

Obsah VPP

1. Čeho se podnájemní smlouva týká?
2. K čemu se strany smlouvou zavazují?
3. Proč tyto všeobecné podmínky podnájmu?
4. Můžou se tyto všeobecné podmínky podnájmu měnit?
5. Na jak dlouho je smlouva uzavírána?
6. Co se bude dít před skončením podnájemního vztahu?
7. Jaké platby jsou s podnájemem spojeny?
 - 7.1. Nájemné
 - 7.2. Pojištění
 - 7.3. Energie, poplatky a jiné služby (Inkaso)
 - 7.3.1. Obecně
 - 7.3.2. Úhrada svozu komunálního odpadu
 - 7.3.3. Poplatky za rozhlasové a televizní vysílání
 - 7.3.4. Elektřina a plyn
 - 7.4. Jistota
8. Jaká jsou naše vzájemná práva a povinnosti?
 - 8.1. Bydlení
 - 8.2. Užívání Nemovitosti
 - 8.3. Úpravy Nemovitosti
 - 8.4. Údržba a opravy
 - 8.5. Udržování pořádku v Nemovitosti
 - 8.6. Ostatní práva a povinnosti
9. Je možné ukončit podnájemní smlouvu předčasně?
10. Závěrečná ujednání

1. Čeho se podnájemní smlouva týká?

1.1. Naše společnost **VITOM Správa s.r.o.** je podnikající osobou, která si výše uvedenou Nemovitost vzala do nájmu od jejího vlastníka (dále jen „pronajímatel“), aby ji mohla nabízet do podnájmu. Tento systém s názvem GarantovanyNajem.cz přináší určitá omezení pro všechny smluvní strany. Z toho důvodu obsahuje tato smlouva některé nadstandardní výhody pro Vás jako Podnájemce, ale i některá omezení, protože my jako Nájemce nejsme vlastníkem Nemovitosti, která je předmětem podnájmu.

1.2. Kde se v těchto VPP mluví o „nás“, je tím myšlen Nájemce společnost **VITOM Správa s.r.o.** Kde se v těchto VPP mluví o „Vás“, je tím myšlen Podnájemce.

2. K čemu se strany smlouvou zavazují?

2.1. Smlouvou se zavazujeme Vám přenechat k dočasnému užívání byt vymezený ve formulářové části B podnájemní smlouvy, a to za podmínek vymezených v tomto formuláři a v těchto všeobecných podmínkách podnájmu. Spolu s Vámi mohou Nemovitost užívat pouze osoby, které budou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou podnájemní smlouvy (dále jen „Evidenční list“) a který může být měněn za níže vymezených podmínek.

2.2. Vy se zavazujete, že za podnájem budete řádně a včas platit měsíční nájemné ve výši sjednané dohodou smluvních stran, uvedené v Evidenčním listu, společně s měsíčními zálohami a jinými sjednanými platbami, které jsou uvedeny v Evidenčním listu, dále pak v souladu s níže uvedenými podmínkami Nemovitost udržívat, spravovat a provádět drobné opravy.

3. Proč tyto všeobecné podmínky podnájmu?

3.1. Chceme naši smlouvu udělat maximálně srozumitelnou a usnadnit Vám orientaci v ní. Z toho důvodu jsme všechny proměnlivé prvky dali do její formulářové části a do přílohy zvané Evidenční list, aby už z těchto dvou dokumentů bylo patrné, jaké jsou aktuální práva a povinnosti, která vůči sobě máme.

3.2. Zároveň chceme být vůči našim podnájemcům féroví a nabízet všem stejné podmínky podnájemní smlouvy bez ohledu na to, v jakém období s námi uzavírali smlouvu. Právě z toho důvodu jsou tyto všeobecné podmínky podnájmu součástí smlouvy a naše podpisy budou jak pod formulářovou částí smlouvy, tak pod těmito všeobecnými podmínkami podnájmu, abychom si navzájem potvrdili, že se vším zde uvedeným souhlasíme.

4. Můžou se tyto všeobecné podmínky podnájmu měnit?

4.1. Ano, můžou. Samozřejmě víme, že bydlení je velice citlivá záležitost a nechceme, abyste měli pocit, že můžeme kdykoli změnit základní parametry smlouvy. Všeobecné podmínky obvykle měníme, abychom zvyšovali standard našich služeb, často také musíme reagovat na legislativní změny.

4.2. Pro změny všeobecných podmínek stanovujeme tento proces:

1. Informaci o tom, že se budou měnit všeobecné podmínky zasíláme na aktuální e-mailovou adresu uvedenou ve formulářové části A podnájemní smlouvy, a to alespoň měsíc před účinností této změny.
2. Pokud se změnou těchto všeobecných podmínek nesouhlasíte, vyjádřete svůj nesouhlas ve lhůtě 10 dnů od jejich doručení.
3. Pokud nesouhlas ve výše uvedené podobě neprojevíte, nabude změna všeobecných podmínek účinnosti toho data, které bylo v informativním e-mailu uvedeno.
4. Pokud projevíte nesouhlas, spojí se s vámi zástupce našeho zákaznického oddělení, aby vysvětlil výhody navržené změny všeobecných podmínek a důvody, proč k této změně přistupujeme. V návaznosti na to můžete stáhnout nesouhlas s všeobecnými podmínkami a všeobecné podmínky se na tuto smlouvu začnou aplikovat dnem účinnosti změny dle informačního e-mailu, pokud toto datum již uplynulo, tak datem stažení nesouhlasu.
5. Pokud přesto se změnou všeobecných podmínek nebudete souhlasit, budou se na Vaši smlouvu až do konce jejího dalšího výročí aplikovat nezměněné všeobecné podmínky. Dopředu ovšem avizujeme, že tento stav patrně povede k tomu, že vaše podnájemní smlouva nebude ve výročí prodloužena a podnájem tedy uplynutím doby určité skončí. Jak jsme uvedli výše – chceme všem podnájemníkům poskytovat bydlení za stejných podmínek, zaprvé z důvodu férovosti, zadruhé z hlediska, že je pro nás nesmírně administrativně náročné poskytovat různým podnájemcům služby za odlišných podmínek.

5. Na jak dlouho je smlouva uzavírána?

5.1. Podnájemní smlouva vstupuje v platnost a účinnost okamžikem jejího podpisu smluvními stranami a je uzavřena na dobu určitou specifikovanou ve formulářové části C podnájemní smlouvy (dále jen „Období“). V případě, že jeden z nás neoznámí druhému alespoň 60 dní před ukončením Období, že trvá na ukončení doby podnájem, prodlužuje se podnájemní smlouva automaticky vždy o další stejné období, na které byla doba podnájem sjednána, nejdéle však vždy na dobu jednoho roku. Pokud dojde k automatickému prodloužení trvání podnájem podle tohoto ustanovení, dojde k navýšení nájemného dle mechanismu uvedeného v čl. 7.1.2. V takovém případě Vám bude zaslán nový evidenční list. Evidenční list podle nových podmínek je splatný od data v něm uvedeného, vždy nejdříve následující kalendářní měsíc po jeho doručení Vám jako Podnájemci.

5.2. Berete na vědomí, že Nemovitost je Vám poskytována výlučně do podnájem. Rovněž berete na vědomí, že v případě ukončení nájemního vztahu mezi námi a vlastníkem Nemovitosti automaticky končí i podnájemní vztah založený podnájemní smlouvou, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu mezi námi a vlastníkem Nemovitosti.

6. Co se bude dít před skončením podnájemního vztahu?

6.1. Pokud má být Nemovitost znovu podnájmuta jinému podnájemci, umožníte jako původní Podnájemce v době tří měsíců před skončením podnájem 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. My, popřípadě náš zástupce ze zvolené realitní kanceláře, Vám oznámíme návštěvu v přiměřené době předem, nejméně však 1 den předem. Výše uvedené nevylučuje možnost naší domluvy na konkrétním termínu prohlídky. V případě porušení této povinnosti máte povinnost nám uhradit ušlý nájem/vzniknutou škodu, jestliže dojde k neuskutečnění návaznosti na další podnájem.

6.2. Na konci podnájem máte za povinnost Nemovitost fyzicky uvolnit a vyklidit věci, které nebyly součástí ani příslušenstvím Nemovitosti a na svůj náklad vyčištěnou a znovu na bílo vymalovanou Nemovitost nám předat ve stavu, v jakém Vám byla na začátku předána do podnájem, a to 3 dny před skončením doby podnájem v souladu s ustanovením 6.4. VPP, případně dle výjimky v tom ustanovení uvedené. V případě prodlení s vyklizením výslovně souhlasíte, že jsme oprávněni vstoupit do Nemovitosti, Vaše věci, které se v Nemovitosti nachází, z Nemovitosti vyklidit svépomocí a uskladnit na Váš účet, případně se domáhat vyklizení soudní cestou. Společně souhlasíme s analogickým užitím § 2296 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „občanský zákoník“), přičemž v pochybnostech se má za to, že jde o věc opuštěnou ve smyslu § 2296 odst. 2 občanského zákoníku.

6.3. V případě, že vztah založený podnájemní smlouvou trval déle jak 5 let, máte povinnost před čerstvým vymalováním dle ustanovení 6.2. původní malbu na svůj náklad seškrábat.

6.4. Dohodli jsme se, že před fyzickým předáním Nemovitosti zpět máte povinnost umožnit nám vstup do Nemovitosti v období 3 měsíců 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. V rámci této prohlídky dostanete doporučení a rady, jak Nemovitost nachystat tak, abychom náš vztah ukončili bez zbytečných problémů týkajících se škod na bytě. Nemovitost nám předáte 3 dny před skončení podnájem, a to z důvodu nutnosti zajistit kontrolu a případné odstranění nedostatků na Nemovitosti. Výjimka z předchozí věty je možná po vzájemné dohodě s ohledem na stav Nemovitosti. Současně s Nemovitostí budou předána všechna vyhotovení klíčů od Nemovitosti a o předání bude sepsán Protokol o převzetí Nemovitosti včetně zápisu stavu měřičů energií a pořízena fotodokumentace a videodokumentace Nemovitosti. Pokud svou povinnost předat nám Nemovitost podle tohoto ustanovení nesplníte, máte povinnost uhradit nám smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení a rovněž odpovídáte za škodu, která nám v souvislosti s tímto prodlením vznikne.

6.5. Pokud ani po skončení podnájemního vztahu nesplníte svou povinnost Nemovitost fyzicky uvolnit, máte povinnost uhradit nám smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč za prodlení s uvolněním Nemovitosti trvající do 5 dní. Za každý další den prodlení překračující těchto 5 dní máte povinnost uhradit nám smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč.

7. Jaké platby jsou s podnájmem spojeny?

7.1. Nájemné

7.1.1. Zavazujete se nám platit měsíční nájemné. Nájemné se hradí 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 od data uvedeného na Evidenčním listu. Aktuální Evidenční list Vám bude zaslán při změně výše záloh vzhledem k vyúčtování anebo změně cen od dodavatelů energií a služeb. Evidenční list podle nových podmínek je splatný vždy od data v něm uvedeného, nejdříve následující kalendářní měsíc po jeho zaslání Vám.

