

**PŘEHLED REZERVACE / BOOKING OVERVIEW**

<b>Sublease Agreement</b> <i>Podnájemní smlouva</i>	
<b>1. Subtenant ID / invoice number</b> <i>ID Podnájemce / Číslo faktury</i>	XXXXXX
<b>2. Rental Property / Object of this Agreement</b> <i>Budova / Předmět této smlouvy</i>	Unit Category: <b>Single Studio</b> Luna, Bro-coli: Děčínská 552/1, 180 00 Praha 8, Střížkov Kategorie jednotky: <b>Single Studio</b> Unit No.: <b>XXX</b> Číslo jednotky: <b>XXX</b> <span style="float: right;"> (§ 1.1, 1.2)</span>
<b>3. Duration of the Sublease Agreement</b> <i>Doba trvání Smlouvy</i>	From <b>XXXXX</b> ending <b>XXXXX</b> Od <b>XXXXX</b> do <b>XXXXX</b> <span style="float: right;"> (§ 5.1)</span>
<b>4. Notice period</b> <i>Výpovědní lhůta</i>	3 months in case of minor breach and no notice period in case of substantial breach <i>3 měsíce v případě menších porušení a bez výpovědní doby v případě závažných porušení.</i> <span style="float: right;"> (§ 10)</span>
<b>5. Payment within 5 business days from signing</b> <i>Platba do 5 pracovních dnů od zaplacení</i>	<b>Reservation Fee (25 % of Deposit): EUR X,XXX.XX</b> <b>Rezervační poplatek (25 % Jistoty): EUR X,XXX.XX</b> <span style="float: right;"> (§ 3.1)</span>
<b>6. Payment not later than 30 Days prior to the expected Handover Date</b> <i>Platba nejpozději 30 dní před očekávaným Dnem předání</i>	<b>Remaining 75 % of Deposit: EUR X,XXX.00</b> <b>Zbývajících 75 % Jistoty: EUR X,XXX.00</b> <span style="float: right;"> (§ 7.1)</span>
<b>7. Payment not later than by the expected Handover Date</b> <i>Platba nejpozději v očekávaný Den předání</i>	<b>First Monthly ALL-IN Rent: EUR X,XXX.00</b> <b>První Měsíční ALL-IN Nájemné: EUR X,XXX.00</b> <span style="float: right;"> (§ 6.17)</span>
<b>8. ALL-IN Monthly payments starting 2<sup>nd</sup> month (25 % discounted)</b> <b>9. Měsíční ALL-IN Nájemné od druhého měsíce (25 % sleva)</b>	<b>Discounted Monthly ALL-IN Rent: EUR XXX.00</b> <b>Slevněné Měsíční ALL-IN Nájemné: EUR XXX.00</b> <span style="float: right;"> (§ 6.4)</span>
<b>10. ALL-IN Monthly payments starting October 1<sup>st</sup>, 2023</b> <b>Měsíční ALL-IN Nájemné od 1. října 2023</b>	<b>Full Monthly ALL-IN Rent: EUR XXX.00</b> <b>Plné Měsíční ALL-IN Nájemné: EUR XXX.00</b> <span style="float: right;"> (§ 6)</span>
<b>11. Bank details of the Tenant</b> <i>Bankovní údaje Nájemce</i>	<b>EUR:</b> Account Holder: Bro-coli.com s.r.o. Bank Name: Československá obchodní banka, a. s. Account 324273718 / 0300 IBAN: CZ91 0300 0000 0003 2427 3718 BIC/SWIFT: CEKOCZPP  Payment reference + variable symbol: <b>XXXXXXXXXXXX + XXXXXXX</b>

## PODÁNĚMNÍ SMLOUVA

**TATO PODÁNĚMNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

(1) **Bro-coli.com s.r.o.**, se sídlem na adrese Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 06851363, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 289931, e-mail: [info@bro-coli.com](mailto:info@bro-coli.com), zastoupená Alešem Chánem (dále jen „**Nájemce**“);

a

(2) Jméno, Příjmení [●], bytem na adrese [●], datum narození [●], Občanský průkaz/Pas [●], Občanství [●], e-mail: [●] (dále jen „**Podnájemce**“);

Smluvní strany sjednávají, že ode dne účinnosti této smlouvy budou žít s Podnájemcem ve společné domácnosti tyto osoby:

(Nájemce a Podnájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Podle Nájemní smlouvy uzavřené dne 15.5.2023 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- ateliér č. 552/[●] (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

## SUBLEASE CONTRACT

**THIS SUBLEASE CONTRACT** (hereinafter „the **Contract**“) 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**“), on the below specified day, month and year among the following contracting parties:

(1) **Bro-coli.com s.r.o.**, with its registered seat at Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, Business ID No. (IČO): 06851363, registered in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, Section C, File No. 289931, represented by Aleš Chán (hereinafter the „**Tenant**“);

And

(2) Name, Surname [●], residing at [●], date of birth: [●], Passport/ID no. [●], Citizenship: [●], e-mail: [●] (hereinafter the „**Subtenant**“).

The Subtenant undertakes to use the subject of the Sublease for residential purposes of the Subtenant and:

(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 15.5.2023 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 certain the unit- atelier No. 552/[●] (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

Jednotku. Podlahová plocha Jednotky je cca. [●] m<sup>2</sup>. 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 podlaží Budovy a ostatní části Budovy vyhrazené ke společnému užívání Nájemci a ostatním podnájemcům prostor v Budově.

### 3. REZERVAČNÍ POPLATEK

3.1 Podnájemce je povinen do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy uhradit Nájemci rezervační poplatek ve výši 25 % Jistoty, jak je definována níže (dále jen „**Rezervační poplatek**“), a to na Účet Nájemce, jak je definován níže.

3.2 Rezervační poplatek se okamžikem úhrady zbývající 75% 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 [●].[●].20 [●] (dále jen „**Den předání**“) do [●].[●].20 [●] (dále jen „**Doba podnájmu**“).

5.2 Nájemce se zavazuje Jednotku předat Podnájemci a Podnájemce se zavazuje Jednotku převzít od Nájemce nejpozději v Den předání. Nájemce nemá povinnost předat Jednotku Podnájemci do doby než bude uhrazena Jistota (jak je definována níže) a První Měsíční ALL-IN Nájemné, jak je definováno níže.

### 6. NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

6.1 Smluvní strany sjednávají, že nájemné za Jednotku přenechanou do podnájmu bude činit [●] EUR za měsíc (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

Tenant of the Premises. Floor space of the Premises is approximately [●] m<sup>2</sup>. 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 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. RESERVATION FEE

3.1 The Subtenant is obliged to pay to the Tenant the reservation fee amounting to 25 % of the Security Deposit, as defined below (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 75 % 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 [●].[●].20 [●] (the “**Hand-over Date**”) and ending on [●].[●].20 [●] (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. The Tenant shall have no obligation to hand-over the Premises to the Subtenant until the Security Deposit (as defined below) and the First Monthly ALL-IN Rent, as defined below, has been paid.

