PODNÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „**Smlouva**“) dle těchto podmínek podnájmu (dále jen „**Podmínky**“) se uzavírá v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), mezi smluvními stranami uvedenými ve Smlouvě.

Nájemce a Podnájemce jsou v těchto Podmínkách označeny společně jen jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“.

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Podle Nájemní smlouvy uzavřené dne 27.08.2026 mezi **Lékárna Na chmelnici spol. s r.o**., se sídlem na adrese Hartigova 1964/210, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 457 86 887, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 17186, jakožto pronajímatelem (dále jen „**Pronajímatel**“), a Nájemcem **Bro-coli Erasmus s.r.o.**, jakožto nájemcem, ve znění všech pozdějších dodatků (dále jen „**Nájemní smlouva**“), je Nájemce oprávněným uživatelem jednotek v budově č.p. 755, jež je součástí pozemku parc. č. 1186, katastrální území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov (dále jen „**Budova**“).

1.2 Nájemce nyní hodlá přenechat do podnájmu jednotku uvedenou ve Smlouvě (dále jen „**Jednotka**“) umístěnou v Budově Podnájemci, který ji hodlá užívat v souladu s předmětem podnájmu vymezeným v této Smlouvě.

1.3 Pronajímatel udělil Nájemci souhlas s podnájmem v Nájemní smlouvě.

2. PŘEDMĚT PODNÁJMU

2.1 Nájemce tímto přenechává Podnájemci do podnájmu a Podnájemce tímto přijímá od Nájemce do podnájmu Jednotku. Seznam nábytku a dalšího vybavení Jednotky je součástí předávacího protokolu, který bude podepsán Nájemcem a Podnájemcem v den předání Jednotky Podnájemci.

2.2 Podnájemce může spolu s Nájemcem a ostatními podnájemci prostor v Budově užívat společné prostory 1. nadzemního a 1. podzemního podlaží a další části Budovy určené ke společnému užívání.

2.3 Nájemce tímto Podnájemci garantuje, že typ pokoje bude beze změn a zároveň Podnájemce bere na vědomí, že číslo a umístnění pokoje se může změnit před nastěhováním.

2.4 Při navrhování spolubydlícího Nájemce přihlédne k přáním Podnájemce. Spolubydlící může Jednotku užívat pouze se souhlasem Podnájemce dle čl. 9.1.

3. REZERVAČNÍ POPLATEK

3.1 Smluvní strany si vzájemně potvrzují, že Podnájemce ještě před uzavřením této Smlouvy uhradil Nájemci rezervační poplatek ve výši 199 EUR (dále jen „**Rezervační poplatek**“), a to Online platbou, jak je definována níže.

3.2 Rezervační poplatek se bez dalšího započte v plné výši oproti Měsíčnímu ALL-IN Nájemnému (jak je definováno níže), a to vždy s účinností k datu jeho splatnosti, přičemž (i) v případě, že je Rezervační poplatek nižší než Měsíční ALL-IN Nájemné započte se pouze v odpovídajícím rozsahu a povinnost Podnájemce uhradit rozdíl tím není dotčena; nebo (ii) pokud Rezervační poplatek převyšuje Měsíční ALL-IN Nájemné, pak se proti němu započte opakovaně až do jeho vyčerpání. V případě, kdy dojde k zániku této Smlouvy dle čl. 7.1 (neuhrazení Jistoty), zamítnutí víza nebo jiných osobních důvodů dohodly se Smluvní strany, že Rezervační poplatek představuje nevratný poplatek, který slouží k pokrytí nákladů (vč. ušlé příležitosti a zisku) Nájemce.

V případě prodloužení Podnájemní smlouvy na základě předchozí smlouvy (uzavření nové Podnájemní smlouvy) má Nájemce právo si převést nebo započíst finanční závazky z uhrazených částek z předchozí smlouvy.

4. ÚČEL PODNÁJMU

4.1 Podnájemce se zavazuje, že bude Jednotku užívat výlučně za účelem zajištění svých bytových potřeb. Podnájemce není oprávněn v Jednotce vykonávat podnikatelskou činnost bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.

5. DOBA TRVÁNÍ PODNÁJMU

5.1 Smluvní strany se dohodly, že podnájem dle této Smlouvy je sjednán na dobu určitou počínaje dnem uvedeným ve Smlouvě jako Začátek doby podnájmu (dále jen „**Den počátku podnájmu**“) do dne uvedeného ve Smlouvě jako Konec doby podnájmu (dále jen „**Doba podnájmu**“). Pro vyloučení pochybností si Smluvní strany potvrzují, že pro případné prodloužení Doby podnájmu se vždy vyžaduje výslovná písemná dohoda obou Smluvních stran, leda že se smluvní strany dohodly jinak (elektronická smluvní dokumentace). Doba podnájmu se automaticky neprodlužuje, avšak pokud má Podnájemce zájem jednat o prodloužení Doby podnájmu, je povinen tuto skutečnost oznámit Nájemci nejpozději do 3 měsíců před skončením Doby podnájmu; tím není dotčeno právo Nájemce Dobu podnájmu neprodloužit zejména s ohledem na aktuální kapacity či tržní situaci.

5.2 Nájemce se zavazuje Jednotku předat Podnájemci.

6. MĚSÍČNÍ ALL-IN NÁJEMNÉ

6.1 Podnájemce je povinen platit Nájemci za podnájem Jednotky jednotnou pevnou měsíční částku, která je ve Smlouvě označena jako Měsíční ALL-IN Nájemné (dále jen „**Měsíční ALL-IN Nájemné**“). DPH bude připočtena pouze tehdy a v takovém rozsahu, v jakém to vyžadují platné právní předpisy.

6.2 Měsíční ALL-IN Nájemné zahrnuje běžné dodávky a služby spojené s užíváním Jednotky uvedené v čl. 6.3, je sjednáno jako paušální částka a nepodléhá vyúčtování (vzájemnému započtení) na základě skutečné spotřeby nebo skutečných nákladů.

6.3 V rámci Měsíčního ALL-IN Nájemného zajistí Nájemce následující dodávky a služby spojené s užíváním Jednotky:

(i) Provozní náklady a poplatky;

(ii) Náklady na přiměřené pojištění Budovy proti obvyklým rizikům;

(iii) Náklady Budovy, včetně Jednotky, na: bezpečnostní a zabezpečovací zařízení (jako např. požární signalizaci, ventilace, hasicí přístroje, hlásiče oxidu uhelnatého), údržbu, elektřinu, technickou kontrolu, výtah, topení a ohřev vody, 24hodinovou pohotovostní službu správy nemovitosti, poplatky za správu nemovitosti, systém značení, vysokorychlostní internet a další vybavení používané Podnájemcem.

6.4 Podnájemce je oprávněn v Jednotce používat pouze spotřebiče, které jsou součástí vybavení Jednotky poskytnutého Nájemcem v rámci podnájmu. Instalace a provoz jakýchkoli dalších spotřebičů jsou zakázány. V případě porušení má Nájemce právo ukončit Smlouvu.

6.5 Měsíční ALL-IN Nájemné může být změněno pouze písemnou dohodou Smluvních stran s účinky do budoucna, a to zejména v souvislosti s prodloužením Doby podnájmu.

6.6 Měsíční ALL-IN Nájemné je splatné předem, a to Online platbou, nejpozději však 1. den příslušného kalendářního měsíce.

6.7 Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci paušální smluvní pokutu ve výši 10 EUR nebo 250 Kč v případě, že 1. den příslušného kalendářního měsíce není Měsíční ALL-IN Nájemné bez zavinění Nájemce řádně uhrazeno skrze Online platbu. Smluvní pokuta je splatná na základě platební upomínky Nájemce zasílané 2. den příslušného kalendářního měsíce nebo v nejbližších dnech k tomuto datu. Pokud Měsíční ALL-IN Nájemné za příslušný měsíc není řádně uhrazeno skrze Online platbu ani do 8. dne příslušného kalendářního měsíce, Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci další paušální smluvní pokutu ve výší 40 EUR nebo 1 000 Kč splatnou na základě platební upomínky zasílané Podnájemci 9. den příslušného kalendářního měsíce nebo v nejbližších dnech k tomuto datu. Zaplacení smluvních pokut nemá vliv na (i) povinnost Podnájemce zaplatit celou částku příslušného Měsíčního ALL-IN Nájemného, (ii) oprávnění Nájemce požadovat zákonný úrok z prodlení a náhradu jakýchkoli dalších nákladů a výdajů vzniklých v důsledku pozdního zaplacení, a (iii) oprávnění Nájemce vypovědět tuto Smlouvu z důvodu nezaplacení.

6.8 Veškeré platby dle této Smlouvy budou realizovány výhradně skrze platební bránu (přijímající kreditní a debetní karty), která je Podnájemci k dispozici v klientském online portálu zřízeném Nájemcem na jeho webu, přičemž přístup do tohoto portálu (odkaz) bude Podnájemci poskytnut Nájemcem společně s podpisem této Smlouvy (dále jen „**Online platba**“). V případě platby učiněné v rozporu s touto sjednanou platební metodou (např. platba v hotovosti nebo přes platební terminál) je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 EUR nebo 250 Kč, přičemž tato smluvní pokuta je sjednána za účelem paušální kompenzace souvisejících administrativních a dalších nákladů vzniklých Nájemci v důsledku nedodržení sjednané platební metody.

6.9 Podnájemce bere na vědomí, že všechny náklady související s platbami Podnájemce Nájemci podle této Smlouvy nese Podnájemce a jakákoli platba Podnájemce podle této Smlouvy je řádně provedena pouze když celá smluvní částka příslušné platby je řádně a prokazatelně poukázána Nájemci prostřednictvím Online platby a o této transakci je Podnájemci vystaveno provozovatelem příslušné platební brány potvrzení, které je povinen na výzvu Nájemci bezodkladně předložit.

6.10 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, Podnájemce nesmí započíst své pohledávky proti pohledávkám Nájemce souvisejícím s touto Smlouvou.

6.11 V případě opožděného zaplacení jakýchkoliv dlužných částek Podnájemce Nájemci odpovídá Podnájemce Nájemci za nezbytné náklady případného mimosoudního vymáhání pohledávek, jsou-li přiměřené vymáhané pohledávce.