7.1.2. Dáváte nám tímto výslovný souhlas k jednostrannému zvyšování nájemného, které budeme provádět ročně v relacích růstu cen nájemného v dané lokalitě. Při zvyšování budeme vycházet z referenční statistiky průměrných cen nájmu bytových jednotek v obci, ve které se Nemovitost nachází, zjištěné z veřejné statistiky realitního portálu Sreality.cz. V případě zániku nebo nefunkčnosti realitního portálu Sreality.cz určíme referenční statistiku průměrných cen nájmu bytových jednotek ze statistiky vývoje cen jiného zdroje, např. z webů Cemap.cz, Valuo.cz či jiných obdobných realitních portálů či datových zdrojů. Pokud by nebylo možné postupovat tímto způsobem a určit růst cen nájemného v lokalitě tímto způsobem, můžeme zvýšit nájemné na základě inflačního růstu spotřebitelských cen v České republice. Zvýšení nájemného bude v takovém případě provedeno na podkladě průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) vydávaného Českým statistickým úřadem (či jiným orgánem státní správy k tomu určeným) za uplynulý kalendářní rok.

7.1.3. Zavazujete se uhradit náklady spojené s upomináním a vymáháním dlužné částky jak na nájemném, tak jakékoli jiné platby, v rozsahu stanoveném zákonem, nejméně však ve výši 300 Kč za každou písemnou upomínku námi vystavenou či zaslánou e-mailem.

7.2. Pojištění

7.2.1. Prostřednictvím nás si sjednáte pojištění domácnosti, odpovědnosti a havarijních služeb podnájemce (dále jen „Pojištění“), a to do výše limitu uvedeného na webových stránkách <https://garantovanynejem.cz/rozcestnik-pro-podnajemniky>. Zavazujete se hradit nám náklady spojené se zřízením Pojištění specifikované v Evidenčním listu a další náklady s Pojištěním spojené, a to ve výši specifikované v Evidenčním listu. Dopojištění nad rozsah námi pro Vás sjednaného Pojištění si můžete sjednat sami.

7.3. Energie, poplatky a jiné služby (Inkaso)

7.3.1. Obecně

7.3.1.1. Vedle nájemného máte povinnost hradit rovněž zálohy na energie, poplatky za služby či paušály (dále jen „Inkaso“). Inkaso a jeho způsob úhrady jsou rozepsány v Evidenčním listu.

7.3.1.2. Zálohy na energie a jiné služby hrazené námi máte povinnost nám hradit společně s úhradou nájemného dle ustanovení 7.1.1. VPP. Vyúčtování služeb proběhne z naší strany do osmi měsíců po skončení zúčtovacího období, které je předmětem vyúčtování. Jednotlivá zúčtovací období nejsou udávána Nájemcem, ale jednotlivými dodavateli služeb. Případný nedoplatek máte povinnost uhradit ve lhůtě stanovené ve vyúčtování. V případě našeho prodlení s předložením vyúčtování podle tohoto ustanovení máte právo na smluvní pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý den prodlení. Případný přeplatek jsme povinni Vám uhradit ve lhůtě stanovené ve vyúčtování. V případě, že od správce domu nezískáme relevantní vyúčtování, na základě kterého by bylo možné udělat pro Vás vyúčtování ve stanovené lhůtě, bude vyúčtování provedeno v paušální výši, a to do dvanácti měsíců po skončení zúčtovacího období, které je předmětem vyúčtování.

7.3.1.3. V případě jakéhokoliv vyúčtování z naší strany tímto výslovně souhlasíte, že splatnost každého takového vyúčtování je na příslušném dokumentu uvedena a je tímto závazná. Výslovně též souhlasíte se zasíláním vyúčtování v elektronické podobě na Vaši adresu uvedenou ve formulářové části A podnájmní smlouvy.

7.3.1.4. V případě, že považujete vyúčtování za nesprávné, vyrozumíte nás o tomto včetně skutečností, ve kterých nesprávnost spatřujete do 30 dní od jeho doručení Vám, v opačném případě jsme se domluvili, že takové vyúčtování považujeme za správné.

7.3.1.5. Domluvili jsme se, že při předání Nemovitosti na počátku podnájmního vztahu považujeme stav měřičů energií za shodný se stavem, který byl zjištěn při převzetí Nemovitosti od předchozího uživatele a zapsán do Protokolu o převzetí Nemovitosti. Pokud bude odchylka zjištěných stavů vyšší jak 10 kWh elektřiny na každém tarifu, resp. 1 m³ plynu, 1 m³ studené vody a 1 m³ teplé vody, provedeme vyúčtování energií spotřebovaných nad tyto hodnoty. Vyúčtování bude provedeno ve výši 10 Kč za každý den období mezi

datem převzetí Nemovitosti od předchozí uživatele a datem předání Nemovitosti Vám na počátku podnájemního vztahu a příslušnou částku Vám uhradíme. Příslušná částka podle tohoto ustanovení Vám bude vyúčtována a uhrazena po ukončení podnájemního vztahu společně s vrácením jistoty.

7.3.1.6. Výše inkasa může být jednostranně změněna z důvodu navýšení nebo snížení cen od dodavatelů energií a služeb.

7.3.2. Úhrada svozu komunálního odpadu

7.3.2.1. Máte povinnost nám hradit poplatky za svoz komunálního odpadu v případě, že zákonné předpisy (zejm. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů) a obecně závazné vyhlášky příslušné obce tuto povinnost upravují pro vlastníka Nemovitosti. Pokud obec, ve které se Nemovitost nachází, má stanovený tzv. poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci, máme povinnost od vás poplatek vybrat a zaplatit, bez ohledu na to, jestli máte či nemáte v Nemovitosti trvalý pobyt, protože jste fyzickou osobou, která má v nemovité věci bydliště. Pokud má obec zakotvený poplatek za obecní systém odpadového hospodářství, máte v případě toho, že se k pobytu v obci přihlásíte (např. do Nemovitosti si přesunete trvalý pobyt) povinnost platit poplatek sami. Pokud tomu tak není, bude Vám poplatek vyúčtován námi. Povinnost platit poplatek nám máte vždy, pokud nám neprokážete, že máte evidován trvalý či přechodný pobyt na adrese Nemovitosti, přičemž k prokázání této skutečnosti máte povinnost předložit nám potvrzení od příslušného orgánu obce či od jiného relevantního orgánu. Poplatek (respektive jeho splátka) je námi účtován Vám v měsíčních paušálních či zálohových splátkách (dle úpravy příslušné obce) společně s nájemným. Pokud Vy či bytový dům kolektivně vyprodukovujete neobvykle velké množství odpadu, nebo odpad, který není běžným domovním odpadem, budou Vám náklady na svoz nebo likvidaci tohoto specifického nebo nadměrného množství odpadu vyúčtovány k úhradě a máte povinnost náklady spojené s tímto specifickým nebo nadměrným odpadem uhradit.

7.3.3. Poplatky za rozhlasové a televizní vysílání

7.3.3.1. Současně máte povinnost hradit v souladu s příslušnými právními předpisy poplatky za rozhlasové a televizní vysílání, pokud se v Nemovitosti nachází zařízení způsobilé k individuálně volitelné reprodukci rozhlasového či televizního vysílání.

7.3.4. Elektřina a plyn

7.3.4.1. V případě, že je Nemovitost osazena vlastním elektroměrem či plynoměrem se zavazujete poskytnout nezbytnou součinnost při uzavření smlouvy na odběr elektrické energie a zemního plynu. Tuto smlouvu uzavřeme s příslušným dodavatelem na Vaše jméno a Váš účet my, přičemž Vy nám k tomuto výslovně udělujete plnou moc. Výhodou, která z tohoto postupu plyne pro Vás je, že budete platit minimálně o 5 % nižší cenu, než je běžná tarifní cena za tyto energie u dominantního dodavatele v daném regionu, a to s ohledem na dohody, které my máme s našimi dodavateli uzavřeny. Plnou moc se zavazujete nám v případě skončení její platnosti během podnájemního vztahu opětovně udělit.

7.3.4.2. Pokud by z Vaší strany k poskytnutí součinnosti k výše uvedenému postupu nedošlo, uzavřeme příslušné smlouvy na naše jméno a náš účet my. V takovém případě ovšem výslovně souhlasíte a berete na vědomí, že tyto smlouvy budou uzavřeny v jiném tarifu, neboť pro nás jako podnikatele platí tarif pro podnikatele s vyšší sazbou, a tedy i vyšší cenou za příslušné energie. Současně též souhlasíte a berete na vědomí, že v takovém případě Vám budou účtovány i administrativní náklady s tímto spojené, uvedené v Ceníku.

7.3.4.3. Současně berete na vědomí, že nemáte k uzavření výše uvedených smluv s jakýmkoliv dodavatelem samostatně oprávnění. Rovněž nemáte oprávnění uzavřené smlouvy samostatně rozvázat. Porušení tohoto ustanovení se považuje za zvlášť závažné porušení povinností a odpovídáte za škodu (např. administrativní a technické důsledky spojené s odpojením elektroměru a nutností ho opět zapojovat), kterou toto Vaše jednání způsobí.

7.3.4.4. Veškerou korespondenci týkající se odběru služeb a plnění povinností vůči dodavatelům budete zasílat v kopii též nám. Za tímto účelem nás rovněž zmocňujete k nahlížení a pořizování si kopií korespondence související s dodávkami služeb dodavatelem Vám.

7.3.4.5. Při ukončení nájemního vztahu se zavazujete vyvinout nezbytnou součinnost při přehlášení těchto odběrů služeb a zejména odběry služeb samovolně neukončit, ale převést na nás, resp. námi určenou třetí osobu. V případě, že součinnost neposkytnete, odpovídáte za veškeré zvýšené administrativní a personální náklady, které s tímto vzniknou Nájemci či jakékoli třetí straně. Tyto náklady vám budou vyčísleny a jste povinni je zaplatit jako škodu.

7.3.5. Revizní poplatek

7.3.5.1. Zavazujete se hradit paušální revizní poplatek vymezený v Evidenčním listu. Tento poplatek hradíte proto, že za Vás zařizujeme provedení revizí, které by jinak tížilo Vás. Vy tak nemusíte mít tuto starost a pouze nám tímto uhradíte náklady takových revizí.

7.4. Jistota

7.4.1. Před podpisem podnájemní smlouvy nám složíte jistotu ve výši stanovené ve formulářové části C podnájemní smlouvy. Tato jistota slouží k zajištění Vašich povinností zaplatit nájemné a splnit další povinnosti vyplývající z podnájemní smlouvy a VPP.

