**VERTRAG ÜBER DIE VERPACHTUNG UND UNTERVERPACHTUNG VON IMMOBILIEN**

**Nr. S/ŘVC/104/OSE/Naj/2021** (Reg. Nummer des Vertrages des Vermieters)

**Nr. ......................................** (Reg. Nummer des Vertrages des Mieters)

die sich nach § 2332 ff. Gesetz Nr. 89/2012 GBl., Bürgerliches Gesetzbuch, in der geänderten Fassung („BGB“) und nach § 27 des Gesetzes Nr. 219/2000 GBl. über das Eigentum der Tschechischen Republik und ihr Auftreten in den Rechtsbeziehungen, in der geänderten Fassung richten

Vertragsparteien:

**Tschechische Republik – Wasserstraßendirektion der Tschechischen Republik**

Organisationseinheit des Staates, gegründet durch das Verkehrsministerium der Tschechischen Republik, und zwar durch den Bescheid des Verkehrsministers der Tschechischen Republik, Nr. 849/98-KM vom 12. 3. 1998 (Gründungsurkunde Nr. 849/98-KM vom 12. 3. 1998, in der Fassung der Nachträge Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12).

mit Sitz in: nábřeží L. Svobody 1222/12, Prag 1, PLZ 110 15

ID-Nr.: 679 81 801

Bankverbindung: Česká národní banka (Tschechische Nationalbank), Filiale Prag 1, Na Příkopě 28, 115 03 Prag 1

Kto.-Nummer: 19-8322071/0710

IBAN-Nr.: CZ90 0710 0000 1900 0832 2071

BIC-Code: CNBACZPP

vertreten durch: Ing. Lubomír Fojtů, Direktor

(im Folgenden „**Vermieter“** genannt)

und

**XXXXXX**

mit Sitz: **XXXXXX**

ID-Nr.: **XXXXXX**

Bankverbindung: **XXXXXX**

Kto.-Nummer: CZK **XXXXXX**

EUR **XXXXXX**

vertreten durch: **XXXXXX**

(im Folgenden „**Mieter**“ genannt)

(Der Vermieter und der Mieter, gemeinsam als „**Vertragsparteien**“ und einzeln auch als „**Vertragspartei**“ bezeichnet).

Artikel I

Gegenstand und Zweck der Verpachtung und Unterverpachtung

1. Die Tschechische Republik ist Eigentümer oder Mieter von unbeweglichem Vermögen (einschließlich beweglichem Vermögen) („**Vermögen**“), das sich in der Bundesrepublik Deutschland („**BRD**“) im Hamburger Hafen im Territorium der Freien Hansestadt Hamburg („**Stadt der Hamburg**“), und zwar in den Orten, die gemeinhin Saalehafen und Moldauhafen genannt werden. Das Vermögen wurde von der Tschechischen Republik (Tschechoslowakei) auf der Grundlage des Versailler Friedensabkommens erworben, der das Recht von Staaten ohne Meeresküste auf eine Marineflagge anerkennt, insbesondere seine Artikel 363 und 364, als die damalige Tschechoslowakei 1929:

(i) mit der Stadt Hamburg einen 99-jährigen Pachtvertrag über die Anmietung von Hafenflächen in den Ortschaften Saalehafen und Moldauhafen mit einer Fläche von ca. 28.500 m2 abschloss, zu dessen Anpassung am 2. 11. 1929 Protokoll I über Sonderregelungen geschlossen wurde, die zwischen der tschechoslowakischen und der deutschen Regierung bei der Beschlussfassung gemäß den Artikeln 363 und 364 des Versailler Abkommens ausgehandelt und durch sieben Zusatzprotokolle vom 2. März 1931, 13. Mai, 1955, 20. August 1987, 9. August 1996, 10. Dezember 2008, 24. September 2010 und 25. Mai 2012 schrittweise ergänzt worden sind.

Die oben genannten Hafenflächen wurden vom Staatsunternehmen Československá plavba labsko-oderská, s.p. (Tschechoslowakische Elbe-Oder-Schifffahrt) genutzt. 1992 wurde dieses Staatsunternehmen privatisiert, und so entstand die Gesellschaft Československá plavba labská, a.s. (Tschechoslowakische Elbeschifffahrt AG) („**ČSPL**“). 1992 wurden die oben genannten Hafenflächen in der Stadt Hamburg von der Tschechischen Republik an ČSPL vermietet. Im Jahr 2001 kam es zwischen dem Verkehrsministerium der Tschechischen Republik („**Ministerium**“) und ČSPL zu einem Streit darüber, ob die auf den oben genannten Flächen errichteten Gebäude im Besitz der Tschechischen Republik waren oder ob sie im Rahmen der Privatisierung an ČSPL übereignet wurden. Im selben Jahr wurde über das Vermögen der ČSPL Konkurs angemeldet und dem Streit schloss sich der Konkursverwalter an, der die gegenständlichen Immobilien faktisch hielt und an Dritte vermietete.

Am 1. 12. 2008 hat das Ministerium mit dem Konkursverwalter einen Vergleichsvertrag geschlossen, auf dessen Grundlage der Konkursverwalter die Rechte am Immobilienvermögen der Tschechischen Republik in der Stadt Hamburg aus der Konkursmasse der ČSPL ausschloss; gleichzeitig kam es zum Vergleich aller umstrittenen Rechte zwischen dem Ministerium und dem Konkursverwalter.

