TEMPLATE

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 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

1. 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.
2. The Landlord shall let the Residential Premises to the Tenant for temporary use, and the Tenant shall pay the rent in the amount specified in the schedule in Annex No. 1 of this agreement (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.
3. The lease is concluded for a definite period, from 01.01.2026 to 31.12.2026.
4. 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

LEASE AGREEMENT

С цел работа, отдих или развлечение (временно пребиваване)

(наричано по-долу "**Договор**")

номер: 123456789

между:

John Doe
Дата на раждане: 21.01.1985
Old Town Square 12
Prague, 100 00, Португалия

(наричан по-долу "Наемодател")

и

Jack Happy
Дата на раждане: 02.02.1993
Olivova 1
Prague, 110 00, Чехия

(наричан по-долу "Наемател")

(Наемодател и Наемател са наричани по-нататък заедно също и като "**Договарящите страни**" или индивидуално като "**Договаряща страна**").

Член 1 - Предмет на Договора

1. Наемодателят декларира, че при условията, посочени в настоящия Договор, има право да отдаде под наем на Наемателя за временно ползване **DISPOSITION apartment No. X** на адреса Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Германия (наричан по-долу също "**Жилищни помещения**".
2. Наемодателят предоставя Жилищните помещения на Наемателя за временно ползване, а Наемателят заплаща наемна цена в размер съгласно разписанието в Анекс № 1 на този договор (наричан по-долу "**Наем**"). Размерът на Наема се определя в зависимост от броя на лицата, посочени в резервацията, който е обвързващ.
3. Договорът за наем се сключва за определен период от 01.01.2026 до 31.12.2026.
4. Договарящите страни потвърждават, че възможността за сключване на настоящия Договор е осъществена с посредничеството на FLATIO®. Информация за това приложение, чийто собственик и оператор е Flatio, s.r.o., фирмен идентификационен номер: 038 88 703 (наричано по-долу "**Оператор**", се намира на уебсайта на Оператора. Общите условия (наричани по-долу "**ОУ**" представляват неразделна част от настоящия документ. Операторът има право да променя тези ОУ.

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.

5. Unless the Contracting Parties agree otherwise in writing, they undertake to present themselves for the handover of the Residential Premises at 02:00 PM local time on the first day of the lease period, and at 11:00 AM local time on the last day of the lease period. If the legal system stipulates a written form for the validity of this contract, the contracting parties are obliged to sign the Lease Agreement with qualified e-signatures or in writing with wet-ink signatures no later than on the day of handing over the Residential Premises.
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 sublease 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 all 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, his related parties and by the persons to whom the Tenant has granted the temporary use of the Residential Premises, in the Residential Premises and is obliged to pay the entire amount of the damages 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 termination of the Lease Agreement. The Contracting parties can agree on a security deposit to cover possible damages incurred during the Lease Agreement. 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.
9. Unless otherwise agreed by the parties, the Landlord shall be entitled to enter the Residential Premises for the purpose of inspection two calendar days prior to the Lease agreement termination date between 5pm-6pm (local time). The parties shall specify the manner and date of rectification of any deficiencies.

Потребителите на FLATIO® следва да бъдат уведомени по електронна поща и имат право да отхвърлят промените в срок от 10 дни от уведомлението. Новите ОУ следва да бъдат публикувани на www.flatio.com. Промените влизат в сила от датата на промяната.