7.4.2. My máme povinnost Vám vrátit jistotu po ukončení podnájemního vztahu, ale pouze za předpokladu splnění všech podmínek stanovených dále v tomto ustanovení. Vyplacení složené jistoty je podmíněno Vaším řádným předáním Nemovitosti a naším převzetím Nemovitosti, Vaším doložením, že na Nemovitosti nemáte veden trvalý pobyt, 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. Máme právo oproti jistotě započítat veškeré své pohledávky vzniklé vůči Vám z titulu podnájemní smlouvy. Stejně tak máme právo započíst jistotu oproti vzniklým škodám, kdy většina nákladových položek je zveřejněna v Ceníku. V případě, že dojde k jakémukoliv znehodnocení Nemovitosti anebo majetku, uplatní strany tento Ceník pro ocenění položek v něm obsažených. Pokud bude zničena Nemovitost, anebo majetek v Nemovitosti či domě, a tato položka nebude obsažena v Ceníku, anebo pokud oprava či výměna poškozené či poškozené položky uvedené v Ceníku převyšuje hodnotu v něm uvedenou, necháme externě ocenit opravu nebo výměnu těchto položek a tuto hodnotu máme právo započíst oproti složené jistotě včetně nákladů spojených s vyřízením oprav. V případě, že hodnota znehodnocení majetku či jeho vybavení přesáhne hodnotu jistoty, máte povinnost takto vypočítanou částku nám uhradit po vyzvání do 5 pracovních dnů. Za výzvu je považováno též její zaslání na Vaš e-mail. Naše zadržovací právo tím není dotčeno. Lhůta 1 měsíc pro vyplacení jistoty začíná běžet od okamžiku splnění podmínek podle tohoto odstavce.

7.4.3. Jistota je úročena ve výši 2 % ročně.

7.4.4. V případě zvyšování nájmu dle ustanovení 7.1.2. VPP Vás máme právo vyzvat k dorovnání výše kauce tak, aby odpovídala sjednané výši kauce ve vztahu k násobku nájemného, který byl sjednán ve formulářové části C podnájemní smlouvy.

7.5. Poplatek za správu

7.5.1 Zavazujete se hradit paušální poplatek za správu vymezený v Evidenčním listu. Tento poplatek zahrnuje naše služby spočívající v provozu zákaznické linky pro podnájemce ve všední dny od 7:00 do 18:00, zařízení a koordinaci práce „hodinového VITOM manžela“ pro řešení technických požadavků, zařízení a správu pojištění (odpovědnosti a domácnosti), zařízení přepisu energií, komunikaci s cizineckou policií, komunikaci s úřady (trvalé pobyty apod.), vystavování potřebných dokumentů k pobytu v elektronické podobě, součinnosti při požadavcích státní správy vůči podnájemci, možnosti stěhování se z bytu do bytu v rámci portfolia za výhodnějších podmínek, kontrole plateb, jejich evidenci a jejich ručním dohledáváním, provádění vyúčtování apod.

8. Jaká jsou naše vzájemná práva a povinnosti?

8.1. Bydlení

8.1.1. V Nemovitosti smí bydlet maximálně počet osob stanovený ve formulářové části B podnájemní smlouvy, k čemuž se zavazujete. Toto omezení zajišťuje, aby v Nemovitosti žil pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti Nemovitosti a umožňuje obvyklé, pohodlné a hygienicky vyhovující životní podmínky.

8.1.2. Současně máte povinnost písemně a bez zbytečného odkladu nás informovat o změně počtu v Nemovitosti žijících osob. Jestliže tuto povinnost nesplníte, máte povinnost zaplatit nám smluvní pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý den prodlení. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

8.1.3. Vyhrazujeme si právo souhlasu s přijetím nového člena do Nemovitosti. Naš souhlas s přijetím nového člena Vám bude udělen v písemné formě. Udělení souhlasu můžeme podmínit zvýšením nájemného, a to až o 20 %. V případě, kdy zvýšíte počet členů v domácnosti bez našeho souhlasu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností. Toto ustanovení se však nevztahuje na osoby Vám blízké.

8.1.4. Víte-li předem o své nepřítomnosti v Nemovitosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že Nemovitost bude po tuto dobu obtížně dostupná, oznámíte nám to včas. Současně označíte osobu, která po dobu Vaší nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Nemovitosti v případě, že toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud takovou osobu neoznačíte, jsme takovou osobou my. Nesplnění této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

8.1.5. Dále máte povinnost nás v písemné formě předem informovat o tom, že hodláte chovat v Nemovitosti zvíře. Chov zvířete v Nemovitosti přitom není možný, vylučuje-li ho domovní řád. V případě, kdy začnete v Nemovitosti chovat zvíře bez předchozího písemného oznámení nám, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností. Nájemce má v případě chování zvířete podnájemcem právo požadovat navýšení jistoty na dvojnásobek měsíčního nájemného.

8.2. Užívání Nemovitosti

8.2.1. Máte povinnost užívat předmětnou Nemovitost včetně jejího zařízení řádně a v souladu s těmito VPP a respektovat práva a povinnosti bydlících obyvatel a sídlících společností ostatních prostorů v domě. Rovněž máte povinnost dodržovat domovní řád a obecně závazné vyhlášky obce, ve kterém se Nemovitost nachází, upravující zejména náležitosti občanského soužití.

8.2.2. Nemovitost smíte užívat jen ke stanovenému účelu a máte povinnost dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Současně máte povinnost se při užívání Nemovitosti zdržet všeho, čím by nad míru obvyklou docházelo k obtěžování dalších obyvatel domu nebo čím by docházelo k jejich ohrožování na zdraví či majetku.

8.2.3. Máte za povinnost zachovávat při užívání Nemovitosti maximální opatrnost, aby nedošlo k jejímu nadměrnému opotřebení (včetně vybavení), či poškození, ať už Vámi, osobami s Vámi bydlícími, Vašimi návštěvníky nebo Vaším zvířetem.

8.2.4. Kouření v Nemovitosti včetně balkónu a ve společných prostorech domu je zakázáno. Porušení této podmínky je vnímáno jako zvlášť závažné porušení povinností. Případné náklady na zbavení Nemovitosti zápachu z kouře ponese Vy, přičemž rozhodující pro posouzení, zda jde o nepříjemný zápach po kouři, bude stanovisko vlastníka Nemovitosti (pronajímatele).

8.2.5. Na chodbu domu nesmíte umísťovat žádné věci (např. boty, botníky, deštníky). Na balkón či terasu nesmíte věšet žádné věci (např. truhlíky).

8.2.6. Zavazujete se, že nebudete využívat Nemovitost k nepovoleným činnostem.

8.3. Úpravy Nemovitosti

8.3.1. Úpravu, přestavbu či jinou změnu Nemovitosti můžete provádět jen za předpokladu, že s tímto vyslovíme písemný souhlas. Jakékoliv zásahy do podlah, dlažby, obkladů, fasády či jakákoli změna dispozice Nemovitosti nejsou povoleny.

8.3.2. Provedete-li stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu podnajaté Nemovitosti anebo mají za následek trvalé úspory energie, nemáte nárok na náhradu s tím spojených nákladů, pokud tyto nebyly předem písemně námi odsouhlaseny a pokud jsme se v dohodě o této úpravě nezavázali, že Vám je budeme po skončení podnájmu kompenzovat.

8.3.3. Dále máte povinnost strpět úpravu Nemovitosti, popřípadě její přestavbu nebo jinou změnu bez nároku na slevu na nájemném, pokud ji lze provést bez Vašeho většího nepohodlí, popřípadě pokud ji provádíme na příkaz orgánu veřejné moci, pokud ji provádí SVJ nebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.

8.4. Údržba a opravy

8.4.1. Běžnou údržbu Nemovitosti, kdy náklady na tuto údržbu nepřesáhnou částku 150 Kč/m² podlahové plochy Nemovitosti ročně, provádíte samostatně, kontinuálně a na svůj účet, přičemž k provádění běžné údržby není zapotřebí našeho souhlasu.

8.4.2. Dohodli jsme se 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. Máte povinnost toto nařízení vlády akceptovat a řídit se podle něj. V případě, že po dobu trvání smluvního vztahu nebudete provádět běžnou údržbu a drobné opravy a vznikne tím škoda na Nemovitosti anebo jejím vybavení, máte povinnost tuto škodu uhradit.

8.4.3. Zjistíte-li v Nemovitosti poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámíte nám to ihned. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, nám oznámíte bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří dnů od jejího zjištění. Zároveň učiníte podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Máte právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které odpovídáte. Oznámení dle tohoto odstavce musí být učiněno prostřednictvím e-mailu, v případě bezprostředního rizika vzniku škody telefonicky a následně potvrzeno e-mailem.

8.4.4. Dále máte povinnost bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození způsobené Vámi v předmětné Nemovitosti, na jejím zařízení a vybavení. Nestane-li se tak, máme právo poté, co Vás dopředu upozorníme, závady a poškození odstranit a požadovat od Vás náhradu. Tím není dotčeno naše právo na ukončení podnájemního vztahu z tohoto důvodu dle dalších ustanovení VPP.

8.4.5. Za drobné opravy se považují mimo jiné tyto opravy a výměny:

- a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nemovitost,
- e. výměna silikonu a těsnění na WC, v koupelně a kuchyni,
- f. výměna tlakových vodovodních trubek pod dřezem a umyvadlem,
- g. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- h. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

8.4.6. Za drobné opravy se dále považují zejména opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených. Do běžné údržby patří též výměna tlakových vodovodních hadic, pakliže už je na nich vidět rez, oxidace či porušení úpletu. Podnájemce je povinen tlakovou hadici pravidelně kontrolovat a vyměňovat.

8.4.7. V případě, kdy Vy nebo Vámi pověřená osoba způsobíte škodu na domu z důvodu stěhovacích prací, máte povinnost tyto škody do 48 hodin odstranit. V případě, že se tak nestane, jsme oprávněni tyto škody odstranit na vlastní náklad a tento náklad máte povinnost nám uhradit do 7 dní od předložení výúčtování. Pro vyčíslení prací se vždy používá Ceník v jeho aktuální verzi dostupné na adrese <https://garantovanynejem.cz/rozcestnik-pro-podnajemniky>, přičemž průměrné meziroční zvýšení u položek v Ceníku může dosahovat výše maximálně 20 %.

8.4.8. Dále se zavazujete, že v případě, kdy je Nemovitost vybavena technickými zařízeními a domácími spotřebiči, budete 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 seznámíte. V opačném případě se vystavujete riziku povinnosti náhrady škody v náš prospěch, způsobené nedodržením řádného postupu.

8.4.9. Jakékoli opravy elektrických rozvodných zařízení, s výjimkou výměny žárovek či zářivek, smí provádět jen profesionální technik v příslušném oboru. Opravy a výměny součástí rozvodu plynu smí rovněž provádět jen profesionální technik v příslušném oboru. Tam, kde to vyžadují právní předpisy, musí být provedeny při opravě i příslušné revize.

8.4.10. V případě, že je v Nemovitosti zařízení vyžadující pravidelné revize a pravidelnou údržbu, zajišťujeme tyto revize namísto Vás my. Vy tak nemáte žádnou starost se zařizováním a pouze nám hradíte náklady takových revizí, jak je vymezeno v čl. 7.3.5.1. VPP. Zavazujete se udržívat toto zařízení ve funkčním a provozuschopném stavu. Současně berete na vědomí, že takové zařízení podléhá pravidelné kontrole jedenkrát ročně a pravidelné revizi jedenkrát za tři roky, není-li stanoveno jinak. Zařízení, vyžadující pravidelnou revizi a údržbu, jsou vymezena ve formulářové části B podnájemní smlouvy a rovněž v Předávacím protokolu. Při revizích máte povinnost poskytnout řádnou součinnost.