Der Vermieter ist berechtigt, die oben genannten Vermögenswerte (beweglich und unbeweglich) ab dem 1. 4. 2014 zu bewirtschaften, und zwar aufgrund des Beschlusses des Ministeriums über die Ausstellung des Nachtrags Nr. 10 der Errichtungsurkunde der Wasserstraßendirektion der Tschechischen Republik Akten-Nr. 22/2014-410-PRIV/1 vom 29.1.2014.

1. Gegenstand des Pacht- und Unterpachtvertrages im Rahmen dieses Vertrages („**Miete**“) sind folgende unbewegliche und bewegliche Vermögenswerte („**Mietgegenstand**“) einschließlich deren Zubehör:
2. Gegenstand der Untermiete sind Teile der folgenden Grundstücke, die Tschechische Republik von der Stadt Hamburg im Hafengebiet Saalehafen gemietet hat:

* Grundstück Nr. 602, Bezirk Hamburg - Mitte, Gemarkung Kleiner Grasbrook,
* Grundstück Nr. 603, Bezirk Hamburg - Mitte, Gemarkung Kleiner Grasbrook,
* Grundstück (Wasserfläche) Nr. 781, Bezirk Hamburg - Mitte, Gemarkung Kleiner Grasbrook,

1. Gegenstand der Untermiete sind Teile der folgenden Grundstücke, die Tschechische Republik von der Stadt Hamburg im Hafengebiet Moldauhafen gemietet hat:

* Grundstück Nr. 773, Bezirk Hamburg - Mitte, Gemarkung Kleiner Grasbrook,

1. Der Mietgegenstand umfasst ferner alle im Eigentum der Tschechischen Republik stehenden Gebäude und Bauwerke, die auf den im Artikel I. Abs. 2 Buchst. a) und b) dieses Vertrages genannten Grundstücken stehen, insbesondere:

* montierte Lagerhalle, Gemarkung Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer,
* Sozialgebäude Saalehafen, Gemarkung Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer,
* Verwaltungsgebäude Saalehafen, Gemarkung Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer,
* Transformatorstation in Moldauhafen.

Um jeden Zweifel zu vermeiden, vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Mitgegenstand alle Bestandteile und Zubehör der genannten Grundstücke sowie der oben im Artikel I. Abs. 2 Buchst. c) dieses Vertrages genannten Gebäude und Bauwerke, insbesondere Geländegestaltung und spezielle Bauwerke, z. B. Stahlpfähle, Leitpfähle, Ufermauer, Kranbahn, Gleisanschlussoberbau, befestigte Lager- und Umschlagflächen, Parkplätze, Garagen, Einzäunung, Anschlüsse und Außenverteilung von Ingenieurnetzen (Kanalisation, Wasserversorgung, Strom, Außenbeleuchtung), Verkehrsbauwerke (Straßen und andere Verkehrswege), Terrain- und Landschaftsgestaltung, Einzäunung am Mietgegenstand gemäß Artikel I. Abs. 2 Buchst. a) und b) dieses Vertrages umfasst.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die sich die im Verwaltungsgebäude Saalehafen, Kleiner Grasbrook, Am Saalehafen 49, Hallessches Ufer befindlichen Büros Nr. 102, Toilette, 103 und 104 mit einer Gesamtfläche von 51.541 m2 sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück vor diesem Gebäude (nachfolgend „**Gewerberäume**“) erst ab 1.1.2022 ver- und untervermietet werden.

1. Unter den folgenden Bedingungen überlässt der Vermieter dem Mieter den Mietgegenstand zur vorübergehenden Nutzung und der Mieter nimmt diesen Mietgegenstand in die Miete auf, um den Zugang zum Meer sowie den Betrieb von Häfen, Wasserverkehr, Lagerung, Wassertransport und verwandte Zwecke sicherzustellen. Der Mietgegenstand darf nicht für andere als die in diesem Vertrag genannten Zwecke genutzt werden.
2. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand im Verhältnis seiner Beschaffenheit und seines Konstruktionszwecks so zu nutzen, dass keine Beschädigung oder unverhältnismäßige Abnutzung entsteht.
3. Der Mieter erklärt, dass ihm der Zustand des Mietgegenstandes bekannt ist, da er ihn vor Abschluss dieses Vertrages sorgfältig besichtigt hatte, und bestätigt, dass er sich in einem für den bestimmungsgemäßen Gebrauch nach diesem Vertrag geeigneten Zustand befindet.
4. Der Mieter erklärt ferner, dass der Vermieter ihn mit den besonderen Regeln vertraut gemacht hat, die bei der Nutzung des Mietgegenstandes zu beachten sind. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass mit Unterzeichnung dieses Vertrages auch der Mietgegenstand übergeben und übernommen wird.
5. Der Mieter ist berechtigt, dem Vermieter eine detaillierte Spezifikation und Berechnung von Reparaturen und eventuellen Investitionen in die Teile des Mietgegenstandes gemäß Artikel I. Absatz 2) Buchstabe a) bis c) dieses Vertrages zur Begutachtung vorzulegen, die nicht zur bestimmungsgemäßen Verwendung geeignet sind und die nach Ansicht des Mieters realisiert werden sollten. Der Mieter legt dem Vermieter spätestens 180 Tage nach Unterzeichnung dieses Vertrages eine detaillierte Spezifikation und Kalkulation der Reparaturen und eventuellen Investitionen zur Genehmigung vor. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Anforderungen des Mieters hinsichtlich der Reparaturen und Investitionen spätestens 90 Tage nach deren Vorlage zu erwägen. Der Mieter ist nicht berechtigt, jegliche Reparaturen am Mietgegenstand ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters vorzunehmen oder Investitionen in den Mietgegenstand zu realisieren. Verweigert der Vermieter die Genehmigung und Durchführung der erforderlichen Reparaturen und Investitionen oder eines Teils davon, so begründet die Nichtgenehmigung oder Nichtausführung keinen Anspruch des Mieters auf Erstattung etwaiger Kosten im Zusammenhang mit Reparaturen und Investitionen in den Mietgegenstand, die der Mieter eventuell ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters realisierte und keine Ansprüche des Mieters auf Schadensersatz und entgangenen Gewinn sowie sonstige Rechte des Mieters. Im Gegenteil, bei der Durchführung von Reparaturen oder Investitionen durch den Vermieter auf der Grundlage der vorgelegten Liste wird die Jahresmiete nach deren Fertigstellung um ein Achtel des Endpreises (ohne MwSt.) dieser Reparaturen oder Investitionen erhöht.