5. Освен ако Договарящите се страни не се договорят писмено за друго, те се задължават да се явят за предаване на Жилищните помещения в 15:00 ч. местно време на първия ден от наемния период и в 10:00 ч. местно време на последния ден от наемния период. Ако правната система предвижда писмена форма за валидността на този договор, Договарящите се страни са длъжни да подпишат Договора за наем с квалифицирани електронни подписи или на ръка не по-късно от деня на предаването на Жилищните помещения.
6. Договарящите се страни се задължават да изготвят приемо-предавателен протокол за предаването на Жилищните помещения, чийто образец е на разположение на Договарящите се страни за изтегляне от Flatio®.
7. Наемателят в режим Flatio For Business (F4B) може временно да предостави жилището си на негови сътрудници (напр. на своите служители) без предварителното съгласие на Наемодателя при следните условия:
   a. Правото на Наемателя по предходното изречение не включва право на Наемателя да отдава под наем/преотдава Жилищните помещения без предварителното писмено съгласие на Наемодателя;
   b. Максималният брой на лицата, ползващи Жилищните помещения, няма да надвишава максималния брой, определен от Наемодателя чрез Flatio®;
   c. Наемодателят има право на информация за всички лица, които ползват Жилищните помещения (име, дата на раждане, професия и местоживеене), а Наемателят е длъжен да посочи тази информация чрез Flatio®.
8. Наемателят носи пълна отговорност за вреди в Жилищните помещения, причинени от него, от свързаните с него лица и от лицата, на които Наемателят е предоставил временното ползване на Жилищните помещения, като е длъжен да заплати пълния размер на вредите на Наемодателя най-късно при прекратяване на Договора за наем (преди да предаде Жилищните помещения обратно на Наемодателя). Ако Наемателят не направи това, Наемодателят има право на лихва за забава, чийто размер е 0,1 % на ден от дължимата сума, считано от третия ден от прекратяването на Договора за наем. Договарящите се страни могат да договорят гаранционен депозит за покриване на евентуални вреди, възникнали по време на Договора за наем. Повече информация се съдържа в Анекс № 2 към

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 6.4 hereof). 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 payment schedule for the Rent forms Annex No. 1 hereto.
2. The charges for utilities connected with the Residential Premises use (electricity, water and sewer rate, gas/heating, Internet) shall be part of the Rent up to 15% of the Rent and shall 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 certifies their amount.
3. The Tenant shall settle the Rent by cashless transfer or by payment card through Flatio®. The Rent shall be deemed duly settled as of the moment of crediting a bank account specified by the Operator in My Housing application.
4. If this Agreement lasts 30 days or more, the Tenant may have guests (not included in the reservation) for up to 3 days in each period for which the Rent is prescribed in accordance with the Annex to this Agreement. If the guests spend a longer period of time in the Residential Premises, the Landlord may demand a pro rata part of the Rent for such guests.
5. 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

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 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

настоящия Договор. Ако договореният размер на депозита е 0 €, никоя от разпоредбите на Анекс № 2 не се прилага.

9. Освен ако страните не са уговорили друго, Наемодателят има право да влезе в жилищните помещения с цел проверка два календарни дни преди датата на прекратяване на Договора за наем, между 17:00 и 18:00 часа (местно време). Страните уточняват начина и датата на отстраняване на евентуалните недостатъци.

Член 2 - Наем

1. Наемателят трябва да плати предписания първи Наем не по-късно от (а) 24 часа след сключването на Договора за наем или (б) датата, на която Жилищните помещения ще бъдат предадени на Наемателя, в зависимост от това кое от двете събития настъпи първо. Нарушаването на това задължение може да доведе до последиците по член 6.4 от настоящия Договор. В случай че Наемателят докаже по подходящ начин на Наемодателя, че първият Наем е платен (напр. чрез банково извлечение от интернет банкиране), ще се счита, че Наемателят е платил първия Наем навреме, дори ако плащането е извършено след крайния срок, посочен в първото изречение на този параграф. Графикът за плащане на наема представлява Анекс № 1 към настоящия Договор.
2. Таксите за комунални услуги, свързани с ползването на Жилищните помещения (електричество, водоснабдяване и канализация, интернет), са част от Наема в размер до 15 % от Наема и не се съгласуват, освен ако в настоящия Договор или в писмена договореност между страните не е предвидено друго. Таксите, които надвишават лимита, посочен в предходното изречение, следва да се платят надлежно от Наемателя, след като Наемодателят удостовери техния размер.
3. Наемателят заплаща наема чрез безкасов превод или посредством платежна карта чрез Flatio®. Наемът се счита за надлежно платен от момента на постъпване на сумата по банковата сметка, посочена от Оператора в приложението "My Housing"
4. Ако настоящият Договор е с продължителност 30 или повече дни, Наемателят може да приеме гости (които не са включени в резервацията) за не повече от 3 дни през всеки период, за който е определен Наемът в съответствие с Анексите към настоящия Договор. Ако гостите прекарат по-дълъг период от време в Жилищните помещения, Наемодателят може да поиска пропорционална част от Наема за тези гости.
5. Наемът и Flatio® за Бизнес услуги се фактурират от Оператора. Ако първата фактура не бъде платена надлежно и в срок и Жилищните помещения все още не са предадени на Наемателя, настоящият Договор може да бъде прекратен по аналогия с член 2.12 от ОУ

