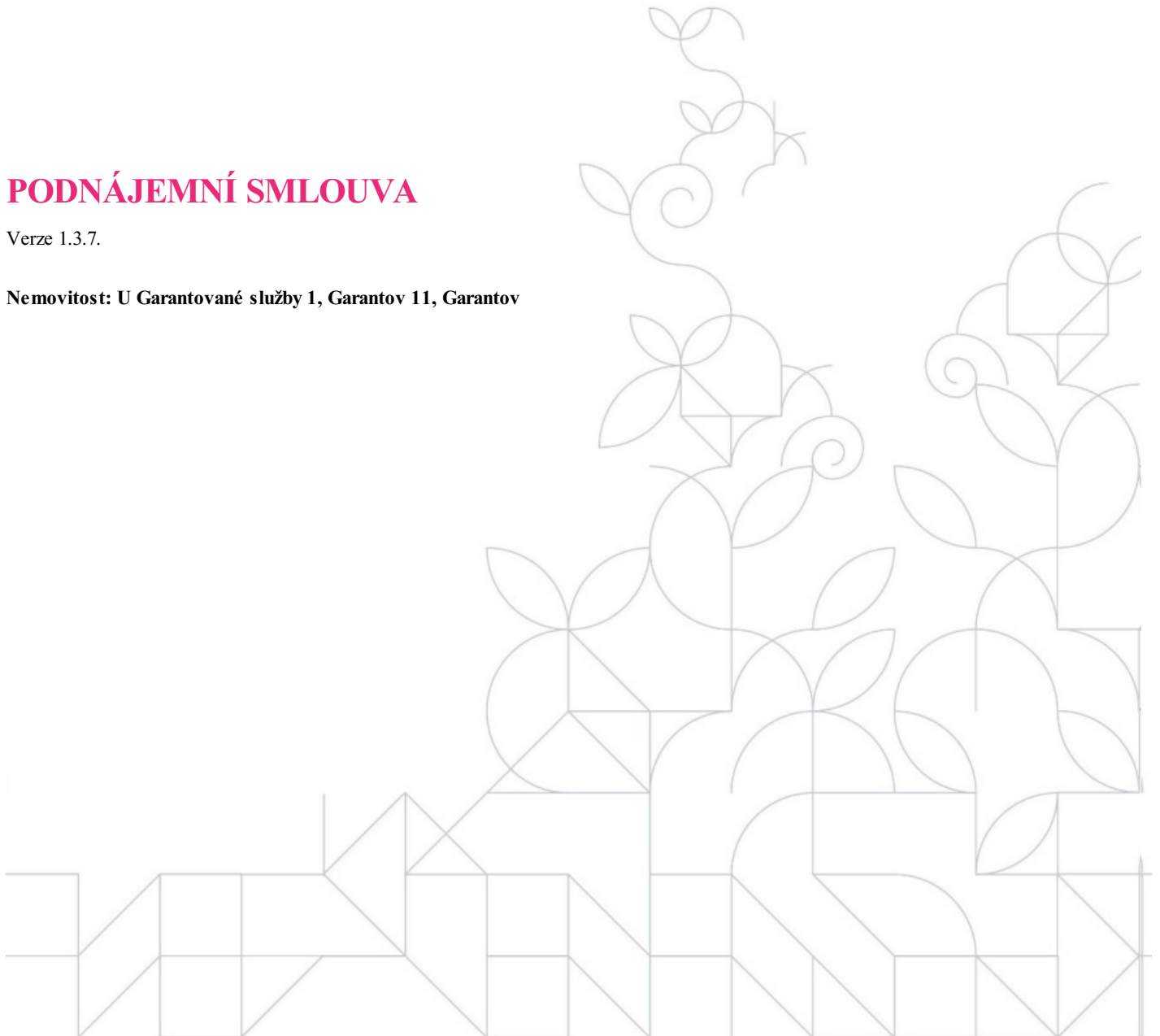


## PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

Verze 1.3.7.

**Nemovitost: U Garantované služby 1, Garantov 11, Garantov**



uzavřená mezi:

**VITOM Správa s.r.o.**

IČ: 03295389

Sídlem: Táborská 4531/48, Brno-Židenice, 615 00

Společnost zapsána u vložka C 84194 vedená u Krajského soudu v Brně

Zastoupena: VITOM Správa, na základě udělené plné moci jednatelem společnosti

Email:

Telefon:

Č.ú.:

dále jen jako „Nájemce“

a

**Jméno a příjmení: Radovan Podnájemní**

D.n.: 23.08.1993

Trvalým pobytem: U Šťastného bydlení 22

Tel.: 777 777 777

E-Mail: radovan.podnajemni@vitom.cz

Číslo účtu: 111222333/1234

**Přidělený VS: VS 55090001**

dále jako „Podnájemce“

**Společně s podnájemcem budou v Nemovitosti bydlet tyto spolubydlící osoby:**

Radovan Podnájemní, datum narození: 23.08.1993

**I. Předmět podnájmu**

1.

Číslo jednotky / označení Nemovitosti	11	Katastrální území/obec	Území svobody	Garantov
V budově č.p.	111	Katastrální úřad	Kraj svobodný	
<b>Na adrese</b>	<b>U Garantované služby 1, Garantov</b>	Katastrální pracoviště	Svobodné město	
Podlaží	2	K Nemovitosti dále náleží		
Dispozice	1+kk	Způsob užívání	byt	
Parkování	NE			

(dále jen „Nemovitá věc“, "Nemovitost")

(dále jednotka označena v textu jen jako „předmětný Nemovitost“, „Nemovitost“ či „předmět podnájmu“)

- Nájemce tímto přenechává Podnájemci k dočasnému užívání Nemovitost uvedenou v odst. 1 tohoto článku, a to za podmínek vyplývajících z této Smlouvy.
- Spolu s Podnájemcem budou Nemovitost užívat pouze osoby, které budou uvedeny v evidenčním listu.
- Podrobná charakteristika Nemovitosti a seznam vybavení Nemovitosti bude uveden v Předávacím protokolu, který bude sepsán při předání Nemovitosti, které proběhne dne 23.08.2023 na adrese Nemovitosti. Současně bude při předání Nemovitosti pořízena fotodokumentace předmětu podnájmu.

5. Podnájemce potvrzuje, že se měl možnost se stavem Nemovitosti před jeho předáním řádně seznámit dne, že jej považuje za kvalitní, zachovalý, ve stavu způsobilém pro řádné užívání a že jej přejímá do užívání bez výhrad.
6. Podnájemce bere na vědomí, že od Nájemce při převzetí předmětu podnájmu převezme klíče od Nemovitosti. Podnájemce dále souhlasí s tím, že jedno vyhotovení klíčů si ponechá Nájemce, přičemž se zavazuje toto vyhotovení použít jen v případech nezbytně nutných a naléhavých, jako je např. havárie apod., nebo pro důvody uvedené v článku II. odst. 10 této smlouvy.
7. V Případě, že si Podnájemce vymění v Nemovitosti zámkovou vložku, je povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit Nájemci a jednu kopii klíče předat Nájemci. Porušení této povinnosti je považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti ve smyslu čl. VIII odst. 2 této smlouvy.

