

## PODMÍNKY PODNÁJMU

**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 15.05.2023 mezi **EQ Elipse a.s.**, se sídlem na adrese Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 17713111, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27729, jakožto pronajímatelem (dále jen „**Pronajímatel**“), a Nájemcem, jakožto nájemcem, ve znění všech pozdějších dodatků (dále jen „**Nájemní smlouva**“), je Nájemce oprávněným uživatelem jednotek v budově č.p. 552, jež je součástí pozemku parc. č. 7/4, katastrální území Střížkov, obec Praha, část obce Střížkov (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 nájmu vymezeným v této Smlouvě.

1.3 Pronajímatel udělil Nájemci souhlas s podnájemem 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 Kromě Jednotky může Podnájemce (spolu s Nájemcem a ostatními podnájemci prostor v Budově) užívat i společné prostory 1. nadzemního, 1. podzemního podlaží Budovy a ostatní části Budovy vyhrazené ke společnému užívání Nájemci a ostatním podnájemcům prostor v Budově.

## SUBLEASE CONDITIONS

**THE SUBLEASE CONTRACT** (hereinafter „the **Contract**“) 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 Contract.

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

### 1. INTRODUCTORY PROVISIONS

1.1 Pursuant to the Lease Agreement entered into on May 15, 2023 between **EQ Elipse a.s.**, with the registered seat at Klimentská 1246/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, Business ID No. (IČO): 17713111, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under file No. B 27729, as the Lessor (hereinafter the „**Landlord**“), and the Tenant, as the Lessee, as amended (hereinafter the „**Lease Agreement**“), the Tenant is the Lessee and the authorized user of units in Building No. 552, which is part of the Land Plot No. 7/4 in the cadastral area of Střížkov, municipality Prague, municipality part Střížkov (hereinafter the „**Building**“).

1.2 The Tenant now intends to sublease the unit specified in the Contract (hereinafter the „**Premises**“) situated in the Building to the Subtenant, while the Subtenant intends to use these premises in compliance with the purpose of lease as set forth herein.

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

### 2. SUBJECT OF LEASE

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

2.2 In addition to the Premises, the Subtenant may use (jointly with the Tenant and other subtenants of the premises in the Building) the common areas of the ground floor and basement floor of the Building and other parts of the Building designated for common use for the Tenant and other subtenants of the premises in the Building.

### 3. REZERVAČNÍ POPLATEK

- 3.1 Podnájemce je povinen do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy uhradit Nájemci rezervační poplatek ve výši uvedený ve Smlouvě (dále jen „**Rezervační poplatek**“), a to na Účet Nájemce, jak je definován níže.
- 3.2 Rezervační poplatek se okamžikem úhrady zbývající části Jistoty (jak je definována níže) Podnájemcem stane součástí Jistoty.

### 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 dobu určitou počínaje dnem uvedeným ve Smlouvě jako začátek podnájemní doby (dále jen „**Den předání**“) do dne uvedeného ve Smlouvě jako konec podnájemní doby (dále jen „**Doba podnájmu**“).
- 5.2 Nájemce se zavazuje Jednotku předat Podnájemci a Podnájemce se zavazuje Jednotku převzít od Nájemce nejpozději v Den předání.

### 6. NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

- 6.1 Smluvní strany sjednávají, že nájemné za Jednotku přenechanou do podnájmu bude za měsíc činit částku uvedenou ve Smlouvě jako Nájemné (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné je osvobozeno od DPH dle platných zákonů. V případě, že dojde ke změně daňových zákonů a Nájemné přestane být osvobozeno od DPH, dohodly se Smluvní strany, že bude Nájemné zvýšeno o příslušnou sazbu DPH.
- 6.2 Vedle Nájemného se Podnájemce zavazuje hradit Nájemci poplatky za služby vyjmenované v čl. 6.3 v měsíční paušální výši uvedené ve Smlouvě jako Poplatky za Služby (bez DPH) (dále jen „**Poplatky za služby**“; Součet Nájemného a Poplatků za služby dále jen „**Měsíční ALL-IN Nájemné**“).
- 6.3 Služby spojené s užíváním Jednotky zahrnují:
- (i) Provozní náklady a poplatky;
  - (ii) Náklady na přiměřené pojištění Budovy proti obvyklým rizikům;

### 3. RESERVATION FEE

- 3.1 The Subtenant is obliged to pay to the Tenant the reservation fee in the amount specified in the Contract (the “**Reservation Fee**”) within five (5) business days from the date of signing hereof to the Tenant’s Bank Account, as defined below.
- 3.2 Once the remaining part of the Security Deposit, as defined below is paid by the Subtenant, the Reservation Fee becomes part of the Security Deposit.

### 4. PURPOSE OF THE SUBLEASE

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

### 5. TERM OF SUBLEASE

- 5.1 The Parties agreed that the sublease hereunder shall be stipulated for a definite period of time commencing on the date specified in the Contract as start date (the “**Hand-over Date**”) and ending on the date specified in the Contract as end date (hereinafter the “**Sublease Term**”).
- The Tenant undertakes to hand-over the Premises to the Subtenant and the Subtenant agrees to accept the Premises from the Tenant no later than on the Hand-over Date.