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 Residential Premises in appropriate manner, under the conditions stipulated hereby and solely for the purpose of temporary living.
3. In particular, the Tenant is obliged to prevent damage and 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.

Article 5 - Termination of Lease

1. The Lease Agreement may be terminated pursuant to a written agreement between the Contracting Parties at any time.
2. The Tenant has the right to terminate this Lease 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 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

и Наемодателят има право да отдаде Жилищните помещения под наем на друго лице.

Член 3 - Задължения на Наемодателя

1. Наемодателят предава Жилищните помещения на Наемателя и ги поддържа в такова състояние, че Наемателят да може да ги използва по предназначение.
2. Наемодателят е длъжен да осигури достъп на Наемателя до Жилищните помещения най-късно на първия ден от наемния период. Жилищните помещение се считат за достъпни, ако Наемателят е получил ключовете и не е възпрепятстван да влезе в Жилищните помещение.
3. Без неоправдано забавяне, но не по-късно от 24 часа след като е бил уведомен от Наемателя, Наемодателят е длъжен да осигури отстраняване на повреда в Жилищните помещения, която пречи на ползването им по предназначение, по-специално - ако отоплението на Жилищните помещения, подгряването на водата, разпределението на течащата вода, интернет връзката или готварската печка не функционират (ако са включени в Наема).
4. По искане на Наемателя, Наемодателят е длъжен да докаже в рамките на пет работни дни, считано от искането на Наемателя, правото си да отдаде Жилищните помещения под наем на Наемателя за временно ползване.
5. Наемодателят е длъжен да предаде Жилищните помещения на Наемателя чисти и подредени и да го информира за действащите правила за вътрешния ред в сградата, в която се намират Жилищните помещения (ако има такива правила за вътрешния ред).

Член 4 - Задължения на наемателя

1. Наемателят е длъжен да заплаща наема надлежно и в срок.
2. Наемателят използва Жилищните помещения по подходящ начин, при условията, предвидени в настоящия Договор, и единствено за целите на временно живеене.
3. По-специално, Наемателят е длъжен да предотвратява вреди и да спазва правилата за поведение, съдържащи се в Правилника за вътрешния ред в сградата.
4. Наемателят е длъжен без неоправдано забавяне да уведоми Наемодателя за всички необходими ремонти, които трябва да бъдат извършени от Наемодателя, и да предостави възможност на Наемодателя да ги извърши.
5. При прекратяване на Договора за наем Наемателят е длъжен да предаде на Наемодателя Жилищните помещения почистени и в състоянието, в което ги е приел в началото на Договора за наем.

any other monetary debt hereunder for longer than 6 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 by 8:00 p.m. on the day following the move-in date without excuse or agreement with the Landlord. 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 Lease Agreement without a notice period pursuant to a written notice of withdrawal, in the case that
   a. the Tenant fails to fulfill his duty under Article 4.2 hereof, or if
   b. the number of persons listed in the reservation is exceeded, or if
   c. if the guests' stay exceeds the limit set out in Article 2.4 of this Agreement; or
   d. 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 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. The lease laid down in this Lease Agreement shall, in any event, expire on the expiry of the period for which this Lease Agreement was concluded without the contracting parties having to take any further action.

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 shall enter into force and effect on the date of its conclusion.
4. The Contracting Parties stipulate a condition subsequent.