### 6. RENT AND SERVICE CHARGES

6.1 The Parties have agreed that the rent for the subleased Premises shall amount to EUR [●] (“**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.

zvýšeno o příslušnou sazbu DPH.

- 6.2 Vedle Nájemného se Podnájemce zavazuje hradit Nájemci poplatky za služby vyjmenované v čl. 6.3 v paušální výši [•] EUR za měsíc 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;
  - (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 správu nemovitosti, poplatky za správu nemovitosti, službu recepce, systém značení, výměny rohoží, vysokorychlostní internet a další vybavení používané Podnájemcem;
  - (iv) Náklady služeb manažera nemovitosti a využití společných prostorů, společných zařízení uvnitř Budovy i venkovních zařízení, jakož i použití zařízení k vypůjčení, např. žehličky a žehlicího prkna, vysavače, deskových her apod. a náklady na události pravidelně pořádané Nájemcem, jichž se mohou účastnit pouze podnájemci Nájemce (dále jen „**Služby BRO-COLI**“).
- 6.4 Podnájemci se z Nájemného poskytuje sleva ve výši 25 % do 30.09.2023. Pro odstranění pochybností je posledním měsíčním Nájemným, na něž bude sleva aplikována, Nájemné za měsíc září 2023.
- 6.5 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nabízí Služby BRO-COLI všem podnájemcům Nájemce v Budově, která má omezené kapacity. Podnájemce je tak povinen sdílet omezené kapacity s dalšími podnájemci Nájemce v Budově. Pokud poptávka po Službách BRO-COLI přesáhne rezervované kapacity, Nájemce rozdělí rezervované kapacity podle faktických kritérií (např. pořadí registrace).
- 6.6 Vzhledem k tomu, že v Měsíčním ALL-IN Nájemném je zahrnuta obvyklá spotřeba elektřiny, nemůže Podnájemce v Jednotce používat ledničky, sporáky, klimatizace nebo elektrické ohřívače jakéhokoli druhu bez písemného souhlasu Nájemce.
- 6.7 Měsíční ALL-IN Nájemné vypočítá Nájemce na základě obvyklé spotřeby energií (jako je elektřina, voda atd.) a Podnájemce uhradí Nájemci dodatečné náklady spojené s užíváním Jednotky Podnájemcem
- 6.2 In addition to the Rent, the Subtenant undertakes to pay the Tenant for the services and supplies enumerated in Clause 6.3 hereof in the amount of [•] EUR per month, 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) 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, and changing of door mats, high-speed internet, additional equipment used by the Subtenant;
  - (iv) Costs for House Manager Service and use of the common areas, the common facilities within the Building and in the outdoor facilities as well as the use of rental equipment, e.g. Playstation, iron and ironing board, vacuum cleaner, board games, etc. as well as costs for events organized by the Tenant at regular intervals, in which only subtenants of BRO-COLI are allowed to participate (the “**BRO-COLI Services**”).
- 6.4 The Rent is reduced by 25 % until the 30th of September 2023. To clarify with certainty the last monthly Rent in which the reduced price is applied is September 2023.
- 6.5 The Parties have agreed that the Tenant offers BRO-COLI Services to all subtenants of the Tenant in the Building, which has limited capacity. The Subtenant is therefore only entitled to share the limited capacities with the other subtenants of the Tenant in the Building. If the demand for BRO-COLI Services exceeds the reserved capacity, the Tenant shall distribute the reserved capacity according to factual criteria (e.g. order of registrations).
- 6.6 Since usual consumption of electricity is included in the Monthly ALL-IN Rent, the Subtenant cannot operate refrigerators, stoves, air conditioners or electric heaters of any kind in the Premises without the Tenant’s written consent.
- 6.7 The Monthly ALL-IN Rent is calculated by the Tenant for usual consumption of consumables (such as electricity, water, etc.) and the Subtenant shall pay to the Tenant additional costs associated with the use of the Premises

překračujícím obvyklou spotřebu (které mohou vyplývat, zejména, avšak nikoli výlučně, z použití spotřebičů uvedených v čl. 6.6 výše nebo z jiných faktorů způsobujících dodatečnou spotřebu energií).

by the Subtenant that exceeds usual consumption (which may arise, in particular, but not exclusively, from the operation of devices listed in art. 6.6 above or any other factors causing additional consumption of consumables).

- 6.8 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.
- 6.8 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.
- 6.9 Měsíční ALL-IN Nájemné je splatné předem, a to inkasem z bankovního účtu Podnájemce, kdy Nájemce podá výzvu vždy první den příslušného kalendářního měsíce. Podnájemce souhlasí, že dá povolení k inkasu ze svého bankovního účtu ve prospěch bankovního účtu Nájemce, a to měsíčně, se splatností uvedenou v předchozí větě a s limitem částky alespoň ve výši dvojnásobku Měsíčního ALL-IN Nájemného (dále jen „**Příkaz k inkasu**“). Podnájemce se zavazuje zřídit Příkaz k inkasu u svého poskytovatele bankovního účtu nejpozději do pěti (5) dnů ode Dne předání. Příkaz k inkasu musí být zřízen alespoň na dobu stanovenou v článku 5.1 této Smlouvy. Podnájemce odpovídá – v rozsahu svého zavinění – za veškeré důvodné náklady a výdaje vzniklé v důsledku opožděné úhrady Měsíčního ALL-IN Nájemného. Nájemce je oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení.
- 6.9 The agreed Monthly ALL-IN Rent is payable in advance by direct debit from the Subtenant's bank account to be performed by the Tenant on the first day of each calendar month. The Subtenant agrees to give permission to debit his/her bank account in favor of the Tenant's bank account, monthly, with maturity specified in the previous sentence and with a financial limit of at least twice the Monthly ALL-IN Rent (the "**Direct Debit Mandate**"). The Subtenant undertakes to set up the Direct Debit Mandate with his/her bank account provider not later than five (5) days after the Handover Day at the latest. The Direct Debit Mandate has to be set up for at least the time period set in article 5.1 hereof. The Subtenant is liable to the Tenant – to the extent he/she is at fault – for all reasonable costs and expenses incurred due to late payment of the Monthly ALL-IN Rent. The Tenant is entitled to demand statutory default interest.
- 6.10 V případě, že si Podnájemce není schopen bez svého zavinění zřídit Příkaz k inkasu, je Podnájemce oprávněn provádět platbu Měsíčního ALL-IN Nájemného na Účet Nájemce, jak je definován níže, trvalým příkazem nebo jednotlivými měsíčními příkazy k platbě.
- 6.10 In case the Subtenant is unable, without his/her fault, to set up the Direct Debit Mandate, the Subtenant is entitled to make the monthly payment of the Monthly ALL-IN Rent into the Tenant's Account, as defined below, by standing order payment or by monthly individual orders.
- 6.11 Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci paušální smluvní pokutu ve výši 4.00 EUR 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 21.00 EUR 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)
- 6.11 The Subtenant is obliged to pay to the Tenant a lump-sum contractual penalty of EUR 4.00 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 21.00 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

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.