### 6. RENT AND SERVICE CHARGES

- 6.1 The Parties have agreed that the monthly rent for the subleased Premises shall be in the amount specified in the Contract as Rent (“**Rent**”). The Rent is exempt from VAT. In case that due to the change of tax laws the Rent is not exempted from VAT, the Parties agreed that the Rent shall be increased of the respective VAT.
- 6.2 In addition to the Rent, the Subtenant undertakes to pay the Tenant monthly for the services and supplies enumerated in Clause 6.3 hereof in the amount specified in the Contract as Service Charges (VAT excl.) (the “**Service Charges**”; the sum of Rent and Service Charges shall be referred to as the “**Monthly ALL-IN Rent**”).
- 6.3 The services related to the use of Premises provided by the Tenant include:
- (i) Operating costs and public charges.
  - (ii) Costs for reasonable insurance (in Czech: pojištění) of the Building against usual risks.

- (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, službu recepcce, systém značení, vysokorychlostní internet a další vybavení používané Podnájemcem.
- (iii) Costs incurred for the Building, including the Premises, 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, porter service, signage system, high-speed internet, additional equipment used by the Subtenant.
- 6.4 Paušální výše Poplatků za služby byla stanovena s ohledem na obvyklou spotřebu energií a využívání služeb. Podnájemce je však oprávněn za poplatek ve výši 400 EUR nebo 10 000 Kč (včetně DPH) požadovat po Nájemci, aby po skončení Doby podnájmu provedl vyúčtování skutečných nákladů a skutečné spotřeby energií Podnájemcem. V takovém případě Nájemce vypočítá částku Poplatků za služby dle skutečné spotřeby a případný nedoplatek či přeplatek bude mezi Smluvními stranami vypořádán (paušálně uhrazené Poplatky za služby Podnájemcem se v takovém případě považují za zálohy). Podnájemce je povinen oznámit Nájemci požadavek na přepočítání skutečné spotřeby nejpozději 2 měsíce po zahájení Doby podnájmu.
- 6.4 The Service Charges were determined taking into account the usual consumption of energies and services. The Subtenant is allowed to ask the Tenant to make the calculation of the actual consumption of services and energies upon the end of Sublease Term for a fixed fee in the amount of EUR 400 or CZK 10 000 (VAT incl.). In such case the Tenant shall calculate the Service Charges taking into the actual consumption and the underpayment or overpayment by the Subtenant will be settled between the Parties (the Service Charges paid by the Subtenant during the Sublease Term will be in such case treated as deposits). The Subtenant is obliged to inform the Tenant of the request to calculate exact consumption within 2 months from the beginning of the Sublease Term.
- 6.5 Vzhledem k tomu, že v Měsíčním ALL-IN Nájemném je zahrnuta obvyklá spotřeba elektřiny, je Podnájemce v Jednotce oprávněn používat vlastní ledničky, sporáky, klimatizace nebo elektrické ohřívače jakéhokoli druhu pouze na základě souhlasu Nájemce (který nebude bezdůvodně odepřen) a úhradě zvláštního poplatku vypočteného Nájemcem dle typu spotřebiče.
- 6.5 Since usual consumption of electricity is included in the Monthly ALL-IN Rent, the Subtenant is entitled to operate his own refrigerators, stoves, air conditioners or electric heaters of any kind in the Premises only with the Tenant's written consent (which will not be unreasonably withheld) and upon the payment of the extra fee calculated by the Tenant on the basis of the type of the device used.
- 6.6 Měsíční ALL-IN Nájemné vypočítává Nájemce na základě obvyklé spotřeby energií (jako je elektřina, voda atd.). Nájemce je však oprávněn provést výpočet skutečné spotřeby energií a služeb a Podnájemce je v takovém případě povinen uhradit Nájemci skutečné náklady spojené s užíváním Jednotky Podnájemcem. Výpočet obvyklé ceny energií a služeb se stanovuje aritmetickým průměrem spotřeby celkového počtu jednotek po odečtení 10 jednotek s nejvyšší a 10 jednotek s nejnižší spotřebou.
- 6.6 The Monthly ALL-IN Rent is calculated by the Tenant for usual consumption of consumables (such as electricity, water, etc.). The Tenant is entitled to make the calculation of actual consumption of energies and services and the Subtenant shall in such case pay to the Tenant the actual costs associated with the use of the Premises by the Subtenant. The formula to calculate the usual consumption of consumables is determined by averaging the consumption over the total number of units after deducting the 10 units with the highest and 10 units with the lowest consumption.
- 6.7 Nájemce je oprávněn v odpovídajícím rozsahu přenést na Podnájemce zvýšení provozních nákladů, podmínkou je písemné prohlášení s uvedením důvodu zvýšení a nové výše Měsíčního ALL-IN Nájemného a/nebo příplatku, jehož platba Podnájemcem se řídí pravidly pro platbu Měsíčního ALL-IN Nájemného. Zvýšení Měsíčního ALL-IN Nájemného nabude účinnosti začátkem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného prohlášení a může dosáhnout maximálně 10 procent z předchozího Měsíčního ALL-IN Nájemného.
- 6.7 The Tenant is entitled to pass on increases in operating costs to the Subtenant in due proportion, for which a written declaration is required stating the reason for the increase and the new amount of the Monthly ALL-IN Rent and/or extra charge to be paid by the Subtenant pursuant to the rules applying for the payment of the Monthly ALL-IN Rent. The increase in Monthly ALL-IN Rent will take effect from the beginning of the next calendar month following the written declaration and is capped at a maximum of 10 per cent of the previous Monthly ALL-IN Rent.