Член 5 - Прекратяване на Договора за наем

1. Настоящият Договор за наем може да бъде прекратен по всяко време по силата на писмено споразумение между Договарящите се страни.
2. Наемателят има право да прекрати настоящия Договор за наем без причина и без срок на предизвестие, с писмено предизвестие до деня на предаването на Жилищните помещения в съответствие с правилата за анулиране на резервации на Наемодателя.
3. Наемателят има право да се откаже от настоящия Договор без срок на предизвестие, с писмено предизвестие, в случай че:
   a. Наемодателят не изпълни задължението си по член 3.3 от настоящия Договор дори в рамките на 48 часа от връчването на уведомлението, или
   b. Наемодателят не изпълни задължението си по член 3.4 от настоящия Договор, или
   c. Жилищните помещения престанат да бъдат годни за използване съобразно предназначението им.
4. Наемодателят има право да се откаже от настоящия Договор с 3-дневно предизвестие, като изпрати писмено предизвестие до Наемателя, в случай че:
   a. Наемателят забави плащането на Наема или друго парично задължение по настоящия Договор за повече от 6 дни,
   b. Наемателят е отдал под наем Жилищните помещения или част от тях на трето лице без предварителното писмено съгласие на Наемодателя,
   c. Наемателят многократно е нарушавал задълженията си, произтичащи от Правилника за вътрешния ред в сградата, въпреки писменото уведомление от страна на Наемодателя,
   d. Наемателят е извършил строителни промени в Жилищните помещения без предварителното писмено съгласие на Наемодателя, или
   e. Наемателят не се е явил за предаване на Жилищните помещения до 20:00 часа на деня, следващ датата на настаняване, без извинение или допълнителна уговорка с Наемодателя. Наемателят няма право на възстановяване на първия Наем, чийто размер съответства на договорната неустойка за нарушение на настоящия Договор.
5. Наемодателят има право да прекрати настоящия Договор за наем без срок на предизвестие, с писмено предизвестие, в случай че
   a. Наемателят не изпълни задължението си по член 4.2 от настоящия Договор, или ако
   b. броят на лицата, посочени в резервацията, е надхвърлен, или ако
   c. престоят на гостите надхвърля лимита, посочен в член 2.4 от настоящия Договор, или
   d. може основателно да се предположи, че съществува опасност от увреждане на Жилищните помещения или намиращото се в тях оборудване.

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.

Наемателят няма право на възстановяване на вече платен Наем и е длъжен да напусне Жилищните помещения в рамките на един ден от връчването на предизвестието.

6. Правата на Договарящите се страни за парични плащания, установени с настоящия Договор, не се погасяват с прекратяването му.
7. Страните имат право да прекратят настоящия Договор, без да посочват причина, въз основа на писмено предизвестие. Срокът на предизвестието е 30 дни и започва да тече от деня на връчване на предизвестието на другата страна.
8. Срокът на наема, уговорен в настоящия Договор, при всички случаи изтича с изтичането на периода, за който е сключен настоящият Договор за наем, без да е необходимо Договарящите се страни да предприемат каквито и да е допълнителни действия.

Член 6 - Други разпоредби

1. Договарящите се страни се съгласяват да общуват помежду си основно чрез Flatio®. Съобщенията и документите, изпратени до другата Договаряща страна чрез акаунта във Flatio®, се считат за доставени в рамките на 24 часа след изпращането им (освен ако не е договорено или доказано друго).
2. Всички анекси към настоящия Договор представляват неразделна част от него.
3. Настоящият Договор е валиден и влиза в сила от датата на сключването му.
4. Договарящите страни предвиждат следното специално отлагателно условие, а именно - в случай че Наемателят не изпълни задължението си за плащане на първия Наем, съгласно член 2.1 от настоящия Договор, ще се счита, че Договорът за наем не е влязъл в сила. Договарящите страни могат да се споразумеят за друго. В случай че Наемателят изпълни задължението си за плащане на първия Наем по член 2.1 след датата на падежа, но Наемодателят не възрази срещу действителността/сключването на настоящия Договор в рамките на 24 часа, отлагателното условие по настоящия параграф ще се счита за настъпило и този Договор ще продължи да бъде валиден и в сила.

Distance-concluded 04.11.2026 21:14

John Doe	**Jack Happy**
Landlord	Tenant

Подписано от разстояние 04.11.2026 21:14

John Doe	**Jack Happy**
Наемодател	Наемател