6.12 Bankovní účet Nájemce (dále jen „**Účet Nájemce**“) pro úhradu Měsíčního ALL-IN Nájemného a celé Jistoty, jak je definována níže, jakož i Rezervačního poplatku:

**EUR:**

Account Holder: Bro-coli.com s.r.o.  
Bank Name: Československá obchodní banka, a. s.  
Account 324273718 / 0300  
IBAN: CZ91 0300 0000  
0003 2427 3718  
BIC/SWIFT: CEKOCZPP

**CZK:**

Vlastník účtu: Bro-coli.com s.r.o.  
Banka: Československá obchodní banka, a. s.  
Číslo účtu: 324273574 / 0300  
IBAN: CZ02 0300 0000 0003 2427 3574  
BIC/SWIFT: CEKOCZPP

nebo jiný účet Nájemce, který Nájemce Pronajímateli sdělí.

6.13 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.

6.14 Podnájemce tímto prohlašuje, že Nájemce je oprávněn, nikoliv však povinen, uspokojit jakékoli nesplacené pohledávky – ať už pohledávky za Poplatky za služby, Jistotu (jak je definována níže), hrazení nákladů nebo jakékoli sjednané smluvní pokuty atd. prostřednictvím Příkazu k inkasu.

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

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

6.17 Nájemné ve výši [•] EUR a Poplatky za služby ve výši [•] EUR (dále společně jen „**První Měsíční ALL-IN**

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.

6.12 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:

**EUR:**

Account Holder: Bro-coli.com s.r.o.  
Bank Name: Československá obchodní banka, a. s.  
Account 324273718 / 0300  
IBAN: CZ91 0300 0000  
0003 2427 3718  
BIC/SWIFT: CEKOCZPP

**CZK:**

Vlastník účtu: Bro-coli.com s.r.o.  
Banka: Československá obchodní banka, a. s.  
Číslo účtu: 324273574 / 0300  
IBAN: CZ02 0300 0000 0003 2427 3574  
BIC/SWIFT: CEKOCZPP

or any other bank account of the Tenant that the Subtenant is informed of.

6.13 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.

6.14 The Subtenant hereby declares that the Tenant is entitled, but not obliged, to collect any outstanding claims – whether claims for any Service Charges, the Security Deposit (as defined below), refund of expenses or any agreed contractual penalties, etc. via the Direct Debit Mandate.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 The Rent in the amount of EUR [•] and the Service Charges in the amount of EUR [•] (hereinafter

**Nájemné**“) za období ode Dne předání do konce prvního kalendářního měsíce Doby podnájmu 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.

collectively referred to as the **“First Monthly ALL-IN Rent”**) for the period commencing on the Hand-over Date and ending on the end of the first calendar month of the Sublease Term 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

7.1 Podnájemce se zavazuje poukázat na Účet Nájemce částku ve výši [•] EUR (dvě Měsíční ALL-IN Nájemné) jako zajištění za závazky vyplývající z této Smlouvy („**Jistota**“), a to nejpozději třicet (30) dní přede Dnem předání.

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.

7.3 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.

7.4 Smluvní strany se dohodly, že Jistota nebude úročena.

7.5 Nájemce vrátí Podnájemci nepoužitou část Jistoty nejpozději do třiceti (30) dní od vrácení Jednotky Podnájemcem Nájemci.

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.

## 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 se zavazuje zajistit dodávky služeb uvedených v čl. 6.3 této Smlouvy, přičemž však neodpovídá za jakékoliv výpadky dodávek těchto služeb, zejména pokud prokáže, že k nim nedošlo jeho vinou.

## 7. SECURITY DEPOSIT

7.1 The Subtenant undertakes to credit to the Tenant's Account the amount of EUR [•] (two Monthly ALL-IN Rents) as security for obligations arising hereunder (hereinafter the **“Security Deposit”**) no later than within thirty (30) days prior to the Hand-over Date.

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

7.5 The Subtenant shall return the unused portion of the Security Deposit to the Tenant no later than within thirty (30) days after the delivery of the Premises by the Subtenant to the Tenant.

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

## 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 ensure the supply of the services enumerated in Clause 6.3 hereof; whereas the Tenant shall not be liable for any interruptions in the supplies

of services, in particular (but not limited to) if the Tenant proves that it has not caused the interruptions.

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 elektrického vedení a plynových, vodovodních a jiných vedení, 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 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 v rozumné době. 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.

## 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, kterou vybere Nájemce. 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 potrubí, 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 podnájmu vrátit vše ve stejně dobrém stavu, s ohledem na běžné opotřebení.

9.3 V případě, že Nájemce při kontrole Jednotky zjistí, že Podnájemce Jednotku neudržuje v čistotě, je Nájemce

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 power lines and gas, water and other pipes 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 takes place 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 at reasonable times. 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.

## 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 chosen by Tenant. The Subtenant is obliged to respect and must avoid disturbing the rights of another subtenant using in the same Premises.

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, with all pipes 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 In the event that the Tenant finds out during the inspection of the Premises that the Subtenant does not



oprávněn provést maximálně jednou měsíčně 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 v paušální výši 60,00 EUR včetně DPH.

9.4 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, zařadit 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 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 150,00 EUR.

keep the Premises clean, the Tenant is entitled to clean the Unit once a month at the most, 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 of EUR 60.00 including VAT.

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 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 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 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 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 150.00.

- 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 striktně zakázáno měnit zámky nebo zámkové vložky u dveří Jednotky. 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 in all cases prohibited from installing his/her own locks or lock cylinders in the door to the Premises. 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 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.
- 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' 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 Umístění a skladování movitého majetku jakéhokoli druhu a parkování vozidel a dopravních prostředků, jako jsou kola, motocykly, auta, kočárky atd. mimo místa, která jsou pro tento účel speciálně určená a označená, vyžadují písemný souhlas Nájemce.
- 9.11 The placement and storage of movable property of any kind and the parking of vehicles and conveyances, such as bicycles, motorcycles, cars, prams, etc. outside the areas especially provided and marked for such purpose require the Tenant's written consent.
- 9.12 Podnájemce není oprávněn tuto Smlouvu (či jakákoliv práva z této Smlouvy) jakkoliv postoupit či dále podnajímt 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's 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. UKONČENÍ PODNÁJMU

10.1 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 musí být podána výhradně na základě důvodů uvedených v odst. 10.2 či 10.3 této Smlouvy; nebo

## 10. TERMINATION OF SUBLEASE

10.1 The sublease hereunder shall be terminated:

- (i) upon the expiration of the Sublease Term;
- (ii) upon termination of the lease to the Premises under the Lease Agreement;
- (iii) by written agreement concluded between the Parties;
- (iv) upon expiration of the notice period; termination notice shall solely be given on the basis of reasons in accordance with Clause 10.2 of this Agreement; or

- (v) doručení výpovědi bez výpovědní doby Podnájemci dle ustanovení čl. 10.5 a/nebo 10.6 této Smlouvy.
- (v) by delivery of termination notice without notice period to the Subtenant in line with Clause 10.5 and/or 10.6 hereof.