6.12 Měsíční ALL-IN Nájemné za období počínající Dnem počátku podnájmu a končící posledním dnem prvního kalendářního měsíce musí být uhrazeno Online platbou nejpozději v Den počátku podnájmu. Pokud podnájem skončí v jiný den než poslední den kalendářního měsíce, Měsíční ALL-IN Nájemné se vypočítá poměrným dílem.

6.13 Nájemce se zavazuje poskytnou podnájemci jedno potvrzení o zajištění bydlení k této smlouvě. Jakékoliv další vystavení potvrzení o zajištění bydlení jsou za smluvní pokutu 250 Kč/10 EUR.

7. JISTOTA

7.1 Podnájemce se zavazuje poukázat Nájemci Online platbou částku ve výši odpovídající částce uvedené ve Smlouvě jako jistota za účelem zajištění za závazků vyplývající z této Smlouvy (dále jen „**Jistota**“), a to nejpozději třicet (30) kalendářních dnů přede Dnem počátku podnájmu. Pokud nedojde k řádné úhradě Jistoty dle tohoto článku, pak se Smluvní strany dohodly, že Smlouva bez dalšího zaniká

ke konci posledního dne lhůty k její úhradě (rozvazovací podmínka). V případě zrušení Smlouvy před jejím začátkem ze strany Podnájemce z osobních důvodů nebo zamítnutí víza se Jistota započte v plné výši jako smluvní pokuta.

7.2 Nájemce je oprávněn Jistotu použít na úhradu jakéhokoli závazku (nájem, sankce, poplatek) Podnájemce vůči Nájemci z titulu této Smlouvy, včetně závazku k náhradě škody způsobené Podnájemcem v/na Jednotce či Budově. Tím není dotčeno právo Nájemce požadovat úhradu těchto závazků bez použití Jistoty.

7.3 Podnájemce je povinen zajistit, aby po celou Dobu podnájmu, byla držena Jistota ve výši uvedené v čl. 7.1 této Smlouvy. Podnájemce se zavazuje doplnit částku Jistoty do tří (3) dnů ode dne, kdy byl Nájemcem informován o čerpání Jistoty (nebo její části) v souladu s čl. 7.2 Smlouvy. Pokud by během doby trvání smlouvy klesla Jistota složená podnájemcem pod 25 % a podnájemce by jí ani ve výše uvedené lhůtě 3 dnů k jejímu doplnění Jistotu nedoplnil má Nájemce právo smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.

7.4 Smluvní strany se dohodly, že Jistota nebude úročena.

7.5 Nájemce vrátí Podnájemci nezapočtenou část Jistoty nejpozději do třiceti (30) dní od vrácení Jednotky Podnájemcem Nájemci nebo od zaslání čísla bankovního účtu. Aby Nájemce měl možnost Jistou vrátit Podnájemci, Podnájemce má povinnost vrátit Jednotku zpět Nájemci a během zpětného převzetí doplnit do předávacího protokolu bankovní účet nebo ho zaslat na mail info@bro-coli.com nejpozději do 14 dnů od ukončení smlouvy. Pokud nedojde ke splnění podmínek výše ze strany Podnájemce, Nájemce si započte Jistotu jako smluvní pokutu za nesplnění smluvních podmínek.

7.6 Podnájemce není oprávněn požadovat, aby Jistota byla použita na úhradu jakýchkoli částek hrazených ve prospěch Nájemce na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

7.7 V případě, že bude Jistota použita Nájemcem na úhradu jakéhokoliv závazku, započte se jakákoliv platba Podnájemce Nájemci nejdříve na doplnění Jistoty.

7.8 Pokud Podnájemce předplatí řádné nájemné má Nájemce právo takovou platbu zaúčtovat jako mimořádné navýšení Jistoty se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími.

7.9 V případě prodloužení Podnájemní smlouvy na základě předchozí smlouvy (uzavření nové Podnájemní smlouvy) a na základě následného zrušení ze strany Podnájemce, má Nájemce právo si ponechat celou Jistotu z nově uzavřené smlouvy.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

8.1 Nájemce se zavazuje předat Jednotku Podnájemci ve stavu způsobilém k sjednanému účelu podnájmu dle čl. 4.1 Smlouvy a umožnit Podnájemci užívat Jednotku v souladu s touto Smlouvou.

8.2 Nájemce neodpovídá za jakékoliv výpadky dodávek jakýchkoliv služeb, zejména pokud prokáže, že k nim nedošlo jeho vinou.

8.3 Nájemce nebo jím oprávněná osoba mohou vstupovat do Jednotky za přítomnosti Podnájemce za účelem kontroly, zda Podnájemce užívá Jednotku řádně a plní své povinnosti nebo za účelem provedení údržby a nezbytných oprav Jednotky/Budovy nebo kontroly vedení infrastrukturních sítí, a to s předchozím upozorněním Podnájemce. V případě nutnosti havarijní opravy je Nájemce oprávněn vstupovat do Jednotky i bez přítomnosti Podnájemce. Podnájemce bere na vědomí, že kontrola Jednotky probíhá Nájemcem v rozsahu maximálně jednou měsíčně. Nezpřístupní-li Podnájemce Jednotku, v důsledku čehož vznikne škoda na Jednotce, jiném majetku v Budově nebo na společných

částech Budovy, je Podnájemce odpovědný za vzniklé náklady a škody v rozsahu svého zavinění. V případě skončení Doby podnájmu a / nebo prohlídek za účelem podnájmu další osobě, nebo pro případ zamýšleného prodeje Jednotky, umožní Podnájemce prohlídky na základě žádosti Nájemce. Bude-li Podnájemce nepřítomen po dobu delší jednoho (1) týdne, musí být klíče k Jednotce snadno dostupné a Podnájemce musí Nájemce písemně informovat o své nepřítomnosti; pokud tak Podnájemce neučiní, může Nájemce v naléhavých případech nechat Jednotku otevřít na náklady Podnájemce.

8.4 V případě, že je Jednotka z důvodu technické závady nezpůsobilá k užívání, pouze částečně způsobilá k užívání, je Nájemce oprávněn nabídnout Podnájemci přestěhování do jiné jednotky v rámci Budovy se srovnatelným standardem. V takovém případě je změna Jednotky osvobozena od administrativního poplatku a úklid jednotky proběhne na náklady Nájemce.

9. PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMCE

9.1 Podnájemce se zavazuje Jednotku a společné prostory v Budově užívat pro účel sjednaný v čl. 4.1 této Smlouvy a tak, aby nerušil Nájemce, ostatní podnájemce nebo jiné osoby v Budově. Podnájemce je srozuměn s možnou okolností, že bude sdílet Jednotku s další osobou (či dalšími osobami), kterou vybere Nájemce, za předpokladu, že daná osoba (či osoby) bude odsouhlasena Podnájemcem. V takovém případě se bude jednat o společný podnájem prostor Podnájemcem a osobou (či osobami) vybranou Nájemcem. Podnájemce je povinen respektovat a vyvarovat se porušení práv dalších osob užívajících stejnou Jednotku.

9.2 Podnájemce se zavazuje užívat Jednotku s řádnou péčí a pravidelně ji na své náklady udržovat, zejména se zavazuje **(i)** udržovat Jednotku v čistotě, **(ii)** udržovat Jednotku včetně zařízení a vnitřního vybavení v dobrém stavu, provádět pravidelnou a odbornou údržbu a nechat veškeré škody vzniklé na majetku opravit kompetentním odborníkem, a **(iii)** starat se o Jednotku s náležitou péčí, včetně vybavení Jednotky, a při skončení Doby podnájmu vrátit vše ve stejně dobrém stavu, s ohledem na běžné opotřebení.

9.3 Zjistí-li Nájemce, že Podnájemce Jednotku neudržuje v čistotě v míře ohrožující hygienu nebo práva dalších osob, vyzve jej písemně k nápravě v přiměřené lhůtě, nejméně 24 hodin. Nezjedná-li Podnájemce nápravu, může Nájemce zajistit úklid sám a Podnájemce je povinen uhradit jeho náklady ve výši uvedené v seznamu nákladů na opravy.

9.4 Během prvních 14 dnů od převzetí bytu jsou opravy řešeny jako součást předávacího protokolu. Po této době hradí podnájemník veškeré běžné opravy a údržbu bytu, pokud se nejedná o stavební závady nebo opravy hrazené nájemníkem/majitelem. Nájemce odstraňuje pouze zásadní vady, které brání využití Jednotky k účelu podnájmu. Podnájemce je povinen informovat Nájemce neprodleně o existenci takových vad a potřebě oprav, které má Nájemce provádět, a je v takovém případě povinen Nájemci umožnit provedení těchto oprav, popř. dalších nezbytných prací, měření atp. Pokud tak Podnájemce neučiní, bude odpovědný za škodu vzniklou Nájemci.

9.5 Nedodrží-li Podnájemce povinnost údržby a oprav stanovenou článku 9.2, může Nájemce, po výzvě k nápravě a marném uplynutí lhůty k nápravě, zařídit provedení nezbytných prací v Jednotce na náklady Podnájemce nebo se domáhat jejich výkonu prostřednictvím soudu. Dále je Podnájemce odpovědný za veškeré škody na společných částech Budovy vzniklé Nájemci v důsledku nesprávného zacházení s Jednotkou nebo zacházení jinak v rozporu s řádným užíváním podle této Smlouvy nebo v důsledku nedostatečné údržby Jednotky podle čl. 9.2, která je přičitatelná Podnájemci, jeho hostům, jeho spolubydlícím či jiným osobám, jež byly do Jednotky přijaty Podnájemcem, včetně poskytovatelů služeb.

9.6 Podnájemce nahradí položky inventáře, které se staly nepoužitelnými z důvodu nesprávného zacházení, za nové, stejného typu a kvality. Při skončení Doby podnájmu, tyto položky podle uvážení Nájemce, zůstanou v Jednotce, nebo budou Podnájemcem odstraněny na jeho náklady. Výměna žárovek probíhá na náklady Podnájemce. Při vyklizení nemovitosti musí být všechny žárovky předány a musí být stejného typu a příkonu jako při nastěhování a v dobrém provozním stavu.