Artikel II

Miete

1. Die Jahresmiete für die Überlassung des Mietgegenstandes zur vorübergehenden Nutzung an den Mieter („**Miete**“) wird für den Zeitraum vom Mietbeginn bis zum 31.12.2021 in Höhe von [ZU ERGÄNZEN] EUR ohne Mehrwertsteuer vereinbart.
2. Die Jahresmiete für den Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum Ablauf der Miete wird in Höhe von ………… EUR ohne Mehrwertsteuer vereinbart.
3. Der Vermieter wird der Miete oder einem Teil davon Mehrwertsteuer hinzurechnen, wenn dies in den einschlägigen Rechtsvorschriften vorgesehen ist.
4. Die Miete ist in vierteljährlichen Raten im Voraus zu zahlen, immer am ersten Tag des jeweiligen Quartals, also am 1. 1., 1. 4., 1. 7. und 1. 10 des jeweiligen Kalenderjahres, und zwar in Höhe von 1/4 der Jahresmiete. Für jede vierteljährliche Mietrate wird vom Vermieter eine Rechnung - ein Steuerbeleg - ausgestellt. Jede Mietrate wird vom Vermieter in Rechnung gestellt und vom Mieter in EUR bezahlt. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass der Vermieter ihm Steuerbelege (Rechnungen) gemäß diesem Vertrag in Papierform, unterzeichnet, oder elektronisch mit qualifizierter elektronischer Signatur in tschechischer und deutscher Fassung ausstellt und übersendet.
5. Die Miete ist vom Konto des Mieters bargeldlos auf das im Kopf dieses Vertrages angegebene Konto des Vermieters zu zahlen.
6. Gemäß diesem Vertrag bedeutet die Zahlung der Miete die Gutschrift des entsprechenden Mietbetrags einschließlich Mehrwertsteuer auf das Bankkonto des Vermieters.
7. Der Vermieter ist berechtigt, jährlich mit Wirkung zum 1. Januar die Höhe der Miete in dem Teil der Miete nach Artikel II. Absatz 1 oben in Abhängigkeit von der Erhöhung oder Senkung der Verbraucherpreise im vorangegangenen Kalenderjahr entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten jährlichen durchschnittlichen Verbraucherpreisindex für das vorangegangene Kalenderjahr anzupassen.
8. Alle Berechnungen der Valorisierungen werden vom Vermieter durchgeführt und die Höhe der Miete wird dem Mieter schriftlich mitgeteilt. Nach Zustellung einer solchen Mitteilung sind die vierteljährlichen Mietraten in der dem angepassten Mietbetrag entsprechenden Höhe fällig. Die Differenz zwischen dem Betrag der vierteljährlichen Mietraten für den Zeitraum ab dem 1. Januar des Jahres, in dem der Vermieter die Anpassung der Miethöhe gemäß den vorherigen Bestimmungen des Artikels II. dieses Vertrages angewendet hat, die vor Zustellung der Mitteilung gezahlt wurde, und dem Betrag der entsprechenden vierteljährlichen Mietraten in Höhe der angepassten Miete ist bei der nächsten ordentlichen Fälligkeit der Miete nach Zustellung der schriftlichen Mitteilung gesondert zu zahlen.
9. Wenn der Mietvertrag während des Kalenderquartals endet oder beginnt, hat der Vermieter nur Anspruch auf einen anteiligen Teil der Quartalmiete.

Artikel III.

Mietdauer

1. Das vereinbarte Mietverhältnis ist befristet, und zwar vom1. 7. 2021 bis zum 30. 6. 2028.

Artikel IV.

Leistungen im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes

Nicht im Mietpreis enthalten sind Kosten für Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes („**Leistungen**“), die im Wesentlichen Folgendes umfassen: Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Warmwasser, Heizung, Heizöl, Abwasser- und Regenwasserabführung, Gebäude- und Grundstücksreinigung, Beseitigung und Entsorgung von festem Hausmüll, Telekommunikationsdienste, Verwaltung und Wartung von Aufzügen, Kesseln, Absperrungen, Toren und Zäunen, Wartung von Heizöltanks, Brandschutzüberwachung und Inspektion von Feuerlöscheinrichtungen, Schornsteininspektion und -wartung und Hochwasserschutzleistungen, die der Mieter auf eigene Kosten und Aufwand und im eigenen Namen zu erbringen hat. Der Vermieter leistet für den Mieter nur die erforderliche Mitwirkung bei der Erbringung von Dienstleistungen. Für die Ausgaben für Dienstleistungen bzw. für Verträge im Sinne von Artikel VII. Absatz 4 dieses Vertrages wird der Vermieter den Mieter in keinerlei Weise entschädigen, bzw. wird er dafür keine Erstattung leisten.

