MODELO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO
Para fins de trabalho, recreação ou lazer (estadia por tempo limitado)

(doravante denominado “Contrato”)

número: 123456789

Entre:

John Doe
Data de nascimento: 21/01/1985
Old Town Square 12
Prague, 100 00, Portugal

(doravante denominado "Arrendador")

e

Jack Happy
Data de nascimento: 02/02/1993
Olivova 1
Prague, 110 00, Tchéquia

(doravante referido como o "Inquilino")

(O Arrendador e o Inquilino são doravante referidos conjuntamente também como "Partes" ou individualmente como "Parte").

Artigo 1º - Objeto

1. O Senhorio declara, nos termos e condições referidos no presente contrato, que a propriedade **DISPOSITION apartment No. X** no endereço Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Alemanha (doravante também denominadas “Imóvel”) será utilizado pelo Arrendatário para uso temporário e este Contrato é celebrado apenas para fins habitacionais.
2. O Senhorio deve ceder as Imóvel ao Arrendatário para uso temporário, e o Arrendatário deve pagar a renda conforme especificado no Anexo nº 1 deste contrato (doravante também denominado “Renda”). O valor da Renda é determinado pelo número de pessoas especificado na reserva, que é vinculativo.
3. O arrendamento é celebrado por um período determinado, de 01.01.2025 a 31.12.2025, na medida em que é celebrado para Habitação Não Permanente/Fins Transitórios, tais como Razões Profissionais, Educacionais ou Turísticas.
4. As Partes reconhecem que o contrato celebrado foi mediado pela FLATIO®. As informações sobre esta aplicação cujo proprietário e operador é Flatio, s.r.o., n.º de identificação da sociedade: 038 88 703, (doravante também designada por “Operador”) e os Termos e Condições Gerais (doravante também denominados T&C)

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. This Agreement is made only for housing purposes.
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 01.01.2025 to 31.12.2025, as it is executed for Non-Permanent Housing/Transitional Purposes such As Professional, Educational Or Touristic Reasons.
4. The Contracting Parties acknowledge that the opportunity to conclude this Agreement was mediated through FLATIO®. Information about the scope of these services and general terms and conditions are published on the website of Flatio, s.r.o.,company identification No.: 038 88 703 (hereinafter also referred to as the “**Operator”**).
5. Unless the Contracting Parties agree otherwise in writing,

encontra-se no site do Operador.

5. As Partes comprometem-se a comparecer para a entrega do Imóvel às 14:00 locais do primeiro dia estipulado no contrato de arrendamento, e comprometem-se a comparecer para a devolução do imóvel às 11:00 locais do último dia do prazo estipulado no contrato de arrendamento, salvo se as Partes acordarem expressamente por escrito outro horário. Se a lei prevê uma forma escrita para a validade do presente contrato, as partes são obrigadas a assiná-lo eletronicamente ou a imprimi-lo e a assiná-lo pessoalmente o mais tardar no dia da entrega do imóvel.
6. As Partes comprometem-se a celebrar um auto de receção, cuja minuta está disponível para descarregamento em FLATIO®.
7. O Arrendatário nas condições de Flatio For Business (F4B) pode conceder temporariamente o imóvel arrendado às pessoas que colaboraram (por exemplo, aos seus funcionários) sem o consentimento prévio do Senhorio, sujeito às seguintes condições:
   a. O Arrendatário não poderá alugar o imóvel sem o consentimento prévio por escrito do Senhorio;
   b. O número máximo de pessoas que poderão residir no imóvel não poderá ultrapassar o número especificado pelo Senhorio no FLATIO®.
   c. O Senhorio tem o direito à informação sobre as pessoas que utilizam o imóvel (nome, data de nascimento, profissão e residência) e o Arrendatário é obrigado a especificar esta informação através da FLATIO®.
8. O Arrendatário é totalmente responsável pelos danos por ele causados na Imóvel e é obrigado a pagar a totalidade do valor do dano ao Senhorio o mais tardar no final do arrendamento e devolução da Imóvel. Caso a Arrendatária não o faça, a Senhorio tem direito, a partir do terceiro dia contado do término do arrendamento, ao pagamento de juros de mora, cujo valor é de 0,1%/dia do valor devido. As partes contratantes podem providenciar uma caução para cobrir possíveis danos ocorridos durante o arrendamento. Os detalhes são apresentados no Anexo n° 2 do presente Contrato. Se o caução for de 0 €, nenhuma das disposições do Anexo nº 2 será aplicável.
9. Salvo acordo em contrário das partes, o Senhorio tem o direito de entrar no objeto do contrato para efeitos de inspeção dois dias de calendário antes do termo do contrato, entre as 17 e as 18 horas, hora local. As partes determinam a forma e a data de retificação de eventuais anomalias.

Artigo 2º - Renda

1. O Arrendatário obriga-se a pagar a primeira renda devida o mais tardar (a) no prazo de 24 horas após a celebração do Contrato de Arrendamento ou (b) até à data em que o imóvel será entregue ao Arrendatário, conforme o que ocorrer primeiro. A violação desta obrigação pode resultar na rescisão do presente contrato (ver artigo 6.4). No caso

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 or print it electronically and sign it in person 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" 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.
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 time limit for the elimination of any deficiencies.