9.7 Pokud Podnájemce podstatným způsobem zasahuje do užívání Jednotky jiným uživatelem, podstatným způsobem porušuje Provozní řád a toto porušení nenapraví ani po písemném upozornění, nebo zůstává v prodlení s platbou po dobu delší než patnáct (15) dní od písemné výzvy, je Nájemce oprávněn uplatnit svá práva na ukončení Smlouvy podle čl. 11.

9.8 Podnájemce nesmí provádět žádné stavební ani jiné úpravy Jednotky (trvalé ani dočasné), aniž by si k tomu nejprve opatřil písemný souhlas Nájemce. Z bezpečnostních důvodů je Podnájemci povoleno měnit zámky nebo zámkové vložky u dveří Jednotky pouze se souhlasem Nájemce (který nebude bezdůvodně odepřen), a to pouze po úhradě poplatku za administrativu spojenou s výměnou zámku ve výši uvedené v seznamu nákladů na opravy jednotlivých vybavení Jednotky. Podnájemce je v takovém případě povinen jeden klíč předat Nájemci (na ostrahu v Budově). V případě, že by zákaz stavebních úprav, výměny zámkové vložky nebo jiných úprav jednotky Podnájemce porušil, vzniká Nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 400 EUR nebo 10 000 Kč.

9.9 Chov zvířete je Podnájemce povinen Nájemci písemně oznámit. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v takovém případě bude k ALL-IN Nájemnému připočten poplatek ve výši 50 EUR/1 250 CZK za každý měsíc, kdy bude zvíře v jednotce chováno. Pokud Podnájemce chov zvířete nenahlásí, bude mu účtována jednorázová smluvní pokuta ve výši 400 EUR/10 000 CZK.

9.10 Podnájemce je povinen uzavřít a udržovat pojištění osobní odpovědnosti u pojišťovny oprávněné poskytovat pojištění odpovědnosti v České republice a zapsané jako pojišťovna u České národní banky, které musí zahrnovat odpovědnost za škodu na majetku poskytnutém Nájemcem s minimálním limitem pojistného plnění ve výši 1 000 000 Kč.

9.11 Podnájemce není oprávněn tuto Smlouvu (či jakákoliv práva z této Smlouvy) jakkoliv postoupit či dále podnajmout Jednotku nebo její část (či jakkoliv přenechat k užívání v jakékoli formě) třetí osobě bez předchozího souhlasu Nájemce. Jakékoli porušení tohoto smluvního zákazu postoupení a podnájmu opravuje Nájemce požadovat smluvní pokutu ve výši tří (3) Měsíčních ALL-IN Nájemných. Postoupení smlouvy musí být písemně odsouhlaseno Nájemcem. V případě nahlášení bude Podnájemci účtována zvláštní smluvní pokuta ve výši 100 EUR/2 500 CZK.

9.12 Podnájemce nesmí v prostorách budovy distribuovat zakázané návykové látky, pornografické materiály nebo jakékoliv materiály odporující platným právním předpisům či dobrým mravům. V případě, že se Nájemce dozví o porušení zákazu distribuce návykových látek Podnájemcem, má právo (i) uvědomit Policii ČR a (ii) tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby a s okamžitou účinností.

9.13 Podnájemce je povinen užívat Jednotku, její vybavení, sítě a technické instalace s náležitou péčí a nesmí úmyslně ani v důsledku hrubé nedbalosti plýtvat elektřinou, teplem, chlazením nebo vodou ani je zneužívat, včetně toho, že by nechal téct vodu bez rozumného účelu nebo opakovaně nechával otevřená okna či vnější dveře po delší dobu v době, kdy je v provozu topení nebo chlazení.

Při prvním zdokumentovaném porušení Nájemce Podnájemce písemně upozorní, vyzve jej k okamžité nápravě a může mu uložit smluvní pokutu ve výši: 1. pokuta 50 EUR nebo 1250 Kč/osoba, k 2. pokutě 100 EUR nebo 2 500 Kč/osoba a k 3. pokutě 150 EUR nebo 3 750 Kč/osoba. Po třech porušeních má Nájemce právo ukončit Smlouvu.

Jakékoli další zdokumentované porušení během dvanácti měsíců se považuje za opakované hrubé porušení pro účely čl. 11.9. Pokuta (pokuty) jsou pevně stanoveny a nevypočítávají se na základě skutečné spotřeby nebo skutečných nákladů na služby. Nic v tomto článku nebrání Nájemci v přijetí přiměřených okamžitých opatření podle čl. 8.3 k zastavení trvajícího plýtvání nebo k odvrácení škody.

10. REKAPITULACE SMLUVNÍCH POKUT

10.1 Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci následující smluvní pokuty:

(i) Smluvní pokutu dle čl. 6.7 ve výši 10 EUR nebo 250 Kč v případě, že 1. den příslušného kalendářního měsíce není Měsíční ALL-IN Nájemné bez zavinění Nájemce prokazatelně a řádně poukázáno Nájemci skrze Online platbu;

(ii) Smluvní pokutu dle čl. 6.7 ve výši 40 EUR nebo 1 000 Kč, pokud Měsíční ALL-IN Nájemné za příslušný měsíc není prokazatelně a řádně poukázáno Nájemci skrze Online platbu ani do 8. dne příslušného kalendářního měsíce;

(iii) Smluvní pokutu dle čl. 6.8 ve výši 10 EUR nebo 250 Kč za nedodržení sjednané platební metody (bezhotovostní online platba);

(iv) Smluvní pokutu dle čl. 6.13 ve výši 10 EUR nebo 250 Kč v případě, že Podnájemce zažádá o vystavení dalšího potvrzení o zajištění bydlení;

(v) Smluvní pokutu dle čl. 9.8 Smlouvy ve výši 400 EUR nebo 10 000 Kč za porušení zákazu stavebních či jiných úprav nebo výměny zámkového vložky předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu od Nájemce;

(vi) Smluvní pokutu dle čl. 9.9 ve výši 400 EUR nebo 10 000 Kč v případě, že Podnájemce nenahlásí chov zvířete v jednotce Nájemci;

(vii) Smluvní pokutu dle čl. 9.11 ve výši tří (3) Měsíčních ALL-IN Nájemných za porušení zákazu postoupení a podnájmu;

(viii) Smluvní pokutu dle čl. 9.13 za zdokumentované porušení povinnosti hospodárného užívání Jednotky ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč/osoba za první porušení, 100 EUR nebo 2 500 Kč/osoba za druhé porušení a 150 EUR nebo 3 750 Kč/osoba za třetí porušení;

(ix) Smluvní pokutu dle čl. 11.7 ve výši 50 EUR nebo 1250 Kč v případě, že Podnájemce neuvede Jednotku při skončení Podnájmu do stavu, v jakém byla Podnájemci Nájemcem předána s přihlédnutím k běžnému opotřebení;

(x) Smluvní pokutu dle čl. 14.1 ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč v případě, že Smluvní strana bezodkladně, nejpozději však do 3 dnů, nenahlásí druhé Smluvní straně změnu kontaktních údajů;

(xi) Smluvní pokutu dle č.11.11 ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč v případě, že Podnájemce nepředá jednotku v den předání nejpozději do 12:00.

(xii) Smluvní pokutu dle čl. 1.3 Provozního řádu ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč /osoba za nedodržení Provozního řádu;

(xiii) Smluvní pokutu dle čl. 3.3 Provozního řádu ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč za skladování odpadu přede dveřmi v chodbách;

(xiv) Smluvní pokutu dle čl. 4.4 Provozního řádu ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč za shlukování osob v pokojích a rušení nočního klidu;

(xv) Smluvní pokutu dle čl. 11.4 písm. (d) ve výši Jistoty v případě předčasného ukončení podnájmu, nedosáhne-li Skutečná doba podnájmu deseti (10) měsíců.

10.2 Provozní řád obsahuje seznam nákladů na opravy jednotlivých vybavení Jednotky. Podnájemce se s tímto seznamem seznámil a zavazuje se uhradit příslušnou částku uvedenou v seznamu v případě poškození vybavení Jednotky.

10.3 Smluvní pokutu za zpřístupnění prostorů v 1. Nadzemním a/nebo 1. Podzemním podlaží osobám, které nejsou podnájemci Bro-coli Erasmus s.r.o. a nedodržují provozní řád ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč za každý případ porušení.

11. UKONČENÍ PODNÁJMU

11.1 Podnájem podle této Smlouvy zaniká:

(i) uplynutím Doby podnájmu;

(ii) při zániku nájmu k Jednotce dle Nájemní smlouvy;

(iii) písemnou dohodou mezi Smluvními stranami;

(iv) uplynutím výpovědní doby; výpověď lze podat pouze z důvodů uvedených v čl. 11.2 či 11.3 této Smlouvy nebo ze strany Podnájemce dle čl. 11.4 této Smlouvy; nebo

(v) doručením výpovědi bez výpovědní doby dle čl. 11.2(i), 11.9 a/nebo 11.10 této Smlouvy, případně dle jiného ustanovení této Smlouvy, které výpověď bez výpovědní doby připouští.

11.2 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět z následujících důvodů:

(i) Pokud Měsíční ALL-IN Nájemné za příslušný měsíc není prokazatelně a řádně poukázáno Nájemci skrze Online platbu ani do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce;

(ii) Podnájemce používá Jednotku v rozporu s účelem podnájmu sjednaným v čl. 4.1 této Smlouvy;

(iii) osoby, které vstupují do Jednotky nebo užívají Jednotku se souhlasem Podnájemce, a/nebo Podnájemce hrubě porušují klid nebo pořádek v Budově a/nebo jejím okolí;

(iv) Podnájemce užívá Jednotku způsobem, jenž může vést k jejímu poškození;

(v) Podnájemce závazně porušil některý ze svých dalších závazků dle této Smlouvy (zejména pronajmutí Jednotky jiné osobě či provedení úprav Jednotky bez souhlasu Nájemce); nebo

(vi) Podnájemce je trestně stíhán.

11.3 Podnájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět na základě ustanovení čl. 9.1 a dále, pokud:

(i) se Jednotka bez Podnájemcova zavinění stane naprosto nevyhovující pro sjednaný účel dle čl. 4.1 této Smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc;

(ii) je Jednotka zničena a Nájemce Podnájemci nenabídne jinou jednotku obdobné velikosti za obdobných podmínek do jednoho (1) měsíce ode dne takového zničení Jednotky; nebo

(iii) Nájemce bude zvlášť závažným způsobem porušovat své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, i když na to byl písemně Podnájemcem upozorněn a způsobí Podnájemci značnou újmu.