- 6.8 Měsíční ALL-IN Nájemné je splatné předem, a to převodem na Účet Nájemce, jak je definován níže, nejpozději však první den příslušného kalendářního měsíce.
- 6.9 Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci paušální smluvní pokutu ve výši 10.00 EUR nebo 250 Kč v případě, že první den příslušného kalendářního měsíce není Měsíční ALL-IN Nájemné bez zavinění Nájemce připsána na Účet Nájemce, který je definován níže. Smluvní pokuta je splatná na základě platební upomínky Nájemce zasílané osmý den příslušného kalendářního měsíce nebo v nejbližších dnech k tomuto datu. Pokud Měsíční ALL-IN Nájemné za příslušný měsíc není připsáno na Účet Nájemce (jak je definován níže) ani do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci další paušální smluvní pokutu ve výši 50.00 EUR nebo 1500 Kč splatnou na základě platební upomínky zasílané Podnájemci 18. 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.
- 6.10 Bankovní účet Nájemce (dále jen „**Účet Nájemce**“) pro úhradu Měsíčního ALL-IN Nájemného a celé Jistoty, jak je definována níže, jakož i Rezervačního poplatku je uveden ve Smlouvě. Nájemce je oprávněn Podnájemci sdělit jiný bankovní účet, který bude ode dne sdělení považován za Účet Nájemce. V případě platby učiněné v rozporu s touto sjednanou platební metodou (např. platba v hotovosti) 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.
- 6.11 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 připsána na Účet Nájemce.
- 6.12 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, Podnájemce nesmí započíst své pohledávky proti pohledávkám Nájemce souvisejícím s touto Smlouvou.
- 6.8 The agreed Monthly ALL-IN Rent is payable in advance by bank transfer to the Tenant's Account, as defined below, no later than on the first day of each calendar month.
- 6.9 The Subtenant is obliged to pay to the Tenant a lump-sum contractual penalty of EUR 10.00 or CZK 250 in case the Monthly ALL-IN Rent is not credited to the Tenant's Account, as defined below, on the first 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 eighth day of the respective calendar month. If the Monthly ALL-IN Rent for the respective month is not credited to the Tenant Account by the 15<sup>th</sup> day of the respective calendar month, the Subtenant is obliged to pay to the Tenant a further lump-sum contractual penalty of EUR 50.00 or CZK 1500 payable upon the Tenant's payment reminder sent to the Subtenant on or around 18<sup>th</sup> 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.
- 6.10 Tenant's bank account (the "**Tenant's Account**") for the payment of the first monthly payment of the Monthly ALL-IN Rent and the entire Security Deposit, as defined below as well as the Reservation Fee is specified in the Contract. The Tenant is entitled to specify another bank account to the Subtenant, whereas such bank account shall be considered as Tenant's Account from the date of specification to the Subtenant. *In case of payment made in violation of the agreed payment method (e.g. cash payment) 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.*
- 6.11 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 credited to the Tenant's Account.
- 6.12 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.