Artikel V.

Bauliche Veränderungen

Etwaige bauliche Veränderungen, Umbauten, Modernisierungen, bauliche Anpassungen oder Landschaftsgestaltungen am/im Mietgegenstand („**Bauliche Veränderungen**“) dürfen vom Mieter nur aufgrund einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung mit dem Vermieter durchgeführt werden, die auch eine Vereinbarung über Abrechnung und Erstattung der für die Bauarbeiten zweckmäßig aufgewendeter Kosten umfasst. Ohne eine solche Absprache ist die Vereinbarung nicht gültig und eine derart ungültige Vereinbarung bedeutet auch keine Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen oder zur Landschaftsgestaltung. Der Mieter ist nicht berechtigt, Bauänderungen vorzunehmen oder die Erfüllung dieses Vertrages durch die Zustimmung des Vermieters zu bedingten. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die im Zusammenhang mit den baulichen Änderungen entstehen, die der Mieter ohne vorherige schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter, die eine Vereinbarung über die Abrechnung und den Ersatz der für bauliche Änderungen zweckdienlich angefallenen Kosten enthält, vorgenommen hat, und auch kein Recht auf Schadensersatz, entgangenen Gewinn oder sonstige Rechte.

Artikel VI.

Weitere Mietbedingungen

1. Der Mieter ist verpflichtet, alle mit der üblichen Instandhaltung des Mietgegenstandes verbundenen Kosten zu tragen, insbesondere die Kosten für Anstrich, Reparatur und Austausch von Schlössern, Beschlägen, Beleuchtungen, Fenster- und Türglasscheiben usw., Kosten für die Instandhaltung der Oberfläche von Grundstücken und des Pflanzenbestands darauf; gemeint ist sowohl der zum Mietgegenstand gehörende Dauerbestand als auch der Grasbestand, mit Ausnahme von Notreparaturen und Revisionen. Die Durchführung von diesen Notreparaturen und Revisionen ist dem Mieter schriftlich oder elektronisch anzuzeigen. Sofern Notreparaturen und Revisionen die Gesundheit und Sicherheit nicht unmittelbar gefährden, muss die Durchführung dieser Reparaturen vorab schriftlich oder elektronisch vom Mieter genehmigt werden.
2. Der Mieter ist außerdem verpflichtet, die den Mietgegenstand bildenden Immobilien gegen Naturkatastrophen und sonstige Versicherungsfälle mit der Versicherungssumme mindestens im Umfang des Anhangs Nr. 4 zu versichern und verpflichtet sich, dem Vermieter innerhalb von 7 Tagen vom Abschluss dieses Vertrages eine Bestätigung über den Abschluss des Versicherungsvertrages mit den angegebenen Parametern vorzulegen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Mieter, eventuelle Leistung aus diesem Versicherungsvertrag zur Beseitigung der mit dieser Leistung verbundenen Schäden in vollem Umfang zu nutzen und alle sonstigen Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des beschädigten Vermögens zu tragen.
3. Der Mieter ist für die Organisation und Gewährleistung von Brandschutz, Arbeitssicherheit, Umweltschutz und Hygiene im Mietgegenstand gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, die Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften im Mietgegenstand zu prüfen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, für den guten Zustand der den Mietgegenstand bildenden Ufer und Böschungen gebührend Sorge zu tragen und haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtung entstehen, in vollem Umfang.
5. Der Mieter ist verpflichtet, der Entstehung von Schäden infolge eines Brandes oder eines Einsturzes eines Ufers oder einer Böschung im Mietgegenstand vorzubeugen.
6. Zur Gewährleistung des Sach- und Gesundheitsschutzes im Mietgegenstand verwahrt der Mieter bei der Übernahme des Mietgegenstandes zu Beginn des Mietverhältnisses Ersatzschlüssel beim Vermieter. Um einen Missbrauch der Ersatzschlüssel zu verhindern, werden diese vom Mieter vor der Verwahrung in einem Umschlag versiegelt. Der Mieter ist berechtigt, den Zustand des Siegels auf dem Umschlag, in dem die Ersatzschlüssel aufbewahrt werden, von Zeit zu Zeit zu überprüfen. Diese Ersatzschlüssel dürfen nur verwendet werden, wenn dies zum Schutz von Vermögenswerten und Gesundheit (insbesondere bei Unfällen und Naturkatastrophen) erforderlich ist. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über die eventuelle Verwendung von Ersatzschlüsseln vorab oder unverzüglich nach der Verwendung dieser Schlüssel zu informieren.
7. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter auf seine Anfrage das Betreten des Mietgegenstandes vor allem zwecks Kontrolle der Einhaltung dieser Vertragsbedingungen, zwecks Durchführung der notwendigen Reparaturen oder zwecks Durchführung der Kontrolle der installierten Versorgungsleitungen zu ermöglichen.
8. Der Mieter ist verpflichtet, die sich aus den nationalen Rechtsvorschriften der BRD ergebenden Pflichten einzuhalten. Die in diesem Artikel und im gesamten Vertrag genannte Aufzählung der Verpflichtungen dient nur zur Veranschaulichung und schließt das Bestehen anderer Verpflichtungen aus internationalen Abkommen oder anderen Rechtsvorschriften nicht aus.
9. Wasserflächen, die zum Mietgegenstand gehören, dürfen nur für den Betrieb und das Abstellen von Wasserfahrzeugen genutzt werden. Der Mieter ist verpflichtet, Betreibern von Wasserfahrzeugen Zugang zu diesen Bereichen, Strom- und Wasserversorgung zu ermöglichen. Für das Abstellen von Wasserfahrzeugen ist der Mieter verpflichtet, allen ihren Betreibern die gleichen Bedingungen gemäß der vom Mieter veröffentlichten Preisliste zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, den Preis als Selbstkostenpreis zu bestimmen, dem er einen angemessenen Gewinn hinzurechnen kann. Der Mieter ist verpflichtet, die Preiskalkulation dem Vermieter zur Information zuzusenden. Für den Fall, dass die Preiskalkulation nicht den Bedingungen dieses Absatzes entspricht, ist der Mieter verpflichtet, die Preisliste auf schriftliche Aufforderung des Vermieters unverzüglich zu ändern.
10. Der Mieter ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, den Mietgegenstand oder Teile davon an Dritte weiterzuvermieten. Nach Abschluss eines Untermietvertrages ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter mitzuteilen und eine Kopie des jeweiligen Untermietvertrages vorzulegen.