## II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen užívat předmětnou Nemovitost včetně jeho zařízení řádně a v souladu s touto Smlouvou a respektovat práva a povinnosti obyvatel/firem ostatních bytů/nebytů v domě. Podnájemce je rovněž povinen dodržovat domovní řád a obecně závazné vyhlášky města, ve kterém se Nemovitosti nachází, upravující zejména náležitosti občanského soužití.
2. Podnájemce je povinen strpět úpravu Nemovitosti, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu bez nároku na slevu na nájemném, pokud ji lze provést bez většího nepohodlí Podnájemce, popřípadě pokud ji Nájemce provádí na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.
3. Podnájemce je oprávněn provést úpravu, přestavbu či jinou změnu Nemovitosti jen za předpokladu, že s tímto Nájemce vysloví písemný souhlas. Běžnou údržbu Nemovitosti, kdy náklady na tuto údržbu nepřesáhnou částku 100,-Kč/m<sup>2</sup> Nemovitosti ročně, je povinen Podnájemce provádět sám, kontinuálně a na svůj účet, přičemž k provádění běžné údržby není zapotřebí souhlasu Nájemce. Jakékoliv zásahy do podlah, dlažby, obkladů, či jakákoli změna dispozice Nemovitosti nejsou povoleny. Smluvní strany se dohodly na aplikaci nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním Nemovitosti, kdy toto nařízení se použije i pro případ nebytového prostoru. Podnájemce je povinen toto nařízení vlády akceptovat a řídit se podle něj. V případě, že po dobu trvání smluvního vztahu Podnájemce nebude provádět běžnou údržbu a drobné opravy a vznikne tím škoda na Nemovitosti anebo jeho vybavení, je povinen Podnájemce tuto škodu uhradit. Provede-li Podnájemce stavební úpravy, které trvale zlepšují užitečnou hodnotu podnajatého Nemovitosti anebo mají za následek trvalé úspory energie, nemá nárok na náhradu s tím spojených nákladů, pokud tyto nebyly předem písemně odsouhlaseny Nájemcem.
4. Zjistí-li Podnájemce v Nemovitosti poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Nájemci. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří dnů od jejího zjištění. Podnájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Podnájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Podnájemce odpovídá. Oznámení dle tohoto odstavce musí být učiněno prostřednictvím e-mailu, v případě bezprostředního rizika vzniku škody telefonicky.
5. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, která způsobil v předmětné Nemovitosti, jeho zařízení a vybavení. Nestane-li se tak, má Nájemce právo po předchozím upozornění Podnájemce závady a poškození odstranit a požadovat od Podnájemce náhradu. Tím není dotčeno právo Nájemce na ukončení podnájemného vztahu z tohoto důvodu dle dalších ustanovení smlouvy.
6. Podnájemce není oprávněn předmět podnájmu dále podnajíť. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení a je důvodem k výpovědi dle čl. VIII odst. 2 této smlouvy.
7. Ví-li Podnájemce předem o své nepřítomnosti v Nemovitosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že Nemovitost bude po tuto dobu obtížně dostupná, oznámí to včas Nájemci. Současně Podnájemce označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Nemovitosti v případě, že toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud takovou osobu Podnájemce neoznačí, je takovou osobou Nájemce. Nesplnění této povinnosti podnájemcem se považuje za zvlášť závažné porušení jeho povinností.
8. Nájemce si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do Nemovitosti a dále v písemné formě informaci o tom, že nájemce hodlá chovat v Nemovitosti zvíře. Chov zvířete v Nemovitosti přítom není možný, vylučuje-li ho domovní řád domu. Podnájemce je povinen oznámit zvýšení počtu členů žijících v Nemovitosti nebo chov zvířete předem. Souhlas Nájemce s přijetím nového člena bude udělen podnájemci v písemné formě. V případě, kdy Podnájemce zvýší počet členů (i zvířat) v domácnosti bez souhlasu Nájemce, má Nájemce právo vyžadovat od Podnájemce zvýšení nájemného až o 30 %. Zároveň se považuje tento případ za zvlášť závažné porušení povinností Podnájemce. Ustanovení tohoto odstavce se nevztahuje na osoby blízké, celkový počet osob žijících v Nemovitosti však nesmí překročit množství stanovené v čl. II. odst. 9. smlouvy.
9. Podnájemce se zavazuje, že v Nemovitosti nebude bydlet více než 1 osob/y. Tímto omezením je realizováno právo Nájemce požadovat, aby v Nemovitosti žil pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti Nemovitosti a umožňuje obvyklé pohodlné a hygienicky vyhovující životní podmínky.
10. V den uplynutí sjednané doby podnájmu je Podnájemce povinen Nemovitost fyzicky uvolnit a z předmětu podnájmu vyklidit věci, které nebyly součástí ani příslušenstvím Nemovitosti a vyčištěný a znovu na bílo vymalovanou Nemovitost předat Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal do podnájmu, a to nejpozději do 12:00 hod. posledního dne doby podnájmu. V případě prodlení s vyklizením Podnájemce výslovně souhlasí, že je Nájemce oprávněn vstoupit do Nemovitosti, podnájemcovy věci, které se v Nemovitosti nachází, z Nemovitosti vyklidit svépomocí a uskladnit na účet Podnájemce, případně se domáhat vyklizení soudní cestou. Oprávnění k vyklizení Nemovitosti Nájemci vzniká po marném uplatnění písemné výzvy Podnájemci k vyklizení a předání Nemovitosti. Tímto není dotčeno právo Nájemce na provedení vyklizení Nemovitosti. Smluvní strany souhlasí s analogickým užitím § 2296 občanského zákoníku.
11. Nájemce nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do Nemovitosti za účelem jeho prohlídky za přítomnosti Podnájemce. O této

prohlídce je Nájemce povinen Podnájemce předem informovat. Smluvní strany se dohodly, že rozsah prohlídek bude nejméně jedenkrát ročně, a to dle zasláného kontrolního harmonogramu ze strany Nájemce. Dále se ze strany Nájemce uskuteční minimálně jedna další prohlídka Nemovitosti, a to v rámci prvních 4 měsíců ode dne předání Nemovitosti Podnájemci. Podnájemce je však povinen pustit na prohlídku Nemovitosti Nájemce i nad rámec výše uvedených. U prohlídky budou ze strany Nájemce pořízeny fotografie interiéru Nemovitosti, s čímž Podnájemce dopředu souhlasí.

12. Podnájemce nesmí zanechávat jakékoliv movité věci na chodbách a společných prostorech domu a zavěšovat jakékoliv movité věci na zábradlí lodžii nebo teras. V případě porušení tohoto ustanovení je Podnájemce povinen uhradit Nájemci škodou (odpovídající například uložení pokuty ze strany orgánů veřejné moci v důsledku porušení požárně-bezpečnostních předpisů), která by takovým jednáním vznikla, a to za každý takový případ.
13. Podnájemce bere na vědomí, že pokud je v Nemovitosti nainstalován požární hlásič, musí být funkční a mít nabité baterky. Za toto odpovídá Podnájemce.
14. Podnájemce se zavazuje Nemovitosti často a řádně větrat tak, aby se předcházelo vzniku vlhkosti v Nemovitosti.
15. Podnájemce se zavazuje, že v případě že Nemovitosti je vybaven technickými zařízeními a domácími spotřebiči, tak bude provádět jejich pravidelnou údržbu a čištění a zacházet s nimi pouze v souladu s návody a technickými zprávami, se kterými se před/při předání Nemovitosti řádně seznámil. V opačném případě se vystavuje riziku povinnosti náhrady škody ve prospěch Nájemce způsobené nedodržením řádného postupu údržby.
16. Podnájemce je povinen v případě, že je v Nemovitosti zařízení vyžadující pravidelné revize a pravidelnou údržbu, tyto revize a údržbu v řádných intervalech na svůj náklad zařizovat a udržovat toto zařízení ve funkčním a provozuschopném stavu. Podnájemce bere na vědomí, že takové zařízení podléhá pravidelné kontrole jedenkrát ročně a pravidelné revizi jedenkrát za tři roky. Zařízení, vyžadující pravidelnou revizi a údržbu, jsou vymezena v Předávacím protokolu.
17. Kouření v Nemovitosti a ve společných prostorech domu je zakázáno. Porušení této podmínky je vnímáno jako zvlášť závažné porušení podnájemní smlouvy.
18. V případě, kdy Podnájemce nebo jím pověřená osoba způsobí škodu na domu z důvodu stěhovacích prací, je Podnájemce povinen tyto škody do 48 hodin odstranit. V případě, že se tak nestane, je Nájemce oprávněn tyto škody odstranit na vlastní náklad a tento náklad je povinen Podnájemce uhradit do 7 dní od předložení vyúčtování Podnájemci. Ceník prací je zveřejněn na webu [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz).
19. Podnájemce se zavazuje, že nejpozději do 14 dní od ukončení podnájemní smlouvy ohlásí v příslušné evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu/sídla firmy z adresy Nemovitosti a zajistí, aby tak učinily i osoby, které s ním v Nemovitosti bydlely/provozovali činnost, včetně odhlášení trvalého pobytu u fyzických osob anebo odhlášení sídla firmy u právnických osob. Pro případ, že Podnájemce tento svůj závazek nesplní řádně a včas, je povinen zaplatit náklady spojené s odhlášením výše uvedených stavů dle ceníku, který tje zveřejněn na webu [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz).