- 6.13 V případě opožděného zaplacení jakýchkoliv dlužných částek Podnájemce Nájemci odpovídá Podnájemce Nájemci za nezbytné náklady případného mimosoudního vymáhání pohledávek, jsou-li přiměřené vymáhané pohledávce.
- 6.13 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.
- 6.14 Nájemné za období ode Dne předání do konce prvního kalendářního měsíce Doby podnájmu ve výši uvedené ve Smlouvě je Podnájemce povinen zaplatit na Účet nájemce nejpozději do Dne předání. V případě, že podnájem dle této Smlouvy zanikne ke dni, který není posledním dnem kalendářního měsíce, zaplatí Podnájemce Nájemné a Poplatky za služby poměrně.
- 6.14 The Rent for the period commencing on the Hand-over Date and ending on the end of the first calendar month of the Sublease Term in the amount specified in the Contract shall be paid by the Subtenant within the Hand-over Date. In the event that the sublease hereunder terminates on a day that is not the last day of a calendar month, the Subtenant shall pay the Rent and the Service Charges calculated on a *pro rata basis*.
- ## 7. JISTOTA
- ## 7. SECURITY DEPOSIT
- 7.1 Podnájemce se zavazuje poukázat na Účet Nájemce částku ve výši odpovídající částce uvedené ve Smlouvě jako Dorovnání depozitu jako zajištění za závazky vyplývající z této Smlouvy (součet Rezervačního poplatku a Dorovnání depozitu dále jen „**Jistota**“), a to nejpozději třicet (30) dní přede Dnem předání.
- 7.1 The Subtenant undertakes to credit to the Tenant's Account the amount specified in the Contract as Deposit settlement as security for obligations arising hereunder (the sum of Reservation Fee and Deposit settlement hereinafter referred to as the “**Security Deposit**”) no later than within thirty (30) days prior to the Hand-over Date.
- 7.2 Nájemce je oprávněn Jistotu použít na úhradu jakéhokoli závazku 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.
- 7.2 The Tenant is entitled to use the Security Deposit for the payment or remittance of any obligation of the Subtenant towards the Tenant hereunder, including the obligation to compensate for damage caused by the Subtenant in/to the Premises 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 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 deseti (10) dnů ode dne, kdy byl Nájemcem informován o čerpání Jistoty (nebo její části) v souladu s čl. 7.2 Smlouvy.
- 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 ten (10) days after the Tenant informed the Subtenant about the drawing of the Security Deposit (of part hereof) according to Clause 7.2 hereof.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že Jistota nebude úročena.
- 7.4 The Parties agreed that the Security Deposit shall not be subject to accruing interests.
- 7.5 Nájemce vrátí Podnájemci nezapočtenou část Jistoty nejpozději do třiceti (30) dní od vrácení Jednotky Podnájemcem Nájemci.
- 7.5 The Subtenant shall return the portion of the Security Deposit that was not set-off to the Tenant no later than within thirty (30) days after the delivery of the Premises by the Subtenant to the Tenant.
- 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.
- 7.6 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 V případě, že bude Jistota použita Nájemcem na úhradu jakéhokoliv závazku, započte se jakákoliv platba Podnájemce Nájemci nejdříve na doplnění Jistoty.
- 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.

## 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 bez předchozího upozornění 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 minimálně jednou měsíčně. V Den předání se stanoví den, v němž bude kontrola Jednotky každý měsíc probíhat. 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 poskytnutí Jednotky třetí osobě, nebo pro případ zamýšleného prodeje Jednotky, umožní Podnájemce prohlídky Jednotky nejpozději do 48 hodin od oznámení. 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 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce má nárok účtovat Podnájemci administrativní poplatek ve výši 50 EUR nebo 1500 Kč (včetně DPH) za zpracování Podnájemní smlouvy.

## 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

## 8. TENANT'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

- 8.1 The Tenant undertakes to hand over the Premises 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 Premises 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 Premises in presence of the Subtenant in order to inspect whether the Subtenant uses the Premises in a proper manner and fulfills its obligations or in order to carry out maintenance and necessary repairs of the Premises/Building or inspection of infrastructure lines without any prior notice of the Subtenant. In case of emergency maintenance the Tenant is entitled to enter into the Premises without the presence of the Subtenant. The Subtenant takes into account that the inspection can take place more than once per month. On the Hand-over Date the specific day on which the inspections will take place will be specified. In case the Subtenant does not make the Premises available and causes thereby damages to the Premises, 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 provision of the Premises to another person, or where the intention is to sell the Premises, the Subtenant shall allow viewings of the Premises within 48 hours at the latest from the notification. If the Subtenant is absent for more than one (1) week, the keys of the Premises 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 Premises opened at the Subtenant's expense.
- 8.4 The contractual parties have agreed that the Tenant is entitled to charge the Subtenant an administrative fee in the amount of EUR 50 or CZK 1500 (including VAT) for the preparation of the sublease contract.

## 9. SUBTENANT'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

- 9.1 The Subtenant shall use the Premises 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 Premises 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

Nájemcem. Podnájemce je povinen respektovat a vyvarovat se porušení práv dalších osob užívajících stejnou Jednotku. Pokud Podnájemce nebude souhlasit s danou osobou, bude povinen ode dne odmítnutí souhlasu (či uplynutí 5 dnů od požadavku Nájemce na udělení souhlasu) hradit Měsíční ALL-IN Nájemné v dvojnásobné výši (v případě více osob se při každém odmítnutí Měsíční ALL-IN Nájemné zdvojnásobí). Zároveň je v takovém případě Podnájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu (s 3měsíční výpovědní dobou). V případě, že podnájem osoby, která užívá danou Jednotku společně s Podnájemcem, skončí, není Podnájemce povinen hradit Měsíční ALL-IN Nájemné v dvojnásobné výši (až do případného požadavku Nájemce na odsouhlasené nové osoby a neudělení souhlasu s touto novou osobou).

