eine weitergehende interne Mülltrennung und/oder die Verwendung von Recycling-Kopierpapier im Regelbetrieb sein.

6. Mitwirkungspflichten zur Beibehaltung der Zertifizierung

Der Mieter wird – soweit wirtschaftlich zumutbar – alles Erforderliche tun, um alle Bedingungen, deren Erfüllung für

splnenie je nevyhnutné pre vydanie existujúcej certifikácie („certifikačné kritériá“), to platí najmä s ohľadom na tie certifikačné kritériá, za ktoré podľa všeobecných ustanovení nájomnej zmluvy nájomca nesie zodpovednosť. Strany sa musia zdržať všetkého, čo by ohrozilo splnenie certifikačných kritérií.

7. Využívanie obnoviteľných energií

Okrem toho sa nájomca zaväzuje, že ak pre predmet nájmu odoberá elektrickú energiu od dodávateľa energie, bude ju odoberať výhradne z certifikovaných 100 % obnoviteľných zdrojov energie, ak je pre nájomcu na trhu dostupná a finančne únosná (tzv. „zelená elektrina“) a bude toto prenajímateľovi pravidelne preukazovať. V každom prípade by elektrická energia mala obsahovať najvyšší možný podiel obnoviteľných zdrojov energie. Medzi obnoviteľné zdroje energie patrí vodná energia vrátane energie vln, prílivu a odlivu, soľného gradientu a energie vodných prúdov, veterná energia, solárna energia, geotermálna energia, energia z biomasy vrátane bioplynu, skládkového plynu a spaškových plynov, ako aj z biologicky odbúrateľného podielu domáceho a priemyselného odpadu, ako aj ďalšie zdroje energie, ktoré budú v príslušných zákonoch uznané ako obnoviteľné zdroje energie. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi každý rok najneskôr do konca júla príslušné osvedčenie.

die Erteilung der bestehenden Zertifizierung erforderlich ist (die „Zertifizierungskriterien“), aufrecht zu erhalten, dies gilt insbesondere jeweils in Bezug auf diejenigen Zertifizierungskriterien, die nach den allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrages in seine Verantwortung fallen Die Parteien haben alles zu unterlassen, was die Erfüllung der Zertifizierungskriterien gefährden würde.

7. Einsatz erneuerbarer Energien

Darüber hinaus verpflichtet sich der Mieter, soweit er für den Mietgegenstand elektrische Energie von einem Energielieferanten benötigt, diese ausschließlich aus zertifizierten 100 % erneuerbaren Energiequellen, sofern am Markt verfügbar und für den Mieter finanziell tragbar, zu beziehen (sog. „Ökostrom“) und dem Vermieter dies regelmäßig nachzuweisen. In jedem Fall soll die elektrische Energie den höchst möglichen Anteil an erneuerbaren Energiequellen beinhalten. Als erneuerbare Energiequellen gelten insofern Wasserkraft einschließlich der Wellen-, Gezeiten-, Salzgradienten- und Strömungsenergie, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Geothermie, Energie aus Biomasse einschließlich Biogas, Deponiegas und Klärgas sowie aus dem biologisch abbaubaren Anteil von Abfällen aus Haushalten, und Industrie, sowie sonstige, in einschlägigen Gesetzen etwa künftig als erneuerbare Energiequellen anerkannte. Der Mieter hat dem Vermieter die entsprechende Bescheinigung bis spätestens Ende Juli eines jeden Jahres vorzulegen.

vážení,
boli sme

Central
Námest
811 07
Staré M
Sloven
zapisa
Okres
Oddie
IČO: 4

a

Brat
Preš
Bral
Slo
zař
Ok
Od
IČ

ze
Jl
p
li

BANKOVÁ ZÁRUKA

vážení,

boli sme informovaní o tom, že

Central Shopping Center, a.s.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť
Staré Mesto
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5631/B,
IČO: 46872884

- ďalej len „Prenajímateľ“ -

a

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48
Bratislava 826 46
Slovenská republika
zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3080/B,
IČO: 35 850 370

zastúpená:

JUDr. Peter Olajoš,
predseda predstavenstva,
Ing. Emerich Šinka, člen predstavenstva

- ďalej len „Nájomca“ -

uzatvorili dňa _____ Nájomnú
zmluvu týkajúcu sa nájomných plôch v ná-
kupnom centre Shopping Center Central
Bratislava.

Podľa bodu 6 Dieľ B Nájomnej zmluvy je
nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi
bankovú záruku na zabezpečenie všetkých
nárokov prenajímateľa vyplývajúcich z Ná-
jomnej zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený uspokojiť z ban-
kovej záruky svoje nároky zo zmluvy o bu-
dúcej zmluve a z Nájomnej zmluvy, t.j. naj-
mä nárok na nájomné, vedľajšie náklady,
úroky z omeškania, zmluvnú pokutu a úhra-
du prípadných investičných nákladov.

