

**SMLOUVA O NÁJMU BYTU**  
**pro účely dočasného studijního, rekreačního,**  
**pracovního, či obdobného časově omezeného**  
**pobytu**

(dále též "Smlouva")

číslo: 123456789

uzavřená mezi:

**John Doe**

**Datum narození:** 21.01.1985

Old Town Square

Prague

100 00

Česko

(dále též "Pronajímatel")

a

**Jméno a příjmení:** Jack Happy

**Trvalé bydliště:** Olivova 1, Prague, 110 00, Česko

**Datum narození:** 02.02.1993

**E-mail:** jack.happy@example.com

(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 (časově omezenému) užívání **byt DISPOZICE číslo X** na adrese Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Německo, který se nachází v 3. patře. (dále též "**Obytný prostor**").
- Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání Obytný prostor a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné ve výši 16000 Kč měsíčně (dále též "**Nájemné**"). Podmínky platby Nájemného jsou blíže specifikovány v článku 2 této Smlouvy.
- Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.01.2018 do 31.12.2018 a není sjednáván z důvodu zajištění bytových potřeb nájemce.
- 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

**APARTMENT LEASE AGREEMENT**  
**For work, recreation or leisure purposes (time-**  
**limited stay)**

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

number: 123456789

between:

**John Doe**

**Date of birth:** 21.01.1985

Old Town Square

Prague

100 00

Czechia

(hereinafter referred to as the "Landlord")

and

**Name and surname:** Jack Happy

**Permanent residence:** Olivova 1, Prague, 110 00, Czechia

**Date of birth:** 02.02.1993

**E-mail:** jack.happy@example.com

(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 located on the 3. floor (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 in the amount of 16000 Kč per month in consideration (hereinafter also referred to as the "**Rent**"). The terms of the Rent payment are specified in Article 2 hereof.
- The lease is concluded for a definite period, from 01.01.2018 to 31.12.2018.
- 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

měnit a doplňovat, přičemž je povinen vždy novou verzí oznámit e-mailem uživatelům FLATIO® a zveřejnit na [www.flatio.com](http://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.

5. Pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak, zavazují se dostavit k předání Obytného prostoru (a) v 15:00 první den doby nájmu v případě zahájení nájmu a (b) v 11:00 poslední den doby nájmu v případě ukončení nájmu. Smluvní strany se zavazují o předání Obytného prostoru vyhotovit předávací protokol, jehož vzor je smluvním stranám k dispozici ke stažení na FLATIO®.
6. Nájemce 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.

## Článek 2 - Nájemné

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Nájemné za první měsíc doby nájmu 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 6. 7. této smlouvy a článku 2.11 a 2.12 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. Nájemné za druhý a každý další započatý měsíc doby nájmu je splatné nejpozději do konce 15. dne před počátkem měsíce, za který má být nájemné hrazeno. Měsícem se pro účely této Smlouvy rozumí třicet po sobě jdoucích dnů (tzn. měsícem nemusí být kalendářní měsíc).
2. Rozpis plateb Nájemného (platební kalendář) tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
3. Poplatky za služby spojené s užíváním Obytného prostoru (elektřina, plyn, vodné, stočné, internet) jsou až do výše 40 % z Nájemného součástí Nájemného a nevyúčtovávají se, pokud tato Smlouva nebo písemná dohoda smluvních stran nestanoví jinak. Poplatky za služby nad rámec uvedený v předchozí větě je povinen uhradit Nájemce poté, co mu Pronajímatel prokáže jejich výši.

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](http://www.flatio.com). The changes become effective as of the date of the change.

5. Unless the Contracting Parties agree otherwise in writing, they undertake to present themselves for the handover of the Residential Premises (a) at 3:00 pm on the first day of the lease period if the lease commences, and (b) at 11:00 am on the last day of the lease period if the lease ends. 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®.
6. The Tenant 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®.

## Article 2 - Rent

1. The Tenant shall pay the Rent for the first month of the lease period 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 6.7 hereof and Article 2. 11 and 2. 12 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. The Rent for the second and each subsequent commenced month of the lease period shall be mature by the end of the 15<sup>TH</sup> day before the end of the month for which the Rent should be paid. For the purposes hereof, a month means 30 consecutive days (i.e. a month need not be a calendar month).
2. The payment schedule for the Rent forms Annex No. 2 hereto.
3. The charges for utilities connected with the Residential Premises use (electricity, water and sewer rate, Internet) shall be part of the Rent up to 40% of the Rent and shall

- Nájemné je Nájemce povinen hradit bezhotovostním převodem, platební kartou přes FLATIO® nebo v hotovosti u Provozovatele. Nájemné se považuje za řádně uhrazené okamžikem připsání celé částky Nájemného na účet určený Provozovatelem v platebním kalendáři.
- Nájemné a služby FLATIO® for Business jsou hrazeny na základě faktur vystavených Provozovatelem. Nebude-li faktura za první nájem uhrazena 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 jinému Zájemci či jakékoli jiné osobě.