Tenant will be created. The Subtenant is obliged to respect and must avoid disturbing the rights of another subtenant using the same Premises. In case the Subtenant does not approve such person(s), the Subtenant shall be obliged from the date of refusal of such approval (or expiration of 5 days from the request of approval by the Tenant) to pay the Monthly ALL-IN Rent at double the amount of the Monthly ALL-IN Rent (the Monthly ALL-IN Rent shall double for each refusal). At the same time, the Subtenant is in such case entitled to terminate this Contract (with 3 month notice period). In the event the sublease of a person using the Premises with the Subtenant terminates, the Subtenant shall not be obligated to pay the Monthly ALL-IN Rent at double the amount of the Monthly ALL-IN Rent (until any new request by the Tenant to approve another person and non-approval of such new person).

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 kabelů, 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 podnájem vrátit vše ve stejném dobrém stavu, s ohledem na běžné opotřebení.

9.2 The Subtenant undertakes to use the Premises with due care and to maintain the Premises in a regular manner at its expense, namely, the Subtenant undertakes (i) to keep the Premises clean, in good order and condition, (ii) maintain the Premises itself and cables, installations and equipment inside the Premises, 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 Premises with due care, including the furnishings within the Premises, 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 V případě, že Nájemce při kontrole Jednotky zjistí, že Podnájemce Jednotku neudržuje v čistotě, je Nájemce oprávněn z hygienických důvodů provést úklid v Jednotce sám, přičemž Podnájemce je povinen tento úklid strpět a umožnit za jeho účelem Nájemci přístup do Jednotky. Za úklid Jednotky je Podnájemce povinen uhradit Nájemci náklady ve výši uvedené v seznamu nákladů na opravy jednotlivých vybavení Jednotky.

9.3 In the event that the Tenant finds out during the inspection of the Premises that the Subtenant does not keep the Premises clean, the Tenant is entitled for hygienic reasons to clean the Unit, while the Subtenant is obliged to tolerate such cleaning and allow the Tenant access to the Premises for this purpose. The Subtenant shall pay to the Tenant the cost of cleaning of the Premises at a flat rate specified in the damage list.

9.4 Nájemce odstraňuje pouze zásadní vady, které brání využití Jednotky k účelu podnájem. 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.

9.4 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 Nedodrží-li Podnájemce povinnost údržby a oprav stanovenou článku 9.2, může Nájemce, po výzvě k nápravě a marném uplynutí lhůty k nápravě, zařít 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

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 Premises 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

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.

to improper treatment of the Premises or treatment otherwise contrary to good use under this Agreement, or due to a lack of maintenance and servicing of the Premises 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 Premises, including service providers.

- 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.
- 9.6 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 Premises 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 Bez ohledu na zejména, nikoli však výlučně, jakákoli další práva Nájemce postihující porušení Provozního řádu nebo zákonných povinností Podnájemce, je Nájemce oprávněn podle svého uvážení změnit Podnájemci Jednotku v případě, že Podnájemce ohrozí, omezí nebo jinak naruší či znemožní výkon práv jiné osoby užívající stejnou Jednotku, nebo pokud Podnájemce poruší Provozní řád nebo jakoukoli jinou povinnost Podnájemce podle této Smlouvy, v závislosti na dostupnosti náhradní jednotky a uhrazení servisního poplatku Podnájemcem ve výši 100 EUR nebo 2500 Kč. Tento servisní poplatek bude Podnájemcem hrazen i při změně jednotky na základě žádosti Podnájemce.
- 9.7 Notwithstanding and without limitation to any other rights of the Tenant sanctioning breach of the Operating Rules or the Subtenant's statutory obligations by the Subtenant, the Tenant is entitled to change, at its discretion, the Subtenant's Premises in the event the Subtenant compromises, restricts or in any other way makes difficult or impossible the performance of rights of another subtenant using the same Premises, or if the Subtenant violates the Operating rules or any other Subtenant's obligation under this Agreement, subject to availability of a substitute premises and payment by the Subtenant of a service fee of EUR 100 or CZK 2500. This service fee shall be payable also in case of change of Premises upon the request of the Subtenant.
- 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 recepci v Budově). Není dovoleno instalovat venkovní antény mimo Jednotku.
- 9.8 The Subtenant may not carry out any construction-related alterations or other alterations to Premises, whether permanent or temporary, without the prior written consent of the Tenant as well as the Landlord. For security reasons, the Subtenant is allowed to install his/her own locks or lock cylinders in the door to the Premises 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 reception desk in the Building). It is not permitted to erect outdoor aerials outside the Premises.
- 9.9 Jednotka ani další části Budovy nejsou vybaveny televizí nebo rádiem. Podnájemce si zaregistruje svou televizi nebo rádio, které používá v Budově, zaplatí koncesionářské poplatky a ponese veškeré náklady související s provozem těchto zařízení.
- 9.9 Neither the Premises nor other parts of the Building are equipped with television or radio devices. The Subtenant shall register his or her television and radio equipment used in the Building, pay public charges and bear all costs in this regard.
- 9.10 Chování zvířat je výslovně zakázáno s ohledem na všechny ostatní obyvatele, odpovědnost Podnájemce a na zájem na řádné správě Budovy, jednotek v Budově a
- 9.10 Having due regard for all the other residents and the Subtenant's responsibility, and in the interest of orderly management of the Building and the residents'



jejich obyvatel. Byla vzata do úvahy těsná blízkost jednotek v rámci Budovy, společné užívání poskytovaných místností, prostorů a zařízení, a různorodá kulturní a náboženská příslušnost obyvatel Budovy.

premises, the keeping of animals is expressly prohibited. This takes into account the close proximity of the premises within the Building, the communal use of rooms, areas and facilities provided in this respect and the various cultural and religious affiliations of the Building's residents.