### III. Doba podnájmů

1. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost okamžikem podpisu oběma stranami a je uzavřena na dobu určitou od 23.08.2023 do (dále jen „období“). V případě, že jedna ze stran neoznámí druhé straně alespoň 60 dní před ukončením období, že trvá na ukončení doby podnájmů, automaticky se prodlužuje tato smlouva vždy o další stejné období, na které byla doba podnájmů sjednána, nejdéle však vždy na dobu jednoho roku.
2. Pokud má být Nemovitost znovu podnájmuta jinému podnájemci, umožní v době tří měsíců před skončením podnájmů dle odst. 1 tohoto článku Podnájemce zájemci o podnájem, v doprovodu zástupce realitní kanceláře, přístup do Nemovitosti v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky, alespoň 2 dny v týdnu od pondělí do čtvrtka po dobu alespoň 2 po sobě jdoucích hodin v časovém rozmezí minimálně od 16:00 – 18:00. Nájemce, nebo zástupce Nájemcem zvolené realitní kanceláře, oznámí Podnájemci návštěvu v přiměřené době předem, nejméně však 1 den předem. V případě porušení této povinnosti je Podnájemce Nájemci povinen uhradit ušlý nájem/vzniklou škodu v případě neuskutečněné návaznosti na další podnájem.
3. V den skončení podnájmů Nemovitosti bude Nemovitost předána Nájemci, předána všechna vyhotovení klíčů, kdy o předání bude sepsán Protokol o převzetí Nemovitosti.
4. Smluvní strany se dohodly, že před fyzickým předáním Nemovitosti je povinen Podnájemce umožnit vstup do Nemovitosti Nájemci alespoň týden předem na kontrolní prohlídku Nemovitosti, kdy účelem této prohlídky bude předběžná kontrola Nemovitosti a jejího stavu před předáním z toho důvodu, aby byla Nemovitost řádně připravena v den předání pro dalšího potenciálního podnájemce.
5. Nájemce prohlašuje, že doba uvedená v této podnájemní smlouvě je kratší než doba, na kterou má uzavřenou nájemní smlouvu se souhlasem k uzavírání podnájemních smluv s vlastníkem nemovité věci a Podnájemce prohlašuje, že je s tím takto srozuměn. Stejně tak je srozuměn Podnájemce s tím, že Nemovitost je Podnájemci poskytována výlučně do podnájmů. Podnájemce dále prohlašuje, že si je vědom, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi Nájemcem a vlastníkem Nemovitosti automaticky končí i podnájemní vztah založený touto smlouvou, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu mezi Nájemcem a vlastníkem Nemovitosti.

### IV. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a je uvedeno v evidenčním listu č. **55090001** (dále jen „evidenční list“).
2. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci měsíční nájemné vždy do 20. dne předcházejícího kalendářního měsíce, a to ve výši, na účet a pod

variabilním symbolem, uvedeným v evidenčním listu. Evidenční list je vždy platný dle období uvedeném na evidenčním listu. Aktuální evidenční list bude zaslán podnájemci vždy od 60 dní před ukončením období anebo do 30 dní po ukončení období anebo při změně výše záloh vzhledem k vyúčtování anebo změně cen od dodavatelů energií a služeb. Evidenční list podle nových podmínek je splatný vždy následující kalendářní měsíc po jeho zaslání Podnájemci. Výše nájemného může být jednostranně navýšena o inflaci dle bodu 5 tohoto článku. Jakékoliv jiné navýšení nájemného je podmíněno písemným souhlasem stran.

3. Vedle nájemného je Podnájemce povinen hradit rovněž zálohy na energie, poplatky za služby či paušály (dále jen „inkaso“). Inkaso a jeho způsob úhrady, případně nutnost přepisu odběrného místa příslušné služby na Podnájemce, jsou rozepsány ve výše uvedeném evidenčním listu. Zálohy na energie a služby hrazené nájemcem je Podnájemce povinen hradit Nájemci společně s úhradou nájemného dle odst. 1 tohoto článku. Případný nedoplatek je Podnájemce povinen uhradit do jednoho měsíce od předložení vyúčtování. Případný přeplatek je Nájemce povinen uhradit podnájemci do jednoho měsíce od předložení vyúčtování. V případě, že od správce domu nezíská Nájemce relevantní vyúčtování na základě kterého, bychom mohli udělat vyúčtování pro Podnájemce, bude vyúčtování provedeno v paušální výši. Výše inkasa může být jednostranně změněna z důvodu navýšení nebo snížení cen od dodavatelů energií a služeb.
4. Podnájemce má povinnost hradit Nájemci poplatky za svoz komunálního odpadu v případě, že zákonné předpisy (zejm. z. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů,) a obecně závazné vyhlášky obce tuto povinnost upravují. Tuto povinnost má Podnájemce vždy, pokud Nájemci neprokáže, že má evidován trvalý pobyt na adrese Nemovitosti, přičemž k prokázání této skutečnosti je Podnájemce povinen předložit Nájemci potvrzení od příslušného orgánu obce. Poplatek (respektive jeho splátka) je poté účtována Nájemcem Podnájemci v měsíčních paušálních splátkách společně s nájmem.
5. Podnájemce dává tímto výslovný souhlas Nájemci k jednostrannému zvyšování nájemného a záloh za služby, které bude Nájemce provádět ročně v relacích inflačního růstu spotřebitelských cen v České republice a v závislosti na úpravě záloh za energie ze strany dodavatelů firem. Jako podklad pro jednostranné zvýšení nájemného bude brán údaj ČSÚ uveřejněný v příslušné statistické ročence (index růstu spotřebitelských cen v průměru za celý rok k roku předchozímu).
6. Podnájemce je rovněž povinen uhradit náklady spojené s upomínáním a vymáháním dlužné částky v rozsahu stanoveném zákonem, nejméně však ve výši 300,- Kč za každou písemnou upomínku vystavenou Nájemcem.
7. V případě, že Podnájemce odmítá vrátit Nemovitost zpět Nájemci ve stavu, v němž mu byl předán, anebo v přiměřené době neprovede kroky k řádnému předání Nemovitosti, (tj. Nemovitost nebude nově vymalovaná, vyčištěná, způsobené vady opravené apod.), zavazuje se Podnájemce vrátit vyklizenou Nemovitost Nájemci 3 dny před skončením nájmu bez nároku na vrácení nájmu za tyto 3 dny. V takovém případě naúčtuje Nájemce Podnájemci poplatek za nevýmalbu v hodnotě počtu m<sup>2</sup> výmalby a hodnoty výmalby (viz Ceník služeb Váš Domácí na webu [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz)) a s tím souvisejících prací (zakrytí, škrabání, vrstvy nad rámec, oprava děr, doprava...), opravu a další náležitosti Nájemce, a to na náklady Podnájemce. V případě zájmu o využití této možnosti je Podnájemce povinen o této skutečnosti písemně informovat Nájemce alespoň 14 dní před skončením doby nájmu.