8.4.11. Berete na vědomí, že pokud je v Nemovitosti nainstalován požární hlásič, musí být funkční a mít nabitě baterie. Za toto také odpovídáte.

8.4.12. V případě, že před skončením doby životnosti některého spotřebiče, kterým je Nemovitost vybavena, bude třeba takový spotřebič vyměnit, zaplatíte takový spotřebič, pokud došlo k jeho poškození Vámi, např. nešetrným zacházením, nevhodným použitím, úmyslně nebo nedbalostí.

8.5. Udržování pořádku v Nemovitosti

8.5.1. Na svůj náklad zajišťujete řádný úklid Nemovitosti. Zejména máte povinnost chránit tuto Nemovitost i celý dům před znečištěním, především chemikáliemi, ropnými produkty, radioaktivními látkami, domovním odpadem, či jinými látkami, které snižují hodnotu Nemovitosti, resp. domu nebo jinak jej poškozují. V případě, že nad míru obvyklou znečistíte společné prostory nebo přiléhající venkovní plochy, máte povinnost zajistit jejich bezodkladné vyčištění a to tak, aby zde zejména nemohlo dojít k úrazu ostatních obyvatel domu nebo chodců.

8.5.2. Dále máte za povinnost na svůj náklad provádět dostatečnou dezinfekci, dezinfekci a deratizaci Nemovitosti, jakož i činit jiná opatření, aby bylo zabráněno zamoření domu choroboplodnými zárodky, jakýmkoli hmyzem, či jinými živočichy.

8.5.3. Zavazujete se Nemovitost dostatečně často a řádně větrat tak, aby se předcházelo vzniku vlhkosti a plísní v Nemovitosti.

8.6. Ostatní práva a povinnosti

8.6.1. V případě, že z důvodů, které nejsou na Vaší straně, dojde k zastavení dodávek některé energie nebo služby na dobu delší než nepřetržitě 48 hodin, bude výše nájemného snížena takto:

- a. teplo – v období od 1. 5. do 31. 10. bez následku, ledaže by průměrná denní teplota klesla pod 5 °C, v ostatním období o 0,5 % z výše nájemného za každý více než půlden trvání takového výpadku tepla;
- b. teplá užitková voda – v období od 1. 5. do 31. 10. bez následku, ledaže by průměrná denní teplota klesla pod 5 °C, v ostatním období o 0,5 % z výše nájemného za každý více než půlden trvání takového výpadku teplé užitkové vody;
- c. pitná voda – o 0,5 % z výše nájemného za každý více než půlden trvání takového výpadku pitné vody.

8.6.2. V případě zastavení dodávek některé energie nebo služby na dobu kratší než nepřetržitě 48 hodin se sleva podle předcházejícího ustanovení neposkytuje.

8.6.3. Berete na vědomí, že nemáte právo Nemovitost dále podnajíout. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

8.6.4. My nebo námi pověřená osoba máme právo vstupovat do Nemovitosti za účelem její prohlídky za Vaší přítomnosti, nestanoví-li VPP jinak. O této prohlídce máme povinnost Vás předem informovat. Rozsah prohlídek bude nejméně jedenkrát ročně. Dále se z naší strany uskuteční minimálně jedna další prohlídka Nemovitosti, a to v rámci prvních 4 měsíců ode dne předání Nemovitosti. Máte ovšem za povinnost pustit nás na prohlídku Nemovitosti i nad rámec prohlídek výše uvedených. U prohlídky budou z naší strany pořízeny fotografie a videodokumentace interiéru Nemovitosti, s čímž dopředu souhlasíte.

8.6.5. Musíte se zdržet zanechávání jakýchkoliv movitých věcí na chodbách a ve společných prostorech domu a zavěšování jakýchkoliv movitých věcí na zábradlí lodžii nebo teras. V případě porušení tohoto ustanovení máte povinnost uhradit nám škodu (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.

8.6.6. Nesmíte přechovávat v Nemovitosti jakékoli nebezpečné předměty, zejména výbušniny, snadno zápalné, prudce jedovaté nebo zápachající látky, či jiné věci, jež by mohly poškodit majetek nebo zdraví osob. Stejně tak nesmíte v Nemovitosti uchovávat jakékoli věci, které nemáte oprávnění držet podle právních předpisů, jako jsou např. ilegálně držené zbraně, omamné látky a podobně. Rovněž nesmíte v Nemovitosti přechovávat jakékoli věci, které by se mohly negativně dotknout rasového, etnického, náboženského, či podobného cítění osob.

8.6.7. Zavazujete se, že nejpozději do 14 dní od ukončení podnájemní smlouvy ohlásíte v příslušné evidenci obyvatel změnu místa trvalého pobytu/sídla společnosti z adresy Nemovitosti a zajistíte, aby tak učinily i osoby, které s Vámi v Nemovitosti bydlely/provozovaly činnost, včetně odhlášení trvalého pobytu u fyzických osob anebo odhlášení sídla společnosti u právnických osob. Pro případ, že tento svůj závazek nesplníte řádně a včas, máte za povinnost zaplatit náklady spojené s odhlášením výše uvedených stavů dle Ceníku.

8.6.8. Pokud jste v době uzavření podnájemní smlouvy neměli bankovní účet v České republice, máte povinnost tento účet nejpozději do měsíce od jejího uzavření zřídit a v písemné podobě nám nahlásit jeho číslo a prokázat nám, že tento účet skutečně patří vám (např. oficiálním bankovním dokumentem, z něhož bude patrné, že účet je zřízený na vás).

9. Je možné ukončit podnájemní smlouvu předčasně?

9.1. Ukončení podnájemní smlouvy je možné dohodou smluvních stran anebo jednostrannou výpovědí ze zákonných důvodů. Jednostranná výpověď podnájemce se vyžaduje formou doporučeného dopisu na adresu Nemovitosti v případě výpovědi z naší strany, případně na adresu uvedenou ve formulářové části A podnájemní smlouvy v případě výpovědi z Vaší strany, nebo e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou ve formulářové části A podnájemní 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 e-mailu pak slouží coby důkaz odeslání. Současně jsme se výslovně dohodli, 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 takovém případě pak smluvní vztah skončí vždy až k 31. 1. následujícího roku.

9.2. Současně máme oprávnění vypovědět podnájem bez výpovědní doby z důvodu zvlášť závažného porušení povinností, kterým se rozumí zejména:

- a. nezaplatíte-li Nájemné či Inkaso za dobu alespoň 14 dní,
- b. poškodíte-li Nemovitost závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c. způsobujete-li jinak závažné škody nebo obtíže nám nebo osobám, které v domě, kde se Nemovitost nachází, bydlí,
- d. užíváte-li Nemovitost v rozporu s podnájemní smlouvou a VPP,
- e. provedete-li rozsáhlé či zásadní úpravy Nemovitosti bez našeho souhlasu,
- f. v Nemovitosti žije více osob, než je maximální počet osob dle formulářové části B podnájemní smlouvy,
- g. dopouštíte-li se dlouhodobého nebo opakovaného porušování povinností, případně porušujete-li více povinností současně,
- h. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení podnájemce
- a. z jiných důvodů, které VPP či formulářová část podnájemní smlouvy označují za zvlášť závažné porušení povinností.

V tomto případě podnájem končí dnem, kdy je Vám výpověď doručena.

9.3. V případě neuskutečněné návaznosti dalšího podnájemce na Nemovitost zaviněné Vámi máte povinnost uhradit nám ušlý nájem (tj. náhrada škody a ušlý zisk) za každý započatý den, kdy byt nebude podnajímat. Zejména se jedná o případy, ne však výlučně, kdy:

- a. Podnájem je okamžitě ukončen a Nemovitost převzata z důvodu zvlášť závažného porušení povinností z Vaší strany,
- b. Nevyklidíte Nemovitost včas a původně sjednaný nový podnájemce proto ztratil o podnájem Nemovitosti zájem,
- c. Vráťte nám Nemovitost v takovém stavu, že je nezbytné provést v Nemovitosti takový úklid či opravy, kvůli kterým nebude možné předat Nemovitost novému podnájemci řádně a včas.

V tomto smyslu máme právo započíst tuto škodu a ušlý zisk oproti složené jistotě a máme právo vůči Vám na smluvní pokutu ve výši měsíčního nájemného splatnou do 5 dnů od jejího uplatnění. V případě, kdy je ušlý nájem menší než již Vámi uhrazené nájemné, rozdíl Vám vrátíme společně s vyúčtováním jistoty.

10. Závěrečná ujednání

10.1. Nemovitost Vám bude předána k užívání v řádném stavu, tedy znovu vymalována bílou barvou a uklizena. V případě, že se tak nestane, můžeme ji buď do tohoto stavu uvést do 3 dnů od předání, anebo Vám poskytnout náhradu dle Ceníku za výmalbu a úklid (u nebytových prostor je výpočet stanoven na základě m² a nabídek třetích stran). Možnost volby je na nás. Převzetím náhrady se Nemovitost považuje za čerstvě bíle vymalovanou a uklizenou. Uzavřením podnájemní smlouvy společně souhlasíme, že nevymalovaná nebo neuklizená Nemovitost není důvodem pro nepřevzetí Nemovitosti ze strany Podnájemce.

10.2. Podnájemní smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden je určen pro Vás a jeden pro nás. VPP jsou přílohou každého stejnopisu.

10.3. V případě ukončení podnájemní smlouvy z důvodu ukončení naší činnosti nebo z důvodů na naší straně, bude oprávněn práva a povinnosti z podnájemní smlouvy převzít postoupením jiný subjekt certifikovaný a obchodující pod značkou GarantovanyNajem.cz či

značkou obdobnou (dále také jen "Postupník"), a to na základě našeho oznámení stranám podnájemní smlouvy, bez dalšího a s přiložením souhlasu Postupníka. S tímto případným postoupením podnájemní smlouvy na třetí osobu výslovně souhlasíte. Naš nástupce se zavazuje dodržovat podmínky podnájemního vztahu stanovené podnájemní smlouvou a VPP.

10.4. Společně výslovně prohlašujeme, že jsme si podnájemní smlouvu včetně jejích příloh, zejména těchto VPP před podpisem řádně přečetli, že s jejím obsahem souhlasíme a že smluvní vztah uzavíráme po vzájemném projednání, podle naší svobodné a pravé vůle, vážně, srozumitelně a určitě, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran. Na důkaz toho připojujeme své vlastnoruční podpisy k podnájemní smlouvě i VPP.

10.5. Veškeré spory vzniklé z podnájemního vztahu založeného podnájemní smlouvou budou řešeny před místně příslušnými soudy České republiky. Vy máte však rovněž právo na mimosoudní řešení sporu. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, máte oprávnění podat k České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na webových stránkách www.coi.cz.

