PREDLOŽAK

LEASE AGREEMENT
Za rad, odmor ili slobodno vrijeme (boravak na određeno vrijeme)

(u daljnjem tekstu "**Ugovor**")

broj: 123456789

između:

John Doe
Datum rođenja: 21.01.1985
Old Town Square 12
Prague, 100 00, Portugal

(u daljnjem tekstu "Najmodavac")

i

Jack Happy
Datum rođenja: 02.02.1993
Olivova 1
Prague, 110 00, Češka

(u daljnjem tekstu "Najmoprimac")

(Najmodavac i Najmoprimac u daljnjem tekstu zajedno se nazivaju i "**Ugovorne strane**" ili pojedinačno kao "**Ugovorna strana**").

Članak 1 - Predmet Ugovora

1. Najmodavac izjavljuje, pod ovdje navedenim uvjetima, da ima pravo iznajmiti **DISPOSITION apartment No. X** na adresi Spandauer Str. 10, Berlin, 10178, Njemačka (u daljnjem tekstu "**Stambeni prostor**") Najmoprimcu na privremeno korištenje.
2. Najmodavac će stambeni prostor iznajmiti Najmoprimcu na privremeno korištenje, a Najmoprimac će platiti najam prema rasporedu navedenom u Prilogu br. 1 ovog ugovora (u daljnjem tekstu "**Najam**"). Iznos Najma određen je brojem osoba navedenih u rezervaciji, što je obvezujuće.
3. Najam je sklopljen na određeno vrijeme, od 01.01.2026 do 31.12.2026.
4. Ugovorne strane potvrđuju da je mogućnost sklapanja ovog Ugovora ostvarena posredovanjem FLATIO® aplikacije. Informacije o ovoj aplikaciji, čiji je vlasnik i operator Flatio, s.r.o., identifikacijski broj tvrtke: 038 88 703, (u daljnjem tekstu "**Operator**") dostupne su na Operatorovoj web stranici. Opći uvjeti i odredbe (u daljnjem tekstu "**Uvjeti**") čine sastavni dio ovog Ugovora. Operator ima pravo mijenjati ove Uvjete. Korisnici FLATIO® aplikacije moraju biti obaviješteni e-poštom te imaju pravo odbiti promjene u roku od 10 dana od obavijesti. Novi uvjeti moraju biti objavljeni na www.flatio.com. Promjene stupaju na snagu s datumom promjene.
5. Osim ako se Ugovorne strane ne dogovore drugačije pismenim putem, obvezuju se pojaviti na primopredaji stambenog prostora u 14:00 sati po lokalnom vremenu prvog dana najma i u 11:00 sati po lokalnom vremenu posljednjeg dana najma. Ukoliko mjerodavni pravni sustav propisuje pisani oblik za valjanost ovog Ugovora, Ugovorne strane su ga dužne potpisati kvalificiranim elektroničkim potpisom ili osobno u originalu najkasnije na dan primopredaje stambenog prostora.
6. Ugovorne strane se obvezuju da će o primopredaji stambenog prostora sastaviti potvrdu o primopredaji, obrazac potvrde je Ugovornim stranama dostupan za preuzimanje na FLATIO®.
7. Najmoprimac u režimu Flatio For Business (F4B) može privremeno ustupiti svoj boravak osobama koje s njim surađuju (npr. svojim zaposlenicima) bez prethodnog pismenog pristanka Najmodavca, pod sljedećim uvjetima:
   a. Pravo Najmoprimca iz prethodne rečenice ne stvara pravo Najmoprimca da preda Stambeni prostor u podnajam bez prethodne pismene suglasnosti Najmodavca;
   b. Maksimalni broj osoba koje koriste Stambeni prostor neće premašiti maksimalni broj koji je odredio Najmodavac putem FLATIO®;
   c. Najmodavac ima pravo na informacije o svim osobama koje koriste Stambeni prostor (ime, datum rođenja, zanimanje i prebivalište), a Najmoprimac je obvezan navesti te informacije putem FLATIO®.
8. Najmoprimac je u potpunosti odgovoran za štetu koju je u stambenom prostoru prouzročio on, osobe povezane s njim ili osobe

kojima je Najmoprimac dozvolio privremeno korištenje Stambenim prostorom i obavezan je platiti puni iznos naknade štete Najmodavcu najkasnije po raskidu najma (prije nego što vrati stambeni prostor Najmodavcu). Ukoliko Najmoprimac to ne učini, Najmodavac ima pravo na isplatu zateznih kamata na zakašnjelu uplatu u iznosu 0.1% dnevno od dugovanog iznosa, počevši od trećeg dana nakon prestanka Ugovora o najmu. Ugovorne strane mogu dogovoriti jamčevinu za pokriće eventualne štete nastale tijekom trajanja Ugovora o najmu. Pojedinosti su navedene u Prilogu 2. ovog Ugovora. Ako je dogovoreni iznos depozita 0 €, nijedna od odredbi Priloga br. 2 neće se primjenjivati.