## V. Pojištění

1. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemník sjedná prostřednictvím Nájemce pojištění domácnosti a odpovědnosti podnájemníka, a to za podmínek, které si smluvní strany dohodly při podpisu této smlouvy.
2. Podnájemník se zavazuje hradit Nájemci náklady spojené se zřízením pojištění specifikované v evidenčním listu a další náklady s pojištěním spojené (dále jen „pojištění“), a to ve výši specifikované v evidenčním listu.
3. Podnájemník tímto uděluje Nájemci plnou moc za účelem sjednání pojištění specifikovaného v čl. V. odst. 1. této smlouvy a uplatnění nároků z ní vyplývajících. Podnájemník tímto souhlasí, že u veškerého sjednaného pojištění dle této smlouvy může být určena vinkulace pojistného plnění ve prospěch Nájemce, s čímž Podnájemník výslovně souhlasí.

## VI. Elektřina a plyn

1. Nájemce zajistí na žádost Podnájemce v Nemovitosti automatický odběr elektřiny a plynu (pokud v Nemovitosti taková přípojka je). Náklad za elektřinu a plyn bude přefakturovat Nájemce Podnájemci v měsíčních zálohách společně s nájmem. Náklad je uveden vždy v evidenčním listu. Podnájemce si zajistí přepis elektřiny na svoje jméno, pokud je uvedena nutnost přepisu v evidenčním listu.
2. Aktuální cena elektřiny a plynu je uvedena na webu [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz). Distribuční sazba a jističe jsou uvedeny v evidenčním listu a Nájemce je s tím takto seznámen a podpisem této smlouvy s tím takto souhlasí.

## VII. Jistota

1. Podnájemce složil před podpisem této smlouvy jistotu ve výši **0 Kč**. Tato jistota slouží k zajištění povinností Podnájemce zaplatit nájemné a splnit další povinnosti vyplývající z této smlouvy.
2. Nájemce je povinen vrátit jistotu Podnájemci po ukončení podnájemního vztahu nejpozději do 1 měsíce od ukončení podnájemní smlouvy, ale pouze za předpokladu splnění všech podmínek stanovených dále v tomto odstavci. Vyplacení složené jistoty je podmíněno řádným předáním a převzetím Nemovitosti Podnájemcem, doložením od Podnájemce, že na Nemovitosti nemá veden trvalý pobyt, obsazením Nemovitosti novým podnájemcem a po vypořádání všech přeplatků a nedoplatků vzniklých po dobu trvání podnájemní smlouvy, jakož i po vypořádání přeplatků a nedoplatků vyúčtovaných po ukončení podnájemního vztahu za dobu jeho trvání. Nájemce je oprávněn oproti jistotě započítat veškeré své pohledávky vzniklé vůči Podnájemci z titulu této smlouvy. Stejně tak je Nájemce oprávněn započíst jistotu oproti vzniklým škodám, kdy většinu nákladových položek je zveřejněna v Ceníku práci na webu [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz). V případě, že dojde k jakémukoliv znehodnocení Nemovitosti anebo majetku, uplatní strany tento ceník pro ocenění položek v něm obsažených. Pokud bude zničena Nemovitost, a nebo majetek

v Nemovitosti či domě, a tato položka nebude obsažena v ceníku prací, anebo pokud oprava či výměna zničené či poškozené položky uvedené v ceníku převyšuje hodnotu v něm uvedenou, Nájemce nechá ocenit opravu nebo výměnu těchto položek externí firmou a tuto hodnotu je Nájemce oprávněn započíst oproti složené jistotě včetně nákladů spojených s vyřízením oprav Nájemcem. V případě, že hodnota znehodnocení majetku či jeho vybavení přesáhne hodnotu jistoty, je povinen Podnájemce takto vypočítanou částku uhradit po vyzvání Nájemcem do 5 pracovních dní. Za výzvu je považováno též její zaslání na e-mail Podnájemce. Zadržovací právo Nájemce tím není dotčeno. Lhůta 1 měsíc pro vyplacení jistoty začíná běžet od okamžiku splnění podmínek Podnájemcem podle tohoto odstavce.

3. Strany se dohodly, že jistota nebude úročena.

## VIII. Výpověď podnájemní smlouvy

1. Ukončení této smlouvy je možné dohodou smluvních stran anebo jednostrannou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodu. Jednostranná výpověď podnájemce se vyžaduje formou doporučeného dopisu na adresu Nemovitosti, nebo e-mailem na adresu uvedenou v hlavičce smlouvy. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. V pochybnostech o doručení se má za to, že je zpráva doručena odesláním e-mailu, či doporučeného dopisu. Kopie tohoto mailu pak slouží coby důkaz odeslání. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že v případě, že konec výpovědní doby připadá na 31.12 daného roku, tak v takovém případě se výpovědní doba prodlužuje o jeden měsíc. V tomto případě tak smluvní vztah skončí vždy až k 31.1. následujícího roku.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem bez výpovědní doby z důvodů podstatného porušení podmínek podnájem, kterým se rozumí zejména:
  - a. poruší-li Podnájemce svou povinnost vyplývající z podnájem,
  - b. je-li Podnájemce, byť nepravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na vlastníkově Nemovitosti, Nájemci nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nachází Nemovitost, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c. má-li být Nemovitost vyklizena, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s Nemovitostí nebo domem, ve kterém se Nemovitost nachází, naložit tak, že Nemovitost nebude možné vůbec užívat,
  - d. bydlí-li v Nemovitosti více osob, než je uvedeno v evidenčním listu,
  - e. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení podnájem,
  - f. prodlení s úhradou nájmu anebo jakéhokoliv peněžitého plnění 14 dní po splatnosti,
  - g. poškozuje-li Nemovitost nebo dům závažným, a nebo nenapravitelným způsobem, nebo větším, než běžným,
  - h. způsobuje-li obtíže Nájemci anebo osobám, které bydlí v domě,
    - a. užívá-li Nemovitosti neoprávněně anebo k jiným účelům, než bylo ujednáno

V tomto případě se rozumí termín skončení podnájem datum doručení výpovědi Podnájemci.

3. V případě neuskutečnění návaznosti dalšího podnájemce na Nemovitost, zaviněné Podnájemcem, je Podnájemce povinen uhradit Nájemci ušlý nájem (tj. náhrada škody a ušlý zisk) ve výši celkového měsíčního nájemného za každý, byť jen započatý měsíc prodlení. Zejména se jedná o případy, ne však výlučně, kdy:
  - Podnájem je okamžitě ukončen/Nemovitost převzata z důvodu hrubého porušení podnájemní smlouvy ze strany Podnájemce viz čl. VIII odst. 2.

Nájemce má právo si v tomto smyslu započíst tuto škodu a ušlý zisk oproti složené jistotě. V případě, kdy je návaznost na Nemovitost menší než uhrazené nájemné Podnájemcem, rozdíl Nájemce Podnájemci vrátí společně s vyúčtováním jistoty.