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

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

- (i) Podnájemce je v prodlení s úhradou jakékoliv platby na základě této Smlouvy a nenapraví toto porušení povinnosti ani v dodatečné lhůtě pěti (5) dnů po doručení oznámení Nájemce;
- (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.
- (i) The Subtenant is in delay with any payments on the basis of this Agreement and does not remedy such breach even within addition period of five (5) days from the receipt of a notice from the Tenant;
- (ii) the Subtenant uses the Premises in a manner that is contrary to the purpose of the sublease agreed in Clause 4.1 hereof;
- (iii) 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 neighbourhood;
- (iv) the Subtenant uses the Premises in the manner which may cause damage to the Premises;
- (v) 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.
- (vi) The Subtenant is subject to criminal prosecution.

10.3 Podnájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, pokud:

10.3 The Subtenant is entitled to withdraw herefrom, if:

- (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 zvláště závažným porušovat své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, i když na to byl písemně Podnájemcem upozorněn a způsobí Podnájemci značnou újmu.
- (i) the Premises without the Subtenant's fault becomes absolutely insufficient for the agreed purpose under 4 hereof for more than one (1) month;
- (ii) 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
- (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.

10.4 Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď předána Podnájemci.

10.4 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.

- 10.5 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.
- 10.6 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, zjistí-li, že Podnájemce přechovává nebo užívá jakoukoli nepovolenou návykovou látku v jakémkoli množství.
- 10.7 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 60.00 EUR včetně DPH.
- 10.8 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 140.00 EUR včetně DPH (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.
- 10.9 Smluvní strany se dohodly, že při předání Jednotky Nájemci sepiší a podepiší 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.
- 10.10 Podnájemce má právo představit nového potenciálního podnájemce Nájemci před uplynutím sjednané Doby podnájmu. Nájemce má neomezenou diskreci souhlasit s uzavřením nové podnájemní smlouvy s budoucím podnájemcem představeným Podnájemcem, nebo trvat na pokračování Smlouvy s
- 10.5 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.
- 10.6 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.
- 10.7 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 of 60.00 EUR, VAT incl.
- 10.8 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 of EUR 140.00 including VAT (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.
- 10.9 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.
- 10.10 The Subtenant has the right to introduce a new potential subtenant to the Tenant before the end of the agreed Sublease Term. The Tenant has the unrestricted right to agree the conclusion of a new sublease agreement for the Premises with the new subtenant introduced by the Subtenant or to insist on the

Podnájemcem. Pokud Nájemce souhlasí s předčasným ukončením Smlouvy s Podnájemcem z důvodu uzavření nové podnájemní smlouvy ohledně předmětné Jednotky s budoucím podnájemcem představeným Podnájemcem, Podnájemce zaplatí Nájemci paušální administrativní poplatek ve výši 120.00 EUR, včetně DPH, za vyřízení ukončení Smlouvy a uzavření nové podnájemní smlouvy.

## 11. PROVOZNÍ ŘÁD

11.1 Podnájemce se seznámil s Provozním řádem v jeho nejnovější verzi. Provozní řád je nedílnou součástí této Smlouvy a Podnájemce se výslovně zavazuje dodržovat všechna pravidla v něm stanovená.

11.2 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. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

12.1 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 společností, Pronajímateli, bankám a dalším věřitelům Nájemce či Pronajímatele a/nebo zpracovatelům osobních údajů usazeným v EU

12.2 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.

12.3 Podnájemce má právo na informace o svých uchovávaných osobních údajích. Podle právních předpisů na ochranu osobních údajů má Podnájemce

continuation of this Agreement with the Subtenant. If the Tenant, due to the conclusion of a new sublease agreement for the Premises with the new subtenant introduced by the Subtenant, agrees to a premature termination of this Agreement with the Subtenant, the Subtenant undertakes to pay the Tenant a lump-sum administration fee of EUR 120.00, including VAT, for such switch of sublease agreement.

## 11. OPERATING RULES

11.1 The Subtenant is aware of the Operating Rules in their latest version. They form an integral part of the Sublease Agreement, and the Subtenant expressly undertakes to observe and comply with all rules laid down therein.

11.2 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.

## 12. DATA PROTECTION

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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

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](http://www.bro-coli.com).

### 13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1 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) 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.

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

13.3 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 opravou Smlouvy a Jednotky.

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

13.5 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.

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](http://www.bro-coli.com).

### 13. FINAL PROVISIONS

13.1 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.

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

13.3 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.

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

13.5 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.

- 13.6 Dále Podnájemce výslovně na sebe přebírá nebezpečí změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 (2) občanského zákoníku.
- 13.7 Případné spory z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní bude řešit příslušný soud, v jehož obvodu se nachází Budova.
- 13.8 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.
- 13.9 Je-li Podnájemců více, jsou z této Smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.
- 13.10 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.
- 13.11 Přílohy k této Smlouvě jsou její nedílnou součástí. Tuto Smlouvu lze měnit pouze ve formě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 13.12 V případě jakýchkoliv rozporů mezi českou a anglickou jazykovou verzí této Smlouvy má přednost česká verze.
- 13.13 Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden (1) této Smlouvy.
- 13.6 Further, the Subtenant expressly undertakes a risk of change of circumstances under Section 1765 subsection 2 of the Civil Code.
- 13.7 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.
- 13.8 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.
- 13.9 In case of plurality of Subtenants, the Subtenants shall be liable jointly and severally.
- 13.10 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.
- 13.11 Annexes hereto form an integral part hereof. This Agreement may only be amended by means of written amendments.
- 13.12 In case of any discrepancies between the Czech and English language versions hereof, the Czech version shall prevail.
- 13.13 This Agreement has been executed in two (2) counterparts. Each of the Parties shall receive one (1) counterpart hereof.