9. Osim ako se strane drugačije ne dogovore, Najmodavac ima pravo ući u Stambene prostore u svrhu inspekcije dva kalendarska dana prije datuma prestanka ugovora o najmu između 17:00-18:00 (po lokalnom vremenu). Ugovorne strane će odrediti način i datum otklanjanja nedostataka.

Članak 2 - Najamnina

1. Najmoprimac je dužan platiti prvu propisanu najamninu najkasnije (a) u roku od 24 sata nakon zaključenja Ugovora o najmu ili (b) do datuma kada će Stambeni prostor biti predan Najmoprimcu, ovisno o tome što se prvo dogodi. Kršenje ove obaveze može rezultirati prestankom ovog Ugovora (vidi članak 6.4 ovog Ugovora). U slučaju da Najmoprimac na odgovarajući način dokaže Najmodavcu da je prva najamnina plaćena (npr. bankovnim izvodom iz internet bankarstva), smatrat će se da je Najmoprimac platio prvu najamninu na vrijeme, čak i ako je plaćanje izvršeno nakon roka navedenog u prvoj rečenici ovog stavka. Raspored plaćanja najamnine sadržan je u Prilogu br. 1 ovog Ugovora.
2. Troškovi za usluge povezane s korištenjem stambenog prostora (električna energija, cijena vode i kanalizacije, internet) bit će uključeni u najamninu do 15% iznosa najamnine i neće se usklađivati, osim ako nije drugačije navedeno u ovom Ugovoru ili u pisanom dogovoru između Ugovornih strana. Troškovi koji prelaze iznos naveden u prethodnoj rečenici će podmiriti Najmoprimc nakon što Najmodavac evidentira njihov iznos.
3. Najmoprimac će platiti najam putem bezgotovinskog transfera ili platnom karticom putem FLATIO®. Najamnina se smatra uredno podmirenom od trenutka uplate na bankovni račun koji je operater naveo u aplikaciji My Rentals.
4. Ukoliko ovaj Ugovor traje 30 dana ili više, Najmoprimac može imati goste (koji nisu uključeni u rezervaciju) do najviše 3 dana u svakom razdoblju za koji je propisana najamnina u skladu s Aneksom ovog Ugovora. Ukoliko gosti provedu dulje vrijeme u Stambenom propisu, Najmodavac može zahtijevati razmjerni dio najamnine za te goste.
5. Najamnina i FLATIO® poslovne usluge fakturiraju se preko Operatora. Ako prvi račun nije uredno i na vrijeme plaćen, a Stambeni prostor još nije predan najmoprimcu, ovaj se ugovor može raskinuti sukladno članku 2.12 Općih uvjeta te je Najmodavac ovlašten iznajmiti Stambeni prostor bilo kojoj drugoj osobi.

Članak 3 - Obveze Najmodavca

1. Najmodavac će predati stambeni prostor Najmoprimcu i održavati ga u takvom stanju da ga Najmoprimac može koristiti za uobičajenu svrhu.
2. Najmodavac će omogućiti pristup stambenom prostoru Najmoprimcu najkasnije prvog dana razdoblja najma. Stambeni prostor će se smatrati dostupnim ako je Najmoprimac primio ključeve i nije mu onemogućen pristup Stambenom prostoru.
3. Bez nepotrebnog odlaganja, ali najkasnije u roku od 24 sata nakon što je obaviješten od strane Najmoprimca, Najmodavac će osigurati popravak nedostatka u Stambenom prostoru koji sprječava njihovu upotrebu u uobičajene svrhe, posebno ako grijanje stambenog prostora, grijanje vode, opskrba tekućom vodom, internet veza ili štednjak ne funkcioniraju (ako su uključeni).
4. Na zahtjev Najmoprimca, Najmodavac će u roku od pet radnih dana od zahtjeva Najmoprimca dokazati svoje pravo da Stambeni prostor privremeno stavi na raspolaganje Najmoprimcu.
5. Najmodavac je obvezan Najmoprimcu predati čist i uredan Stambeni prostor, te ga upoznati s kućnim redom koji vrijedi i primjenjiv je u zgradi u kojoj se nalazi Stambeni prostor (ukoliko takav kućni red postoji).

Članak 4 - Obveze Najmoprimca

1. Najmoprimac je obvezan najamninu plaćati uredno i pravodobno.
2. Najmoprimac će koristiti Stambeni prostor na prikladan način, pod uvjetima navedenim u ovom ugovoru i isključivo u svrhu privremenog stanovanja.
3. Najmoprimac je posebno obvezan spriječiti nastanak štete i pridržavati se pravila ponašanja sadržanih u kućnom redu.
4. Najmoprimac će bez nepotrebnog odlaganja obavijestiti Najmodavca o svim potrebnim popravcima koje Najmodavac mora obaviti i omogućiti Najmodavcu njihovo izvršenje.
5. Po isteku najma, Najmoprimac je obvezan predati Stambeni prostor Najmodavcu očišćen i u stanju u kojem ga je preuzeo na početku najma.