## IX. Závěrečná ujednání

1. Nemovitosti bude Podnájemci předána v řádném stavu, tedy znovu vymalována bílou barvou a vyčištěna (uklizená). V případě, že nebude, dostane Podnájemce odstupné dle ceníku poškození za výmalbu a úklid (Byty: 1+kk 2h, 1+1 3h, 2+kk 4h, 2+1 4h, 3+kk 5h, 3+1 5h, větší byty 6h. U nebytových prostor je výpočet stanoven na základě m<sup>2</sup> a nabídek třetích stran), přičemž převzetím této částky se má za to, jako by byla Nemovitost bíle čerstvě vymalována a uklizena. Strany se dohodly, že nevymalovaná nebo neuklizená Nemovitost není důvodem pro nepřevzetí Nemovitosti ze strany Podnájemce.
2. Tato Smlouva je sepsána ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden (1) je určen pro Podnájemce a jeden (1) pro Nájemce.
3. V případě ukončení této smlouvy z důvodu ukončení činnosti Nájemce nebo z důvodů na jeho straně, bude oprávněn práva a povinnosti z této smlouvy převzít postupně jiný subjekt certifikovaný a obchodující pod značkou GarantovanyNajem.cz (dále také jen "postupník"), a to na základě oznámení Nájemce stranám této smlouvy, bez dalšího a s přiložením souhlasu postupníka. S tímto případným postupněním této smlouvy na třetí osobu Podnájemce výslovně souhlasí. Nástupce Nájemce se zavazuje dodržovat podmínky podnájemního vztahu stanovené touto smlouvou.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem řádně přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po



vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně, srozumitelně a určitě, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

5. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všemi jejími účastníky. Tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.
6. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma ze Smluvních stran.
7. Veškeré spory z této smlouvy vzniklé budou řešeny před místně příslušnými soudy České republiky. Podnájemce má však rovněž právo na mimosoudní řešení sporu. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, je Podnájemce oprávněn podat k České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na webových stránkách [www.coi.cz](http://www.coi.cz).
8. Veškerá oznámení učiněná na základě této smlouvy budou učiněna písemnou formou a doručena na adresy stran, uvedených v hlavičce této smlouvy, a to (a) doporučeným dopisem nebo (b) kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem nebo (c) osobně oproti písemnému potvrzení o převzetí nebo (d) e-mailem. Smluvní strany se dohodly, že účinky jejich doručení nastanou okamžikem přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou zaslány nebo dnem jejich uložení na poště nebo dnem, kdy se zásilka vrátí druhé straně jako nedoručená, nebo dnem odeslání emailu, podle toho, která z těchto skutečností nastane jako první.
9. Pro vzájemnou komunikaci se strany dohodly používat výhradně e-maily a adresy uvedené v hlavičce smlouvy. O změně svých kontaktních údajů je Podnájemce povinen neprodleně písemně (e-mailem) informovat Nájemce.
10. Rozsah práva užívat Nemovitost je stanoven touto smlouvou. Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztah mezi stranami řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a to zejména ustanovením § 2274 an., a dalšími obecně závaznými předpisy. Smluvní strany se dále dohodly, že pro případ, že některé ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, zavazují se smluvní strany bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takových ustanovení této smlouvy, nemá poté za následek neplatnost ostatních ustanovení a ani neplatnost smlouvy jako takové.
11. Podnájemce bere na vědomí, že veškeré schůzky s Nájemcem budou probíhat ve všední dny (mimo případy, kdy předání a nebo převzetí Nemovitosti dle smlouvy padne na víkend) v období od 8:00 - 17:00. V případě, kdy Podnájemci takový čas nevyhovuje, může se domluvit s Nájemcem na schůzce mimo tuto dobu, která je zpoplatněna. Cena za takovou schůzku je uvedena v Ceníku prací na webu [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz).
12. Klient prohlašuje, že není politicky exponovanou osobou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., zákona o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

## **X. Prohlášení o zpracování osobních údajů**

Nájemce tímto prohlašuje, že jsou mu známy a dodržuje zásady zpracování osobních údajů dle nařízení GDPR. Účel a právní důvod zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě je plnění právních a zákonných povinností na straně Nájemce. Blíže o právech a povinnostech smluvních stran ve vztahu ke zpracování osobních údajů viz: [www.garantovanynajem.cz](http://www.garantovanynajem.cz)

### **Podpisy:**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ Radovan Podnájemní \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ VITOM Správa \_\_\_\_\_

*Non-binding English translation.*

*For legal purposes, the Czech version is the default version.*

## **SUBLEASE AGREEMENT**

Version 1.3.6.

**Property:** U Garantované služby 1, Garantov 11, Garantov

**made between:**

**VITOM Správa s.r.o.**

ID: 03295389

Registered Office: Tábořská 4531/48, Brno-Židenice, 615 00

Company registered with: vložka C 84194 vedená u Krajského soudu v Brně

Represented by: VITOM Správa, by virtue of a power of attorney granted by the company's managing director

Email:

Pfone:

**Account Number:**

hereinafter referred to as "Lessee"

**and**

**Name and surname:** Radovan Podnájemní

Date of Birth 23.08.1993

Permanent Residence: U Šťastného bydlení 22

Phone: 777 777 777

E-Mail: radovan.podnajemni@vitom.cz

Account Number: 111222333/1234

**Assigned VS: VS 55090001**

Hereinafter referred to as "Subtenant"

**The following roommates will live in the Property with the Subtenant:**

Radovan Podnájemní, datum narození: 23.08.1993

### **I. Subject of sublease**



1.

Unit number / designation of the Property	11	Cadastral area/municipality	Území svobody Garantov
In building No.	111	Cadastral Office	Kraj svobodný
<b>At the address</b>	<b>U Garantované služby 1, Garantov</b>	Cadastral workplace	Svobodné město
Floor	2	The property also includes	
Disposition	1+kk	Method of use	byt
Parking	NE		

(hereinafter referred to as "Real Property", "Real Property")

(hereafter referred to in the text as the "Subject Real Property", "Real Property" or "Subject Sublease")

2. The Lessee hereby transfers to the Sublessee for temporary use the Property referred to in paragraph 1 of this Article, under the terms and conditions of this Agreement.
3. Only the persons listed in the registration list shall use the Property together with the Subtenant.
4. The detailed characteristics of the Property and the list of the Property's facilities shall be set out in a Handover Report to be drawn up at the handover of the Property, which shall take place on [Contract-End Date] at the Property. At the same time, upon handover of the Property, photographic documentation of the subject of the Sublease will be taken.
5. The Subtenant confirms that it has had the opportunity to properly inspect the condition of the Property prior to its handover on [Contract-Inspection Date], that it considers it to be of good quality, well-preserved, in a condition suitable for proper use and that it accepts its use without reservation.
6. The Subtenant acknowledges that it will receive the keys to the Property from the Tenant upon acceptance of the Subleased Property. The Subtenant further agrees that one copy of the keys shall be retained by the Tenant and agrees to use such copy only in cases of necessity and urgency, such as accidents, etc., or for the reasons set forth in Article II, Paragraph 10 of this Agreement.
7. In the event that the Subtenant replaces a lock insert in the Property, the Subtenant shall immediately report this fact to the Tenant and provide a copy of the key to the Tenant. A breach of this obligation shall be deemed a particularly serious breach within the meaning of Article VIII, Section 2 of this Lease.