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

do Arrendatário provar adequadamente ao Senhorio que a primeira Renda foi paga (por exemplo, por declaração bancária do banco na Internet), o Arrendatário será considerado como tendo pago a primeira Renda a tempo, mesmo que o pagamento tenha sido efectuado após o prazo mencionado no ponto a). A Renda do segundo mês e de cada mês subsequente de início do período de arrendamento deverá vencer-se no final do 15º dia antes do final do mês relativamente ao qual a renda deverá ser paga. O calendário de pagamento das rendas encontra-se previsto no Anexo nº. 1 do contrato.

2. As despesas resultantes dos serviços públicos relacionados com a utilização do imóvel (eletricidade, água e esgotos, gás/aquecimento, Internet) estão incluídos na renda até perfazer 15% do valor da mesma e não deverá ser ultrapassado, salvo disposição em contrário no presente Contrato ou acordo escrito entre as Partes. Os encargos que excedam o limite mencionado na frase anterior serão liquidados pelo Arrendatário depois de o Senhorio apresentar documento comprovativo.
3. O Arrendatário deverá efetuar o pagamento da renda por *cashless transfer* ou por cartão através da FLATIO®. A renda será considerada devidamente liquidada a partir do momento do crédito em conta bancária indicada pela Operadora no aplicativo A minha casa.
4. Se o contrato de aluguer tiver uma duração igual ou superior a 30 dias, o Arrendatário dentro do limite da capacidade máxima, ter convidados (não incluídos na reserva) no objeto do subarrendamento até 3 dias em cada período de vigência do mesmo Renda conforme estabelecido no Anexo ao presente Contrato. Se os hóspedes passarem períodos de tempo mais longos no Imóvel**,** o Senhorio pode exigir o pagamento de uma parte proporcional da renda relativa a esses hóspedes.
5. A renda e os serviços FLATIO® for Business são faturados pelo Operador. Se a primeira fatura não for paga corretamente, no prazo estipulado e o imóvel ainda não tiver sido entregue ao Arrendatário, o Senhorio poderá rescindir o Contrato de acordo com o artigo 2.9 dos Termos e Condições Gerais podendo o senhorio nestes casos arrendar o imóvel a terceiros.

Artigo 3º - Obrigações do Senhorio

1. O Senhorio deve entregar o imóvel ao Arrendatário e proporcionar as condições para que o Arrendatário o possa utilizar para o fim estipulado.
2. O Senhorio deve tornar o imóvel acessível ao Arrendatário o mais tardar no primeiro dia do período de arrendamento. O imóvel será considerado “acessível” caso o Arrendatário tenha recebido as chaves e não esteja impedido de aceder ao imóvel.
3. Após ter sido notificado pelo Arrendatário, o Senhorio, no prazo nunca superior a 24 horas, deverá proceder à reparação de um defeito no imóvel que impeça a sua utilização para o fim estipulado, em particular se

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 documents 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 2.9 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 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” 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.

o aquecimento do imóvel, o aquecimento da água, a distribuição de água corrente, a ligação à Internet ou o fogão não estiverem a funcionar (se estiverem incluídos no contrato).
4. o Senhorio deverá provar, no prazo de cinco dias úteis após o pedido do Arrendatário, que este celebrou um contrato de arrendamento para residir temporariamente no imóvel.
5. O Senhorio é obrigado a entregar imóvel ao Arrendatário em boas condições higiénicas e devidamente arrumado, devendo informá-lo das regras de utilização do imóvel (se tais regras da casa existirem).

Artigo 4º - Obrigações do arrendatário

1. O Arrendatário é obrigado a pagar a renda de forma devida e atempada.
2. O Arrendatário deverá utilizar o imóvel objeto do presente contrato de forma adequada, nas condições estipuladas e exclusivamente para fins de residência temporária.
3. O Arrendatário é obrigado a prevenir os danos e cumprir as regras de conduta contidas nas House Rules.
4. O Arrendatário deve notificar o Senhorio de todas as reparações necessárias a serem feitas pelo Senhorio devendo para o efeito permitir o acesso do imóvel ao Senhorio.
5. No termo do contrato de arrendamento, o Arrendatário está obrigado a entregar o imóvel ao Senhorio devidamente higienizado e nas condições em que o Arrendatário o recebeu no início do contrato.