9.11 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 1,000,000.00 Kč. Podnájemce prokáže Nájemci existenci pojištění osobní odpovědnosti podle předchozí věty nejpozději 30 dnů po Dni předání.

9.11 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 1,000,000.00. The Subtenant shall prove to the Tenant the existence of the personal liability under the previous sentence not later than after 30 days from the first day of the Sublease Term.

9.12 Podnájemce není oprávněn tuto Smlouvu (či jakákoliv práva z této Smlouvy) jakkoliv postoupit či dále podnajímtout 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.

9.12 The Subtenant is not entitled to assign this Agreement (or any rights arising from this Agreement) in any way or sublease the Premises 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.

## 10. REKAPITULACE SMLUVNÍCH POKUT

## 10. SUMMARY OF CONTRACTUAL PENALTIES

10.1 Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci následující smluvní pokuty:

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

(i) Smluvní pokutu dle čl. 6.9 ve výši 10.00 EUR nebo 250 Kč v případě, že první den příslušného kalendářního měsíce není Měsíční ALL-IN Nájemné bez zavinění Nájemce připsána na Účet Nájemce;

(i) The contractual penalty under Clause 6.9 in the amount of EUR 10.00 or CZK 250 in case the Monthly ALL-IN Rent is not credited to the Tenant's Account on the first day of the respective calendar month without a fault of the Tenant.

(ii) Smluvní pokutu dle čl. 6.9 ve výši 50.00 EUR nebo 1500 Kč, pokud Měsíční ALL-IN Nájemné za příslušný měsíc není připsáno na Účet Nájemce (jak je definován níže) ani do devátého dne příslušného kalendářního měsíce;

(ii) The contractual penalty under Clause 6.9 in the amount of EUR 50.00 or CZK 1500 in case the Monthly ALL-IN Rent for the respective month is not credited to the Tenant Account by the 9<sup>th</sup> day of the respective calendar month;

(iii) Smluvní pokutu dle čl. 9.12 ve výši tří (3) Měsíčních ALL-IN Nájemných za porušení zákazu postoupení a podnájmu.

(iii) The contractual penalty under Clause 9.12 in the amount of three (3) Monthly ALL-IN Rents in case of breach of the prohibition of transfer and subletting;

(iv) Smluvní pokutu dle čl. 11.7 ve výši 50 EUR nebo 1500 Kč v případě, že Podnájemce neuvede Jednotku při skončení Podnájmu do stavu, v jakém byla Podnájemci Nájemcem předána s přihlédnutím k běžnému opotřebení;

(iv) The contractual penalty under Clause 11.7 in the amount of EUR 50 or CZK 1500 in case the Subtenant fails to hand over the Premises at the of the Sublease in the same condition in which the Premises were handed over by the Tenant to the Subtenant;

(v) Smluvní pokutu dle čl. 1.3 Provozního řádu ve výši 50 EUR nebo 1500 Kč /osoba za nedodržení Provozního řádu.

(v) The contractual penalty under Clause 1.3 of the Operating Rules in the amount of EUR 50 or CZK 1500 /person for failure to respect the Operating Rules.

- |   |   |
|---|---|
| (vi) Smluvní pokutu dle čl. 3.3 Provozního řádu ve výši 50 EUR nebo 1500 Kč za skladování odpadu přede dveřmi v chodbách.   | (vi) The contractual penalty under Clause 3.3 of the Operating Rules in the amount of EUR 50 or CZK 1500 in case of leaving of trash in front of apartments doors or in corridors.  |
| (vii) Smluvní pokutu dle čl. 4.4 Provozního řádu ve výši 50 EUR nebo 1500 Kč za shlukování osob v pokojích a rušení nočního klidu;  | (vii) The contractual penalty under Clause 4.4 of the Operating Rules in the amount of EUR 50 or CZK 1500 in case of room gathering of subtenants and disturbing the night quiet;   |
| (viii) Smluvní pokutu dle čl. 6.10 ve výši 10 EUR nebo 250 Kč za nedodržení sjednané platební metody (bezhotovostní online platba).   | (viii) <i>The contractual penalty under Clause 6.10 in the amount of EUR 10 or CZK 250 for violation of the agreed payment method (online cash-free payment).</i>   |
| 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.   | 10.2 The Operating Rules contain the damage list of Premises 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 Premises.  |
| 10.3 Smluvní pokutu za zpřístupnění prostorů v 1. Nadzemním a/nebo 1. Podzemním podlaží osobám, které nejsou podnájemci Bro-coli.com s.r.o. a nedodržují provozní řád ve výši 100 EUR nebo 2500 Kč za každý případ porušení.  | 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.com s.r.o. and do not comply with the operating rules in the amount of EUR 100 or CZK 2500 for each case of violation.   |
| 10.4 Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi podnájmů ze strany Podnájemce dříve než po uplynutí doby, na kterou byla uzavřena 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 dohodě výslovně uvedeno jinak. | 10.4 The Parties agree that in the event of a premature termination of the Sublease by the Subtenant, 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 an early termination of this Agreement by agreement to terminate, unless otherwise expressly stated in the agreement. |