10.6. Veškerá oznámení učiněná na základě podnájemní smlouvy či VPP budou, není-li uvedeno jinak, učiněna písemnou formou a doručena na adresy stran, uvedené ve formulářové části A podnájemní smlouvy, a to

- a. datovou schránkou nebo
- b. doporučeným dopisem nebo
- c. kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem nebo
- d. osobně oproti písemnému potvrzení o převzetí nebo
- e. e-mailem.

Dohodli jsme se, 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.

10.7. Pro vzájemnou komunikaci jsme se dohodli používat výhradně e-maily a adresy uvedené ve formulářové části A podnájemní smlouvy. O změně svých kontaktních údajů máte povinnost nás neprodleně písemně (e-mailem) informovat.

10.8. Rozsah práva užívat Nemovitost je stanoven podnájemní smlouvou a VPP. Ve věcech těmito neupravených se vztah mezi stranami řídí občanským zákoníkem, a to zejména ustanovením § 2274 an., a dalšími obecně závaznými předpisy. Případná neplatnost některého z ustanovení podnájemní smlouvy či VPP nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.

10.9. Berete na vědomí, že veškeré schůzky s námi budou probíhat ve všední dny (mimo případy, kdy předání anebo převzetí Nemovitosti dle podnájemní smlouvy připadne na víkend) v období od 8:00 - 17:00. V případě, kdy Vám takový čas nevyhovuje, můžete se s námi domluvit na schůzce mimo tuto dobu, která je zpoplatněna. Cena za takovou schůzku je uvedena v Ceníku.

10.10. Smluvní pokuty stanovené těmito VPP nejsou paušalizací náhrady škody. Pokud má strana právo na náhradu škody v případě porušení povinnosti, které zároveň zakládá právo na smluvní pokutu, stojí právo na náhradu škody a na smluvní pokutu vedle sebe.

10.11. Pokud jsou VPP přeloženy do cizích jazyků, je rozhodný jazyk český.

10.12. VPP nabývají účinnosti dnem 1.1.2026

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Nájemce

Viktor Garanták

Podnájemce

Radovan Podnájemce

Non-binding English translation.

For legal purposes, the Czech version is the binding version.

No. [Agreement-VS]

for Property:[Property-Address][Property-UnitNumber],[Property-Municipality]

v 1.0.3

concluded pursuant to the provisions of Section 2215 et seq. and Section 1746, paragraph 2 of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, between:

VITOM Správa s.r.o.

and

VITOM a.s.

and

[Client-Name] [Client-Surname]

Contracting parties (part A)

VITOM Správa s.r.o., Company ID: 03295389, with registered office at Táborská 4531/48, Židenice, 615 00 Brno, registered in the Commercial Register of the Regional Court in Brno, Section C, File 84194

Represented by: [User-Name] [User-Surname] Email: [Company-EmailForSubtenant] Telephone: [Company-PhoneForSubtenant]

Bank account: [Company-Account]

hereinafter also referred to as the "Lessee"

and

VITOM a.s., Company ID: 04426169, with registered office at Táborská 4531/48, Židenice, 615 00 Brno, registered in the Commercial Register of the Regional Court in Brno, Section C, File 84194 Register of the Regional Court in Brno, Section B, Insert 7389

Represented by: [User-Name] [User-Surname]

and

[Client-Company-Condition]Company: [Client-Company][Client-Company-Condition][Client-Person-Condition]Name and surname: [Client-Name][Client-Surname][Client-Person-Condition]

[Client-Company-Condition]Registration number: [Client-VAT]

Represented by: [Client-Name] [Client-Surname]

[Client-Company-Condition]Date of birth: [Client-Date of birth]

Permanent residence: [Client-Residence]

Telephone: [Client-Phone]

E-Mail:[Client-Mail]

Bank account:[Contract-Account number]

Assigned variable symbol:[Contract-VS]

hereinafter referred to as the "Subtenant"

together also as the "parties", "contractual parties" or "parties to the sublease agreement"

[Contract-Cohabitants-Condition] The following cohabitants will live in the Property together with the Subtenant:

[Contract-Cohabitants][Contract-Cohabitants-Condition]

Leased property (part B)

Address: [Property-Address]

Cadastral office: [Property-Cadastral Office] Cat. workplace: [Property-KatastralniPracoviste]

Unit number: [Property-CisloJednotky] Layout: [Property-Disposition] Floor: [Property-Patro] Parking: [Property-Parking]

The property also includes: [Property-DaleNalezí] Usage method: [Property-ZpusobVyuzitiJednotky]

Maximum number of adults: [Property-PovolenyPocetOsob]

Hereinafter also referred to as the "Property"

Specifics of care for the Property, maintenance and inspections

[Property-Specifics-Pece]

[Property-Inspection]

1. A detailed description of the Property and a list of the equipment of the Property will be included in the Handover Protocol, which will be drawn up upon handover of the Property. At the same time, photo and video documentation of the Property will be taken upon handover of the Property.
2. The Subtenant confirms that he had the opportunity to properly familiarize himself with the condition of the Property before its handover on [Agreement-Date of Inspection], that he considers it to be of good quality, well-preserved, in a condition suitable for proper use and that he accepts it for use without reservations.
3. The Subtenant acknowledges that upon taking over the Property, he will take over the keys to the Property from the Tenant. The Subtenant further agrees that the Tenant will retain one copy of the keys, and the Tenant undertakes to use this copy only in cases of absolute necessity and urgency, such as an accident, etc.
4. The Subtenant is not entitled to refuse to take over the Property due to minor defects or unfinished work that do not prevent the use of the Property, such as minor dirt, surface damage, damaged or missing blinds, etc. However, the Lessee is obliged to remove such defects and incomplete work without undue delay at his own expense, unless these are defects and incomplete work that already existed on the Property when it was handed over from its owner.
5. The Lessee is not obliged to hand over the Property to the Sublessee if the security deposit pursuant to Part C, paragraph 3 of the Agreement has not been deposited by the date of takeover at the latest and if the rent for the first calendar month has not been paid. Furthermore, he is not obliged to hand over the Property to the Sublessee if:
 - a) he becomes convinced that the information provided by the Sublessee is false, e.g. if the Subtenant does not intend to live in the apartment and is subletting for someone else
 - b) the Subtenant has committed or there is a reasonable fear that he will commit illegal or immoral behavior, especially if he is rude during the handover
 - c) the Subtenant arrives at the takeover under the influence of alcohol or other addictive substances
 - d) it is obvious that the Subtenant violates provisions 8.1.1 or 8.1.6. of the General Terms and Conditions.
6. If the conditions specified in the previous paragraph are met, the Tenant may withdraw from the contract and the parties will return the mutual performance.

Sublease period, rent, security deposit (part C)

1. This Contract enters into force and effect at the moment of signature by all parties and is concluded for a fixed period from [Contract-Start-Validity] to [Contract-End-Validity].

2. The rent is determined by agreement between the contracting parties and is stated in the Registration Sheet No. [Agreement-VS] (hereinafter also referred to as the "Registration Sheet").

3. The Subtenant undertakes to deposit a security deposit in the amount of [Security Deposit], i.e. in the amount of [Agreement-Security] of the rent, no later than three days after the signing of this agreement by both parties. Violation of this obligation

Other provisions (part D)

1. VITOM a.s. acts as a contracting party to this contract for the purpose of providing technical services within the framework of the sublease.

2. This contract is made in 3 copies with the validity of the original, one of which is intended for the Sublessee, one for the Lessee and one for VITOM a.s.

3. This Contract may be amended or supplemented only by written amendments signed by all Contracting Parties.

4. An integral part of this contract are the General Terms and Conditions of Sublease (hereinafter also referred to as the "GTC") and the Registration Form, which are attached to each copy of this contract.

5. The Subtenant expressly declares that he agrees in particular with the provisions of 4.2., 6.4., 6.5., 7.3.1.2., 7.4.3., 8.1.2., 8.1.4., 9.3. and 10.10. of the GTC and that he has been informed of them.

6. The Subtenant declares that [Client-Exposed Person] 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 from Crime and the Financing of Terrorism.

7. The parties to this contract expressly declare that they have read the contract, including its annexes, carefully before signing, that they agree with its content and that they are entering into the contractual relationship after mutual discussion, according to their free and genuine will, seriously, clearly and definitely, not under duress and under noticeably disadvantageous conditions for one of the parties. As proof of this, they attach their handwritten signatures to this contract and the GTC.

8. The translation of this Contract and the GTC into English is just of an informative nature. In case there is vagueness or translation conflict, the Czech version shall prevail.

General Terms and Conditions of Sublease version 1.0.1 (hereinafter also referred to as "GTC")

Obsah

1. What does the sublease agreement cover?

1.1. Our company, VITOM Správa s.r.o., is a business entity which has taken the above Property on lease from its owner ("Landlord") in order to offer it for subletting. This system, called GarantovanyNajem.cz, imposes certain restrictions on all contracting parties. For this reason, this agreement contains some extra benefits for you as a Subtenant, but also some limitations because we as the Tenant do not own the Property that is the subject of the Sublease.

1.2 Wherever "us" is referred to in these GTC, it means the Tenant, VITOM Správa s.r.o. Where in these GTC reference is made to "you", it means the Subtenant.

2. What do the parties agree on in this contract?

2.1 We undertake to give you temporary occupation of the Property specified in Form B of the Sublease Agreement in consideration of the terms and conditions set out in this form and in these GTC. Only the persons listed on the registration list attached to the Sublease Agreement (the "Registration Sheet") may occupy the Property with you. The Registration Sheet may be amended based on conditions set out below.

2.2 You agree to pay the monthly rent for the Sublease in due and timely manner in the amount agreed upon by the parties, as set forth in in the Registration Sheet, together with the monthly deposits and other agreed payments as set out in the Registration Sheet, and maintain, manage and make minor repairs to the Property in accordance with the terms and conditions set forth below.

3. Why these GTC?

3.1 We want to make our agreement as clear as possible and make it easier for you to navigate through it. For this reason, we have made all the variables elements in the form part of the contract and in an annex called the Registration Sheet, so that it is clear from these two documents what are current rights and obligations that we have towards each other.

3.2 At the same time, we want to be fair to our subtenants and offer everyone the same terms and conditions of the subtenancy agreement regardless of the period of their contract with us. It is for this reason that these GTC are a part of the contract and our signatures will be affixed to both the form part of the agreement and these GTC to confirm our agreement with each other and with all that is set out herein.

4. Can these GTC be changed?

4.1. Yes, they can. Of course, we know that housing is a very sensitive matter and we do not want you to feel that we can change the basic parameters of the contract at any time. We usually change the terms and conditions to improve our service standards, and we often have to respond to legislative changes.

4.2 We set out the following process for changes to the GTC:

1. we will send information that the GTC s are to be changed to the current email address provided on the form Part A of the sublease agreement at least one month before the change takes effect.

2. If you do not agree with the change to the GTC, please express your disagreement within 10 days of receipt of the change.

3. If you do not express your disagreement in the form set out above, the amendment to the GTC will take effect on the date stated in the information email.