Artikel VII.

Betriebsbedingungen des Mietgegenstandes

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Rechtsvorschriften der BRD und der Stadt Hamburg sowie die in Artikel I. Absatz 1) und Artikel VI. Absatz 10) dieses Vertrages genannten Vertragsunterlagen, insbesondere im Bereich des öffentlichen Gesundheitsschutzes und in den Bereichen Sicherheit und Arbeits-, Brand- und Umweltschutz sowie Zollwesen einzuhalten und die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorschriften durch Personen, die Tätigkeiten für den Mieter im Mietgegenstand ausführen, zu überwachen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, mit den die Tätigkeit oder Sicherheit im Mietgegenstand überwachenden öffentlichen Behörden (z. B. Wasserschutzpolizei, Polizei, Hamburg Port Authority) zusammenzuarbeiten.
3. Der Mieter ist verpflichtet, Verträge zur Sicherstellung des Betriebs der sich im Mietgegenstand befindlichen Gebäude abzuschließen. Verträge, die zum Zweck der Sicherstellung des Betriebs von sich im Mietvertrag befindlichen Gebäuden abgeschlossen werden, sind Verträge über die Lieferung und Erbringung von Dienstleistungen im Sinne von Artikel IV. dieses Vertrages, d. h. insbesondere Versicherungsverträge über Sach- oder Haftpflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom, Wasser oder Gas, Verträge über die Errichtung, Nutzung oder Verwaltung von Wasseranschlüssen und -leitungen und -kanälen, Verträge über die Bewirtschaftung von Elektrogeräten, Verträge über die Entsorgung von Abfällen, Verträge über die Erbringung von Telekommunikationsdienstleistungen, Verträge über die Verwaltung und Wartung von Aufzügen, Kesseln Absperrungen und Tore, Verträge über die Lieferung von Heizöl, Verträge über die Nutzung und Wartung von Heizöllagertanks, Verträge über die Nutzung und Bewirtschaftung von Zufahrtswegen, Verträge über die Brandaufsicht und Inspektion von Feuerlöschanlagen, Verträge über die Inspektion und Wartung von Schornsteinen ​​sowie Verträge über Hochwasserschutz.
4. Der Mieter ist verpflichtet, die Einhaltung der Fristen für vorgeschriebene Inspektionen und Revisionen von Geräten und Netzen sicherzustellen.

Artikel VIII.

Vertragsstrafe

1. Zahlt der Mieter die Miete oder einen Teil davon nicht innerhalb von 15 Tagen ab Fälligkeit, ist der Vermieter berechtigt, für jeden Verzugstag eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,5 % des fälligen Betrages zu verlangen.
2. Übergibt der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht fristgerecht und ordnungsgemäß geräumt gemäß Artikel IX., Absatz 10) dieses Vertrages, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine Vertragsstrafe in Höhe des doppelten, dem Vermieter andernfalls für einen solchen Zeitraum gemäß diesem Vertrag zustehenden, Mietpreises zu zahlen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter den vollen Ersatz des Schadens zu verlangen, der durch die Verletzung seiner Pflichten aus diesem Vertrag entsteht, einschließlich solcher Pflichten, für deren Verletzung eine Vertragsstrafe vereinbart wurde.

Artikel IX.