## 11. UKONČENÍ PODNÁJMU

11.1 Podnájem podle této Smlouvy zaniká:

- (i) uplynutím Doby podnájmů;
- (iii) při zániku nájmu k Jednotce dle Nájemní smlouvy;
- (v) písemnou dohodou mezi Smluvními stranami;
- (vii) uplynutím výpovědní doby; výpověď musí být podána výhradně na základě důvodů uvedených v odst. 11.2 či 11.3 této Smlouvy; nebo
- (ix) doručením výpovědi bez výpovědní doby Podnájemci dle ustanovení čl. 11.2(i) a/nebo 11.5 a/nebo 11.6 této Smlouvy.

## 11. TERMINATION OF SUBLEASE

11.1 The sublease hereunder shall be terminated:

- (ii) upon the expiration of the Sublease Term;
- (iv) upon termination of the lease to the Premises under the Lease Agreement;
- (vi) by written agreement concluded between the Parties;
- (viii) upon expiration of the notice period; termination notice shall solely be given on the basis of reasons in accordance with Clause 11.2 or 11.3 of this Agreement; or
- (x) by delivery of termination notice without notice period to the Subtenant in line with Clause 11.2(i) and/or 11.5 and/or 11.6 hereof.

- 11.2 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět z následujících důvodů:
- (i) Pokud Měsíční ALL-IN Nájemné za příslušný měsíc není připsáno na Účet Nájemce ani do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce;
  - (iii) Podnájemce používá Jednotku v rozporu s účelem podnájmu sjednaným v čl. 4.1 této Smlouvy;
  - (v) 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;
  - (vii) Podnájemce užívá Jednotku způsobem, jenž může vést k jejímu poškození;
  - (ix) Podnájemce závazně porušil některý ze svých dalších závazků dle této Smlouvy (zejména pronajmutí Jednotky jiné osobě či provedení úprav Jednotky bez souhlasu Nájemce); nebo
  - (xi) Podnájemce je trestně stíhán.
- 11.2 The Tenant has the right to terminate this Agreement by a written notice given on the basis of the following reasons:
- (ii) If the Monthly ALL-IN Rent for the respective month is not credited to the Tenant Account by the 15<sup>th</sup> day of the respective calendar month;
  - (iv) the Subtenant uses the Premises in a manner that is contrary to the purpose of the sublease agreed in Clause 4.1 hereof;
  - (vi) persons who enter into the Premises or use the Premises with Subtenant's consent and/or the Subtenant grossly breach peace or tidiness in the Building and/or its neighborhood;
  - (viii) the Subtenant uses the Premises in the manner which may cause damage to the Premises;
  - (x) the Subtenant grossly breaches any other obligation hereunder (in particular subleasing of the Premises to another person or altering the Premises without consent of the Tenant); or.
  - (xii) The Subtenant is subject to criminal prosecution.
- 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;
  - (iii) je Jednotka zničena a Nájemce Podnájemci nenabídne jinou jednotku obdobné velikosti za obdobných podmínek do jednoho (1) měsíce ode dne takového zničení Jednotky; nebo
  - (v) Nájemce bude zvláště závažným porušovat své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, i když na to byl písemně Podnájemcem upozorněn a způsobí Podnájemci značnou újmu.
- 11.3 The Subtenant is entitled to withdraw herefrom on the basis of Clause 9.1 and also if:
- (ii) the Premises without the Subtenant's fault becomes absolutely insufficient for the agreed purpose under 4 hereof for more than one (1) month;
  - (iv) the Premises are destroyed and the Tenant does not offer to the Subtenant other Premises of similar area under similar conditions no later than within one (1) month as of such destruction of the Premises; or
  - (vi) 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 Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď předána Podnájemci. V případě výpovědi Nájemce dle čl. 11.2(i) se výpovědní doba neuplatní a taková výpověď je výpovědí bez výpovědní doby.
- 11.4 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 of termination was served on the Subtenant. In case of termination by the Tenant on the basis of clause 11.2(i), the notice period does not apply and such termination is considered termination without notice period.
- 11.5 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 upozornění) poruší Provozní řád, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy, či tuto Smlouvu, zvláště závažným způsobem.
- 11.5 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 warning) grossly violates Operating Rules, which constitute an integral part of this Agreement, or this Agreement.