## II. Rights and Obligations of the Parties

1. The Subtenant is obliged to use the subject Property including its facilities properly and in accordance with this Agreement and to respect the rights and obligations of the occupants/owners of the other flats/apartments in the building. The Subtenant is also obliged to comply with the house rules and general binding ordinances of the city in which the Property is located, regulating in particular the elements of civil coexistence.
2. The Subtenant is obliged to tolerate the modification of the Property, or its reconstruction or other change without the right to a rent reduction, if it can be carried out without major inconvenience to the Subtenant, or if the Tenant carries it out on the order of a public authority, or if there is a direct threat of particularly serious harm.
3. The Subtenant shall be entitled to modify, alter or otherwise change the Property only if the Tenant consents thereto in writing. Routine maintenance of the Property, where the cost of such maintenance does not exceed the amount of 100,-CZK/m<sup>2</sup> of the Property per year, shall be carried out by the Subtenant on its own, continuously and at its own expense, and the consent of the Tenant is not required to carry out routine maintenance. Any interference with the floors, tiles, tiles or any change in the layout of the Property is not permitted. The Parties agree on the application of Government Regulation No. 308/2015 Coll. on the definition of the terms routine maintenance and minor repairs related to the use of the Property, where this Regulation shall also apply to the case of non-residential space. The Subtenant is obliged to accept and comply with this Government Regulation. In the event that, during the term of the contractual relationship, the Subtenant fails to carry out routine maintenance and minor repairs and thereby causes damage to the Property or its equipment, the Subtenant shall pay for such damage. If the Subtenant makes structural alterations that permanently improve the use value of the Subleased Property or result in permanent energy savings, the Subtenant shall not be entitled to reimbursement for the costs associated therewith unless such alterations have been approved in writing in advance by the Tenant.
4. If the Subtenant discovers any damage or defect in the Property that needs to be remedied without delay, the Subtenant shall immediately notify the Tenant. The Subtenant shall notify the Subtenant of any other defect or damage that prevents normal living without undue delay, but not later than three days after discovering it. The Subtenant shall do all that can be reasonably expected to ensure that the damage or defect

to be remedied without delay does not cause further damage. The Subtenant shall be entitled to compensation for the costs reasonably incurred in preventing further damage, unless the damage or defect was caused by circumstances for which the Subtenant is responsible. Notification pursuant to this paragraph must be made by e-mail or, in the case of imminent risk of damage, by telephone.

5. The Subtenant shall without undue delay remedy any defects and damages caused to the subject Property, its facilities and equipment. If this is not done, the Tenant shall have the right to remove the defects and damage and demand compensation from the Subtenant after prior notice to the Subtenant. This shall be without prejudice to the right of the Tenant to terminate the Sublease for this reason in accordance with the other provisions of the Lease.
6. The subtenant is not entitled to sublet the subject of the sublease. Violation of this obligation shall be considered a particularly serious breach and shall be grounds for termination pursuant to Article VIII, paragraph 2 of this Agreement.
7. If the Subtenant knows in advance of his/her absence from the Property, which is to be longer than two months, and that the Property will be difficult to access during this period, he/she shall notify the Tenant in due time. At the same time, the Subtenant shall designate a person who will ensure access to the Property during the period of the Subtenant's absence in the event that it is absolutely necessary. If Subtenant fails to designate such person, such person shall be Tenant. Failure by Subtenant to comply with this obligation shall be deemed a particularly serious breach of its obligations.
8. The Tenant reserves the right to consent to the admission of a new member to the Property and to provide information in writing that the Tenant intends to keep an animal in the Property. Keeping an animal in the Property is not possible if the house rules exclude it. The tenant is obliged to notify the increase in the number of members living in the property or the keeping of an animal in advance. The Tenant's consent to the admission of the new member shall be given to the Subtenant in writing. In the event that Subtenant increases the number of members (and animals) in the household without Tenant's consent, Tenant shall have the right to require Subtenant to increase the rent by up to 30%. At the same time, this shall be considered a particularly serious breach of the Subtenant's obligations. The provisions of this paragraph shall not apply to close persons, however, the total number of persons living in the Property shall not exceed the number set forth in Article II, Paragraph 9 of the Agreement.
9. The Subtenant agrees that no more than [Contract-PricePerson] person(s) shall reside in the Property. This restriction implements the right of the Subtenant to require that only such number of persons live in the Property as is reasonable for the size of the Property and allows for customary comfortable and sanitary living conditions.
10. On the day of expiry of the agreed sublease period, the Subtenant is obliged to physically vacate the Property and to clear the subject of the sublease of the items that were not part of the Property or its accessories and to hand over the cleaned and repainted Property to the Tenant in the condition in which the Tenant took it over to the sublease, no later than 12:00 p.m. on the last day of the sublease period. In the event of default in vacating the Property, Subtenant expressly agrees that Tenant shall be entitled to enter the Property, vacate the Subtenant's belongings located in the Property by itself and store them at Subtenant's expense, or seek eviction by court action. Tenant's right to vacate the Property shall accrue upon Subtenant's failure to comply with a written demand to vacate and surrender the Property. This is without prejudice to the right of the Tenant to vacate the Property. The Parties agree to the analogous application of Section 2296 of the Civil Code.
11. The Tenant or a person authorized by the Tenant shall be entitled to enter the Property for the purpose of inspection in the presence of the Subtenant. The Tenant shall inform the Subtenant in advance of such inspection. The Parties agree that the scope of inspections shall be at least once a year, according to the inspection schedule sent by the Subtenant. In addition, the Tenant shall carry out at least one additional inspection of the Property within the first 4 months from the date of handover of the Property to the Subtenant. However, Subtenant shall be obligated to allow Tenant to inspect the Property beyond the foregoing. At the inspection, photographs of the interior of the Property will be taken by the Tenant, to which the Subtenant agrees in advance.
12. The tenant may not leave any movable things in the corridors and common areas of the house and hang any movable things on the railings of the loggias or terraces. In the event of a breach of this provision, the Subtenant shall reimburse the Tenant for the damages (corresponding, for example, to the imposition of a fine by public authorities as a result of a breach of fire safety regulations) that would be caused by such conduct, for each such case.
13. Subtenant acknowledges that if a fire alarm is installed in the Property, it must be working and have charged batteries. This is the responsibility of the Subtenant.
14. The Subtenant agrees to ventilate the Properties frequently and properly to prevent dampness in the Properties.
15. The Subtenant agrees that, if the Property is equipped with technical equipment and household appliances, he/she will carry out regular maintenance and cleaning of the same and will only handle them in accordance with the manuals and technical reports with which he/she was duly acquainted before/at the time of handing over the Property. Failure to do so shall expose him/her to the risk of liability for damages in favour of the Tenant caused by his/her failure to follow proper maintenance procedures.
16. The Subtenant shall, in the event that there is equipment in the Property requiring periodic inspections and regular maintenance, arrange such inspections and maintenance at proper intervals at the Subtenant's expense and maintain such equipment in a functional and operable condition. Subtenant acknowledges that such equipment is subject to periodic inspection once a year and periodic inspection once every three years. Equipment requiring periodic inspection and maintenance shall be identified in the Transfer Protocol.
17. Smoking in the Property and in the common areas of the House is prohibited. Violation of this condition is seen as a particularly serious

violation of the sublease agreement.

18. In the event that the Subtenant or a person authorized by the Subtenant causes damage to the house due to removal work, the Subtenant is obliged to repair such damage within 48 hours. In the event that this does not happen, the Tenant is entitled to repair such damages at his own expense and the Subtenant is obliged to pay this cost within 7 days of submitting the bill to the Subtenant. The price list for the work is published on the website [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz).
19. The Subtenant undertakes to report to the relevant population register a change of permanent residence/company headquarters from the address of the Property within 14 days of the termination of the sublease agreement and to ensure that the persons who have lived/operated in the Property with the Subtenant do so, including the deregistration of permanent residence for natural persons or the deregistration of the company headquarters for legal entities. In the event that the Subtenant fails to fulfil this obligation in due and timely manner, the Subtenant shall be obliged to pay the costs associated with the deregistration of the aforementioned statuses in accordance with the price list published on the website [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz).

