

SMLOUVA O PRONÁJMU

(dále též "Smlouva")

číslo: 123456789

John Doe**Datum narození:** 21.01.1985

Old Town Square 12

Prague, 100 00, Portugalsko

(dále též "Pronajímatel")

a

Jack Happy**Datum narození:** 02.02.1993

Olivova 1

Prague, 110 00, Česko

(dále též "Nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně dále též " **Smluvní strany**" a jednotlivě "**Smluvní strana**").

Článek 1 - Předmět smlouvy

- Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn za podmínek uvedených v této Smlouvě přenechat Nájemci k dočasnému bydlení **byt DISPOZICE číslo X** na adrese Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Německo (dále též "**Obytný prostor**").
- Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému bydlení Obytný prostor a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné a paušální částku za energie v celkové výši 1 000 € za 30 dnů (dále též "**Nájemné**"). Výše nájemného je stanovena dle počtu osob uvedeného při rezervaci, který je závazný.
- Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.01.2026 do 31.12.2026 a je sjednán k účelům bydlení.
- Smluvní strany berou na vědomí, že příležitost ke sjednání této Smlouvy byla zprostředkována přes FLATIO®. Informace o rozsahu těchto služeb jsou umístěné na webových stránkách společnosti Flatio, s.r.o. IČO 038 88 703 (dále též "**Provozovatel**"). Všeobecné obchodní podmínky (dále jen VOP) jsou součástí této smlouvy a tvoří její přílohu. Provozovatel je oprávněn VOP měnit a doplňovat, přičemž je povinen vždy novou verzi oznámit e-mailem uživatelům FLATIO® a zveřejnit na www.flatio.com. Provedené změny a doplnění VOP nabývají účinnosti k uvedenému dni změny. Uživatelé FLATIO® jsou oprávněni provedené změny odmítnout ve lhůtě do 10 dnů ode dne oznámení.
- Pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak, zavazují se dostavit k předání Obytného prostoru (a) v 11:00 první den doby nájmu v případě zahájení nájmu a (b)

LEASE AGREEMENT

(hereinafter referred to as the "**Agreement**")

number: 123456789

John Doe**Date of birth:** 21.01.1985

Old Town Square 12

Prague, 100 00, Portugal

(hereinafter referred to as the "Landlord")

and

Jack Happy**Date of birth:** 02.02.1993

Olivova 1

Prague, 110 00, Czechia

(hereinafter referred to as the "Tenant")

(The Landlord and the Tenant are hereinafter jointly referred to also as the "**Contracting Parties**" or individually as the "**Contracting Party**").

Article 1 - Subject of Agreement

- The Landlord declares, under the conditions referred to herein, that it is entitled to let the **DISPOSITION apartment No. X** at the address Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Germany (hereinafter also referred to as the "**Residential Premises**") to the Tenant for temporary use.
- The Landlord shall let the Residential Premises to the Tenant for temporary use, and the Tenant shall pay the rent (including flat rate for utilities consumption) in the amount of € 1 000 per 30 days in consideration (hereinafter also referred to as the "**Rent**"). The amount of the rent is determined by the number of persons specified in the booking, which is binding.
- The lease is concluded for a definite period, from 01.01.2026 to 31.12.2026 and is negotiated due to the Tenant's housing needs.
- The Contracting Parties acknowledge that the opportunity to conclude this Agreement was mediated through FLATIO®. Information about this application whose owner and operator is Flatio, s.r.o., company identification No.: 038 88 703, (hereinafter also referred to as the "**Operator**") is on the Operator's website. The General Terms and Conditions (hereinafter also referred to as the T&C) constitute an integral part hereof. The Operator is entitled to change these T&C. FLATIO® users must be notified by e-mail are entitled to decline the changes within 10 days of the notification. The new T&C must be published on www.flatio.com. The changes become effective as of the date of the change.