4. If you object, our customer service representative will contact you to explain the benefits of the proposed change of the GTC and why we are proceeding with the change. Following this, you may withdraw your objection to the change of the GTC and the new terms will apply to this agreement on the effective date of the change as set out in the date of the information email, or, if this date has already passed, the date of withdrawal of the objection.

5. If you still do not agree to the change in the GTC, the unchanged GTC will apply to your contract until the end of its next anniversary date. However, please note in advance that this will probably result in your sublease agreement not getting renewed on the anniversary date and the sublease will therefore expire at the end of the fixed term. As we have stated above - we want to provide housing on the same terms to all subtenants, firstly for reasons of fairness and secondly because it is extremely administratively challenging for us to provide different services to different tenants on different terms.

5. For how long is the contract concluded?

5.1. The sublease agreement comes into validity and effect at the moment of its signing by the parties and is concluded for a definite period of time specified in Form C of the Sublease Agreement (the "Term"). In the event that one of us fails to give the other at least 60 days prior to the end of the Term that the party insists on terminating the Sublease Term, the Sublease shall automatically be extended for an additional equal

period for which the Sublease Term was agreed, but not for more than one year. If the automatic extension occurs under this provision, the rent will be increased according to the mechanism set out in Article 7.1.2. In such case, a new registration sheet will be sent to you. The registration sheet under the new conditions is payable from the date specified therein, but always at the earliest of the following calendar month following its delivery to you as Subtenant.

5.2 You acknowledge that the Property is provided to you for subletting only. You also acknowledge that in the event of termination of the tenancy relationship between us and the owner of the Property, the subletting relationship established by the subletting agreement will also automatically end, no later than the date of termination of the sublease between us and the owner of the Property.

6. What will happen before the end of the tenancy?

6.1. If the Property is to be sublet again to another Subtenant, you as the original Subtenant will allow to the prospective subtenant, accompanied by a representative of the estate agent, access to the Property to the extent necessary for the purpose of inspection, three months before the end of the sublease, at least 2 days a week, Monday to Thursday, for at least 2 consecutive hours, for a minimum between 16:00 - 18:00. We, or our representative from your chosen estate agent, will give you reasonable notice of the visit, at least 1 day in advance. The above does not exclude the possibility of our arranging a specific date for the visit. In the event of a breach of this obligation, you shall be liable to pay us for any loss of rent/damage incurred if there is a failure to follow up on the next sublet.

6.2 At the end of the Sublease, you are obliged to physically vacate the Property and clear out the items that were not part of or accessory to the Property and to hand the Property over, cleaned and repainted white, at your expense, to us in the same condition as when it was initially handed over to you 3 days before the end of the subletting period in accordance with clause 6.4 of the GTC, or as exempted in that clause specified in the VPA. In the event of delay in vacating, you expressly agree that we are entitled to enter the Property, and to vacate the Property on our own account and store them at your expense, or to seek eviction by court action. Together we agree to the analogous use of Section 2296 of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, as amended (hereinafter referred to as "Civil Code"), whereby, in case of doubt, it shall be deemed to be an abandoned item within the meaning of Section 2296(2) of the Civil Code.

6.3. If the relationship established by the sublease agreement has lasted more than 5 years, you are obliged to scrape off the original painting at your own expense before fresh painting, in accordance with the provisions of 6.2.

6.4 We have agreed that prior to the physical handover of the Property back to us, you must allow us access to the Property for a period of 3 months 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 the handover as such, in order to ensure that the Property is properly prepared on the handover date for the next potential subtenant. As part of this inspection, you will be provided with recommendations and advice on how to prepare the Property so that we can end our relationship without unnecessary problems relating to damage to the flat. You will hand the Property over to us 3 days before the end of the tenancy due to the need to arrange for inspection and removal of potential defects in the Property. An exception to the previous sentence is possible by mutual agreement with regard to the condition of the Property. Simultaneously with the Property itself, all copies of the keys to the Property shall be handed over and a handover protocol shall be drawn up including a record of the status of the energy meters and photographic and video documentation of the Property. If you do not fulfil your obligation to hand the Property over to us in accordance with this provision, you are obliged to pay us a contractual penalty of CZK 1,000 for each day of delay and you shall also be responsible for any financial damage caused in connection with such delay.

6.5 If you fail to physically vacate the Property even after the end of the Sublease, you are obliged to pay us a contractual penalty of CZK 15,000 for a delay of up to 5 days in vacating the Property. For each additional day of delay exceeding this 5 days you are obliged to pay us a contractual penalty of CZK 1,000.

7. What payments are associated with subletting?

7.1. Rent

7.1.1 You agree to pay us a monthly rent. The rent is payable by the 20th day of the preceding calendar month in the amounts, to the account and under the variable symbol indicated in the Registration Sheet. The Registration Sheet is always valid from the date shown on the Registration Sheet. An up-to-date Registration Sheet will be sent to you if the amount of the advance payment changes due to a change in the bill or a change in prices from the energy and service suppliers. The Registration Sheet is always due from the date shown on the Registration Sheet, at the earliest in the calendar month following the Sheet being sent to you.

7.1.2. You hereby expressly consent to unilateral rent increases, which we will implement annually in relation to rent price increases in the locality. We will base the increases on benchmark statistics of average rental prices of residential units in the municipality, in which the Property is located, obtained from public statistics of the real estate portal Sreality.cz. In the event of termination or non-functioning of the real estate of the Sreality.cz portal, we will determine reference statistics of average rental prices of residential units from the statistics of price development of another source, e.g. from Cemap.cz, Valuo.cz or other similar real estate portals or data sources. If it would not be possible to proceed in this way and determine rental price increases in the locality in this manner, we may increase rents based on inflationary consumer price increases in the Czech Republic. In such a case, the rent increase will be based on the average

annual consumer price index issued by the Czech Statistical Office (or other government authority designated for this purpose) for the previous calendar year.

7.1.3. You agree to pay the costs of reminding and recovering the claims both in delayed rent and any other payment, in to the extent provided by law, but not less than CZK 300 for each written reminder issued or emailed by us.

7.2. Insurance

7.2.1. You will arrange home, liability and subtenant breakdown insurance (the "Insurance") through us, up to the limits shown on the <https://garantovanynejem.cz/rozcestnik-pro-podnajemniky>. You agree to pay us the costs associated with setting up Insurance specified in the Registration Sheet and other costs associated with the Insurance, in the amount specified in the Registration Sheet. You may arrange additional Insurance over and above the scope of the Insurance arranged by us.

7.3 Energy, charges and other services („Collection fee“)

7.3.1. In general

7.3.1.1 In addition to rent, you are also liable to pay utility deposits, service charges or lump sums. The method of such payments and amounts are listed in the Registration Sheet.

7.3.1.2. You are obliged to pay the energy and other utility bills paid by us together with the payment of the rent in accordance with clause 7.1.1. of the GTCs. Billing for services will be made by us within eight months after the end of the billing period to which the billing relates. The individual billing periods are not specified by us but by the individual service providers. You are obliged to pay any arrears within the time limit set out in the bill. In case of billing for services in accordance with this provision, you shall be entitled to a contractual penalty of CZK 10 for each day of delay. We are obliged to reimburse any overpayment to you within the time limit set out in the bill. In the event that we do not receive a relevant bill from the building manager on the basis of which it would be possible to make a bill for you in the time limit, the bill will be made in a lump sum within twelve months after the end of the billing period which is the billing period.

7.3.1.3. In the event of any billing by us, you hereby expressly agree that the due date of any such billing shall be on the relevant document and is hereby binding. You also expressly agree to the sending of bills in electronic form to Your address set forth in Form A of the Sublease Agreement.

7.3.1.4 In the event that You consider the billing to be incorrect, You will notify us of this, including the facts you see as incorrect within 30 days of the billing being delivered to you, otherwise we agree that we will treat such billing as correct.

7.3.1.5 We have agreed that on the handover of the Property at the beginning of the Sublease we will treat the energy meter readings as being the same as the readings that were measured when the Property was taken over from the previous occupier and recorded in the Property Acceptance Record. If the deviation of the measure readings exceeds 10 kWh of electricity on each tariff, or 1 m3 of gas, 1 m3 of cold water and 1 m3 of hot water, we will bill for the energy consumed above these values. The billing will be made at the rate of CZK 10 for each day between the date the Property is taken over from the previous occupier and the date the Property is handed over to you at the start of the subletting relationship and the relevant amount will be paid to You. The relevant amount under this clause will be invoiced and paid to You on termination of the Sublease together with the return of the security deposit.

7.3.1.6 The amount of the collection fee may be unilaterally changed due to price increases or decreases from energy and service suppliers.

7.3.2. Payment for municipal waste collection

7.3.2.1 You are obliged to pay us the municipal waste collection fees if the statutory regulations (in particular Act No. 185/2001 Coll, on waste and amending certain other acts) and the general binding ordinances of the municipality concerned provide for this obligation for the owner Property. If the municipality in which the Property is located has established a so-called fee for the disposal of municipal waste from immovable property, we are obligated to collect and pay the fee from you, whether or not you reside on the Property, because you are an individual who resides at the Property. If the municipality has an embedded municipal waste management system fee, you are liable to pay the charge yourself if you take up residence in the municipality (e.g. move your permanent residence to the Property). If this is not the case, you will be charged the fee by us. You are always obliged to pay the fee to us unless you can prove to us that you have registered permanent or temporary residence at the Property, and you must provide us with a certificate to prove this from the relevant local authority or other relevant authority. The fee (or instalment thereof) is charged by us to you in monthly lump sum or advance payments (as regulated by the relevant municipality) together with the rent. If you or the apartment building collectively produce an unusually large amount of waste, or waste that is not normal household waste, you will be charged for the cost of collection or disposal of that specific or excessive amount of waste will be billed to you for payment and you are obligated to pay the costs associated with that specific or excessive waste.

7.3.3. Radio and television broadcasting fees

7.3.3.1 You are also obliged to pay radio and television broadcasting fees in accordance with the relevant legislation if there is equipment in the Property capable of individually selectable reproduction of radio or television broadcasts.

7.3.4. Electricity and gas

7.3.4.1 Where the Property is fitted with its own electricity or gas meter, you undertake to provide the necessary assistance in the conclusion of the electricity and gas contract. We will conclude a contract with the relevant supplier in your name and your account, and you expressly grant us a power of attorney to do so. The advantage of this procedure for you is that you will pay at least 5% lower than the normal tariff price for these energies from the dominant supplier in the region, taking into account the agreements we have with our suppliers. You undertake to provide us with a new power of attorney in the event that the original one expires during sublease relationship.

7.3.4.2. Should there be no cooperation from your end to proceed as above, we will enter into the relevant contracts on our name and account. However, in this case you expressly agree and acknowledge that these contracts will be concluded at a different tariff, as we, as a business, are subject to a business tariff with a higher tariff and therefore a higher price for the relevant energy. At the same time, you agree and acknowledge that in such a case you will also be charged for the administrative costs associated with this as set out in the Price List.

7.3.4.3 You also acknowledge that you are not independently authorised to enter into the above contracts with any supplier. You also do not have the authority to terminate the concluded contracts independently. Violation of this provision shall be considered particularly serious breach of obligations and you are liable for damages (e.g. administrative and technical consequences associated with disconnecting the meter and having to reconnecting the meter) caused by your actions.