### Článek 3 - Povinnosti Pronajímatele

- Pronajímatel je povinen předat Nájemci a udržovat Obytný prostor v takovém stavu, aby jej Nájemce mohl užívat k obvyklému účelu.
- Pronajímatel je povinen zpřístupnit Nájemci Obytný prostor nejpozději první den doby nájmu. Obytný prostor je zpřístupněn, obdržel-li Nájemce klíče a nebrání mu nic v přístupu do Obytného prostoru.
- 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).
- 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.
- 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). Pokud Obytný prostor není dostatečně uklizen a smluvní strany se písemně nedohodnou jinak, vzniká Nájemci právo na slevu z prvního nájemného ve výši 500 Kč. Dostatečnost úklidu posuzuje Nájemce.

### Článek 4 - Povinnosti Nájemce

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

not be reconciled, unless stipulated otherwise in this Agreement or a written arrangement between the Contracting Parties. The charges in excess of the limit mentioned in the preceding sentence shall be settled by the Tenant after the Landlord documents their amount.

- The Tenant shall settle the Rent by cashless transfer, by payment card through FLATIO® or in cash at the Operator" place of business. The Rent shall be deemed duly settled as of the moment of crediting a bank account specified by the Operator in the payment schedule with the entire sum of the Rent.
- The Rent and FLATIO® for Business services are invoiced by the Operator. 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

- 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.
- 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 in case the Tenant has received the keys and is not prevented from the access to the Residential Premises.
- 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).
- Upon the Tenant" request, the Landlord shall prove within five working days of the Tenant" request his entitlement to let the Residential Premises to the Tenant for temporary use.
- 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). In the event that the Residential Premises are not clean and tidy properly and the Contracting Parties fail to agree otherwise, the Tenant shall be entitled to a discount of CZK 500 on the first Rent. The adequacy of the cleaning shall be assessed by the Tenant.

### Article 4 - Tenant's Duties

- The Tenant is obliged to pay the Rent in a due and timely manner.
- The Tenant shall use the subject of the lease in a due

nebyl dostatečný, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za úklid částku 500 Kč, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Dostatečnost úklidu posuzuje Pronajímatel.

## 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 20:00 dne následujícího po dni předání Obytného prostoru v souladu s touto Smlouvou. Podrobnosti jsou stanoveny v článku 2.13 VOP.
3. Nájemce má právo ukončit s okamžitým účinkem tuto Smlouvu doručením písemné výpovědi Pronajímateli, pokud:
  - 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 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.

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. In the event that the cleaning done by the Tenant is not sufficient and unless the Contracting Parties agree otherwise, the Tenant shall pay to the Landlord CZK 500 toward cleaning. The adequacy of the cleaning shall be assessed by the Landlord.

## 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 2.13 of the FLATIO® 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

7. Smluvní strany mají právo ukončit tuto Smlouvu bez udání důvodu na základě písemné výpovědi. Výpovědní doba činí 1 měsíc 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 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. Přílohy této Smlouvy jsou její nedílnou součástí.
3. Tato smlouva je účinná okamžikem jejího uzavření, blíže viz článek 2.10 a násl. Všeobecných obchodních podmínek zveřejněných na FLATIO®.
4. 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, pokud nedohodnou-li se smluvní strany 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.

this Agreement.

5. The rights of the Contracting Parties to monetary fulfillments established hereby shall not expire by the termination hereof.
6. The parties have the right to terminate this Agreement without giving any reason based on written notice. The notice period is 1 month and starts running from the day of delivery of the notice to the other party.
7. If the Tenant is in the consumer's 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. All annexes to this Agreement constitute an integral part hereof.
3. 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®.
4. 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 12.12.2017 12:12

Distance-concluded 12.12.2017 12:12

**Pronajímatel**  
Pronajímatel

**Jack Happy**  
Nájemce

**Landlord**  
Landlord

**Jack Happy**  
Tenant