BANKGARANTIE

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden darüber in Kenntnis gesetzt,
dass die

Central Shopping Center, a.s.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava – mestská časť
Staré Mesto
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sa, Einlage-Nr. 5631/B,
Identifikations-Nr.: 46872884

- weiter nur „Vermieter“ -

und

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48
Bratislava 826 46
Slowakische Republik
eingetragen im Handelsregister
des Bezirksgerichts Bratislava I,
Abt. Sa, Einlage-Nr. 3080/B,
Identifikations-Nr.: 35 850 370

vertreten durch:

JUDr. Peter Olajoš,
Vorstandsvorsitzender,
Ing. Emerich Šinka, Vorstandsmitglied

- weiter nur „Mieter“ -

am _____ einen Mietvertrag
über Flächen im Einkaufszentrum Shopping
Center Central Bratislava geschlossen ha-
ben.

Gemäß Ziffer 6 Teil B des Mietvertrages ist
der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine
Bank-garantie zur Sicherung sämtlicher
Ansprüche des Vermieters, welche sich aus
dem Mietvertrag ergeben, zu gewähren.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser
Bankgarantie wegen sämtlicher seiner An-
sprüche aufgrund des Mietvertrags zu be-
friedigen, d. h. insbesondere den Anspruch
auf Mietzins, Nebenkosten, Verzugszinsen,
Vertragsstrafe sowie auf Erstattung von
etwaigen Investitionskosten.

Banková záruka slúži taktiež na krytie takých nárokov na náhradu škody prenajímateľa, ktoré vzniknú v súvislosti s ukončením Nájomnej zmluvy.

Banková záruka je vo výške **9.437,00 EUR**.

Za účelom zaistenia uspokojenia uvedených nárokov prenajímateľa týmto prijímame my, _____ (názov banky), so sídlom _____ IČO: _____, neodvolateľne záväzok zaplatiť prenajímateľovi z tejto bankovej záruky na prvú výzvu a bez akýchkoľvek námietok každú čiastku do maximálnej výšky

9.437,00 EUR

(slovom: deväť-tisíc-štyri-sto-tridsať-sedem EURO).

Opakovaná výzva je prípustná do maximálnej výšky tejto bankovej záruky. Každou platbou, ktorá bude bankou vykonaná na základe tejto bankovej záruky, sa znižuje automaticky výška záväzku banky až do úplného uplatnenia čiastky bankovej záruky.

Platba prebehne bezprostredne po prijatí prvej písomnej výzvy, ktorá obsahuje prehlásenie prenajímateľa, že nájomca nesplnil, resp. riadne nesplnil svoje povinnosti vrátane údajov o výške podľa Nájomnej zmluvy.

Táto banková záruka je platná 12 mesiacov po bežnom ukončení Nájomnej zmluvy.

Táto banková záruka môže byť – bez osobitného súhlasu banky – postúpená prenajímateľom na tretiu osobu.

Táto banková záruka sa riadi podľa práva Slovenskej republiky.

Die Bankgarantie dient auch zur Deckung solcher Schadenersatzansprüche des Vermieters, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrages entstehen.

Die Bankgarantie beträgt **EUR 9.437,00**.

Um die Befriedigung der vorgenannten Ansprüche des Vermieters zu sichern, übernehmen wir, _____ (Name der Bank), mit Sitz in _____, Identifikations-Nr.: _____, hiermit unwiderruflich die Verpflichtung, auf erste Aufforderung und ohne jedwede Einreden jeden Betrag, bis zur maximalen Höhe von

EUR 9.437,00

(in Worten: neuntausendvierhundertsebenunddreißig EURO)

aus dieser Bankgarantie an den Vermieter zu zahlen. Eine wiederholte Aufforderung ist bis zur maximalen Höhe dieser Bankgarantie zulässig. Durch jede Zahlung, die durch die Bank aufgrund dieser Bankgarantie vorgenommen wird, vermindert sich automatisch die Höhe der Verbindlichkeit der Bank bis zur vollständigen Inanspruchnahme des Bankgarantiebetrages.

Die Zahlung hat unverzüglich nach Erhalt der ersten schriftlichen Zahlungsaufforderung zu erfolgen, die eine Erklärung des Vermieters enthält, dass der Mieter seinen Verpflichtungen samt Angabe zur Höhe aus dem Mietvertrag nicht bzw. nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Diese Bankgarantie ist bis 12 Monate nach regulärem Mietende des Mietvertrages gültig.

Diese Bankgarantie kann - ohne gesonderte Zustimmung der Bank - vom Vermieter auf Dritte übertragen werden.

Diese Bankgarantie richtet sich nach der Rechtsordnung der Slowakischen Republik.