PREDLOŽAK

Članak 5 - Prestanak najma

1. Ugovor o najmu može se raskinuti na temelju pisanog sporazuma između Ugovornih strana u bilo kojem trenutku.
2. Najmoprimac ima pravo raskinuti ovaj Ugovor o najmu bez navođenja razloga i bez otkaznog roka temeljem pisane obavijesti do dana primopredaje stambenog prostora sukladno ovom Ugovoru. Detalji su navedeni u članku 3.1 općih uvjeta FLATIO®.
3. Najmoprimac ima pravo odustati od ovog Ugovora bez otkaznog roka u skladu s pisanom obavijesti o odustanku, u slučaju da:
   a. Najmodavac ne ispuni svoju obvezu iz članka 3.3 ovog Ugovora čak ni unutar 48 sati od primitka obavijesti, ili
   b. Najmodavac ne ispuni svoju obvezu iz članka 3.4 ovog ugovora, ili
   c. Stambeni prostor prestane biti prikladan za uobičajenu svrhu upotrebe.
4. Najmodavac ima pravo odustati od ovog ugovora uz otkazni rok od 3 dana temeljem pisane obavijesti o odustanku dostavljene Najmoprimcu, u slučaju da:
   a. Najmoprimac kasni s plaćanjem najamnine ili bilo kojeg drugog novčanog duga prema ovom Ugovoru duže od 6 dana,
   b. Najmoprimac je dao u podnajam stambeni prostor ili bilo koji njegov dio trećoj osobi bez prethodne pisane suglasnosti Najmodavca,
   c. Najmoprimac je više puta prekršio svoje obveze koje proizlaze iz kućnog reda unatoč pisanom upozorenju Najmodavca,
   d. Najmoprimac je izvršio građevinske preinake Stambenog prostora bez prethodnog pismenog pristanka Najmodavca, ili
   e. Najmoprimac se nije pojavio na primopredaji stambenog prostora do 20:00 sati na dan koji slijedi nakon datuma useljenja, bez opravdanja ili dogovora s najmodavcem. Najmoprimac nema pravo na povrat prve najamnine, čiji iznos odgovara ugovornoj kazni za kršenje ovog Ugovora.
5. Najmodavac ima pravo raskinuti ovaj ugovor bez otkaznog roka temeljem pisane obavijesti o odustanku,
   a. u slučaju da Najmoprimac ne ispuni svoju obvezu iz članka 4.2 ovog ugovora,
   b. ili ako se premaši broj osoba navedenih u rezervaciji,
   c. ili ako se može razumno pretpostaviti da postoji opasnost od oštećenja stambenih prostorija
   d. ili opreme koja se u njima nalazi.

   Najmoprimac nema pravo na povrat već plaćene najamnine i obvezan je napustiti Stambeni prostor u roku od jednog dana od dostave obavijesti. Najmoprimac nema pravo na povrat već plaćene najamnine, čiji iznos odgovara ugovorenoj kazni za kršenje ovog ugovora.
6. Prava ugovornih strana na novčane tražbine koje su utvrđene ovim Ugovorom ne prestaju raskidom ovog Ugovora.
7. Strane imaju pravo raskinuti ovaj ugovor bez navođenja razloga na temelju pisane obavijesti. Otkazni rok je 30 dana i počinje teći od dana dostave otkaza drugoj strani.
8. Najam utvrđen ovim Ugovorom u svakom slučaju prestaje protekom roka na koji je ovaj Ugovor sklopljen bez potrebe za poduzimanjem bilo kakvih dodatnih radnji bilo sa strane Najmoprimca ili sa strane Najmodavca.

Članak 6 - Ostale odredbe

1. Ugovorne strane su suglasne da će međusobno komunicirati prvenstveno putem FLATIO® platforme. Poruke i dokumenti poslani drugoj ugovornoj strani putem korisničkog računa na FLATIO® platformi smatrat će se dostavljenima unutar 24 sata od njihovog slanja (osim ako nije drugačije dogovoreno ili dokazano).
2. Svi prilozi ovom ugovoru čine njegov sastavni dio.
3. Ovaj ugovor je važeći i stupa na snagu na dan sklapanja. Za detalje o trenutku sklapanja pogledajte Članak 2.10 Općih uvjeta objavljenih na FLATIO® platformi.
4. Ugovorne strane ugovaraju raskidni (rezolutivni) uvjet. U slučaju da Najmoprimac ne ispuni obvezu podmirenja prve najamnine prema članku 2.1 ovog Ugovora, ovaj Ugovor postat će ništavan od svog početka. Ugovorne strane se mogu drugačije dogovoriti. Ako Najmoprimac ispuni svoju obvezu plaćanja prve najamnine prema članku 2.1 dana nakon dospijeća, a Najmodavac ne uloži prigovor i ne zatraži poništenje ovog ugovora u roku od 24 sata, smatrat će se da raskidni uvjet nije ispunjen, a ovaj Ugovor će se i dalje smatrati valjanim i da proizvodi pravne učinke.

Zaključeno na daljinu 21.10.2026 21:10

John Doe
Najmodavac

Jack Happy
Najmoprimac