- v 17:00 poslední den doby nájmu v případě ukončení nájmu.
6. Smluvní strany se zavazují o předání Obytného prostoru vyhotovit předávací protokol, jehož vzor je smluvním stranám k dispozici ke stažení na FLATIO®.
 7. Nájemce v režimu Flatio For Business (F4B) může bez předchozího souhlasu Pronajímatele své právo užívat Obytný prostor dočasně poskytnout spolupracujícím osobám (např. svým vyslaným zaměstnancům), a to při splnění následujících podmínek:
 - a. právo Nájemce dle předchozí věty nezakládá právo Nájemce podnajmout Obytný prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - b. maximální počet osob užívajících Obytný prostor nepřesáhne maximální počet stanovený Pronajímatelem prostřednictvím FLATIO®;
 - c. Pronajímatel má právo na informace o konkrétních osobách, které Obytný prostor užívají (jméno, datum narození, profese a bydliště, kontaktní údaje) a Nájemce mu je povinen tyto informace prostřednictvím FLATIO® poskytnout.
 8. Nájemce je za škody jím způsobené v Obytném prostoru plně odpovědný a je povinen celou výši škody uhradit Pronajímateli nejpozději při ukončení nájmu a předání Obytného prostoru zpět. Pokud tak Nájemce neučiní, má Pronajímatel, počínaje třetím dnem od ukončení pronájmu, nárok na úhradu úroků z prodlení, jejichž výše činí 0,1 %/den z dlužné částky. Smluvní strany si mohou sjednat jistotu/kauci ke krytí možných škod vzniklých v průběhu pronájmu. Podrobnosti stanoví příloha č. 2 této Smlouvy. Pokud je dohodnutá výše kauce/jistiny 0 €, žádné z ustanovení přílohy č. 2 se nepoužije.
5. Unless the Contracting Parties agree otherwise in writing, they undertake to present themselves for the handover of the Residential Premises (a) at 11:00 am on the first day of the lease period if the lease commences, and (b) at 17:00 pm on the last day of the lease period if the lease ends.
 6. The Contracting Parties undertake to draw up a handover certificate on the handover of the Residential Premises, whose sample is available for the Contracting Parties to download at FLATIO®.
 7. The Tenant in the mode Flatio For Business (F4B) may temporarily grant his residence to the cooperating persons (e.g. to his employees) without the prior consent of the Landlord, subject to the following conditions:
 - a. The Tenant's right under the previous sentence does not create the right of the Tenant to rent the Residential Premises without the prior written consent of the Landlord;
 - b. The maximum number of people using the Residential Premises will not exceed the maximum number specified by the Landlord through FLATIO®;
 - c. The Landlord has the right to information about persons who use the Residential Premises (name, date of birth, profession and residence) and the tenant is obliged to specify this information through FLATIO®.
 8. The Tenant is fully responsible for the damage caused by him in the Residential Premises and is obliged to pay the entire amount of the damage to the Landlord at the latest upon termination of the lease (before handing over the Residential Premises back to the Landlord). If the Tenant does not do so, the Landlord is entitled to the payment of interest on arrears, the amount of which is 0.1% per day of the amount due, starting on the third day from the end of the lease. The Contracting parties can agree on a security deposit to cover possible damages incurred during the lease. Details are set out in Annex No. 2 to this Agreement. If the agreed amount of the deposit is 0 €, none of the provisions of Annex No. 2 shall apply.

Článek 2 - Nájemné

1. Nájemce se zavazuje zaplatit předepsané první Nájemné nejpozději (a) do 24 hodin od uzavření této Smlouvy nebo (b) do předání Obytného prostoru Nájemci, a to podle toho, který okamžik nastane dříve. Porušení této povinnosti může mít za důsledek zánik této Smlouvy dle článku 7.4 této smlouvy a článku 2.11 a 2.13 Všeobecných obchodních podmínek. Pokud Nájemce vhodným způsobem prokáže Pronajímateli provedení platby prvního nájmu (např. potvrzením z internetového bankovníctví), má se za to, že zaplatil první nájem včas, i kdyby zaplatil po lhůtě dle první věty tohoto odstavce.
2. Rozpis plateb Nájemného (platební kalendář) tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Nájemné je Nájemce povinen hradit bezhotovostním převodem nebo platební kartou přes FLATIO®. Nájemné se považuje za řádně uhrazené okamžikem připsání celé částky Nájemného na účet určený Provozovatelem v aplikaci Mé bydlení.
4. Nájemné a služby FLATIO® for Business jsou hrazeny na základě faktur vystavených Provozovatelem nebo na základě platebního kalendáře. Nebude-li první nájem