Miesto, dátum / Ort, Datum

Pečiatka a podpis bankového ústavu / Stempel und Unterschrift des Kreditinstitutes

Niže
dop
20
buc
nal

1. P
g
z

2. Ž
z

3. f

4.

5

Banková záruka slúži taktiež na krytie takých nárokov na náhradu škody prenajímateľa, ktoré vzniknú v súvislosti s ukončením Nájomnej zmluvy.

Banková záruka je vo výške **9.437,00 EUR**.

Za účelom zaistenia uspokojenia uvedených nárokov prenajímateľa týmto prijímame my, _____ (názov banky), so sídlom _____, IČO: _____, neodvolateľne záväzok zaplatiť prenajímateľovi z tejto bankovej záruky na prvú výzvu a bez akýchkoľvek námietok každú čiastku do maximálnej výšky

9.437,00 EUR

(slovom: deväť-tisíc-štyri-sto-tridsať-sedem EURO).

Opakovaná výzva je prípustná do maximálnej výšky tejto bankovej záruky. Každou platbou, ktorá bude bankou vykonaná na základe tejto bankovej záruky, sa znižuje automaticky výška záväzku banky až do úplného uplatnenia čiastky bankovej záruky.

Platba prebehne bezprostredne po prijatí prvej písomnej výzvy, ktorá obsahuje prehlásenie prenajímateľa, že nájomca nesplnil, resp. riadne nesplnil svoje povinnosti vrátane údajov o výške podľa Nájomnej zmluvy.

Táto banková záruka je platná 12 mesiacov po bežnom ukončení Nájomnej zmluvy.

Táto banková záruka môže byť – bez osobitného súhlasu banky – postúpená prenajímateľom na tretiu osobu.

Táto banková záruka sa riadi podľa práva Slovenskej republiky.

Die Bankgarantie dient auch zur Deckung solcher Schadenersatzansprüche des Vermieters, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertrages entstehen.

Die Bankgarantie beträgt **EUR 9.437,00**.

Um die Befriedigung der vorgenannten Ansprüche des Vermieters zu sichern, übernehmen wir, _____ (Name der Bank), mit Sitz in _____, Identifikations-Nr.: _____, hiermit unwiderruflich die Verpflichtung, auf erste Aufforderung und ohne jedwede Einreden jeden Betrag, bis zur maximalen Höhe von

EUR 9.437,00

(in Worten: neuntausendvierhundertsebenunddreißig EURO)

aus dieser Bankgarantie an den Vermieter zu zahlen. Eine wiederholte Aufforderung ist bis zur maximalen Höhe dieser Bankgarantie zulässig. Durch jede Zahlung, die durch die Bank aufgrund dieser Bankgarantie vorgenommen wird, vermindert sich automatisch die Höhe der Verbindlichkeit der Bank bis zur vollständigen Inanspruchnahme des Bankgarantiebetrages.

Die Zahlung hat unverzüglich nach Erhalt der ersten schriftlichen Zahlungsaufforderung zu erfolgen, die eine Erklärung des Vermieters enthält, dass der Mieter seinen Verpflichtungen samt Angabe zur Höhe aus dem Mietvertrag nicht bzw. nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Diese Bankgarantie ist bis 12 Monate nach regulärem Mietende des Mietvertrages gültig.

Diese Bankgarantie kann - ohne gesonderte Zustimmung der Bank - vom Vermieter auf Dritte übertragen werden.

Diese Bankgarantie richtet sich nach der Rechtsordnung der Slowakischen Republik.

Miesto, dátum / Ort, Datum

Pečiatka a podpis bankového ústavu / Stempel und Unterschrift des Kreditinstitutes

Niže
dop
20
bur
ná
1. P
ga
zi
2. Ž
z
3. f

4.

5

priestupkového/ trestného zákona a
uplatnením náhrady škody.

kaufszentrum oder gemäß Übertre-
tungsgesetz/Strafgesetz und mit dem
Schadensersatzanspruch bestraft
werden.

9. Zotrúvanie v nákupnom centre napriek výzve manažmentu centra alebo jeho zástupcov na opustenie nákupného centra môže byť postihnuté podľa trestného práva.
 10. Tretie osoby nesmú byť správaním našich návštevníkov rušené, obťažované alebo ohrozované. Porušenie tohto ustanovenia môže byť postihnuté podľa trestného práva ako porušenie domového pokoja.
9. Der weitere Aufenthalt im Einkaufszentrum, nach Aufforderung des Centermanagements oder seiner Beauftragten zum Verlassen des Einkaufszentrums, kann strafrechtlich verfolgt werden.
 10. Durch das Verhalten unserer Besucher dürfen die Drittpersonen weder gestört noch belästigt oder gefährdet werden. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung kann strafrechtlich als Verletzung der Hausruhe verfolgt werden.
-