**NA DŮKAZ ČEHOŽ** Nájemce a Podnájemce tuto Smlouvu níže uvedeného dne řádně podepsali

**IN WITNESS WHEREOF**, the Tenant and the Subtenant have duly executed this Agreement as of the date written below.

V Praze/In Prague on [●]

V Praze/In Prague on [●]

**Bro-coli.com s.r.o.**  
Aleš Chán  
jako Nájemce/as the Tenant

[●]  
jako Podnájemce/as the Subtenant

## OPERATING RULES / PROVOZNÍ ŘÁD

Společné bydlení v BRO-COLI vyžaduje, aby podnájemci na sebe brali vzájemně ohled. Je nutné zabránit vyrušování spolubydlících. Podnájemce se zavazuje dodržovat v budově klid a brát ohledy na další podnájemce. Vzájemná ohleduplnost, tolerance a ochota řešit spory společně jsou nezbytné předpoklady pro společné bydlení v BRO-COLI.

Living together in BRO-COLI requires special mutual consideration on the part of residents. Annoyance and disturbance by co-residents must be avoided. The subtenant agrees to maintain peace and quiet in the building and to show mutual consideration for other residents. Mutual consideration, tolerance and a willingness to jointly manage conflicts are all essential prerequisites for living together in BRO-COLI

### 1. BYDLENÍ V BRO-COLI

1.1 Osoby smí v budově bydlet pouze na základě platné podnájemní smlouvy. To se týká i všech společných prostor. Přátelé a známí podnájemců jsou v budově povoleny do 22.00 a podnájemce zodpovídá za případné poničení majetku cizí osobou recepci. Přenocovat nemůže nikdo bez písemného souhlasu správce budov. Návštěva a každá osoba musí být předem nahlášena dostatečně předem správcovi budovy a osoby s trvalým bydlištěm mimo ČR musí vyplnit ubytovací formulář na recepci, bez něj se nesmí ze zákona ubytovat. Ceník nájemného je dle platného ceníku k dispozici na recepci. Maximálně 3 noci v měsíci jsou poskytovány pro návštěvy zdarma. Veškerá hromadná setkání nad deset lidí musí být předem ohlášena vyplněním event formuláře na recepci.

1.2 Nedodržení Provozního řádu povede k pokutě 1,500.00 Kč/osoba.

### 2. POUŽÍVÁNÍ PODNAJATÉHO PROSTORU

S podnájímanými prostory svěřenými podnájemci do užívání musí být nakládáno s opatrností a musí být chráněny před poškozením. V této souvislosti platí mimo jiné následující pravidla:

2.1. Bez souhlasu nájemce není povoleno v podnájímaných prostorách odstraňovat ani instalovat žádné vybavení. Pokud nájemce povolil podnájemci instalaci vlastního nábytku nebo jiného vybavení, veškeré takové předměty musí být odstraněny z budovy nejpozději do konce doby podnájmu. Pokud podnájemce tuto povinnost nesplní, nájemce provede odstranění předmětů na náklady podnájemce.

2.2. Podnájemce musí správce budovy neprodleně informovat o závadách a potřebných opravách.

2.3. Podnájemce musí udržovat místnosti v dostatečné čistotě, aby mohly být kdykoli ukázány návštěvníkům.

### 1. LIVING IN BRO-COLI

1.1. Persons may only live in the building based on a valid sublease agreement. This also applies to the use of all community areas. Friends and acquaintances are allowed until 22.00 and the subtenant agrees to take a responsibility of any damages made by third person. The subtenant must notify the house manager in advance if a friend or a visitor will be staying the night due to safety and security reasons and each person without Czech residency is obliged to register with reception by filling up the sublease form due to foreign police registration. Maximum 3 nights per month are allowed free. The price of sublease for visitors including extra bed is available at the reception. Any events above 10 persons must be registered at the reception by filling an event registration form.

1.2. Failure to respect the Operating Rules will result in a fine of CZK 1,500.00 /person.

### 2. USE OF THE SUBLEASED AREA

The subleased premises entrusted to the subtenant for use must be treated with care and protected from damage. Among others, the following rules apply in this connection:

2.1. Furnishings may not be removed or installed in the subleased premises without the consent of the tenant. If the tenant gave permission to install the subtenant's own furnishing or other fixtures, all such items must be removed from the building no later than on the expiration of the sublease agreement. If the subtenant fails to fulfil this obligation, the owner will remove such items at the expense of the subtenant.

2.2. The subtenant must immediately notify the house manager of necessary repairs and defects.

2.3. Subtenants must keep premises sufficiently neat to enable visitors to be shown around at any time.



- |   |   |
|---|---|
| 2.4. Technické vybavení v podnajatých prostorách musí být používáno v souladu s pokyny k použití sdělenými během nastěhování.   | 2.4. Technical equipment in the subleased apartment must be used in accordance with the operating instructions issued during move-in.   |
| 2.5. Poškození zařízení pokojů musí být neprodleně nahlášeno správci budovy.  | 2.5. Damage to furnishings in premises must be immediately reported to the house manager.   |
| 2.6. Je zakázáno instalovat zámky, které nejsou přiděleny správou budovy.   | 2.6. The installation of lock cylinders not issued by the building is prohibited.   |
| 2.7. Na dveře pokojů nesmí být připevňovány plakáty, nálepky atd.   | 2.7. Posters, stickers etc. may not be affixed to apartment doors.  |
| 2.8. Je zakázáno přilepovat nebo přibíjet koberce k podlaze.  | 2.8. Carpets may not be glued or nailed to the floor.   |
| 2.9. Podnájemcům se zakazuje umísťovat nápisy, fotografie, nálepky, vlajky, štítky atd. na stěny/strop podnajatých obytných prostor.  | 2.9. Subtenants are prohibited from placing signs, photos and stickers, banners, labels, etc. on the walls/ceilings in the leased apartment.  |
| 2.10. Podlahy, okna, dveře a podnajaté vybavení lze čistit pouze pomocí komerčně dostupných prostředků vhodných k tomuto účelu. Přírodní dřevo musí být pravidelně ošetřováno vhodnými prostředky. Je nutné dodržovat pokyny k údržbě.          | 2.10. Floors, windows, doors and co-leased furnishings may only be cleaned using commercial cleaners suitable for this purpose. Natural woods must be regularly treated with the appropriate polishes. Care instructions must be observed.                  |
| 2.11. Je zakázáno do toalet a dalších odpadů vyhazovat předměty/zbytky potravin, které by mohly způsobit ucpání. Sifony odpadů musí být udržovány v použitelném stavu na náklady podnájemce.  | 2.11. No objects/food remains which could cause blockages may be thrown into the toilet or other drains. Discharge siphons must be maintained in usable condition at the subtenant's expense.   |
| 2.12. Použití hydroxidových čističů odpadů je zakázáno, protože představuje riziko poškození odpadních potrubí.   | 2.12. The use of caustic pipe cleaners is prohibited due to resulting acute danger to drainage pipes.   |
| 2.13. V pokojích je zakázáno prát prádlo.   | 2.13. Washing or drying laundry in the apartment is not permitted   |
| 2.14. Za nepříznivého počasí nebo v době nepřítomnosti podnájemce musí být dveře a okna bezpečně zajištěné.   | 2.14. During storms or absence, doors and windows must be kept securely locked.   |
| 2.15. Podnájemce odpovídá za škody v důsledku nedbalosti.   | 2.15. The subtenant is liable for damage caused by negligence.  |
| 2.16. Pokud podnájemce zjistí v podnajatých prostorách přítomnost hmyzu nebo hlodavců, musí to neprodleně nahlásit správci budovy. Pozdní oznámení nebo neoznámení této skutečnosti vede k zániku potenciálních nároků podnájemce vůči nájemci. | 2.16. The subtenant must immediately file a report with the house manager if vermin or pests are detected in the leased apartment. Undue delay or failure to file a report shall result in the loss of the subtenant's potential claims against the tenant. |
| 2.17. Instalování a používání dodatečných kuchyňských spotřebičů, jako jsou vařiče, pračky, myčky nádobí, elektrické sušičky prádla, chladničky a elektrická topidla jakéhokoli druhu, je zakázáno.   | 2.17. Installing and operating additional household appliances such as hotplates, washing machines, dishwashing machines, electric clothes dryers, cooling appliances and electric heaters of any type is prohibited.                                       |
|   | 2.18. Clothing, suits and similar items may not be hung in front of or out of windows. Liquids refuse etc. may  |