Artigo 5º - Rescisão do contrato de arrendamento

1. O presente contrato de arrendamento pode ser rescindido a qualquer momento por acordo escrito entre as Partes.
2. O Arrendatário tem o direito de denunciar o presente Contrato sem qualquer razão e sem prazo de pré-aviso, através de uma carta com aviso de receção até ao dia da entrega do imóvel nos termos nos termos com a política de anulação do senhorio.
3. O Arrendatário tem o direito de rescindir o presente Contrato sem apresentar qualquer motivo e sem um período de pré-aviso, através de uma carta de rescisão, nas seguintes situações:
   a. o Senhorio deixar de cumprir sua obrigação nos termos do Artigo 3.3 deste documento, mesmo dentro de 48 horas após a entrega da notificação, ou
   b. o Senhorio deixar de cumprir sua obrigação nos termos do Artigo 3.4 deste documento, ou
   c. as Imóvel deixem de ser adequadas ao uso para o fim comum.
4. O Senhorio tem o direito de rescindir este Contrato mediante pré-prévio de 3 dias entregue por escrito ao Arrendatário, nas seguintes situações:
   a. o Arrendatário estiver em mora para o pagamento da renda ou de qualquer outra dívida por mais de 6 dias;

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 prevent damages 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 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 the Landlord´s cancellation policy.
3. The Tenant is entitled to terminate this Agreement without giving any reason and 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. the 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 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

b. o Arrendatário tiver procedido à sublocação a um terceiro sem o consentimento prévio por escrito do Senhorio;
c. o Arrendatário tenha violado repetidamente as obrigações decorrentes das House Rules;
d. o Arrendatário tenha realizado obras no imóvel sem o consentimento prévio por escrito do Senhorio;
e. o Arrendatário, não se apresentar para a entrega correcta do espaço vital até às 20:00 horas do dia seguinte à data de mudança, sem justificação ou acordo com o Senhorio. O Arrendatário não tem direito ao reembolso da renda, cujo valor corresponde à cláusula penal por violação do Contrato.

5. O Senhorio tem o direito de, através de FLATIO® e por carta registada com aviso de receção, rescindir este Contrato sem aviso prévio, no caso de
   a. o Arrendatário deixar de cumprir as suas obrigações constantes do Artigo 4.2 do presente Contrato, ou
   b. se for ultrapassado o número máximo de pessoas que podem residir no imóvel, ou
   c. se a estadia dos hóspedes exceder o limite estabelecido no artigo 2.4 do Contrato; ou
   d. se puder ser razoavelmente assumido que há uma ameaça de dano no imóvel ou equipamentos nele incluídos.
   O Arrendatário não tem direito a reembolso da renda já liquidada e é obrigado a deixar o imóvel no prazo de um dia a partir da entrega da notificação. O valor da renda liquidada corresponderá à cláusula penal.
6. O direito das Partes aos pagamentos aqui estabelecidos não expirarão com a rescisão do Contrato.
7. As partes têm o direito de rescindir o presente contrato sem qualquer fundamento através de notificação escrita. O prazo de notificação é de 30 dias e começa a correr a partir do dia da entrega da notificação à outra parte.
8. Se o Locatário estiver na posição de consumidor com o Senhorio, o Locatário tem o direito de rescindir o Contrato sem dar qualquer razão ao mesmo no prazo de 14 dias após a sua celebração no que diz respeito à forma da sua celebração. Se este Contrato for cancelado, as Partes Contratantes têm direito a uma compensação pelos seus custos, ou seja, se o Locatário já tiver utilizado o Arrendamento durante o período de cancelamento, deverá pagar ao Senhorio uma quantia razoável correspondente ao período de tempo de utilização do objeto do contrato de arrendamento.
9. O Contrato de Arrendamento expirará, em qualquer caso, no término do período para o qual este Contrato de Arrendamento foi celebrado, sem que as partes contratantes tenham que tomar quaisquer medidas adicionais.

Artigo 6º - Disposições Gerais

1. Com exepção da situação prevista no artigo 5.5, as Partes acordam em comunicar entre si principalmente através da FLATIO ®Messages sendo que os documentos serão

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 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. 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.
9. 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. With exception of the situation provided for in 5.5, 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

enviados à outra Parte através da respetiva conta na FLATIO®. As comunicações serão consideradas entregues no prazo de 24 horas após o seu envio (salvo acordo ou prova em contrário).

2. Todos os anexos do presente Acordo constituem parte integrante do mesmo.
3. O presente Contrato torna-se válido e eficaz a partir da data da sua conclusão.
4. As Partes Contratantes estipulam uma condição posterior. No caso do Arrendatário não cumprir o dever de liquidar a primeira renda nos termos do Artigo 2.1 do presente Contrato, este será anulado desde o seu início. As Partes Contratantes podem acordar o contrário. No caso do Arrendatário cumprir o seu dever de liquidar a primeira renda nos termos do artigo 2.1 após a data de vencimento e o Senhorio não se opuser e reclamar o cancelamento do presente Contrato no prazo de 24 horas, a condição subsequente será considerada como não cumprida e o presente Contrato continuará a ser válido e efetivo.
5. As Partes declaram e garantem entre si, e à FLATIO®, que cada uma delas tem capacidade jurídica e cumpre os requisitos legais estabelecidos nas leis aplicáveis para a assinatura deste Contrato de Locação.

of its conclusion.

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.
5. The Contracting Parties hereby represent and warrant to one another, and to FLATIO®, that each of them has the legal capacity and complies with the legal requirements established under the applicable laws for the subscription of this lease Agreement.

Distância concluída em 10/03/2025 02:21

John Doe Arrendador	**Jack Happy** Inquilino

Distance-concluded 10.03.2025 02:21

John Doe Landlord	**Jack Happy** Tenant