Article 2 - Rent

1. The Tenant shall pay the prescribed first Rent no later than (a) within 24 hours after the conclusion of the Lease Agreement or (b) by the date of when the Residential Premises shall be handed over to the Tenant, upon the first to occur. A breach of this duty may result in the expiry hereof (see Article 7.4 hereof and Article 2.11 and 2.13 General Terms and Conditions). In case the Tenant adequately proves to the Landlord that the first Rent has been paid (e.g. by bank statement from the Internet banking), the Tenant shall be deemed to have paid the first Rent in time, even if the payment was made after the deadline mentioned in the first sentence of this paragraph.
2. The payment schedule for the Rent forms Annex No. 1 hereto.
3. The Tenant shall settle the Rent by cashless transfer or by payment card through FLATIO®. The Rent shall be deemed

uhrazen řádně a včas a Obytný prostor dosud nebyl Nájemci předán, může tato Smlouva zaniknout analogicky dle článku 2.12 Všeobecných obchodních podmínek a Pronajímatel je oprávněn pronajmout Obytný prostor jiné osobě.

Článek 3 - Povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci a udržovat Obytný prostor v takovém stavu, aby jej Nájemce mohl užívat k obvyklému účelu.
2. Pronajímatel je povinen zpřístupnit Nájemci Obytný prostor nejpozději první den doby nájmu. Obytný prostor je zpřístupněn a předán, obdržel-li Nájemce klíče a nebrání mu nic v přístupu do Obytného prostoru.
3. Bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 24 hodin od oznámení Nájemce, se Pronajímatel zavazuje zajistit opravu vad Obytného prostoru, které brání jeho užívání k obvyklému účelu, zejména nefunkční vytápění prostor, ohřev teplé vody, distribuce tekoucí vody, Internet nebo sporák (pokud jsou součástí).
4. Pronajímatel je povinen na žádost Nájemce prokázat oprávnění přenechat Nájemci Obytný prostor k dočasnému užívání (např. výpisem z katastru nemovitostí), a to nejpozději do pěti pracovních dnů od požadavku Nájemce.
5. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Obytný prostor uklizený a seznámit jej s místním domovním řádem platným a účinným v domě, ve kterém se Obytný prostor nachází (pokud takový domovní řád existuje).

Článek 4 - Povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit Nájemné.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně, za podmínek stanovených touto Smlouvou a výhradně k účelu dočasného bydlení.
3. Nájemce je povinen dodržovat pravidla pro chování v domě obsažená v domovním řádu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést Pronajímatel, a umožnit jejich provedení.
5. Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat Obytný prostor Pronajímateli uklizený a ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele přebíral.

Článek 5 - Ukončení nájmu

1. Na základě písemné dohody smluvních stran může být nájemní vztah založený touto Smlouvou ukončen kdykoli.
2. Nájemce má právo tuto smlouvu jednostranně ukončit bez udání důvodu výpovědí bez výpovědní doby s okamžitým účinkem ke dni doručení Pronajímateli, a to nejpozději do dne předání Obytného prostoru v souladu s touto Smlouvou. Podrobnosti jsou stanoveny v článku 3.1 VOP.
3. Nájemce má právo ukončit s okamžitým účinkem tuto Smlouvu doručením písemné výpovědi Pronajímateli, pokud:

duly settled as of the moment of crediting a bank account specified by the Operator in My Housing application.

4. The Rent and FLATIO® for Business services are invoiced by the Operator or payed according to the payment calendar. If the first Invoice is not paid properly and in time and the Residential Premises has not yet been handed over to the Tenant, this Agreement may be terminated in analogy to Article 2.12 of the General Terms and Conditions and the Landlord is entitled to rent the Residential premises to any other person.

Article 3 - Landlord's Duties

1. The Landlord shall hand over the Residential Premises to the Tenant and maintain them in such condition that the Tenant may use them for the common purpose.
2. The Landlord shall make the Residential Premises accessible for the Tenant at the latest on the first day of the lease period. The Residential Premises shall be deemed accessible and taken over in case the Tenant has received the keys and is not prevented from the access to the Residential Premises.
3. Without undue delay, however no later than within 24 hours of being notified by the Tenant, the Landlord shall procure a repair of a defect in the Residential Premises which prevents its use for the common purpose, in particular if the heating of the Residential Premises, heating of water, distribution of flowing water, Internet connection or cooker are not functioning (if they are included).
4. Upon the Tenant's request, the Landlord shall prove within five working days of the Tenant's request his entitlement to let the Residential Premises to the Tenant for temporary use.
5. The Landlord is obliged to hand over the Residential Premises to the Tenant clean and tidy and to inform him of the house rules valid and effective in the building where the Residential Premises are located (if such house rules exist).