11.4 Pro předčasné ukončení podnájmu ze strany Podnájemce platí následující pravidla, a to bez ohledu na sjednanou délku Doby podnájmu:

(a) Podnájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpověď musí být učiněna písemně a zaslána e-mailem na adresu info@bro-coli.com. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a běží dle čl. 11.7 této Smlouvy. Podnájem však v žádném případě nezanikne dříve než uplynutím pěti (5) měsíců ode Dne počátku podnájmu (dále jen „**Minimální doba podnájmu**"); skončila-li by výpovědní doba dříve, prodlužuje se do uplynutí Minimální doby podnájmu. Podnájem zaniká nejpozději uplynutím Doby podnájmu.

(b) Skutečnou dobou podnájmu se pro účely tohoto článku rozumí doba ode Dne počátku podnájmu do dne skončení podnájmu (dále jen „**Skutečná doba podnájmu**").

(c) Skončí-li podnájem výpovědí Podnájemce dle tohoto článku, je Podnájemce povinen doplatit Nájemci rozdíl mezi Měsíčním ALL-IN Nájemným sjednaným ve Smlouvě a Měsíčním ALL-IN Nájemným, které odpovídá Skutečné době podnájmu dle ceníku Nájemce platného ke dni uzavření této Smlouvy, a to za každý měsíc Skutečné doby podnájmu (dále jen „**Doplatek**"). Doplatek je splatný do pěti (5) dnů ode dne doručení výpovědi.

(d) Smluvní strany berou na vědomí, že podnájem je Nájemcem cenově i kapacitně plánován na celou sjednanou Dobu podnájmu a že Jednotku uvolněnou před jejím uplynutím zpravidla nelze bez prodlení znovu obsadit. Nedosáhne-li proto Skutečná doba podnájmu deseti (10) měsíců, je Podnájemce povinen vedle Doplatku zaplatit Nájemci smluvní pokutu za předčasné ukončení podnájmu ve výši Jistoty a Jistota se Podnájemci nevrací. Dosáhne-li Skutečná doba podnájmu deseti (10) a více měsíců, vrátí Nájemce Podnájemci Jistotu dle čl. 7.5 této Smlouvy po započtení Doplatku a případných dalších pohledávek Nájemce. Nájemce je oprávněn smluvní pokutu i Doplatek započíst proti Jistotě; zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody ani na úhradu sankcí a dalších plateb dle této Smlouvy.

(e) Opustí-li Podnájemce Jednotku bez doručení výpovědi, platí, že výpověď dle tohoto článku byla doručena dnem, kdy Nájemce opuštění Jednotky prokazatelně zjistil. Podnájemce je povinen hradit Měsíční ALL-IN Nájemné až do skončení podnájmu a ustanovení písm. (a) až (d) tohoto článku se použijí obdobně.

(f) Ustanovení písm. (c) a (d) tohoto článku se nepoužijí, vypovídá-li Podnájemce Smlouvu z důvodů dle čl. 11.3 této Smlouvy nebo z důvodu, pro který mu právo vypovědět Smlouvu bez povinnosti hradit Doplatek či smluvní pokutu přiznává kogentní ustanovení zákona.

11.5 Smluvní strany mohou podnájem kdykoli ukončit písemnou dohodou. Nebude-li v takové dohodě výslovně sjednáno jinak, použijí se na finanční vypořádání přiměřeně ustanovení čl. 11.4 písm. (b) až (d) této Smlouvy.

11.6 V případě, že se Podnájemce z Jednotky odstěhuje před uplynutím výpovědní doby, jeho povinnost platit měsíční ALL-IN nájemné za každý měsíc do uplynutí výpovědní doby tím nezaniká. Povinnost Podnájemce hradit měsíční ALL-IN nájemné taktéž nezaniká v případě, že Podnájemce nepodá písemnou výpověď nebo Nájem neukončí po vzájemné dohodě s Nájemcem, ale pouze se z Jednotky odstěhuje.

11.7 Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. V případě výpovědi Nájemce dle čl. 11.2(i) se výpovědní doba neuplatní a taková výpověď je výpovědí bez výpovědní doby.

11.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi podnájmu ze strany Nájemce z důvodu uvedeného v čl. 11.2 písm. (i), má Nájemce nárok na smluvní pokutu ve výši Jistoty složené

Podnájemcem. Toto ustanovení se uplatní i v případě ukončení této Smlouvy předčasně dohodou o ukončení, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.

11.9 Tato Smlouva byla uzavřena na základě výslovného srozumění Smluvních stran, že tento smluvní vztah může být Nájemcem také vypovězen bez výpovědní doby, pokud Podnájemce opakovaně (po alespoň jednom (1) písemném nebo ústní upozornění) poruší Provozní řád, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy, či poruší tuto Smlouvu, zvlášť závažným způsobem. V tomto případě se Jistota započte v plné výši jako smluvní pokuta. V případě porušení povinností podle čl. 9.13 je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby podle tohoto článku až po třetím zdokumentovaném porušení.

11.10 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, zjistí-li, že Podnájemce přechovává nebo užívá jakoukoli nepovolenou návykovou látku v jakémkoli množství.

11.11 Pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak, ke dni zániku podnájmu v souladu s touto Smlouvou Podnájemce předá Nájemci vyklizenou Jednotku ve stavu, v jakém byla Podnájemci Nájemcem předána s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předání jednotky musí proběhnout do 12:00, jinak bude Podnájemci účtována pokuta ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč. Před předáním Jednotky a vystěhováním je Podnájemce povinen umýt koupelnu (včetně sprchy, toalety, umyvadla, zrcadla, odtoku, zástrčky), kuchyň (pracovní desku, dřez, mikrovlnnou troubu, indukční desku, ledničku, odpadkový koš) a celkové povrchy a podlahy (dále jen „**Základní úklid**"). V případě, že Podnájemce neprovede Základní úklid před vystěhováním, je Nájemce oprávněn účtovat dodatečný poplatek za úklid ve výši uvedené v seznamu nákladů na opravy jednotlivých vybavení Jednotky. V případě, že Podnájemce neuvede Jednotku do stavu, v jakém byla Podnájemci Nájemcem předána s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 50 EUR nebo 1 250 Kč.

11.12 Smluvní strany se dohodly, že v případě odstěhování Podnájemce z jakýchkoliv důvodů (i při skončení Smlouvy) a Podnájemce neuvede Jednotku do stavu, v jakém byla předána s přihlédnutím k běžnému opotřebení bude Podnájemci účtován paušální poplatek za závěrečný úklid (nad rámec Základního úklidu) a malířské práce ve výši uvedené v seznamu nákladů na opravy jednotlivých vybavení Jednotky (dále jen „**Poplatek za závěrečný úklid a malířské práce**"), který bude účtován a odečten přímo z Jistoty. Takový Poplatek za závěrečný úklid a malířské práce zahrnuje úklidové a malířské práce nad rámec Základního úklidu, které z důvodu požadované zvláštní péče nebo bezpečnostních opatření nemůže Podnájemce provádět, a to zejména: odborný úklid, dodatečnou dezinfekci profesionálními chemikáliemi, odborné čistění filtru digestoře, čištění pevného soklu ledničky, mytí venkovních oken, profesionální malování.

11.13 Smluvní strany se dohodly, že při předání Jednotky Nájemci sepíší a podepíší předávací protokol. V něm uvedou mj. i seznam (případných) škod způsobených Podnájemcem. V případě škod způsobených Podnájemcem je Podnájemce povinen za ně zaplatit.

11.14 Smluvní strany ujednávají, že věci Podnájemce, které se budou v jednotce nacházet i po ukončení této smlouvy, jsou věci, které Podnájemce opustil ve smyslu ustanovení § 1045 odst. 1 OZ a Nájemce s nimi může nakládat dle svého uvážení.

12. PROVOZNÍ ŘÁD

12.1 Podnájemce se seznámil s Provozním řádem v jeho nejnovější verzi. Provozní řád se nachází na webových stránkách bro-coli.com a Podnájemce se výslovně zavazuje dodržovat všechna pravidla v něm stanovená.

13. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

13.1 Podnájemce bere na vědomí, že jeho osobní údaje, zejména jeho jméno, telefonní číslo, e-mailová adresa, fyzická adresa a bankovní údaje, budou Nájemcem uchovávány a zpracovávány pro účely plnění této Smlouvy a opatření nezbytných v souvislosti se správou Jednotky a Budovy. Podnájemce výslovně souhlasí s tím, aby tyto osobní údaje byly předávány třetím osobám, pokud je předání nezbytné pro výkon činností spojených s Jednotkou. Osobní údaje Podnájemce budou za účelem plnění dle této Smlouvy a pro interní administrativní účely předány přidruženým společnostem, Pronajímateli, bankám a dalším věřitelům Nájemce či Pronajímatele a/nebo zpracovatelům osobních údajů usazeným v EU.

13.2 Podnájemce bere na vědomí, že společné části Budovy jsou pod dohledem kamerového systému za účelem zajištění bezpečnosti podnájemců a vlastníků jednotek v Budově a majetku Nájemce, což je v legitimním zájmu Nájemce a podnájemců. Kamerový systém je na příslušných místech náležitě označen a záznamy jsou mazány nejpozději po 72 hodinách.

13.3 Podnájemce má právo na informace o svých uchovávaných osobních údajích. Podle právních předpisů na ochranu osobních údajů má Podnájemce také právo na opravu nebo výmaz osobních údajů, právo požadovat omezení zpracování, právo vznášet námitky proti zpracování, právo na přenositelnost údajů a právo podat stížnost k orgánu ochrany osobních údajů. Další informace o ochraně osobních údajů naleznete v Prohlášení o ochraně osobních údajů připojeném k této Smlouvě a také na adrese www.bro-coli.com.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1 Veškerá oznámení, sdělení, pokyny či jiné dokumenty podle této Smlouvy lze doručovat druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou, poštou nebo e-mailem na adresu uvedenou v identifikaci Smluvních stran na začátku této Smlouvy. Veškerá oznámení, sdělení, pokyny či jiné dokumenty se budou považovat za doručené v případě (i) doručení osobně nebo kurýrní službou okamžikem doručení, (ii) zasílání poštou tři (3) pracovní dny po podání na poště v obálce opatřené adresou uvedenou v identifikaci Smluvních stran na začátku této Smlouvy, nebo v případě (iii) zasílání e-mailem tři (3) pracovní dny po odeslání. Smluvní strany jsou povinny v případě změny kontaktních údajů (korespondenční adresa, email, telefonní číslo) tuto skutečnost bezodkladně, nejpozději však do 3 dnů, oznámit písemně druhé Smluvní straně. V případě, že se tak nestane, dostane smluvní pokutu ve výši 1250 CZK/50 EUR.