### III. Period of sublease

1. This Agreement shall come into force and effect upon signature by both parties and shall be for a fixed term from [Agreement-End of Term] to [Agreement-End of Term] (the "Term"). In the event that either party fails to notify the other party at least 60 days prior to the end of the Term that it insists on termination of the Sublease Term, this Agreement shall be automatically extended for an additional equal term for which the Sublease Term was agreed, but not for more than one year.
2. If the Property is to be sublet again to another subtenant, during the three months prior to the expiry of the sublease under paragraph 1 of this Article, the Subtenant shall allow the prospective subtenant, accompanied by a representative of the real estate agent, access to the Property to the extent necessary for the purpose of inspection, at least 2 days a week from Monday to Thursday for at least 2 consecutive hours within a time range of at least 16:00 - 18:00. Tenant, or a representative of Tenant's chosen real estate agent, shall give Subtenant reasonable notice of the visit, but not less than 1 day's notice. In the event of a breach of this obligation, the Subtenant shall be liable to pay the Tenant for any lost rent/damages incurred in the event of a failure to follow up with another Subtenant.
3. On the date of termination of the sublease of the Property, the Property shall be handed over to the Tenant, all copies of the keys shall be handed over and a Protocol of Acceptance of the Property shall be drawn up.
4. The Parties agree that prior to the physical handover of the Property, the Subtenant shall allow the Tenant to enter the Property at least one week in advance for an inspection of the Property, the purpose of which shall be a preliminary inspection of the Property and its condition prior to handover in order to ensure that the Property is properly prepared on the handover date for the next potential subtenant.
5. The Lessee declares that the term stated in this Sublease Agreement is shorter than the term for which it has entered into a lease agreement with the consent to enter into sublease agreements with the owner of the Property, and the Lessee declares that it is so understood. It is likewise understood by Subtenant that the Real Property is being sublet to Subtenant exclusively. Subtenant further represents that it understands that in the event of termination of the lease relationship between Tenant and the owner of the Property, the sublease relationship created by this Agreement shall automatically terminate no later than the date of termination of the lease relationship between Tenant and the owner of the Property.

### IV. The rent

1. The rent is determined by agreement of the parties and is set out in the registration sheet No. **55090001** (hereinafter referred to as the "registration sheet").
2. The Subtenant undertakes to pay the Tenant the monthly rent by the 20th day of the preceding calendar month, in the amount, to the account and under the variable symbol specified in the registration certificate. The registration certificate is always valid according to the period indicated on the registration certificate. An up-to-date record sheet will be sent to the Subtenant 60 days before the end of the period or within 30 days after the end of the period or when the amount of the deposits changes due to billing or price changes from the energy and service suppliers. The record sheet under the new conditions is always due the following calendar month after it is sent to the Subtenant. The amount of rent may be unilaterally increased by inflation in accordance with clause 5 of this Article. Any other increase in rent shall be subject to the written consent of the parties.
3. In addition to the rent, the Subtenant shall also be obliged to pay utility deposits, utility charges or lump sums (hereinafter referred to as "collection"). The collection and the method of payment thereof, or the necessity of transferring the point of consumption of the relevant service to the Subtenant, are set out in the aforementioned record sheet. Advances for utilities and services paid by the Tenant shall be paid by the Subtenant to the Tenant together with the payment of rent pursuant to paragraph 1 of this Article. Any arrears shall be paid by the Subtenant within one month of the submission of the bill. The Tenant shall pay any overpayment to the Subtenant within one month of the submission of the invoice. The Subtenant shall settle the invoice by 31 August of the following year. In the event that the Tenant does not receive a relevant bill from the building manager on the basis of which we can make a bill for the Subtenant, the bill will be made in a lump sum. The amount of the collection may be unilaterally changed due to price increases or decreases from energy and service suppliers.
4. The Subtenant is obliged to pay the Tenant the fees for the collection of municipal waste in the event that the statutory regulations (especially

Act No. 185/2001 Coll., on waste and on amendments to certain other acts) and general binding ordinances of the municipality regulate this obligation. The Subtenant shall always be under this obligation unless the Subtenant proves to the Tenant that he/she has a registered permanent residence at the address of the Property, and to prove this fact the Subtenant shall be obliged to provide the Tenant with a certificate from the relevant municipal authority. The Fee (or instalment thereof) shall thereafter be charged by the Tenant to the Subtenant in monthly lump sum instalments together with the Rent.

5. The Subtenant hereby gives its express consent to the Tenant to unilaterally increase the rent and advance payments for utilities, which the Tenant will make annually in relation to the inflationary growth of consumer prices in the Czech Republic and depending on the adjustment of the advance payments for energy from the supply companies. The basis for the unilateral increase in rent shall be the data of the Czech Statistical Office published in the relevant statistical yearbook (index of consumer price growth on average for the whole year to the previous year).
6. The Subtenant is also obliged to pay the costs associated with the reminder and recovery of the amount due to the extent provided by law, but at least CZK 300 for each written reminder issued by the Tenant.
7. In the event that the Subtenant refuses to return the Property to the Tenant in the condition in which it was handed over to the Tenant, or fails to take steps to properly hand over the Property within a reasonable time (i.e. the Property will not be newly painted, cleaned, defects repaired, etc.), the Subtenant agrees to return the vacated Property to the Tenant 3 days before the end of the lease without the right to a refund of rent for those 3 days. In this case, the Tenant will charge the Subtenant a fee for the unpainting in the amount of the number of m<sup>2</sup> of painting and the value of the painting (see Your Landlord's Price List of Services on the website [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz)) and related work (covering, scraping, layers over and above, repair of holes, transport...), repair and other items at the Subtenant's expense. If the Subtenant wishes to exercise this option, the Subtenant shall notify the Tenant in writing at least 14 days before the end of the Lease Term.

## V. Insurance

1. The Parties agree that the Subtenant shall arrange, through the Tenant, household and liability insurance for the Subtenant, on the terms and conditions agreed between the Parties at the signing of this Agreement.
2. The Subtenant agrees to pay the Tenant the costs associated with the establishment of the insurance specified in the registration certificate and other costs associated with the insurance (hereinafter referred to as "insurance"), in the amount specified in the registration certificate.
3. The Subtenant hereby grants to the Tenant a power of attorney for the purpose of arranging the insurance specified in Article V. paragraph 1. of this Agreement and to make claims arising therefrom. Subtenant hereby agrees that for all insurance arranged hereunder, a deductible may be determined in favor of Tenant, to which Subtenant expressly agrees.

## VI. Electricity and gas

1. The Tenant shall, at the request of the Subtenant, automatically provide the Property with an electricity and gas connection (if there is such a connection in the Property). The cost of the electricity and gas shall be re-billed by the Tenant to the Subtenant in monthly deposits together with the rent. The cost is always shown on the record sheet. The Subtenant will arrange for the electricity to be reassigned to his/her name if the need for reassignment is indicated on the Record Sheet.
2. The current price of electricity and gas is listed on the website [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz). The distribution rate and circuit breakers are shown on the record sheet and the Lessee is so informed and by signing this Agreement agrees to be so informed.

## VII. Security Deposit

1. Prior to signing this Agreement, the Subtenant has posted a security deposit in the amount of [0 Kč. This security deposit shall serve to secure Subtenant's obligation to pay rent and perform other obligations under this Agreement.
2. The Lessee is obliged to return the security deposit to the Sublessee after the termination of the sublease relationship within 1 month of the termination of the sublease, but only if all the conditions set out in this paragraph are met. The payment of the security deposit is conditional upon the proper handover and acceptance of the Property by the Subtenant, the Subtenant's proof that he/she does not have a permanent residence on the Property, the occupation of the Property by a new Subtenant and the settlement of all overpayments and arrears incurred during the term of the Sublease Agreement, as well as the settlement of overpayments and arrears settled after the termination of the Sublease Agreement during the term of the Sublease Agreement. The Tenant shall be entitled to set off against the Security Deposit all its claims arising against the Subtenant under this Agreement. Similarly, Subtenant shall be entitled to set off the Security Deposit against damages incurred, with most cost items being disclosed in the Schedule of Work on the [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz) website.. In the event of any depreciation of the Property or assets, the parties shall apply this Price List for the valuation of the items contained herein. If the Property, or any property in the Property or the House, is destroyed and such item is not included in the Schedule of Works, or if the repair or replacement of the destroyed or damaged item listed in the Schedule of Works exceeds the value set out therein, the Hirer shall have the repair or replacement of such items valued by an external firm and the Hirer shall be entitled to set off such value against the security deposit, including the cost of arranging the repairs by the Hirer. In the event that the value of the depreciation of the property or its equipment exceeds the value of the security deposit, the Subtenant shall pay the amount so calculated upon demand by the Tenant within 5 working days. The

sending of the notice to the Subtenant's e-mail shall also be deemed to be a notice. The Tenant's right of retention is not affected. The time limit of 1 month for payment of the security deposit shall start from the moment the Subtenant fulfils the conditions under this paragraph.