Article 4 - Tenant's Duties

1. The Tenant is obliged to pay the Rent in a due and timely manner.
2. The Tenant shall use the subject of the lease in a due manner, under the conditions stipulated hereby and solely for the purpose of temporary living.
3. In particular, the Tenant is obliged to observe the rules of conduct contained in the House Rules.
4. The Tenant shall without undue delay notify the Landlord of all necessary repairs to be done by the Landlord and to enable the Landlord their performance.
5. On the termination of the lease, the Tenant is obliged to hand over the Residential Premises to the Landlord cleaned and in the condition in which the Tenant took them over at the beginning of the lease.

- a. Pronajímatel nesplní svou povinnost dle článku 3.3 této Smlouvy ani do 48 hodin od doručení oznámení Pronajímateli, nebo
 - b. Pronajímatel nesplní svou povinnost dle článku 3.4 této Smlouvy, nebo
 - c. Obytný prostor přestane být způsobilý užívání k obvyklému účelu.
4. Pronajímatel má právo ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí Nájemci, a to ve třídenní výpovědní lhůtě od doručení, pokud:
- a. je Nájemce v prodlení déle než 7 dnů s úhradou Nájemného nebo jakéhokoli jiného peněžitého dluhu založeného touto Smlouvou,
 - b. Nájemce poskytl Obytný prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - c. Nájemce přes písemnou výzvu Pronajímatele opakovaně porušil povinnosti vyplývající z příslušného domovního řádu,
 - d. Nájemce provádí stavební úpravy na Obytném prostoru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo
 - e. Nájemce se nedostavil k předání Obytného prostoru ani do 7 dnů od prvního dne doby nájmu. Nájemce nemá nárok na vrácení prvního nájemného, jehož výše odpovídá smluvní pokutě za porušení této Smlouvy.
5. Pronajímatel má právo ukončit tuto Smlouvu bez výpovědní lhůty na základě písemné výpovědi doručené Nájemci, pokud Nájemce poruší svoji povinnost stanovenou v článku 4. 2 této Smlouvy, nebo pokud překročí počet osob uvedených v rezervaci, nebo pokud se lze důvodně domnívat, že hrozí nikoli nepatrná škoda na Obytném prostoru nebo na vybavení v něm umístěném. Nájemce nemá nárok na vrácení již zaplaceného nájemného, jehož výše odpovídá smluvní pokutě za porušení této Smlouvy a je povinen Obytný prostor vyklidit do jednoho dne od doručení výpovědi.
6. Ukončením této Smlouvy nezanikají práva smluvních stran na peněžitá plnění založená touto Smlouvou.
7. Smluvní strany mají právo ukončit tuto Smlouvu bez udání důvodu na základě písemné výpovědi. Výpovědní doba činí 30 dnů ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
8. Nájemce má právo bez udání důvodu od této Smlouvy s ohledem na způsob jejího uzavření odstoupit, a to do 14 dnů od jejího uzavření, pokud má vůči Pronajímateli postavení spotřebitele. V případě, že dojde ke zrušení smlouvy, mají Smluvní strany nárok na kompenzaci svých nákladů, tzn. jestliže Nájemce užíval Obytný prostor již během lhůty zrušení smlouvy, musí zaplatit Pronajímateli přiměřenou částku, která odpovídá časovému období užívání předmětu pronájmu.

Článek 6 - Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že spolu budou komunikovat především přes FLATIO®. Zprávy a jiné dokumenty zaslané