7.3.4.4 You will send all correspondence relating to the subscription of services and the fulfilment of obligations to suppliers, with a copy to us. For this purpose, you also authorise us to inspect and take copies of correspondence relating to the supply of services by the Supplier to you.

7.3.4.5. Upon termination of the tenancy, you undertake to cooperate as necessary in the restatement of these service charges and in particular not to terminate the service subscriptions by yourself but to transfer them to us or to a third party appointed by us. In the event that you do not provide such cooperation, you shall be liable for any increased administrative and personnel costs incurred by the Tenant or any third party in doing so. These costs will be assessed against you and you will be liable to pay them as damages.

7.3.5. Revision fee

7.3.5.1 You agree to pay the flat revision fee as defined in the Registration Sheet. You pay this fee because we arrange for you to carry out revisions that would otherwise be a burden to you. You do not have to bear this burden and you are only reimbursing us for the cost of such revisions.

7.4 Security

7.4.1 Before signing the Sublease Agreement, you will give us a security deposit in the amount set out in Form C of the Sublease Agreement. This Security Deposit is to secure your obligations to pay rent and to meet your other obligations under the Sublease Agreement and the GTCs.

7.4.2 We are obliged to return the security deposit to you upon termination of the subletting relationship with us, but only if all conditions set out below in this clause are met. The payment of the security deposit is conditional upon your proper handover of the Property and our take over of the Property, your proof that you do not have a permanent residence in the Property, and upon settlement of all overpayments and arrears incurred after during the term of the Sublease Agreement, as well as the settlement of any overpayments and arrears billed after the termination of the Sublease for the term the duration of the sublease. We have the right to set off against the security deposit any claims we have against you under the sublease agreement. We also have the right to set off the security deposit against any damages incurred where most of the cost items are published in the Price List. 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 asset in the Property or the building, is destroyed and the item is not included in the Price List, or if the repair or replacement of the destroyed or damaged item listed in the Price List exceeds the value listed therein, we shall have the repair or replacement of such items valued externally and we shall be entitled to set off such value against the security deposit, including the cost of making the repairs. In the event that the value of the depreciation of the property or its equipment exceeds the value of the security deposit, you are obliged to pay us the amount so calculated upon demand within 5 working days. Sending the notice to your e-mail is also considered a notice. Our right of retention is not affected. The time limit of 1 month for the payment of the security deposit shall start to run from the moment the conditions in this paragraph are fulfilled.

7.4.3. The security deposit shall bear interest at the rate of 2% per annum.

7.4.4. In the event of an increase in the rent according to the provisions of 7.1.2. of the GTCs, we have the right to ask you to adjust the amount of the deposit so that it corresponds to the agreed amount of the deposit in relation to the rent multiple agreed in Form C of the Sublease.

7.5 Management fee

7.5.1 You agree to pay a flat management fee as defined in the Registration Sheet. This fee includes our services consisting of operating a customer service line for subtenants on weekdays from 7:00 a.m. to 7:00 p.m., arranging and coordinating the work of an "hourly VITOM husband" for dealing with technical requests, arranging and managing insurance (liability and household), arranging energy transcription, communication with the immigration police, communication with the authorities (permanent residences, etc.), issuing the necessary documents for residence in electronic form, assistance with the requirements of the state administration towards the subtenant, the possibility of moving from apartment to apartment within the portfolio at more favourable prices conditions, control of payments, their registration and manual tracking, billing, etc.

8. What are our mutual rights and obligations?

8.1. Residing

8.1.1 No more than the number of people specified in Form B of the Sublease Agreement may live in the Property and you agree to follow this obligation. This limitation ensures that only a number of persons that is reasonable for the size of the Property and allows for customary living in the Property, comfortable and sanitary living conditions.

8.1.2. You are also obliged to inform us in writing without undue delay of any change in the number of persons living in the Property. If you fail to comply with this obligation, you are obliged to pay us a contractual penalty of CZK 10 for each day of delay. Failure to comply with this obligation shall be considered a particularly serious breach of duty.

8.1.3 We reserve the right to agree to accept a new member into the Property. Our consent to accept a new member will be given in writing. We may condition our consent on an increase in rent of up to 20%. In the event that you increase the number of members in household without our consent, this will be a particularly serious breach of duty. However, this does not apply to persons close to you.

8.1.4. If you know in advance that you will be absent from the Property for more than two months and that the Property will be closed for that period time, you will notify us in good time. At the same time, you will nominate a person who will ensure access to the Property during your absence in the event that this is necessary. If you do not nominate such a person, we will be that person. Failure to comply with this obligation shall be considered a particularly serious breach of duty.

8.1.5. You are also obliged to inform us in writing in advance that you intend to keep an animal in the Property. Keeping an animal on the Property is not possible if the house rules preclude it. In the event that you start keeping an animal in the Property without having noticed us prior to getting the animal, it shall be considered a particularly serious breach of duty. In the event of an animal being kept by the Subtenant, the Tenant has the right to demand an increase in the security deposit to twice the monthly rent.

8.2. Use of the Property

8.2.1. You are obliged to use the Property including its facilities properly and in accordance with these GTCs and to respect the rights and obligations of the occupants and resident companies of the other premises in the Property. You are also obliged to comply with the House Rules and generally the general regulations of the municipality in which the Property is located, which regulate in particular the elements of civil coexistence.

8.2.2. You may only use the Property only for the purpose for which it is intended and you must comply with the relevant fire, safety and hygiene regulations. At the same time, you are obliged to refrain from using the Property in any way that would cause above and beyond the usual nuisance to other occupants of the House or by which their health or property would be endangered.

8.2.3. You are obliged to exercise the utmost care in the use of the Property to prevent excessive wear and tear (including equipment) or damage, whether by you, persons living with you, your visitors or your animal.

8.2.4 Smoking is prohibited in the Property including the balcony and common areas of the Property. Violation of this condition is perceived as a particularly serious breach of duty. You shall bear the cost of ridding the Property of the smell of smoke, if any, at the discretion of the opinion of the owner of the Property (the landlord), which will be the determining factor in deciding whether there is an unacceptable smell of smoke.

8.2.5. You must not place any items (e.g. shoes, shoe racks, umbrellas) in the hallway of the house. You must not hang any items on the balcony or terrace (e.g. chests).

8.2.6 You agree not to use the Property for any unauthorised activities.

8.3 Alterations to the Property

8.3.1 You may only modify, alter or otherwise change the Property provided that we agree to that in writing. Any interference with the floors, tiles, facade or any change to the layout of the Property is not permitted.

8.3.2. If You carry out building alterations that permanently improve the use value of the Subleased Property or result in permanent savings energy, you are not entitled to compensation for the costs involved unless these have been agreed in writing by us in advance and we have agreed in the agreement for such alterations that we will compensate you for them at the end of the sublease.

8.3.3. You are also obliged to tolerate alterations to the Property, or its redevelopment or other change, without entitlement to a reduction

in rent, if it can be carried out without major inconvenience to you, or if we carry it out based on the order of a public authority, if it is carried out by the Houseowner Association or where there is a direct threat of particularly serious harm.

8.4 Maintenance and repairs

8.4.1. Routine maintenance of the Property, where the cost of such maintenance shall not exceed CZK 150 per square metre of the floor area of the Property per annum, shall be carried out by you - the routine maintenance shall be carried out independently, continuously and at your own expense and our consent is not required.

8.4.2 We have agreed to apply Government Regulation No. 308/2015 Coll., on the definition of the terms routine maintenance and minor repairs related to use of the Property, whereby this Regulation shall also apply to the case of non-residential premises. You are obliged to accept and follow this government regulation and behave in accordance with it. In the event that you fail to carry out routine maintenance and minor repairs during the term of the Contract, and damage to the Property or its furnishings is done, you are obliged to pay for such damage.

8.4.3 If You discover any damage or defect in the Property which needs to be remedied without delay, you shall notify us immediately. You must notify us without undue delay of any other defect or other damage that prevents normal living, but no later than three days after discovering it. At the same time, you will do all that you can reasonably be expected to do to ensure that the damage or defect to be remedied without delay does not cause further damage. You are entitled to compensation for the costs reasonably incurred in preventing further damage, unless the damage or defect was caused by circumstances for which you are responsible. Notification under this paragraph must be made by e-mail, in the case of immediate risk of damage, by telephone and subsequently confirmed by e-mail.

8.4.4. You are also obliged to remove without undue delay any defects and damage caused by you in the subject Property, on its facilities and equipment. If you fail to do so, we shall have the right, after giving you notice, to remedy the defects and damage and to require you to compensate. This is without prejudice to our right to terminate the subletting relationship for this reason under other provisions of the GTCs.

8.4.5 Minor repairs include, but are not limited to, the following repairs and replacements:

- a. repairs to individual floor tops, repairs to floor coverings, and replacements of thresholds and moldings,
- b. repairs to individual parts of windows and doors and their components and replacement of locks, fittings, handles, roller shutters and blinds,
- c. replacement of electrical terminals and distribution equipment, in particular switches, sockets, circuit breakers, doorbells, household telephones, data network sockets, analogue and digital television signals and replacement of light sources in lighting fixtures,
- d. replacement of shut-off valves on gas mains except for the main shut-off valve for the Property,
- e. replacement of silicone and gaskets in the water closet, bathroom and kitchen,
- f. replacement of pressure water pipes under the sink and basin,
- g. repairs to shut-off valves on water lines, replacement of traps and grease traps,
- h. repair of heating indicators and repair and certification of domestic hot and cold water meters.

8.4.6 Minor repairs are also considered to be the repairs of water outlets, odour stoppers, cooker hoods, fume cupboards, mixing faucets, showers, water heaters, bidets, washbasins, baths, sinks, flushers, kitchen stoves, ovens, cookers, infrared radiators, kitchen units, built-in and fitted wardrobes. For heating equipment, the repairs considered minor repairs are repairs to stoves for solid fuel, gas and electricity, solid, liquid and gas-fired boilers, including shut-off and control valves and control thermostats for single-storey heating system; however, repairs to radiators and central heating pipes are not considered as such. Minor repairs are also considered to be replacements of minor components of the items listed above. Routine maintenance also includes the replacement of water pressure hoses, if they are already showing rust, oxidation or knitting damage. The subtenant must regularly inspect and replace the pressure hose.

8.4.7. In the event that you or a person authorised by you causes damage to the house due to removal work, you are obliged to repair such damage within 48 hours. In the event that this does not happen, we are entitled to repair such damage at our own expense and you are obliged to pay this cost to pay us within 7 days of submitting your bill. The Price List in its current version is available at <https://garantovanynajem.cz/rozcestnik-pro-podnajemniky>, whereby the average year-on-year increase for items in the Price List may amount to maximum 20%.

8.4.8. You further undertake that where the Property is equipped with technical equipment and domestic appliances, you will carry out regularly maintenance and clean them and only handle them in accordance with the instructions and technical reports you have read before/at the time of handover of the Property. Failure to do so will expose you to the risk of liability for damages in our favour caused by failure to follow proper procedure.