14.2 Veškerá oznámení, pokyny, sdělení nebo jiné dokumenty doručované dle této Smlouvy budou vyhotovovány v jazyce českém nebo anglickém.

14.3 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu Smluvními stranami. V případě, že Podnájemce neuhradí Nájemci Jistotu a/nebo první Měsíční ALL-IN Nájemné ani na výzvu Nájemce v dodatečné lhůtě tří (3) dnů, tato Smlouva marným uplynutím této lhůty zaniká, přičemž Nájemce je oprávněn ponechat si Rezervační poplatek jako paušální náhradu administrativních nákladů spojených s přípravou Smlouvy a Jednotky.

14.4 Tato Smlouva a její výklad se řídí právním řádem České republiky.

14.5 Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí následující ustanovení § 1793, 1799, 1800, 1977, 1978, 1979, 2002, 2208, 2210 (3), 2212 (2), 2219 (2), 2220 (1) poslední věta, 2227, 2230 (1), 2232, 2233 (2) a 2287 občanského zákoníku, a veškerá ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou Smluvních stran obsaženou v této Smlouvě. V případě nahrazení uvedených předpisů budou vyloučena ustanovení nových předpisů, která se svým významem s uvedenými ustanoveními shodují.

14.6 Dále Podnájemce výslovně na sebe přebírá nebezpečí změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 (2) občanského zákoníku.

14.7 Případné spory z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní bude řešit příslušný soud, v jehož obvodu se nachází Budova.

14.8 Podnájemce není oprávněn postupovat jakákoliv práva vyplývající z této Smlouvy nebo tuto Smlouvu na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Nájemce je oprávněn postoupit či zastavit práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osoby bez omezení.

14.9 Je-li Podnájemců více, jsou z této Smlouvy zavázání společně a nerozdílně.

14.10 Pokud některé ustanovení této Smlouvy v nějakém ohledu je nebo se stane neúčinným, neplatným nebo nevymahatelným v nějaké jurisdikci, účinnost, platnost či nevymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy tím zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují jednat v dobré víře a nahradit takto neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení účinným, platným a vymahatelným ustanovením co možná nejvíce odpovídajícím účelu a obsahu neúčinného, neplatného nebo nevymahatelného ustanovení.

14.11 Přílohy k této Smlouvě jsou její nedílnou součástí. Tuto Smlouvu lze měnit pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, leda že se smluvní strany dohodly jinak (elektronická smluvní dokumentace).

14.12 V případě jakýchkoliv nesrovnalostí mezi českou a anglickou jazykovou verzí této smlouvy má přednost česká verze.

14.13 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech. Každá ze stran obdrží jeden (1) stejnopis této smlouvy.

THE SUBLEASE AGREEMENT (hereinafter „the **Agreement**“) concluded in accordance with these Sublease Conditions (the “**Conditions**”) is being entered into in accordance with the respective provisions of the generally mandatory legal regulations, namely the provision of the Act No. 89/2012 Civil Code, as amended (hereinafter the “**Civil Code**”), among the contracting parties specified in the Agreement.

The Tenant and the Subtenant are hereinafter referred to collectively as the „**Parties**“ and individually as the „**Party**“.

1. INTRODUCTORY PROVISIONS

1.1 According to the Lease Agreement concluded on August 27, 2026, between **Lékárna Na chmelnici spol. s r.o.,** with its registered office at Hartigova 1964/210, Žižkov, 130 00 Praha 3, Company ID: 457 86 887, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under file no. C 17186, as the landlord (hereinafter referred to as the “**Landlord**”), and the Tenant **Bro-coli Erasmus s.r.o.**, as the tenant, as amended by all subsequent addenda (hereinafter referred to as the “**Lease Agreement**”), the Tenant is the authorized user of units in the building no. 755, which is part of plot no. 1186, cadastral area Žižkov, city of Prague, district of Žižkov (hereinafter referred to as the “Building”).

1.2 The Tenant now intends to sublease the unit specified in the Agreement (hereinafter the „**Unit**") situated in the Building to the Subtenant, while the Subtenant intends to use the Unit in compliance with the purpose of sublease as set forth herein.

1.3 The consent of the Landlord to the sublease is included in the Lease Agreement.

2. SUBJECT OF SUBLEASE

2.1 The Tenant hereby subleases to the Subtenant and the Subtenant hereby accepts the sublease from the Tenant of the Unit. A list of furniture, amenities and other equipment of the Unit is contained in the handover protocol to be signed between the Tenant and the Subtenant on the date of the handover of the Unit to the Subtenant.

2.2 The Subtenant may, together with the Tenant and other subtenants of the premises in the Building, use the common areas of the 1st above-ground and 1st underground floors, as well as other parts of the Building designated for shared use.

2.3 The Tenant hereby guarantees to the Subtenant that the room type will remain unchanged. The Subtenant acknowledges, however, that the room number and location may change before move-in.

2.4 When proposing a roommate, the Tenant shall take the Subtenant's preferences into account. A roommate may use the Unit only with the Subtenant's consent under Clause 9.1.

3. RESERVATION FEE

3.1 The Parties hereby mutually confirm that prior to the execution of this Agreement the Subtenant has paid to the Tenant the reservation fee in the amount of EUR 199 (the “**Reservation Fee**”) by Online payment, as defined below.

3.2 The Reservation fee shall, without further notice, be fully set-off against the Monthly ALL-IN Rent (as defined below) effective as of its due date, whereby (i) in case the Reservation Fee is lower than the Monthly ALL-IN Rent it shall set-off only in the relevant scope and the obligation of the Subtenant to pay the difference remains unaffected; or (ii) if the Reservation Fee exceeds the Monthly ALL-IN Rent, then it shall be set-off repeatedly until its exhaustion. In case this Agreement ceases to exist as per its Clause 7.1 (unpaid Security Deposit), visa refusal or other personal reasons the Parties have agreed that the

Reservation Fee shall constitute a non-refundable fee which shall cover the costs (incl. loss of opportunity and profit) of the Tenant.

In the event of an extension of the Sublease Agreement based on a previous agreement (conclusion of a new Sublease Agreement), the Tenant has the right to transfer or offset financial obligations from the amounts paid under the previous agreement.

4. PURPOSE OF THE SUBLEASE

4.1 The Subtenant undertakes to use the Unit solely for the purpose of securing its housing needs. The Subtenant is not entitled to conduct business in the Unit without the prior written consent of the Tenant.

5. TERM OF SUBLEASE

5.1 The Parties agreed that the sublease hereunder shall been stipulated for a definite period of time commencing on the date specified in the Agreement as Start date (the "**Start Date**") and ending on the date specified in the Agreement as End date (hereinafter the "**Sublease Term**"). For avoidance of any doubt the Parties hereby confirm that the explicit written agreement of both Parties shall always be required for potential extension of the Sublease Term, unless the contracting parties have agreed otherwise (electronic contractual documentation). The Sublease Term shall not be extended automatically, however if the Subtenant is interested in negotiating extension of the Sublease Term he shall notify the Tenant no later than 3 months before expiration of the Sublease Term; this shall not affect the right of the Tenant to refuse extension of the Sublease Term, in particular due to current capacity or market circumstances.

5.2 The Tenant undertakes to hand-over the Unit to the Subtenant.

6. MONTHLY ALL-IN RENT

6.1 The Subtenant shall pay to the Tenant for the sublease of the Unit a single fixed monthly amount designated in the Agreement as the Monthly ALL-IN Rent (the "**Monthly ALL-IN Rent**"). VAT shall be added only if and to the extent required by applicable law.

6.2 The Monthly ALL-IN Rent includes the ordinary supplies and services related to the use of the Unit listed in Clause 6.3, is agreed as a lump sum and is not subject to any settlement (reconciliation) based on actual consumption or actual costs.

6.3 As part of the Monthly ALL-IN Rent, the Tenant shall provide the following supplies and services related to the use of the Unit:

(i) Operating costs and public charges.

(ii) Costs for reasonable insurance (in Czech: pojištění) of the Building against usual risks.

(iii) Costs incurred for the Building, including the Unit, in respect of: safety and security facilities (such as fire detection, smoke extractors, video surveillance, fire extinguishers, carbon monoxide warning system), maintenance, electricity, technical inspection, intercom system, lift, heating, cooling system and water heating, property management's 24-hour emergency service, property management charges, signage system, high-speed internet, additional equipment used by the Subtenant.

6.4 The Subtenant is entitled to use in the Unit only the appliances forming part of the equipment of the Unit provided by the Tenant under this sublease. The installation and operation of any other appliances are prohibited. In the event of a breach, the Tenant has the right to terminate the Agreement.

6.5 The Monthly ALL-IN Rent may only be changed by written agreement of the Parties with effect for the future, in particular in connection with an extension of the Sublease Term.

6.6 The agreed Monthly ALL-IN Rent is payable in advance by Online payment, no later than on the 1st day of the respective calendar month.

6.7 The Subtenant is obliged to pay to the Tenant a lump-sum contractual penalty of EUR 10 or CZK 250 in case the Monthly ALL-IN Rent is not duly paid by Online payment, on the 1st day of the respective calendar month without a fault of the Tenant. The contractual penalty is payable upon the Tenant's payment reminder sent to the Subtenant on or around the 2nd day of the respective calendar month. If the Monthly ALL-IN Rent for the respective month is not duly paid by Online payment by the 8th day of the respective calendar month, the Subtenant is obliged to pay to the Tenant a further lump-sum contractual penalty of EUR 40 or CZK 1 000 payable upon the Tenant's payment reminder sent to the Subtenant on or around 9th day of the respective calendar month, The payment of the contractual penalties is without prejudice to (i) the obligation of the Subtenant to pay the full amount of the respective Monthly ALL-IN Rent, (ii) the entitlement of the Tenant to demand statutory default interest and compensation of any further costs and expenses incurred due to late payment, and (iii) the Tenant's entitlement to terminate this Agreement due to the non-payment.