Article 5 - Termination of Lease

1. The lease established hereby may be terminated pursuant to a written agreement between the Contracting Parties at any time.
2. The Tenant has the right to terminate this Agreement without any reason and without a notice period pursuant to a written notice by the day of the handover of the Residential Premises according to this Agreement. The details are set out in Article 3.1 of the T&C.
3. The Tenant is entitled to withdraw from this Agreement without a notice period pursuant to a written notice of withdrawal, in the event that:
 - a. the Landlord fails to fulfill its duty under Article 3.3 hereof even within 48 hours of being delivered the notification, or
 - b. Landlord fails to fulfill its duty under Article 3.4 hereof, or
 - c. the Residential Premises cease to be fit for use for the common purpose.
4. The Landlord is entitled to withdraw from this Agreement with a 3-day notice period pursuant to a written notice of withdrawal delivered to the Tenant, in the event that:
 - a. the Tenant is in delay with the payment of the Rent or any other monetary debt hereunder for longer than 7 days,
 - b. the Tenant has subleased the Residential Premises or any part thereof to a third person without the Landlord's previous written consent,
 - c. the Tenant has repeatedly breached his duties ensuing from the House Rules despite a written notice of the Landlord,
 - d. the Tenant has made building adaptations to the Residential Premises without the Landlord's previous written consent, or
 - e. the Tenant failed to present himself for the handover of the Residential Premises even within 7 days of the first day of the lease period. The Tenant is not entitled to a refund of the first Rent, the amount of which corresponds to the contractual penalty for breach of this Agreement.
5. The Landlord has the right to terminate this Agreement without a notice period pursuant to a written notice of withdrawal, in the case that the Tenant fails to fulfill his duty under Article 4. 2 hereof, or if the number of persons listed in the reservation is exceeded, or if it can reasonably be assumed that there is a damage threat to the Residential Premises or equipment located therein. The Tenant is not entitled to a refund of Rent already paid and is obliged to leave the Residential Premises within one day of delivery of the notice.
6. The rights of the Contracting Parties to monetary fulfillments established hereby shall not expire by the termination hereof.
7. The parties have the right to terminate this Agreement

druhé smluvní straně prostřednictvím příslušného účtu na FLATIO® se mají za doručené nejpozději do 24 hodin od jejich odeslání (pokud nebude domluveno nebo prokázáno jinak).

2. Tato Smlouva se řídí právem České republiky a případné spory vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou budou řešeny věcně a místně příslušnými soudy České republiky.
3. Přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.
4. Tato Smlouva je účinná okamžikem jejího uzavření, blíže viz článek 2.10 a nás. Všeobecných obchodních podmínek zveřejněných na FLATIO®.
5. Smluvní strany si sjednaly rozvazovací podmínku. Nesplní-li Nájemce povinnost uhradit první nájem v souladu s článkem 2.1 této Smlouvy, tato Smlouva se od počátku ruší. Smluvní strany se mohou dohodnout jinak. Pokud Nájemce splní svou povinnost uhradit první nájem dle 2.1 této Smlouvy po uplynutí doby splatnosti a Pronajímatel do 24 hodin poté nenamítne zrušení této Smlouvy dle tohoto odstavce, má se za to, že rozvazovací podmínka nebyla naplněna a tato Smlouva trvá.

without giving any reason based on written notice. The notice period is 30 days and starts running from the day of delivery of the notice to the other party.

8. If the Tenant is in the consumer" position with the Landlord, the Tenant has the right to withdraw without giving any reason to this Agreement within 14 days of its conclusion with respect to the way of its conclusion. If this Agreement is canceled, the Contracting Parties are entitled to compensation for their costs, i.e if the Tenant has used the residential Premises already during the cancellation period, he must pay to the Landlord a reasonable amount corresponding to the time period of the use of the subject of the lease.

Article 6 - Other Provisions

1. The Contracting Parties agree to communicate with each other primarily via FLATIO®. Messages and documents sent to the other Contracting Party via the account at FLATIO® shall be deemed delivered within 24 hours of their dispatch (unless agreed or proved otherwise).
2. This Agreement shall be governed by the Czech law. Any potential disputes in connection with this Agreement shall be resolved before the Czech courts with material and territorial jurisdiction.
3. All annexes to this Agreement constitute an integral part hereof.
4. This Agreement becomes valid and effective as of the date of its conclusion. For details of the moment of conclusion see Article 2.10 of the General Terms and Conditions published at FLATIO®.
5. The Contracting Parties stipulate a condition subsequent. In case that the Tenant fails to fulfill the duty to settle the first Rent under Article 2.1 hereof, this Agreement shall become void since its beginning. The Contracting Parties may agree otherwise. In case the Tenant fulfills his duty to settle the first rent under Article 2.1 after the maturity date and the Landlord does not object and claim cancellation of this Agreement within 24 hours, the condition subsequent shall be deemed not to have been met and this Agreement shall continue to be valid and effective.

Uzavřeno distančním způsobem 10.02.2026 12:30

John Doe
Pronajímatel

Jack Happy
Nájemce

Distance-concluded 10.02.2026 12:30

John Doe
Landlord

Jack Happy
Tenant