8.4.9 Any repairs to electrical distribution equipment, other than the replacement of light bulbs or fluorescent lamps, shall only be carried out by a professional technician in the relevant trade. Repairs and replacements of gas distribution components must also only be carried out by a professional technician in the relevant field. Where required by law, appropriate inspections must be carried out at the time of repair.

8.4.10. In the event that there is equipment in the Property that requires regular inspection and regular maintenance, we shall carry out such inspections on your behalf. You will not be responsible for arranging such inspections and will only pay the cost of such inspections as defined in clause 7.3.5.1 of the GTCs. You undertake to maintain this equipment in a functional and operable condition. You also acknowledge that such equipment is subject to periodic inspection once a year and periodic inspection once every three years, unless otherwise specified. Equipment requiring periodic inspection and maintenance are set forth in Form B of the Sublease Agreement and also in the transfer Protocol. You are obliged to carry out proper cooperation for such inspections.

8.4.11. You acknowledge that if a fire alarm is installed in the Property, it must be working and have charged batteries. For this also you are responsible for.

8.4.12. In the event that, before the end of the lifetime of any appliance fitted to the Property, such appliance is required be replaced, you will pay for such appliance if it has been damaged by you, e.g. by careless handling, improper use, whethet intentionally or negligently.

8.5 Maintaining order in the Property

8.5.1 You shall ensure proper cleaning of the Property at Your expense. In particular, you are obliged to protect the Property and the whole house from pollution, in particular from chemicals, petroleum products, radioactive substances, household waste or other substances which reduce the value of the Property or the house or otherwise damage it. In the event that you pollute the common areas or adjacent outdoor areas, you are obliged to ensure that they are cleaned without delay so that, in particular, other residents of the house or pedestrians cannot be injured.

8.5.2. You are further obliged to carry out, at your expense, sufficient disinfection, disinsection and extermination of the Property, as well as to carry out other measures to prevent the infestation of the House with pathogens, any insects or other animals.

8.5.3 You undertake to ventilate the Property sufficiently frequently and properly to prevent damp and mould in the Property.

8.6 Other rights and obligations

8.6.1 In the event that, for reasons not attributable to you, the supply of any energy or service is interrupted for a period longer than continuous 48 hours, the amount of rent will be reduced as follows:

a. heat - during the period from 1 May to 31 October without consequence, unless the average daily temperature falls below 5 °C, otherwise by 0.5% of the amount of the rent for every more than half a day of such heat failure;

b. domestic hot water - during the period from 1 May to 31 October, without consequence unless the average daily temperature falls below 5 °C, and during the rest of the period 0,5 % of the rent for every more than half a day of such hot water failure;

c. drinking water - by 0,5 % of the amount of the rent for every more than half day of such a drinking water shortage.

8.6.2 Where the supply of any energy or service is interrupted for less than 48 hours continuously, the discount under the preceding provision shall not be granted.

8.6.3 You acknowledge that you have no right to sublet the Property. Breach of this obligation shall be deemed to be particularly serious breach of duty.

8.6.4. We or a person authorised by us shall have the right to enter the Property for the purpose of inspecting it in your presence, unless GTCs specify otherwise. We are obliged to inform you in advance of such inspection. The scope of the inspections will be at least once a year. In addition, we will carry out at least one further inspection of the Property within the first 4 months from the date of the handover of the Property. However, you are obliged to allow us to inspect the Property beyond the inspections mentioned above. At the inspection, we will take photographs and video documentation of the interior of the Property, to which you consent in advance.

8.6.5 You must refrain from leaving any movable items in the corridors and common areas of the house and from hanging any movable items on the railings of loggias or terraces. In case of violation of this provision, you are obliged to pay us damages (corresponding for example, the imposition of a fine by public authorities as a result of a breach of fire safety regulations) which would be caused by such by such conduct, for each such case.

8.6.6. In the Property, you must not keep any dangerous items, in particular explosives, highly flammable, highly toxic or odorous substances, or other items that could damage property or the health of persons. Similarly, you must not keep any items in the Property, that you are not authorised to keep by law, such as illegally possessed weapons, narcotics or the like. Also, you must not keep any items that may adversely affect racial, ethnic, religious or similar sentiments of persons in the Property.

8.6.7. You undertake to report a change of permanent residence/company headquarters from the address of the Property to the relevant resident register within 14 days of the end of the sublease agreement and to ensure that the persons who were living/operating with you in the Property do so including the de-registration of the permanent residence of natural persons or the de-registration of the registered office of the company for legal persons. In the event that you do not fulfil this obligation in due and timely manner, You shall be obliged to pay the costs associated with the deregistration of the aforementioned states according to the Price List.

8.6.8. If you did not have a bank account in the Czech Republic at the time of the conclusion of the sublease agreement, you are obliged to have this account no later than one month after the conclusion of the sublease agreement and report its number to us in writing and prove to us that this account actually belongs to you (e.g. by an official bank document showing that the account is in your name).

9. Is it possible to terminate a sublease early?

9.1. Termination of the sublease agreement is possible by agreement of the parties or by unilateral termination for legal reasons. Unilateral termination of the sublease is required in the form of a registered letter to the address of the Property in the event of termination by us, or to the address set out in Form A of the Sublease Agreement in the event of termination by you, or by email to the email address set out in Form A of the Sublease Agreement. The notice period is three months and runs from the first day of the calendar month following the date the notice is received by the second party. In case of doubt as to delivery, the notice shall be deemed to have been delivered by sending by e-mail or registered letter. A copy of the e-mail shall then serve as proof of dispatch. At the same time, we have expressly agreed that in the event that 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 such a case, the contractual relationship shall not end until 31 January of the following year.

9.2. At the same time, we are entitled to terminate the sublease without notice on the grounds of a particularly serious breach of duty, which means in particular:

- a. failure to pay Rent or Collection fee for a period of at least 14 days,
- b. if you damage the Property in a serious or irreparable way,
- c. if you otherwise cause serious damage or inconvenience to us or to persons living in the house where the Property is situated,
- d. if you use the Property in breach of the Sublease and the GTCs,
- e. if you make extensive or substantial alterations to the Property without our consent,
- f. more people live in the Property than the maximum number of people under Form B of the Sublease,
- g. if you commit a long term or repeated breach of duty or if you breach more than one duty at the same time,
- h. if there is any other similarly compelling reason for termination of the sublease
- i. for any other reason that the GTCs or the form part of the sublease agreement identifies as a particularly serious breach.

In this case, the sublease will end on the date the notice is delivered to you.

9.3. In the event of the failure of the next subtenant to move into the Property caused by you, you are obliged to pay us the lost rent (i.e. damages and lost profits) for each day that the apartment is not sublet. In particular, but not exclusively, where:

- a. The Sublease is immediately terminated and the Property taken over due to a particularly serious breach of duty by you,
- b. You do not vacate the Property in time and the originally agreed new subtenant has therefore lost interest in subletting the Property,
- c. You return the Property to us in such a condition that it is necessary to carry out cleaning or repairs to the Property due to which the Property cannot be handed over to the new subtenant in a proper and timely manner.

Accordingly, we are entitled to set off this damage and loss of profit against the security deposit and are entitled to a contractual penalty against you in the amount of one month's rent payable within 5 days of its application. In the event that the lost rent is less than the rent already paid by you, the difference will be refunded as the difference within the security deposit.

10. Final Arrangements

10.1 The property will be handed over to you for use in proper condition, i.e. repainted white and cleaned. In the event that this does not happen, we can either restore it to this condition within 3 days of handover or provide you with compensation according to the Price List for painting and cleaning (for non-residential premises the calculation is based on m2 and third party quotations). The choice is ours. Taking the compensation over makes the property deemed to be freshly white painted and cleaned. By entering into the Sublease Agreement, we jointly agree that the unpainted or uncleaned Property shall not be grounds for Subtenant's failure to take possession of the Property.

10.2 The Sublease Agreement is executed in 3 counterparts with the validity of the original, one of which is intended for you, one for us and one for VITOM a.s. The GTCs are attached to each copy.

10.3 In the event of termination of the Sublease Agreement due to the termination of our business or for reasons on our side, the rights and obligations under the sublease agreement to be assumed by assignment by another entity certified and trading under the brand name of GarantovanyNajem.cz or brand (hereinafter also referred to as the "Assignor"), upon our notice to the parties of the Sublease Agreement, without further and with attaching the Assignor's consent. You expressly agree to this possible assignment of the Sublease Agreement to a third party. Our successor agrees to abide by the terms and conditions of the sublease relationship as set forth in the Sublease Agreement and the GTCs.

10.4 We jointly expressly declare that we have duly read the sublease agreement including its annexes, in particular these GTCs before signing, that we agree with their content and that we conclude the contractual relationship after mutual negotiation, according to our free and true will, in a serious, clear and certain manner, not under duress and not on terms that are manifestly disadvantageous to one of the parties. In witness whereof we attach our handwritten signatures to the Sublease Agreement and the GTCs.

10.5 Any disputes arising from the sublease relationship established by the sublease agreement shall be settled before the locally competent courts of the Czech Republic. However, you also have the right to out-of-court dispute resolution. Application for out-of-court dispute resolution pursuant to Act No. 634/1992 Coll., on Consumer Protection, you are entitled to submit to the Czech Trade Inspection Authority. All the details of the out-of-court settlement are on the website www.coi.cz.

10.6 All notices given under the Sublease Agreement or the GTC shall, unless otherwise stated, be in writing and delivered to the addresses of the parties set out in Form A of the Sublease Agreement, namely

- a. by data mail; or
- b. by registered letter; or
- c. by courier with delivery charges paid in advance; or
- d. in person against written acknowledgement of receipt; or
- e. by e-mail.

We have agreed that the effects of their delivery shall take place at the time of acceptance or refusal of acceptance by the party to whom they are sent or on the date of deposited in the post office, or the date on which the mail is returned to the other party as undelivered, or the date on which the email is sent, whichever occurs first.

10.7 We have agreed to use only the emails and addresses set out in Form A of the Sublease to communicate with each other of the Sublease Agreement. You must notify us immediately in writing (by email) if you change your contact details.

10.8 The scope of the right to use the Property is determined by the Sublease Agreement and the GTCs. In matters not covered by these, the relationship between the parties shall be governed by the Civil Code, in particular the provisions of Section 2274 an., and other generally binding regulations. Possible invalidity of any of the provisions of the sublease agreement or the GTC shall not result in the invalidity of the other provisions.

10.9 You acknowledge that all appointments with us will be made on weekdays (except in cases where the handover and/or take over of the Property pursuant to the Sublease Agreement falls on a weekend) between 8:00 a.m. and 5:00 p.m. In case such time is not convenient for you, you can arrange a meeting with us outside these times, which is subject to a fee. The price for such an appointment is set out in the Price List.

10.10. The contractual penalties set out in these GTCs are not a lump sum compensation. If a party is entitled to damages in the event of breach of an obligation that also gives rise to a right to liquidated damages, the right to liquidated damages and the right to liquidated

damages shall stand side by side.

10.11. If the GTCa are translated into foreign languages, the Czech language version of the GTCs shall be the binding one.