6.8 All payments under this Agreement shall be made exclusively through the payment gate (accepting debit and credit cards) which is available to the Subtenant at the online client portal operated by the Tenant at its website, whereby the access to this portal (link) shall be made available to the Subtenant by the Tenant upon execution of this Agreement (hereby the "**Online payment**"). In case of payment made in violation of the agreed payment method (e.g. cash payment or via payment terminal) the Subtenant shall pay to the Tenant the contractual penalty of EUR 10 or CZK 250, whereby this penalty has been implemented for the purposes of fixed compensation of the related administrative and other costs incurred by the Tenant due to the breach of the agreed payment method.

6.9 The Subtenant acknowledges that all costs related to the Subtenant's payments to the Tenant under this Agreement are borne by the Subtenant and any Subtenant's payment under this Agreement is duly executed only when the full agreed amount of the respective payment is duly and demonstrably sent to the Tenant via Online payment and such transaction is confirmed by the operator of the relevant payment gate to the Subtenant, whereby the Subtenant is required to immediately present such confirmation to the Tenant upon its request.

6.10 Unless expressly stated otherwise in this Agreement, the Subtenant may not offset any counter-claims of the Subtenant against claims of the Tenant in connection with the present Agreement.

6.11 In the event of late payment of any amounts due hereunder by the Subtenant, the Subtenant is liable to the Tenant for the necessary costs of appropriate out-of-court recovery and debt collection measures, provided these are proportionate to the claim being pursued.

6.12 The Monthly ALL-IN Rent for the period commencing on the Start Date and ending on the last day of the first calendar month shall be paid by Online payment no later than on the Start Date. If the sublease terminates on a day other than the last day of a calendar month, the Monthly ALL-IN Rent shall be calculated on a pro rata basis.

6.13 The Tenant undertakes to provide the Subtenant with one confirmation of secured housing under this Agreement. Any additional issuance of a confirmation of secured housing will incur a contractual penalty of 250 CZK / 10 EUR.

7. SECURITY DEPOSIT

7.1 The Subtenant undertakes to pay to the Tenant via Online payment the amount specified in the Agreement as Deposit for the purposes of securing the obligations arising hereunder (hereinafter referred to as the "**Security Deposit**") no later than within thirty (30) calendar days prior to the Start Date. If the Security Deposit is not duly paid in accordance with this clause, then the Parties have agreed that this Agreement shall cease to exist without further notice, effective at the end of the last day of the deadline for its payment (resolutive condition). In the event of cancellation of the Contract before its commencement by the Subtenant for personal reasons or visa refusal, the Security Deposit will be credited in full as a contractual penalty.

7.2 The Tenant is entitled to use the Security Deposit for the payment or remittance of any obligation (rent, penalty, fee) of the Subtenant towards the Tenant hereunder, including the obligation to compensate for damage caused by the Subtenant in/to the Unit or the Building. However, this shall not affect the Tenant's right to demand the payment of such obligations directly without using the Security Deposit.

7.3 The Subtenant shall procure that at all times during the Sublease Term the Security Deposit is maintained in the amount stated in Clause 7.1 hereof. The Subtenant shall replenish the Security Deposit within three (3) days after the Tenant informed the Subtenant about the drawing of the Security Deposit (of part hereof) according to Clause 7.2 hereof. If the Security deposit falls below 25 % of the total amount at any point during the duration of this Agreement and the Subtenant fails to replenish is within the 3 days period stated above the Tenant is entitled to terminate this Agreement by a notice delivered to the Subtenant with immediate effect.

7.4 The Parties agreed that the Security Deposit shall not be subject to accruing interests.

7.5 The Tenant shall return the portion of the Security Deposit that was not set-off to the Subtenant no later than within thirty (30) days after the delivery of the Unit by the Subtenant to the Tenant or by sending the bank account number. In order for the Tenant to have the opportunity to return the Security Deposit to the Subtenant, the Subtenant is obliged to return the Unit to the Tenant and, during the takeover, to add the bank account to the handover protocol or send it to info@bro-coli.com no later than 14 days after the termination of the contract. If the Subtenant fails to meet the above conditions, the Tenant will deduct the Security Deposit as a contractual penalty for failure to meet the contractual conditions.

7.6 The Subtenant is not entitled to demand that the Security Deposit is used to cover any amounts payable in favor of the Tenant under or in connection with this Agreement

7.7 In case the Security Deposit is used by the Tenant for any payment or remittance, any subsequent payment by the Subtenant to the Tenant will be primarily used to replenish the Security Deposit.

7.8 In case that the Subtenant pays the monthly rent ahead of schedule the Tenant is entitled to note the payment as an extraordinary increase of the Security deposit with all related right and obligations stemming from such an increase.

7.9 In the event that the Sublease Agreement is extended based on a previous agreement (by concluding a new Sublease Agreement) and is subsequently terminated by the Subtenant, the Tenant is entitled to retain the entire of the Security deposit paid under the newly concluded agreement.

8. TENANT'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

8.1 The Tenant undertakes to hand over the Unit to the Subtenant in state and conditions suitable for the agreed purpose of the sublease under Clause 4.1 hereof and to make it possible for the Subtenant to use the Unit in accordance with this Agreement.

8.2 The Tenant shall not be liable for any interruptions in the supplies of any services, in particular (but not limited to) if the Tenant proves that it has not caused the interruptions.

8.3 The Tenant or a person authorized by the Tenant is entitled to enter the Unit in presence of the Subtenant in order to inspect whether the Subtenant uses the Unit in a proper manner and fulfills its obligations or in order to carry out maintenance and necessary repairs of the Unit/Building or inspection of infrastructure lines with prior notice of the Subtenant. In case of emergency maintenance the Tenant is entitled to enter into the Unit without the presence of the Subtenant. The Subtenant takes into account that the inspection can take place not more than once per month. In case the Subtenant does not make the Unit available and causes thereby damages to the Unit, any other assets in the Building or on the common parts of the Building, the Subtenant shall be liable for costs and damages caused. In the event of cancellation and / or Sublease of the Unit to another person, or where the intention is to sell the Unit, the Subtenant shall allow viewings of the Unit within based on a notification from the Tenant. If the Subtenant is absent for more than one (1) week, the keys of the Unit are to be made readily accessible and the Subtenant has to notify the Tenant of his or her absence in writing; otherwise, the Tenant may, in urgent cases, have the Unit opened at the Subtenant's expense.

8.4 If the Unit is unfit for use due to a technical defect, only partially fit for use, the Tenant is entitled to offer the Subtenant relocation to another unit within the Building of a comparable standard. In such case, the change of Unit shall be exempt from the administrative fee and the cleaning of the unit shall be carried out at the Tenant's expense.

9. SUBTENANT'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

9.1 The Subtenant shall use the Unit and the common areas of the Building within the scope and for the purpose agreed in Article 4 hereof and in a manner that does not disturb the Tenant, other subtenant or other persons in the Building. The Subtenant understands that he/she may have to share the Unit with another subtenant(s) chosen by Tenant, provided that such subtenant(s) is/are approved by the Subtenant. In such case, the common sublease of the premises by the Subtenant and (an)other subtenant(s) chosen by the Tenant will be created. The Subtenant is obliged to respect and must avoid disturbing the rights of another subtenant using the same Unit.

9.2 The Subtenant undertakes to use the Unit with due care and to maintain the Unit in a regular manner at its expense, namely, the Subtenant undertakes (i) to keep the Unit clean, in good order and condition , (ii) maintain the Unit itself, installations and equipment inside the Unit, in a good state of repair, to maintain it regularly and professionally and to have all damage occurring within the property rectified by authorized professional, and (iii) to treat the Unit with due care, including the furnishings within the Unit, and to return them in the same good condition at the end of the Sublease Term, taking into account normal wear and tear.

9.3 If the Tenant finds that the Subtenant does not keep the Unit clean to an extent that endangers hygiene or the rights of other persons, the Tenant shall request the Subtenant in writing to remedy this within a reasonable period of at least 24 hours. If the Subtenant fails to do so, the Tenant may arrange the cleaning and the Subtenant shall pay its cost in the amount stated in the damage list.

9.4 During the first 14 days after taking over the apartment, any repairs are handled as part of the handover protocol. After this period, the subtenant is responsible for all regular repairs and

maintenance of the apartment, unless these are construction defects or repairs covered by the tenant/landlord. The Tenant shall be obliged to remedy only substantial defects that prevent use of the Unit for the purpose of the sublease. The Subtenant shall inform the Tenant without undue delay of the existence of such defects and need for repairs which the Tenant is to perform, as well as to enable the Tenant to carry out such repairs or any other necessary remedial work, measuring, etc. If the Subtenant fails to do so, it shall be liable for damages incurred by the Tenant.

9.5 If the Subtenant does not comply with the maintenance and repair obligations defined in article 9.2 hereof, the Tenant may, after having a request for compliance along with a deadline that is not met, arrange for the necessary work to be carried out in the Unit at the Subtenant's expense or seek judicial enforcement. Furthermore, the Subtenant is liable for all damage to general parts of the Building incurred by the Tenant due to improper treatment of the Unit or treatment otherwise contrary to good use under this Agreement, or due to a lack of maintenance and servicing of the Unit in accordance with article 9.2, that is attributable to the Subtenant, his/her visitors, persons living with him/her or persons otherwise received by him/her in the Unit, including service providers.

9.6 The Subtenant is obliged to replace inventory items that have become unusable due to improper use with items of the same type and quality in new condition. At the end of the Sublease Term, the replacement items shall, at the Tenant's discretion, either remain in the Unit or be removed by the Subtenant at his/her own expense. Lightbulb replacement is at the Subtenant's expense. On vacating the property, all lightbulbs must be handed over, being of the same type and wattage in use upon moving in, and in good working order.