Beendigung des Vertrages

1. Die Miete auf der Grundlage dieses Vertrages endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit gemäß Artikel III. Absatz 1 dieses Vertrages.
2. Der Vermieter und der Mieter erklären und bestätigen hiermit, dass dieser Vertrag den Miet-, bzw. Pachtvertrag sowie den Untermiet-, bzw. Unterpachtvertrag umfasst, die im Sinne des § 1727 BGB voneinander abhängig sind, und berücksichtigen unter diesem Gesichtspunkt, dass der Mietvertrag, der Bestandteil dieses Vertrages ist, zu dem Zeitpunkt automatisch aufgelöst wird, zu dem auch der Untermietvertrag, der Bestandteil dieses Vertrages ist, vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit gemäß Artikel III. Absatz 1 dieses Vertrages gekündigt wurde; Der Vermieter informiert den Mieter mindestens dreißig Kalendertage im Voraus schriftlich über die Beendigung des oben genannten Untermietvertrages, der Bestandteil dieses Vertrages ist. Der Mieter hat keine Ansprüche gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages, der Bestandteil dieses Vertrages ist, infolge der Beendigung des Untermietvertrages, der Bestandteil dieses Vertrages ist.
3. Gemäß § 2278 BGB endet der Untermietvertrag, der Bestandteil dieses Vertrages ist, spätestens mit der Miete auf der Grundlage eines mit der Stadt Hamburg geschlossenen Mietvertrages über die Vermietung von Hafenflächen in den im Artikel I. Abs. 1) dieses Vertrages bezeichneten Orten Saalehafen und Moldauhafen. Hinsichtlich der Erklärung und Bestätigung im Artikel IX. Absatz 2) dieses Vertrages erkennen die Vertragsparteien an, dass im Falle einer Beendigung des vorgenannten Mietvertrages mit der Stadt Hamburg aus irgendeinem Grund vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit gemäß Artikel III. Absatz 1) zu demselben Zeitpunkt gleichzeitig auch der Untermietvertrag, der Bestandteil dieses Vertrages ist, sowie der davon abhängige Mietvertrag, der Bestandteil dieses Vertrages ist, enden.
4. Vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer gemäß Artikel III. Absatz 1) dieses Vertrages kann dieser Vertrag auch durch schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien, Kündigung oder Rücktritt aus den nachfolgend vereinbarten Gründen gekündigt werden.
5. Der Vermieter ist berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von 30 Tagen aus folgenden Gründen zu kündigen:
6. Der Mieter ist mit der Zahlung seiner finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag (insbesondere mit der Zahlung der Miete oder Vorauszahlung für die Dienstleistungen oder der in Rechnung gestellten Kostenerstattung für solche Dienstleistungen oder Vertragsstrafe oder Verzugszinsen) um mehr als einen Monat ab deren Fälligkeit im Verzug.
7. Der Mieter nutzt den Mietgegenstand für einen anderen als den im Artikel I. Absatz 3) dieses Vertrages ausschließlich vereinbarten Zweck oder nutzt den Mietgegenstand in einer Weise, die das Ansehen der Aktivitäten des Vermieters mindern würde, indem der Mietgegenstand für rechts- oder sittenwidrige Zwecke genutzt oder öffentliche Empörung erregen würde.
8. Der Mieter oder die Personen, die den Mietgegenstand zusammen mit ihm nutzen, stören trotz schriftlicher Anzeige die Ruhe, Ordnung oder Ausübung sonstiger Mietrechte.
9. Der Mieter verstößt im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes gegen gesetzliche Vorschriften oder allgemein verbindliche Normen,
10. Es wurde über die Beseitigung oder eine Änderung des Gebäudes entschieden, was die weitere Nutzung des Mietgegenstandes verhindert.
11. Der Vermieter ist berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von 6 Monaten aus folgenden Gründen zu kündigen:
12. Durch sein Handeln oder die Art und Weise, wie der Mietgegenstand verwendet wird, schädigt der Mieter den guten Namen des Vermieters.
13. Der Mieter verliert die Berechtigung zur Ausübung einer Tätigkeit, die im Rahmen des Zwecks ausgeführt wird, der als alleiniger Zweck der Nutzung des Mietgegenstandes im Artikel I. Absatz 3) dieses Vertrages vereinbart wurde,
14. Der Mieter ist mit der Erfüllung einer anderen von Verpflichtungen im Artikel IX. Absätze 5) und 6) dieses Vertrages unterschiedlichen Verpflichtung im Verzug oder er verstößt gegen andere Verpflichtungen gemäß diesem Vertrag und leistet nicht mal innerhalb von 10 Tagen ab dem Datum der Zustellung der Aufforderung des Vermieters zur Wiedergutmachung oder Unterlassung solcher Verstöße keine Abhilfe.
15. Der Mieter ist berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von dreißig Tagen ab dem auf die Zustellung des Kündigungsschreibens an den Vermieter folgenden Tag zu kündigen und zwar aus folgenden Gründen:
16. Der Vermieter verstößt grob gegen die wesentlichen Pflichten aus diesem Vertrag und leistet nicht mal innerhalb von 30 Tagen ab dem Datum der Zustellung der Aufforderung des Mieters zur Wiedergutmachung, bzw. Unterlassung der Verstöße keine Abhilfe.
17. Der Mietgegenstand wird für den Zweck, der im Artikel I. Absatz 3) dieses Vertrages als alleiniger Nutzungszweck vereinbart ist, aus Gründen, die der Mieter nicht zu vertreten hat, völlig unbrauchbar, oder der Mietgegenstand oder ein wesentlicher Teil davon geht unter.
18. Zum Rücktritt von diesem Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer gemäß Artikel III. Absatz 1) dieses Vertrages ist der Vermieter auch gemäß § 27 Absatz 2 des Gesetzes Nr. 219/2000 GBl. berechtigt, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht ordnungsgemäß und rechtzeitig nachkommt oder der Vermieter den Mietgegenstand zur Erfüllung staatlicher Funktionen oder anderer Aufgaben in seinem Zuständigkeitsbereich oder im Rahmen des angegebenen Tätigkeitsgegenstandes benötigt. Der Rücktritt vom Vertrag wird am Tag der Zustellung der Rücktrittserklärung an den Mieter mit Ex-nunc-Wirkung wirksam.
19. Eine Kündigung oder ein Rücktritt gemäß diesem Vertrag gilt an dem Tag als zugestellt, an dem der Mieter oder der Vermieter ihn vom Postzusteller übernimmt; wenn er dies nicht tut und eine schriftliche Aufforderung bei der Post hinterlegt ist und der Mieter oder Vermieter die bei der Post eingelagerte Sendung nicht abholen, gilt eine solche Sendung nach Ablauf der 15-Tage-Frist zur Hinterlegung einer Sendung gemäß den einschlägigen Postvorschriften als zugestellt.
20. Spätestens am Tag der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß diesem Vertrag und im Falle des Rücktritts des Vermieters von diesem Vertrag gemäß Artikel IXI. Absatz 8) dieses Vertrages spätestens 30 Tage nach Zustellung der Rücktrittserklärung an den Mieter, ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand ordnungsgemäß geräumt und in dem Zustand, in dem er ihn vom Vermieter übernahm, unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung dem Vermieter zu übergeben. Über die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Mietgegenstandes wird von den Vertragsparteien ein Protokoll (eine Aufzeichnung) erstellt, in dem der Zustand des Mietgegenstandes festgehalten wird. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung durch den Mieter ist der Vermieter berechtigt, für den Verzug des Mieters bei der Erfüllung dieser Verpflichtung eine Vertragsstrafe in Höhe des doppelten Mietpreises zu verlangen, der dem Vermieter für einen solchen Zeitraum aus diesem Vertrag sonst zustehen würde. Der Vermieter ist außerdem berechtigt, vom Mieter den vollen Ersatz des durch die Verletzung dieser Verpflichtung entstandenen Schadens zu verlangen.