2.18. Je zakázáno věšet oděvy, obleky a podobné předměty před okna nebo z oken. Tekutý odpad nesmí být vyléván/vyhazován z oken a balkónů na dvůr, na střechu nebo do střešních odpadů.

2.19. Podnájemce odpovídá za kompletní a nepoškozené zařízení pokoje.

2.20. Stavební úpravy pokoje, budovy a konstrukční úpravy nábytku jsou zakázány.

2.21. Správce budovy nezodpovídá za osobní majetek a cennosti podnájemce.

2.22. Podnájemce ponese náklady na výměnu žárovek a zářivek. Při odstěhování musí být všechny žárovky a zářivky funkční a musí mít předepsané hodnoty výkonu.

2.23. S vodou, elektřinou, teplou vodou a topením je nutné nakládat šetrně. V případě dlouhodobé nepřítomnosti musí podnájemce před odchodem stáhnout topení a zavřít okna.

2.24. Podnájemce musí zajistit odpovídající větrání. Za teplého počasí toho lze dosáhnout úplným vyvětráním místnosti několikrát za den k zajištění výměny vzduchu. Trvalé větrání pootevřeným křídlem okna vede ke značné ztrátě energie a nemělo by být prováděno.

2.25. Podnájemce nesmí podnajímat obytné prostory dále pronajímat nebo předávat k užívání třetím osobám bez souhlasu nájemce.

### **3. POUŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR V BUDOVĚ BRO-COLI**

Se společnými prostory budovy musí být během užívání nakládáno opatrně, aby nedocházelo k jejich poškození. Podnájemce je tedy povinen dodržovat následující pokyny:

3.1. Podnájemce musí zabránit zbytečné nebo nadměrné spotřebě vody a elektřiny ve společných prostorách budovy. Podnájemce musí zabránit i neoprávněnému používání zařízení budovy.

3.2. Úklid společných prostor musí být prováděn bezprostředně po použití. To se týká i technického vybavení společných prostor. Ledničky musí být pravidelně čištěny a odmrazovány alespoň jednou za 4 týdny. Sporáky, pečící trouby musí být čištěny

not be emptied and/or thrown from windows or the balcony into the courtyard, the yard, onto the roof or into the roof gutters.

2.19. The subtenant is liable for the completeness and intact condition of the apartment furnishings.

2.20. Structural modifications to the apartment, the building or the furnishings are not permitted, even on a minor scale.

2.21. Personal property and valuables must be kept securely locked away. The house manager is not responsible for valuables and personal belongings.

2.22. The subtenant shall bear the cost of replacing light bulbs and fluorescent tubes. When moving out, all light bulbs and fluorescent tubes must be returned in the same wattage and be in usable condition.

2.23. Water, electricity, hot water and heating systems should be used economically. In the event of extended absences, the subtenant must turn down the heat and keep windows closed.

2.24. The subtenant must ensure adequate ventilation. During hot weather, this can be suitably accomplished by a full airing several times a day to change the air. Continuously tilting the window sash causes significant energy loss, which should be avoided.

2.25. Subletting and/or handing the leased apartment over to third parties by the subtenant is prohibited.

### **3. USE OF COMMUNITY AREAS IN BRO-COLI**

Communally accessible building facilities must be treated with care during use, and damage should be avoided. The subtenant is therefore obliged to observe the following:

3.1. The subtenant must take care to avoid unnecessary consumption of water and electricity in community areas of the building. The subtenant must also prevent unauthorized use of building facilities.

3.2. Community rooms must be cleaned immediately following their use. This also applies to technical equipment which has been provided in the community rooms. Refrigerators must be cleaned regularly and defrosted at least once every 4 weeks.