9.7 If the Subtenant materially interferes with the use of the Unit by another occupant, materially breaches the Operating Rules and fails to remedy such breach even after written notice, or remains in default of payment for more than fifteen (15) days after a written demand, the Tenant is entitled to exercise its termination rights under Clause 11.

9.8 The Subtenant may not carry out any construction-related alterations or other alterations to Unit, whether permanent or temporary, without the prior written consent of the Tenant. For security reasons, the Subtenant is allowed to install his/her own locks or lock cylinders in the door to the Unit only with written consent of the Tenant (which shall not be unreasonably withheld) and only upon the payment of the fee covering the administrative costs with the lock change in the amount specified in the damage list. The Subtenant is in such case obliged to handover one key to the Tenant (at the security desk in the Building). Should the Subtenant violate the above stated prohibition of construction alterations, changing the locks or other such alterations the Tenant is entitled to a contractual fine in the amount of EUR 400 or CZK 10 000.

9.9 The Subtenant may only keep an animal upon prior written notification to Tenant. In such case, the Subtenant acknowledges and agrees with the additional fee of EUR 50 / 1,250 CZK for each month the animal is kept in the unit. If the Subtenant does not report the animal, they will be charged a one-time contractual penalty of EUR 400 / 10,000 CZK.

9.10 The Subtenant is obliged to take out and maintain personal liability insurance with an insurance company authorized to provide liability insurance in the Czech Republic and listed as an insurance company with the Czech National Bank, which shall include liability for damage to the property provided by the Tenant with a minimum insurance coverage limit of CZK 1 000 000.

9.11 The Subtenant is not entitled to assign this Agreement (or any rights arising from this Agreement) in any way or sublease the Unit or its part to a third person (or allow use in any form by a third person) without Tenant' prior written consent. Any breach of this contractual prohibition of transfer and

subletting shall entitle the Tenant to demand a contractual penalty in the amount of three (3) Monthly ALL-IN Rents. The assignment of the contract must be agreed to in writing by the Tenant. If reported, the Subtenant will be charged a special contractual fine of EUR 100 / 2,500 CZK.

9.12 Subtenant shall not distribute prohibited addictive substances, pornographic materials or any materials contrary to applicable law or good morals. In the event that the Tenant becomes aware of a violation of the prohibition on the distribution of addictive substances by the Subtenant, the Tenant shall have the right to (i) call the police and (ii) terminate this Agreement without notice period and with immediate effect.

9.13 The Subtenant shall use the Unit, its equipment, networks and technical installations with due care and shall not, intentionally or through gross negligence, waste or misuse electricity, heating, cooling or water, including by leaving water running without a reasonable purpose or repeatedly leaving windows or external doors open for extended periods while heating or cooling is in operation.

Upon the first documented breach, the Tenant shall notify the Subtenant in writing, request immediate remedy and may impose a contractual penalty in the following amount: 1st penalty EUR 50 or CZK 1 250 per person, 2nd penalty EUR 100 or CZK 2 500 per person and 3rd penalty EUR 150 or CZK 3 750 per person. After three breaches, the Tenant has the right to terminate the Agreement.

Any further documented breach within twelve months shall be deemed a repeated serious breach for the purposes of Clause 11.9. The penalty (penalties) are fixed and are not calculated on the basis of actual consumption or actual costs of services. Nothing in this Clause prevents the Tenant from taking reasonable immediate measures under Clause 8.3 to stop ongoing waste or to prevent damage.

10. SUMMARY OF CONTRACTUAL PENALTIES

10.1 The Subtenant undertakes to pay to the Tenant the following contractual penalties:

(i) The contractual penalty under Clause 6.7 in the amount of EUR 10 or CZK 250 in case the Monthly ALL-IN Rent is not duly and demonstrably sent to the Tenant by Online payment on the 1st day of the respective calendar month without a fault of the Tenant.

(ii) The contractual penalty under Clause 6.7 in the amount of EUR 40 or CZK 1 000 in case the Monthly ALL-IN Rent for the respective month is not duly and demonstrably sent to the Tenant by Online payment by the 8th day of the respective calendar month;

(iii) The contractual penalty under Clause 6.8 in the amount of EUR 10 or CZK 250 for violation of the agreed payment method (online cash-free payment);

(iv) The contractual penalty under Clause 6.13 in the amount of EUR 10 or CZK 250 if the Subtenant requests the issuance of another confirmation of secured housing;

(v) The contractual penalty under Clause 9.8 of the Agreement in the amount of EUR 400 or CZK 10 000 in the case of construction or other alterations and changing of the locks of the subject of the sublease without a written permission from the Tenant.

(vi) a contractual penalty under Clause 9.9 of EUR 400 or CZK 10 000 in the event that the Subtenant fails to report the keeping of an animal in the Unit to the Tenant;

(vii) The contractual penalty under Clause 9.11 in the amount of three (3) Monthly ALL-IN Rents in case of breach of the prohibition of transfer and subletting;

(viii) The contractual penalty under Clause 9.13 for a documented breach of the obligation of economical use of the Unit in the amount of EUR 50 or CZK 1 250 per person for the first breach, EUR 100 or CZK 2 500 per person for the second breach and EUR 150 or CZK 3 750 per person for the third breach;

(ix) The contractual penalty under Clause 11.7 in the amount of EUR 50 or CZK 1 250 in case the Subtenant fails to hand over the Unit at the end of the Sublease in the same condition in which the Unit were handed over by the Tenant to the Subtenant;

(x) A contractual penalty under Clause 14.1 in the amount of EUR 50 or CZK 1 250 in the event that the Contracting Party fails to notify the other Contracting Party of a change in contact details without delay, but within 3 days at the latest;

(xi) Contractual penalty according to No. 11.11 in the amount of EUR 50 or CZK 1,250 in the event that the Subtenant does not hand over the unit on the handover day no later than 12pm.

(xii) The contractual penalty under Clause 1.3 of the Operating Rules in the amount of EUR 50 or CZK 1 250 /person for failure to respect the Operating Rules;

(xiii) The contractual penalty under Clause 3.3 of the Operating Rules in the amount of EUR 50 or CZK 1 250 in case of leaving of trash in front of apartments doors or in corridors;

(xiv) The contractual penalty under Clause 4.4 of the Operating Rules in the amount of EUR 50 or CZK 1 250 in case of room gathering of subtenants and disturbing the night quiet;

(xv) The contractual penalty under Clause 11.4(d) in the amount of the Security Deposit in the event of early termination of the sublease if the Actual Sublease Term does not reach ten (10) months.

10.2 The Operating Rules contain the damage list of Unit equipment. The Subtenant was duly acquainted with the list and undertakes to pay the respective amount listed in case of breach of equipment of the Unit.

10.3 Contractual penalty for making the premises on the 1st floor above ground and/or 1st floor below ground available to persons who are not subtenants of Bro-coli Erasmus s.r.o. and do not comply with the operating rules in the amount of EUR 50 or CZK 1 250 for each case of violation.

11. TERMINATION OF SUBLEASE

11.1 The sublease hereunder shall be terminated:

(i) upon the expiration of the Sublease Term;

(ii) upon termination of the lease to the Unit under the Lease Agreement;

(iii) by written agreement concluded between the Parties;

(iv) upon expiration of the notice period; termination notice may only be given on the basis of the reasons set out in Clause 11.2 or 11.3 of this Agreement or by the Subtenant under Clause 11.4 of this Agreement; or

(v) by delivery of termination notice without notice period under Clause 11.2(i), 11.9 and/or 11.10 of this Agreement, or under any other provision of this Agreement permitting termination without notice period.

11.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement by a written notice given on the basis of the following reasons:

(i) If the Monthly ALL-IN Rent for the respective month is not duly and demonstrably sent to the Tenant by Online payment by the 15th day of the respective calendar month;

(ii) the Subtenant uses the Unit in a manner that is contrary to the purpose of the sublease agreed in Clause 4.1 hereof;

(iii) persons who enter into the Unit or use the Unit with Subtenant's consent and/or the Subtenant grossly breach peace or tidiness in the Building and/or its neighborhood;

(iv) the Subtenant uses the Unit in the manner which may cause damage to the Unit;

(v) the Subtenant grossly breaches any other obligation hereunder (in particular subleasing of the Unit to another person or altering the Unit without consent of the Tenant); or.

(vi) The Subtenant is subject to criminal prosecution.

11.3 The Subtenant is entitled to terminate this Agreement by notice on the basis of Clause 9.1 hereof and further if:

(i) the Unit without the Subtenant's fault becomes absolutely insufficient for the agreed purpose under 4 hereof for more than one (1) month;

(ii) the Unit are destroyed and the Tenant does not offer to the Subtenant other unit of similar area under similar conditions no later than within one (1) month as of such destruction of the Unit; or

(iii) the Tenant grossly breaches its obligations arising herefrom in a gross manner even after the Tenant was notified by the Subtenant on that in writing and causes substantial harm to the Subtenant.

11.4 The following rules apply to early termination of the sublease by the Subtenant, irrespective of the agreed length of the Sublease Term:

(a) The Subtenant is entitled to terminate this Agreement by notice even without stating a reason. The notice must be made in writing and sent by email to info@bro-coli.com. The notice period is three (3) months and runs in accordance with Clause 11.7 of this Agreement. However, the sublease shall in no event terminate earlier than upon the expiry of five (5) months from the Start Date (the "**Minimum Sublease Term**"); should the notice period end earlier, it shall be extended until the expiry of the Minimum Sublease Term. The sublease terminates no later than upon the expiry of the Sublease Term.

(b) For the purposes of this Clause, the actual sublease term means the period from the Start Date until the date of termination of the sublease (the "**Actual Sublease Term**").

(c) If the sublease terminates by notice given by the Subtenant under this Clause, the Subtenant shall pay to the Tenant the difference between the Monthly ALL-IN Rent agreed in the Agreement and the Monthly ALL-IN Rent corresponding to the Actual Sublease Term according to the Tenant's price list valid as of the date of execution of this Agreement, for each month of the Actual Sublease Term (the "**Additional Payment**"). The Additional Payment is due within five (5) days of delivery of the notice.