Artikel X.

Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag wird im Einklang mit dem tschechischen Recht geschlossen und richtet sich nach den geltenden Rechtsvorschriften der Tschechischen Republik. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Bestimmungen der §§ 2333 - 2340 BGB auf diesen Vertrag keine Anwendung finden.
2. Dieser Vertrag enthält die gesamte Vereinbarung der Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand und ersetzt alle schriftlichen oder mündlichen Vereinbarungen und alle anderen vorherigen Vereinbarungen der Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand; insbesondere ersetzt dieser Vertrag alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Verträge oder Vereinbarungen über die Nutzung des Mietgegenstandes oder eines Teils davon.
3. Der Mieter erkennt an, dass der Vermieter zum Zwecke der Verhandlung und des Abschlusses des Vertrages berechtigt ist, seine personenbezogenen Daten im Sinne des Gesetzes Nr. 110/2019 GBl.) über die Verarbeitung personenbezogener Daten und der Verordnung des Europäischen Parlaments und Rates [(EU) 2016/679](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=mv2tgxzsgaytmx3sga3dooi) zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr sowie zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Allgemeine Verordnung zum Schutz personenbezogener Daten) in schriftlicher, urkundlicher und automatisierter Form zu ermitteln, zu verarbeiten und aufzubewahren.
4. Der Mieter verpflichtet sich, den Inhalt dieses Vertrages nicht an Dritte weiterzugeben oder sonst wie zugänglich zu machen, es sei denn, er ist dazu nach geltendem Recht der Tschechischen Republik und/oder der Bundesrepublik Deutschland verpflichtet.
5. Der Vertrag tritt in Kraft durch seine Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und erlangt Wirksamkeit durch seine Veröffentlichung in Übereinstimmung mit dem Gesetz Nr. 340/2015 GBl. über die Sonderbedingungen der Wirksamkeit einiger Verträge, Veröffentlichung dieser Verträge und das Vertragsregister (Gesetz über das Vertragsregister)
6. Die Vertragsparteien stimmen der Veröffentlichung des Vertrages zu und sie werden ausdrücklich solche Angaben identifizieren, die gemäß dem Gesetz Nr. 340/2015 GBl. und Gesetz Nr. 106/1999 GBl. nicht erteilt werden dürfen.
7. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Vermieter den Vertrag ohne unnötige Verzögerung spätestens jedoch innerhalb von 30 Tagen nach dem Vertragsabschluss dem Verwalter des Vertragsregisters zur Veröffentlichung sendet. Nach Veröffentlichung des Vertrages im Vertragsregister erhält der Mieter in seine Datenbox eine Bestätigung über die Veröffentlichung des Vertrages.
8. Dieser Vertrag kann nur durch schriftliche, einvernehmlich vereinbarte und aufsteigend nummerierte Änderungen geändert werden, die von bevollmächtigten Vertretern beider Vertragsparteien unterzeichnet werden. Solche Nachträge werden zu einem unteilbaren Bestandteil dieses Vertrages. Ohne Einhaltung dieser Bedingungen ist die Änderung des Vertrages nicht gültig.
9. Die Vertragspartei ist nicht durch einen Vertrag, bzw. Anhang zum Vertrag gebunden, falls die jeweils andere Vertragspartei beim Abschluss des Vertrags, bzw. Anhängen zum Vertrag, im Vertrag, bzw. im Anhang oder in einer zusammenhängende Vereinbarung Änderungen, Anhänge oder abweichende Vereinbarungen vornimmt, die auch unwesentlich die Bedingungen des Vertrags, der Anhänge zum Vertrag oder zusammenhängende Vereinbarungen ändern. Die Bestimmung des § 1740 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch findet hier keine Anwendung. Die Vertragspartei ist weiter durch keinen Vertrag gebunden, falls die Annahme des Angebots von der jeweils anderen Vertragspartei durch eine Antwort ausgedrückt wird, die den Inhalt des Vertrags mit anderen Worten abgrenzt. Die Bestimmung des § 1740 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch findet hier keine Anwendung. Die Vertragsparteien sind durch keine Vereinbarung gebunden, wenn sie in einer anderen als schriftlicher Form getroffen wurde, und zwar nicht einmal in dem Fall, wenn diese Vereinbarung anschließend in Schriftform bestätigt wird. Die Vertragsparteien sind darüber hinaus durch keine in einer anderen als schriftlicher Form getroffene Vereinbarung gebunden, sofern die Bestätigung jegliche, auch unwesentliche Abweichungen vom tatsächlich vereinbarten Inhalt einer solchen Vereinbarung aufweist. Die Bestimmung des § 1757 BGB findet hier keine Anwendung.