- 11.6 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, zjistí-li, že Podnájemce přechovává nebo užívá jakoukoli nepovolenou návykovou látku v jakémkoli množství.
- 11.7 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. 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 1500 Kč.
- 11.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě odstěhování Podnájemce z jakýchkoliv důvodů (i při skončení Smlouvy) 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 čištění filtru digestoře, čištění pevného soklu ledničky, mytí venkovních oken, profesionální malování. Podnájemce je oprávněn provést závěrečný úklid a vymalování sám, avšak pouze za využití profesionálního dodavatele odsouhlaseného Nájemcem.
- 11.9 Smluvní strany se dohodly, že při předání Jednotky Nájemci sepíše a podepíše předávací protokol. V něm uvedou mj. i seznam (případných) škod způsobených Podnájemcem. V případě škod způsobených Podnájemcem je Podnájemce povinen veškeré takové škody neprodleně odstranit na své náklady.
- 11.6 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.
- 11.7 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 Premises to the Tenant in the same state conditions in which the Premises were handed over by the Tenant to the Subtenant taking into account regular wear and tear. 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 Premises in the same state conditions in which the Premises 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 1500.
- 11.8 The Parties have agreed that upon vacating the Premises, 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. 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. The Subtenant is entitled to do the final cleaning and painting on his own, but only using the services of professional supplier pre-approved by the Tenant.
- 11.9 The Parties agree to draw up and execute a handover protocol upon the delivery of the Premises to the Subtenant. Such handover protocol shall evidence, *inter alia*, a list of damages caused to the Premises by the Subtenant, if any. In case of damage caused to the Premises by the Subtenant, the Subtenant shall remove such damage immediately on its own costs and expenses.

## 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

## 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

zavazuje dodržovat všechna pravidla v něm stanovená.

undertakes to observe and comply with all rules laid down therein.

12.2 Nájemce může v případě potřeby Provozní řád jednostranně změnit z důvodů potřeb správy Budovy. V takovém případě je Podnájemce povinen změny v Provozním řádu dodržovat od okamžiku, kdy mu byly oznámeny.

12.2 The Tenant may change the Operating Rules unilaterally, where necessary, for Building management reasons. In this case, the Subtenant is obliged to comply with the changes to the Operating Rules from the time they are notified.

### 13. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

### 13. DATA PROTECTION

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

13.1 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 Premises 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 Premises. 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 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. Karta od bezpečnostního zamykacího systému předaná Podnájemci je pro účely zabezpečení a vnitřního systému alokace zaregistrována pod jménem Podnájemce. Karty od bezpečnostního zamykacího systému nezaznamenávají žádné údaje o pobytu, např. o příchodu do Budovy nebo Jednotky nebo odchodu z nich.

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. Cards for the security locking system do not record any data about the stay, such as entering or leaving the Building or Premises.

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.brocoli.com](http://www.brocoli.com).

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.brocoli.com](http://www.brocoli.com).

### 14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### 14. FINAL PROVISIONS

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

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

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) zaslání 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) zaslání e-mailem tři (3) pracovní dny po odeslání.

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.

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

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 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu Smluvními stranami. V případě, že Podnájemce neuhradí Nájemci Rezervační poplatek ani do osmi (8) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy, tato Smlouva se automaticky ruší. V případě, že Podnájemce neuhradí Nájemci Jistotu a/nebo První Měsíční ALL-IN Nájemné ani na výzvu Nájemce s dodatečnou lhůtou k plnění 3 dnů, tato Smlouva se automaticky ruší od počátku s tím, že Nájemce si ponechá Rezervační poplatek za účelem úhrady paušálních administrativních nákladů v souvislosti s přípravou Smlouvy a Jednotky.

14.3 This Agreement shall enter into force and effect upon its execution by the Parties. In case the Subtenant fails to pay the Reservation Fee to Tenant within eight (8) business days from the date of signing hereof, this Agreement shall automatically terminate. In case the Subtenant fails to pay to the Tenant the Security Deposit and/or the First Monthly ALL-IN Rent even upon Tenant's demand with an additional three (3) days' notice to perform, this Agreement shall automatically terminate and the Tenant shall retain the Reservation Fee for the purpose of reimbursement of lump-sum administrative costs in connection with the preparation of the Agreement and the Premises.

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

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

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.

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

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

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

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 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.

14.8 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 Je-li Podnájemců více, jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.
- 14.9 In case of plurality of Subtenants, the Subtenants shall be liable jointly and severally.
- 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.
- 14.10 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 Přílohy k této Smlouvě jsou její nedílnou součástí. Tuto Smlouvu lze měnit pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 14.11 Annexes hereto form an integral part hereof. This Agreement may only be amended by means of written amendments.
- 14.12 V případě jakýchkoliv rozporů mezi českou a anglickou jazykovou verzí této Smlouvy má přednost česká verze.
- 14.12 In case of any discrepancies between the Czech and English language versions hereof, the Czech version shall prevail.
- 14.13 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden (1).
- 14.13 This Agreement has been executed in two (2) counterparts. Each of the Parties shall receive one (1) counterpart hereof.