(d) The Parties acknowledge that the Tenant plans the sublease, in terms of both pricing and capacity, for the entire agreed Sublease Term and that a Unit vacated before its expiry generally cannot be re-let without delay. Therefore, if the Actual Sublease Term does not reach ten (10) months, the Subtenant shall, in addition to the Additional Payment, pay to the Tenant a contractual penalty for early termination of the sublease in the amount of the Security Deposit, and the Security Deposit shall not be

returned to the Subtenant. If the Actual Sublease Term reaches ten (10) months or more, the Tenant shall return the Security Deposit to the Subtenant in accordance with Clause 7.5 of this Agreement after set-off of the Additional Payment and any other claims of the Tenant. The Tenant is entitled to set off the contractual penalty and the Additional Payment against the Security Deposit; payment of the contractual penalty is without prejudice to the Tenant's right to compensation for damage or to payment of penalties and other amounts under this Agreement.

(e) If the Subtenant leaves the Unit without delivering a notice, the notice under this Clause shall be deemed delivered on the day on which the Tenant demonstrably established that the Unit had been vacated. The Subtenant shall pay the Monthly ALL-IN Rent until the termination of the sublease and paragraphs (a) to (d) of this Clause shall apply mutatis mutandis.

(f) Paragraphs (c) and (d) of this Clause shall not apply if the Subtenant terminates the Agreement for reasons under Clause 11.3 of this Agreement or for a reason for which a mandatory provision of law grants the Subtenant the right to terminate the Agreement without the obligation to pay the Additional Payment or the contractual penalty.

11.5 The Parties may terminate the sublease at any time by written agreement. Unless expressly agreed otherwise in such agreement, the provisions of Clause 11.4(b) to (d) of this Agreement shall apply mutatis mutandis to the financial settlement.

11.6 In the event that the Subtenant moves out of the Unit before the expiration of the notice period, the Subtenant's obligation to pay the Monthly ALL-IN Rent for each month until the end of the notice period shall remain in effect. The Subtenant's obligation to pay the monthly ALL-IN rent also does not expire if the Subtenant does not submit a written notice of termination or does not terminate the Lease by mutual agreement with the Tenant, but simply moves out of the Unit.

11.7 The notice period shall be three (3) months and commences on the first day of the calendar month immediately following the month in which the notice was delivered to the other Party. In case of termination by the Tenant under Clause 11.2(i), the notice period shall not apply and such notice shall be a termination without notice period.

11.8 The Parties agree that in the event of termination of the Sublease by the Tenant for the reason set out in Article 11.2 (i), the Tenant shall be entitled to a contractual penalty in the amount of the Security Deposit deposited by the Subtenant. This provision shall also apply in the event of early termination of this Lease by the termination agreement, unless otherwise expressly provided in this Agreement.

11.9 This Agreement has been concluded on the express understanding between the Parties that this contractual relationship may also be terminated without notice by the Tenant if the Subtenant repeatedly (after at least one (1) written or verbal warning) grossly violates Operating Rules, which constitute an integral part of this Agreement, or violates this Agreement. In this case, the Security Deposit will be set off in full as a contractual penalty. In the event of a breach of the obligations under Clause 9.13, the Tenant may terminate this Agreement without notice under this Clause only after the third documented breach.

11.10 The Tenant is entitled to terminate this Agreement without notice period in case the Subtenant is found possessing or using any illegal drug in any quantity.

11.11 Unless the Parties agree otherwise in writing, on the day of termination of the sublease in accordance herewith, the Subtenant shall hand over the vacant Unit to the Tenant in the same state conditions in which the Unit were handed over by the Tenant to the Subtenant taking into account regular wear and tear. The unit must be handed over by 12pm, otherwise the Subtenant will be charged

a fine of 50 EUR or 1,250 CZK. Before moving out, the Subtenant shall specifically wash the bathroom (incl. shower, toilet, sink, mirror, drain, plug), kitchen (working desk, sink, microwave, induction plate, refrigerator, trash can) and overall floor and surfaces (the "**Basic Cleaning**"). If the Subtenant does not perform the Basic Cleaning before moving out, the Tenant shall be entitled to charge an additional flat-rate basic cleaning fee in the amount specified in the damage list. In case the Subtenant fails to hand over the Unit in the same state conditions in which the Unit were handed over by the Tenant to the Subtenant, the Subtenant shall be obliged to pay a contractual penalty in the amount of EUR 50 or CZK 1 250.

11.12 The Parties have agreed that upon vacating the Unit, including vacating in case of termination hereof; the Subtenant will be charged with a flat-rate cleaning and painting fee in the amount specified in the damage list (the „**Cleaning and painting Fee**") that shall be charged and deducted directly from the Security Deposit. The Cleaning and painting fee won't be applied if the Subtenant handovers the Unit in the same conditions that he received the unit in. Such Cleaning and Painting Fee includes cleaning and painting works beyond the Basic Cleaning that due to required special care or safety measures shall not be performed by the Subtenant, in particular: professional cleaning, additional disinfection with professional chemicals, professional care of hood filters, TOC cleaning of fixed fridge socket, outside window cleaning, professional wall painting and additional cleaning after painting.

11.13 The Parties agree to draw up and execute a handover protocol upon the delivery of the Unit to the Tenant. Such handover protocol shall evidence, inter alia, a list of damages caused by the Subtenant, if any. In case of damage caused by the Subtenant, the Subtenant is obliged to pay for them.

11.14 The Contracting Parties agree that the Subtenant's belongings that will be in the unit even after the termination of this Agreement are items that the Subtenant has abandoned within the meaning of § 1045 clause 1 of the Civil Code and the Tenant may dispose of them at his own discretion.

12. OPERATING RULES

12.1 The Subtenant is aware of the Operating Rules in their latest version. The Operating Rules are located at the website bro-coli.com, and the Subtenant expressly undertakes to observe and comply with all rules laid down therein.

13. DATA PROTECTION

13.1 The Subtenant acknowledges that his/her personal data, including in particular his/her name, telephone number, email address, physical address and bank details, will be stored and processed by the Tenant for the purposes of execution of the Sublease Agreement and the measures required in the context of the management of the Unit and the Building. The Subtenant expressly agrees to such data being transferred to third parties in so far as the transfer is necessary for the performance of work connected with the Unit. The Subtenant's data will be transmitted to affiliated companies, the Landlord, the banks and other Tenant's or Landlord's creditors and/or processors established in the EU for purposes of fulfilling this Agreement and for internal administrative purposes.

13.2 The Subtenant acknowledges that the general areas of the Building are under video surveillance to ensure the security of residents and the Tenant's property and that this is in the legitimate interests of the Tenant and its residents. The video surveillance is appropriately marked at the respective locations and recordings are deleted at the latest after 72 hours. The card for the security locking system handed over to the Subtenant is registered in the Subtenant's name for the purposes of security and internal allocation.

13.3 The Subtenant has the right to information about his/her stored personal data. Under data protection laws, the Subtenant also has a right to rectification or erasure of personal data, the right to demand restriction of processing, the right to object to processing, the right to data portability and the right to lodge a complaint with the data protection authority. Further information about data protection can be found in the Data Protection Statement attached to this Sublease Agreement and also at www.bro-coli.com.

14. FINAL PROVISIONS

14.1 Any notice, communication, instruction or other documents to be served hereunder to the other Party may be delivered personally, by courier, by postal service or sent by e-mail to the Party to be served at its address set out in identification of the Party at the beginning of this Agreement. Any notice, communication, instruction, or other documents shall be deemed to have been served (i) if delivered personally or by courier, at the time of delivery, (ii) if sent by postal services, three (3) business days after submitting the same for dispatch at the post office in an envelope bearing the address set out in the identification of the Party at the beginning of this Agreement, or (iii) if sent by facsimile-mail, three (3) business days from the dispatch. In case a change in contact details (address, email, phone number) occurs, the Parties shall without undue delay, however no later than within 3 days, notify the other Party in writing. If this does not happen, a contractual penalty of 1,250 CZK / 50 EUR will be imposed.

14.2 Any notice, instruction, notification or other document to be served under this Agreement shall be in the Czech or English language.

14.3 This Agreement shall become valid and effective upon its execution by the Parties. In case the Subtenant fails to pay to the Tenant the Security Deposit and/or the first Monthly ALL-IN Rent even upon the Tenant's demand within an additional period of three (3) days, this Agreement shall terminate upon the fruitless expiry of such period, whereby the Tenant shall be entitled to retain the Reservation Fee as a lump-sum compensation of administrative costs connected with the preparation of the Agreement and the Unit.

14.4 This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Czech Republic.

14.5 The Parties hereby expressly agree and confirm that for the purposes hereof the following provisions shall not apply: provisions of Sections 1793, 1799, 1800 1977, 1978, 1979, 2002, 2208, 2210 (3), 2212 (2), 2219 (2), 2220 (1) last sentence, 2227, 2230 (1), 2232, 2233 (2) and 2287 of the Civil Code, and those provisions of the Civil Code which are in fact excluded by the agreement of the Parties contained herein. In case that the aforementioned statutes shall be replaced by new statutes, the relevant provisions of such new law having the same meaning as the aforementioned provisions shall be excluded.

14.6 Further, the Subtenant expressly undertakes a risk of change of circumstances under Section 1765 subsection 2 of the Civil Code.

14.7 Any dispute arising out of or in connection with this Agreement shall be resolved before the court of competent jurisdiction in which the Building is located.

14.8 The Subtenant is not entitled to assign any and all rights arising hereunder or this Agreement to any third person without prior consent of the Tenant. The Tenant is entitled to assign or pledge the rights and obligations hereunder to a third person without any limitations.

14.9 In case of plurality of Subtenants, the Subtenants shall be liable jointly and severally.

14.10 If any provision of this Agreement is or becomes ineffective, invalid or unenforceable in any respect in any jurisdiction, the effect, validity or enforceability of the other provisions hereof shall not be affected or impaired thereby. The Parties undertake to negotiate in good faith and replace such ineffective, invalid or unenforceable provision by an effective, valid and enforceable provision that corresponds as much as possible to the purpose and content of the ineffective, invalid or unenforceable provision.

14.11 The annexes to this Agreement form an integral part of it. This Agreement may only be amended by written addenda signed by both Contracting Parties, unless the contracting parties have agreed otherwise (electronic contractual documentation).

14.12 In case of any discrepancies between the Czech and English language versions hereof, the Czech version shall prevail.

14.13 This Agreement has been executed in two (2) counterparts. Each of the Parties shall receive one (1) counterpart hereof.