10. Abweichend von den Bestimmungen des § 1765 BGB vereinbaren die Vertragsparteien, dass bei einer wesentlichen Änderung der Umstände, die ein besonders grobes Missverhältnis der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien begründen würde, der Mieter nicht berechtigt ist, zu verlangen, dass der Vermieter die Verhandlungen über den Vertrag wieder aufnimmt. Der Mieter trägt das Risiko einer Änderung der Umstände im Sinne des § 1765 Abs. 2 BGB.
11. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie bei der Auslegung der Bestimmungen dieses Vertrages nicht die zwischen ihnen eingeführte Praxis, die geschäftlichen Gepflogenheiten und auch nicht die Handlungen berücksichtigen, die dem Abschluss dieses Vertrags vorgegangen sind. Die Vertragsparteien sind in ihren Rechten und Pflichten nur durch den Inhalt dieses Vertrags gebunden.
12. Die Parteien vereinbaren, dass die Handlungen oder Verfahren einer der Parteien im Zusammenhang mit diesem Vertrag keine Rechte oder Pflichten oder Ansprüche einer der Parteien in ähnlichen Fällen in Zukunft begründen.
13. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig, unwirksam oder uneinbringlich werden, wobei sie jedoch gültig, wirksam und eintreibbar wäre, wenn ein Teil der Bestimmung gelöscht wäre, gilt diese Bestimmung als gelöst in dem Umfang, der für die Gültigkeit, Wirksamkeit und Eindringlichkeit dieses Vertrags als Ganzes erforderlich ist, unter Einhaltung des möglichst nahen wirtschaftlichen Zwecks der ursprünglichen Bestimmung. In so einem Fall ersetzen die Vertragsparteien innerhalb von fünfzehn Tagen ab Aufforderung jedweder der Vertragsparteien solch eine ungültige, scheinbare, unwirksame oder uneinbringliche Bestimmung durch eine Bestimmung, die dem Sinn einer solchen ungültigen, scheinbaren, unwirksamen oder uneinbringlichen Bestimmung am nächsten kommt.
14. Streitigkeiten aus diesem Vertrag über die Auslegung oder das Bestehen dieses Vertrages, den Ersatz von Schäden, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstanden sind oder die Räumung des Mietgegenstandes werden von den zuständigen ordentlichen Gerichten der BRD entschieden, die nach dem Ort des Mietgegenstandes gemäß Art. 24 (1) der Verordnung Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates (eu) über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Gerichtsbeschlüssen in Zivil- und Handelssachen.
15. Streitigkeiten aus diesem Vertrag über die Miete und Zahlungen im Rahmen dieses Vertrages sowie Streitigkeiten über das Recht auf Rückgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung, die sich aus der Zahlung des die Miete übersteigenden Betrags oder anderer vereinbarter Zahlungen ergeben, und alle damit zusammenhängenden Angelegenheiten werden von ordentlichen Gerichten der Tschechischen Republik entschieden.
16. Dieser Vertrag wird in 5 gedruckten Gleichschriften, die jeweils als Original gültig sind, oder in elektronischem Format erstellt und unterzeichnet. Bei gedruckter Form erhält der Vermieter 3 Ausfertigungen des Vertrages, der Mieter 2 Ausfertigungen des Vertrages.
17. Nachdem sie den Vertrag aufmerksam durchgelesen haben, erklären die Vertragsparteien, dass sie dessen Inhalt zustimmen, dass dieser Vertrag auf der Grundlage wahrer Informationen erstellt wurde, dass er ihren echten und freien Willen ausdrücken, dass sie genug Zeit hatten, um sich mit dem Inhalt dieses Vertrags vertraut zu machen und den Abschluss dieses Vertrags gründlich zu erwägen, dass die Grundbestimmungen dieses Vertrags von keiner der Vertragsparteien oder anhand der Anweisungen einer der Vertragsparteien festgelegt wurden, und dass sie die Bestimmungen dieses Vertrags vollumfänglich verstehen, deren Inhalt verstehen und keine weitere Erklärung verlangen, und dass dieser Vertrag nicht in Not oder unter einseitig ungünstigen Bedingungen geschlossen wurde. Zum Beweis dessen fügen die Vertragsparteien nachstehend ihre Unterschriften hinzu.
18. Einen untrennbaren Bestandteil dieses Vertrages bilden folgende Anhänge:

Anhang Nr. 1 - Liste des beweglichen Vermögens, der Ausstattung

|  |  |
| --- | --- |
| In\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_am\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 | In\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_am\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Tschechische Republik – Wasserstraßendirektion der Tschechischen Republik** | **XXXXXXXXXX** |
| Dipl.-Ing. Lubomír Fojtů  Direktor | Geschäftsführer |
| *[mit qualifizierter elektronischer Signatur versehen]* | *[mit anerkannter elektronischer Signatur versehen]* |
|  |  |