VZOR/TEMPLATE

# SMLOUVA O PRONÁJMU

***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 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

1. 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. (dále též "**Obytný prostor**").
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání Obytný prostor a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné dle přílohy č. 1 této smlouvy (dále též "**Nájemné**"). Výše Nájemného je stanovena dle počtu osob uvedeného při rezervaci, který je závazný.
3. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.01.2026 do 31.12.2026 a není sjednáván z důvodu zajištění bytových potřeb nájemce.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že příležitost ke sjednání této Smlouvy byla zprostředkována přes FLATIO®. Informace o rozsahu těchto služeb a všeobecné obchodní podmínky jsou umístěné na webových stránkách společnosti Flatio, s.r.o. IČO 038 88 703 (dále též "**Provozovatel**").
5. Pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak, zavazují se dostavit k předání Obytného prostoru v 14:00 místního času první den doby nájmu a v 11:00 místního času poslední den pronájmu. Stanoví-li právní řád k platnosti této smlouvy písemnou formu, smluvní strany jsou povinny ji elektronicky podepsat nebo vytisknout a osobně podepsat nejpozději v den předání Obytného prostoru.
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 všech 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 plně odpovědný za škody v Obytném prostoru způsobené jím, jeho příbuznými a osobami, kterým umožnil užívat Obytný prostor. Nájemce 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 Smlouvy o 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 Smlouvy o pronájmu. Podrobnosti stanoví příloha č. 2 této Smlouvy. Pokud je dohodnutá výše kauce/jistiny 0 €, žádné z ustanovení přílohy č. 2 se nepoužije.

9. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, je pronajímatel oprávněn za účelem kontrolní prohlídky vstoupit do předmětu pronájmu dva kalendářní dny před datem skončení pronájmu mezi 17-18 hodinou místního času. Smluvní strany si upřesní způsob a termín odstranění případných nedostatků.

### 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 6.5 této smlouvy. Pokud Nájemce vhodným způsobem prokáže Pronajímateli provedení platby prvního nájmu (např. potvrzením z internetového bankovnictví), 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 10. dne před počátkem měsíce, za který má být nájemné hrazeno. Rozpis plateb Nájemného (platební kalendář) tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
2. Poplatky za služby spojené s užíváním Obytného prostoru (elektřina, plyn, vodné, stočné, internet) jsou až do výše 15 % 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.
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. Pokud nájemní smlouva trvá 30 a více dní, může mít Nájemce hosty (nezahrnuté do rezervace), a to až na 3 dny v každém období, pro které je předepsáno Nájemné dle přílohy této Smlouvy. Pokud hosté stráví v Obytném prostoru delší dobu, může Poskytovatel bydlení požadovat doplatek poměrné části nájemného za tyto hosty.
5. 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 2.9 Všeobecných obchodních podmínek a Pronajímatel je oprávněn pronajmout Obytný prostor jinému Zájemci či jakékoli 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 Obytný prostorv řádně, za podmínek stanovených touto Smlouvou a výhradně k účelu dočasného bydlení.
3. Nájemce je povinen předcházet škodám a 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.

VZOR/TEMPLATE

## 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, a to nejpozději do dne dni předání Obytného prostoru dle stornopodmínek Pronajímatele.
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 6 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 bez omluvy či dohody s pronajímatelem nedostavil k řádnému předání Obytného prostoru do 20:00 dne následujícího po dni nastěhování. 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
   a. Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v článku 4. 2 této Smlouvy, nebo
   b. pokud překročí počet osob uvedených v rezervaci, nebo
   c. pokud pobyt hostů překročí limit stanovený v článku 2.4. této smlouvy, nebo
   d. 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. Pronájem sjednaný na základě této Smlouvy skončí nejpozději uplynutím doby, na kterou byla tato nájemní smlouva uzavřena, aniž by smluvní strany musely podniknout jakékoli další kroky vedoucí k jeho ukončení.

## 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.
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. 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.
5. Smluvní strany tímto prohlašují a zaručují sobě navzájem i Provozovateli, že každá z nich má právní způsobilost a dodržuje právní požadavky stanovené podle platných zákonů pro uzavření této nájemní smlouvy.

Uzavřeno distančním způsobem 28.08.2026 05:13

| | |
|---|---|
| **John Doe** | **Jack Happy** |
| Pronajímatel | Nájemce |