3. The parties agree that the security shall not bear interest.

## VIII. Termination of the sublease agreement

1. Termination of this contract may be by agreement of the parties or by unilateral termination by either party without giving any reason. Unilateral termination of the sublease is required by registered letter to the address of the Property or by e-mail to the address specified in the header of the agreement. The notice period is three months and runs from the first day of the calendar month following the date on which the notice is received by the other party. In case of doubt as to delivery, the message shall be deemed to have been delivered by sending an e-mail or registered letter. A copy of the e-mail shall then serve as proof of dispatch. The parties have also expressly agreed that if the end of the notice period falls on 31 December of the year in question, the notice period shall be extended by one month. In this case, the contractual relationship will not end until 31 January of the following year.
2. The Lessee is entitled to terminate the sublease without notice for reasons of material breach of the terms of the sublease, which means in particular:
  - a. if the Subtenant breaches its obligation under the sublease,
  - b. if the Subtenant is convicted, even if not finally convicted, of an intentional crime committed against the owner of the Property, the Tenant or a person who lives in the house where the Property is located, or against someone else's property located in this house,
  - c. if the Property is to be vacated because it is necessary in the public interest to dispose of the Property or the house in which the Property is located in such a way that the Property cannot be used at all,
  - d. if there are more people living in the Property than are listed on the registration certificate,
  - e. if there is another similarly compelling reason for terminating the sublease,
  - f. default in the payment of rent or any monetary payment 14 days after the due date,
  - g. if it damages the Property or the House in a serious or irreparable manner, or in a greater than ordinary manner,
  - h. if it causes inconvenience to the Tenant or to persons living in the house,
  - a. if the Property is used illegally or for purposes other than those agreed

In this case, the date of termination of the sublease is the date of delivery of the notice to the Subtenant.

3. In the event of failure of another subtenant to move into the Property, caused by the Subtenant, the Subtenant shall be obligated to pay the Tenant lost rent (i.e., damages and lost profits) in the amount of the total monthly rent for each month of delay, even if only for the commenced month. In particular, but not exclusively, when:
  - The sublease is immediately terminated/property taken over due to a gross violation of the sublease agreement by the Subtenant, see Article VIII, paragraph 2.

The Lessee is entitled to set off this damage and lost profit against the security deposit. In the event that the continuity to the Property is less than the rent paid by the Subtenant, the difference shall be refunded by the Tenant to the Subtenant together with the settlement of the security deposit.

## IX. Concluding Arrangements

1. The property will be handed over to the Subtenant in proper condition, i.e. repainted with white paint and cleaned (tidied). In the event that it is not, the Subtenant will receive a compensation according to the price list of damage for painting and cleaning (Apartments: 1+kk 2h, 1+1 3h, 2+kk 4h, 2+1 4h, 3+kk 5h, 3+1 5h, larger apartments 6h. For non-residential premises, the calculation is based on m<sup>2</sup> and third party offers), and by accepting this amount it is considered as if the Property has been freshly painted and cleaned. The parties agree that failure to paint or clean the Property shall not be grounds for Subtenant's failure to take possession of the Property.
2. This Agreement is executed in two (2) counterparts with the force and effect of an original, one (1) of which is intended for the Subtenant and one (1) for the Tenant.
3. In the event of termination of this Agreement due to termination of the Lessee's activity or for reasons on its side, another entity certified and trading under the brand GarantovanyNajem.cz (hereinafter also referred to as the "Assignor") shall be entitled to take over the rights and obligations under this Agreement by assignment, based on the Lessee's notification to the parties to this Agreement, without further notice and

with the consent of the Assignor. The Subtenant expressly consents to such possible assignment of this Agreement to a third party. The assignee of the Lessee agrees to abide by the terms and conditions of the sublease relationship set forth in this Agreement.

4. The Parties expressly declare that they have duly read this Agreement before signing it, that they agree with its contents and that it has been concluded after mutual negotiation, according to their free and genuine will, seriously, comprehensibly and definitely, not under duress and not on conditions that are manifestly disadvantageous for one of the Parties. In witness whereof they affix their signatures.
5. This Agreement shall become valid and effective upon signature by all parties hereto. The parties shall be bound by their expressions of intent on that date.
6. This Agreement may be amended or supplemented only by written amendments signed by both Parties.
7. All disputes arising from this contract shall be settled before the locally competent courts of the Czech Republic. However, the subtenant shall also have the right to settle the dispute out of court. The Subtenant shall be entitled to file an application for out-of-court dispute resolution with the Czech Trade Inspection Authority pursuant to Act No. 634/1992 Coll., on Consumer Protection. All details on the out-of-court settlement can be found on the website [www.coi.cz](http://www.coi.cz).
8. All notices given under this Agreement shall be in writing and delivered to the addresses of the parties set out in the header of this Agreement by (a) registered letter or (b) courier with delivery charges prepaid or (c) in person against written acknowledgement of receipt or (d) email. The Parties agree that the effect of delivery shall be on the date of receipt or refusal of receipt by the party to whom they are sent or on the date of deposit in the post office or on the date on which the parcel is returned to the other party as undelivered or on the date of sending the email, whichever is the earlier.
9. For mutual communication, the parties agree to use only the emails and addresses specified in the contract header. The Subtenant is obliged to immediately inform the Tenant in writing (by e-mail) of any change in its contact details.
10. The extent of the right to use the Property is set out in this Agreement. In matters not covered by this contract, the relationship between the parties is governed by Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, in particular the provisions of Section 2274 an., and other generally binding regulations. The Parties further agree that in the event that any provision of this Agreement separable from the other contents becomes ineffective or invalid, the Parties undertake to replace such provision with a new one without undue delay. The invalidity of any such provision of this contract shall not thereafter invalidate the other provisions or the contract as a whole.
11. The Subtenant acknowledges that all meetings with the Tenant will take place on weekdays (except in cases where the handover or acceptance of the Property under the Agreement falls on a weekend) between 8:00 a.m. and 5:00 p.m. In the event that such time is not convenient for the Subtenant, the Subtenant may arrange a meeting with the Tenant outside of these times, which is subject to a fee. The price for such an appointment is set out in the Price List of Works on the website [www.vasdomaci.cz](http://www.vasdomaci.cz).
12. The Client declares that [Client-ExposedPerson] is a politically exposed person within the meaning of the relevant provisions of Act No. 253/2008 Coll., the Act on Certain Measures against the Legalization of Proceeds of Crime and Terrorist Financing.

## **X. Declaration of personal data processing**

The Lessee hereby declares that he/she is aware of and complies with the principles of processing personal data according to the GDPR. The purpose and legal reason for processing the personal data referred to in this agreement is the fulfilment of legal and statutory obligations on the part of the Lessee. For more information on the rights and obligations of the parties in relation to the processing of personal data, see: [www.garantovanynajem.cz](http://www.garantovanynajem.cz)