- bezprostředně po použití. Odstraňte případně rozlité čisticí prostředky!
- 3.3. Nečistoty a odpad vyhazujte pouze do odpadkových košů nebo odpadních skuzů určených k tomuto účelu. Je nutné dodržovat úřední pokyny týkající se třídění odpadu (organický odpad, domovní odpad, odpadní papír atd.). Objemný a hořlavý odpad musí být likvidován předepsaným způsobem. Odpad nesmí být skladován přede dveřmi v chodbách a porušení bude sankcionováno jednorázovou pokutou 1,500.00 Kč.
- 3.4. Podnájemcům se zakazuje umísťovat na stěny/stropy společných prostor nápisy, fotografie a nálepky, vlajky, štítky atd.
- 3.5. Podnájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí ve veřejně přístupných prostorách budovy.
- 3.6. Správce budovy opatří poštovní schránky čísla příslušných jednotek. Z důvodu ochrany údajů a k zajištění uniformního vzhledu budovy BRO-COLI je zakázáno opatřovat poštovní schránky štítky se jmény.
- 3.7. Instalace venkovních antén a satelitních systémů není povolena. Přísně se zakazuje vrtat otvory do stěn, stropů a balkonů, protože v betonu jsou vedeny některé inženýrské sítě a podnájemce nezná jejich přesnou polohu. Mohlo by tedy snadno dojít k jejich poškození. Podnájemce musí nájemci nahradit veškeré škody na inženýrských sítích vzniklé v důsledku neoprávněného vrtání otvorů do stěn nebo stropů.
- 3.8. Je zakázáno provádět konstrukční a technické úpravy i práce, které mají dopad na bezpečnostní a inženýrské sítě (např. zamykací systémy, rozvody plynu, vody a odpadů, elektrické sítě). Veškerá elektrická zařízení používaná podnájemcem musí být opatřena štítkem shody CE.
- 3.9. Společné prostory a studovny lze používat k pořádání večírků a oslav pouze po předchozím povolení správcem budovy.
- 3.10. Chodby a nouzové východy na patrech nesmí být využívány k pořádání oslav a večírků.
- 3.11. Obytné prostory nesmí být používány k parkování jízdních kol. K tomuto účelu je nutné využít speciální prostory určené ke skladování jízdních kol a dětských kočárků, pokud jsou k dispozici. Parkování jízdních kol na dvoře není povoleno.
- Stoves , including ovens, must be cleaned immediately after use (remove spilled detergent!).
- 3.3. Sweepings and trash may only be emptied into the trash cans or trash chute provided for this purpose. Official regulations on trash separation (organic waste, residual waste, wastepaper bins, etc.) must be obeyed. Bulky or highly flammable waste must be disposed of by other means. Trash cannot be left in front of apartments doors or in corridors and will be sanctioned accordingly by the fine of CZK 1,500.00 if not respected.
- 3.4. Subtenants are prohibited from placing signs, photos and stickers, banners, labels, etc. on the walls/ceilings in all community areas.
- 3.5. The subtenant is liable for all damages caused by himself or herself in all publicly accessible areas of the building.
- 3.6. The house manager will place the respective apartment numbers on the mailboxes in the building. For reasons of data protection and to maintain the uniform appearance of BRO-COLI, the attachment of name plates is not permitted.
- 3.7. Installation of outdoor antennas and satellite systems is not allowed. Drilling holes in the walls, ceiling and balcony is strictly prohibited since some utility lines are embedded in the concrete and the subtenant does not know their location. The lines could easily be damaged. The subtenant must reimburse the owner for any costs incurred in connection with the unlawful drilling of holes, in the building wiring.
- 3.8. Structural and technical modifications, as well as work which impacts on security and utility services (e.g. locking systems, gas, water and sanitary facilities, electrical network) are not permitted. All electrical devices used by the subtenant must bear the EU's CE conformity marking.
- 3.9. Community areas and study rooms may only be used for parties and celebrations after prior consultation with the house managers.
- 3.10. Floor hallways and emergency exits may not be used for parties or celebrations.
- 3.11. Bicycles may not be parked in living areas. If provided, a special storage area for bicycles and baby strollers must be used. In addition, bicycles may not be parked in the courtyard.

#### 4. OHLEDUPLNOST A NOČNÍ KLID

- 4.1. Obyvatelé budovy BRO-COLI musí mít možnost studovat a pracovat bez vyrušování. Všichni obyvatelé BRO-COLI na to musí brát ohled. Rušení dalších spolubydlících je zakázáno. Poslech hlasité hudby, hlučné zavírání dveří, atd. je nepřipustné. Televizi a rozhlas nastavte na střední úroveň hlasitosti. Pokud byste viděli, nebo slyšeli hluk či jiné porušení provozního či domovního řádu, neváhejte ihned přijít na recepci, která je k dispozici 24 hodin denně.
- 4.2. V obytných prostorách je nutné zachovávat klid v době od 22:00 do 7:00 včetně zahrady a teras.
- 4.3. Ve společných prostorách platí noční klid v době od 22:00 do 7:00. Určené společné prostory mohou být využívány i v době od 22:00 do 24:00 při snížené hlasitosti a za předpokladu, že nedojde k rušení spolubydlících. Informace o tom, kterých prostor se tato výjimka týká, případně sdělí podnájemci správce budovy.
- 4.4. Jakékoliv shlukování osob v pokojích a rušení nočního klidu není dovoleno a bude sankcionováno pod pokutou 1,500.00 Kč.

#### 5. PREVENCE POŽÁRU

- 5.1. Důležitým požadavkem je dodržování zásad požární bezpečnosti v budově. Po nastěhování se podnájemce musí seznámit s požárními předpisy, nouzovými východy a poplašnými systémy a jednat způsobem, který zabrání vzniku požáru. Dokumentace požární ochrany je k dispozici na recepci, nebo k nahlédnutí na webových stránkách BRO-COLI.com.
- 5.2. Je zakázáno poškozovat protipožární vybavení a omezovat jeho funkci zakrytím nebo demontáží pod pokutou 10,000.00 Kč.
- 5.3. Je zakázáno zneužívat požární přístroje.
- 5.4. Skladování jízdních kol, dětských kočárků, koloběžek, pивních přepravek a dalších předmětů na chodbách, schodištích nebo v předsíních pokojů je zakázáno.
- 5.5. Podnájemce nesmí nedůvodně spustit požární poplach, a to včetně produkci nadměrného kouře a dýmu při vaření. Vznikne-li v důsledku chování podnájemce nájemci povinnost hradit náklady výjezdu jednotek integrovaného záchranného systému nebo v této souvislosti uloženou pokutu, nahradí podnájemce nájemci vzniklou škodu na první výzvu.

#### 4. CONSIDERATION & NIGHTTIME QUIET

- 4.1. Residents in our BRO-COLI building should have the opportunity to study and work. Living together in BRO-COLI requires special consideration to be exercised. Disturbing other residents is prohibited. Noise such as loud music, slamming doors, etc. should be avoided. Televisions and radios should be set to moderate volume. Noisy shoes, e.g. clogs, must be used with great consideration. If you see, or hear any noise or other operating rules or house rules breakage, do not hesitate to contact our reception that is available 24/7.
- 4.2. Silence must be observed in the living area from 10pm to 7am including garden and terraces.
- 4.3. Nighttime quiet is in effect from 10pm to 7am in community rooms. Designated community areas may still be used between 10pm and 12pm at moderate noise levels provided no other residents are disturbed. The house manager will inform the subtenant which community areas fall under this exemption.
- 4.4. Any room gathering of subtenants and disturbing the night quiet is not allowed and will be sanctioned by the fine of CZK 1,500.00.

#### 5. FIRE PREVENTION

- 5.1. Fire safety in the building is an important requirement. After moving in, the subtenant shall acquaint himself or herself with fire safety precautions, emergency exits and alarm systems and to act in a manner that prevents fires. Fire safety documentation is available at the reception or at our website BRO-COLI.com.
- 5.2. Fire safety equipment must not be damaged or limited. Dismantling or covering the smoke detectors is strictly prohibited and will be sanctioned by the fine of CZK 10,000.00.
- 5.3. Misuse of fire extinguishers is prohibited.
- 5.4. Bicycles, baby strollers, scooters, beer crates and other items may not be placed in the hallways, stairwells or in the forecourts of the apartment.
- 5.5. The subtenant may not unreasonably trigger a fire alarm, such as by producing excess smoke and fumes while cooking. If, as a result of the subtenant's conduct, the tenant becomes obliged to pay the costs of the intervention of units of the integrated rescue system or to pay any fines imposed in this respect, the subtenant will pay the damages incurred by the tenant upon first request.

- 5.6. Podnájemce bezodkladně informuje recepci o jakémkoli zásahu jednotek integrovaného záchranného systému v budově BRO-COLI, o kterém se dozví.
- 5.6. The subtenant will inform the reception immediately about any intervention of units of the integrated rescue system in BRO-COLI building which comes to the subtenant's attention.
- 6. SKLADOVÁNÍ PŘEDMĚTŮ**
- 6. STORAGE**
- 6.1. Skladování soukromých předmětů ve společných prostorách budovy je zakázáno. To se týká chodeb, schodišť, toalet, kuchyní, TV místností, balkónů a dalších otevřených prostor budovy.
- 6.1. Community areas on the site and in the building should be kept clear of private storage items. This applies to corridors, stairwells, restrooms, kitchens, TV rooms, balconies, as well as to the open spaces of the residence.
- 6.2. Vysoce hořlavé, zdravotně závadné, nebezpečné nebo zapáchající materiály/látky nesmí být v budově skladovány.
- 6.2. Highly flammable, harmful, hazardous or foul-smelling materials/substances may not be kept on the site or in the building.
- 7. ROZHLAS A TV**
- 7. RADIO & TV**
- 7.1. K připojení rozhlasových a televizních přijímačů k příslušným zásuvkám musí být použit standardní datový kabel. Veškerá manipulace se zásuvkami je zakázána.
- 7.1. Standard data connection cable shall be used for radio and television sockets. Manipulation of connector sockets is prohibited.
- 7.2. Podnájemce odpovídá za přihlášení televizních a rozhlasových přijímačů.
- 7.2. The subtenant is responsible for registering television and radio equipment.
- 7.3. Je zakázáno televizi jakýmkoliv způsobem montovat a připevňovat na zeď.
- 7.3. It is strictly forbidden to install the TV on the wall in any way.
- 8. VYVĚŠENÁ UPOZORNĚNÍ / INFORMACE / FACEBOOKOVÁ STRÁNKA BRO-COLI**
- 8. POSTED NOTICES / INFORMATION / BRO-COLI FACEBOOK**
- 8.1. Veřejná upozornění BRO-COLI vyvěšená na vývěskách BRO-COLI určených k tomuto účelu jsou závazná.
- 8.1. Publicly posted BRO-COLI notices on BRO-COLI Boards which have been provided for this purpose are binding.
- 8.2. Na vývěsce BRO-COLI lze nalézt i informace pro podnájemce. Kromě toho budou veškeré informace a novinky týkající se BRO-COLI sdělovány uživatelům v uzavřené facebookové skupině "BRO-COLI".
- 8.2. Information for BRO-COLI subtenants can also be found on the BRO-COLI Board. In addition, all information and BRO-COLI news will be communicated to the community in the closed Facebook group "BRO-COLI".
- 8.3. Podnájemce obdrží oprávnění k přístupu do uzavřené facebookové komunity od správce budovy.
- 8.3. The subtenant will be given access to the closed Facebook community by the house manager.
- 9. BEZPEČNOST**
- 9. SECURITY**
- 9.1. Z bezpečnostních důvodů musí být dveře hlavního vchodu do budovy a dveře na patro/dveře do bytu i další přístupy do areálu vždy udržovány zamčené.
- 9.1. For security reasons, the main door to the building and the door to the floor/door to the premises and all means of access to the entire property must always be kept locked.
- 9.2. Přístupové klíče a čipy musí být uchovávány na bezpečném místě. V případě ztráty je nutné neprodleně uvědomit správce budovy. Náklady ve výši 700.00 Kč na výměnu a zhotovení nového čipu
- 9.2. Door access keys and chips must be kept in a safe location. In the event of loss, the house manager must be notified immediately. The subtenant will pay the cost of replacement in amount CZK 700.00

a náklady na úhradu klíče 100.00 Kč uhradí podnájemce. Správce budovy neodpovídá za zneužití přístupového čipu k podnájatým prostorám neoprávněnými osobami.

for chips and CZK 100.00 for keys. The House manager is not responsible for misusing of the door access chips by unauthorized persons.

9.3. Klíče od poštovní schránky musí být uchovávány na bezpečném místě. V případě ztráty je nutné neprodleně uvědomit správce budovy. Náklady ve výši 500.00 Kč na výměnu a zhotovení nového klíče uhradí podnájemce. Správce budovy neodpovídá za zneužití klíče k poštovní schránce neoprávněnými osobami.

9.3. Post box key must be kept in a safe location. In the event of loss, the house manager must be notified immediately. The subtenant will pay the cost of replacement in amount CZK 500.00. The House manager is not responsible for misusing of the post box key by unauthorized persons.

9.4. Zámek instalovaný nájemcem nesmí být vyměňován.

9.4. The lock installed by the tenant may not be replaced.

9.5. Vnější vchodové dveře musí být vždy zavřené.

9.5. Outside doors must always be kept closed.

## 10. PRÁVO NÁJEMCE NA PŘÍSTUP

## 10. TENANT'S RIGHT OF ACCESS

10.1. Nájemce nebo jeho pověřený zástupce smí do pronajatých prostor vstupovat nad rámec práva dle Smlouvy po předchozí dohodě nebo zveřejnění oznámení.

10.1. The tenant or its designated agent may enter the subleased apartment in addition to the rights under the Agreement following prior arrangement or posted notice.

10.2. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí je přístup možný kdykoli a musí být podnájemcem umožněn.

10.2. In the event of imminent danger, access is permitted at any time and must be granted.

## 11. OSTATNÍ

## 11. OTHER

11.1 V celé budově platí zákaz kouření včetně iqos a elektronických cigaret, při porušení tohoto zákazu bude účtována pokuta ve výši 3,000.00 Kč.

11.1 Smoking ban throughout the building, including Iqos and the electronic cigarettes. Smoking is strictly forbidden in the apartment and all public areas and in case of a violation a fine of CZK 3,000.00 will be imposed.

11.2 Alkohol by měl být konzumován střídavě. Alkoholické nápoje s vysokým obsahem alkoholu by měly být konzumovány pouze v malých dávkách v komunitním centru.

11.2 Alcohol should be consumed in moderation. High-proof alcohol should only be consumed in small quantities.

11.3 Užívání nelegálních drog je zakázáno. Jakékoli porušení tohoto ustanovení bude oznámeno policii a povede k okamžitému ukončení podnájemní smlouvy bez výpovědní doby.

11.3 The consumption of illegal drugs is prohibited. Any violation will be reported to the police and will lead to immediate expulsion from the building without any monetary compensation for sublease.

11.4 Musí být dodržovány zákonné předpisy týkající se ochrany dětí a dospívající mládeže.

11.4 The legal regulations for the protection of adolescents and children must be observed.