



Spolufinancováno
Evropskou unií



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**

NÁVRAT, o.p.s.

Garanční smlouva projektu Garantované bydlení Liberec II, Návrat o.p.s.

uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník



Spolufinancováno
Evropskou unií



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**

NÁVRAT, o.p.s.

Označení smluvních stran

Pronajímatel:

Datum narození:

Trvalé bydliště:

Email:

Telefon:

Bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“)

a

Návrat, o.p.s., realizátor projektu Garantované bydlení Liberec II

IČ: 273 23 773

Adresa: Široká 304/68, 460 07 Liberec 3

Zastoupená:

ředitelem společnosti Robertem Pradem

Bankovní spojení: 324 201 765/0300

(dále jen „realizátor projektu“)

Uzavírají tuto garanční smlouvu v Liberci dne . . 2026.



Spolufinancováno
Evropskou unií



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**
NÁVRAT, o.p.s.

Článek 1

Vymezení pojmů, účel a předmět smlouvy

1. Pro účel této smlouvy se smluvní strany dohodly na vymezení pojmů:
 - a. Byt – bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Prostory jsou zkolaudovány a zapsány v katastru nemovitostí. Jako majitel je zde uveden pronajímatel.
 - b. Garance – závazek realizátora projektu poskytnout pronajímateli garanční plnění z garančního fondu, a to v situaci, kdy budou naplněny podmínky nároku pronajímatele na výplatu.
 - c. Garanční plnění – výplata realizátora projektu pronajímateli na základě Garanční smlouvy projektu Garantované bydlení Liberec II v případě vzniku garanční události, která způsobila pronajímateli pohledávky po splatnosti či škody vzniklé v souvislosti s pronájmem bytu nájemníkovi, se kterým je sepsána nájemní smlouva. Takovými pohledávkami či škodami se rozumí: vzniklý dluh na nájemném a energiích, škody v bytě způsobené nájemníkem a osobami pobývajících s ním v jedné domácnosti, skutečně pronajímatelem vynaložené náklady na vedení soudního řízení o určení neplatnosti výpovědi, v případě, že bude příslušným soudem žaloba na určení neplatnosti výpovědi pravomocně zamítnuta.
 - d. Garanční událost – událost, která způsobila pronajímateli škody v souvislosti s pronájmem bytu nájemníkovi.
 - e. Riziko vzniku garanční události nastává v případě kdy:
 - i. Nájemník není schopen hradit nájemné za příslušný měsíc, a to buď v plné výši, nebo jen částečně, a prodlení s úhradou přesáhne délku 5 pracovních dnů.
 - ii. Nájemník nebo osoby bydlící s ním v bytě porušují dobré mravy v domě.
 - iii. Nájemník způsobil škodu nebo v důsledku jeho chování hrozí zničení majetku pronajímatele.
 - f. Limit garančního plnění – částka, jejíž výše je stanovena v této smlouvě, limitující jednotlivé vyplacené garanční plnění.
 - g. Likvidace Garanční události, dále také jen Likvidace – proces vyhodnocení podkladů oznámené Garanční události ze strany Realizátora projektu, který je ukončen Likvidační zprávou se stanovením výše Garančního plnění.
 - h. Likvidační zpráva – závazný podklad ukončující Likvidaci Garanční události zpracovaný Realizátorem projektu k vyplacení Garančního plnění.
 - i. Nájemník – osoba, která je zapojena do projektu a mezi ním a pronajímatelem uzavřena nájemní smlouva.



Spolufinancováno
Evropskou unií



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**
NÁVRAT, o.p.s.

- j. Nájemné – částka, která je hrazena nájemníkem za využívání bytu na základě uzavřené nájemní smlouvy. V nájemní smlouvě musí být specifikováno, zda je v ceně nájemného zahrnuta i úhrada za energie a další služby spojené s využíváním bytu. Výše nájemného nesmí přesáhnout částku, která je pro danou lokalitu za podobný typ bytu obvyklá. Tato částka je stanovena normativními náklady na bydlení pro účely státní sociální podpory.
 - k. Nájemní smlouva – smlouva o nájmu bytu, která je sepsána mezi pronajímatelem bytu a nájemníkem. Obsahuje výši nájemného a specifikuje, zda je v jeho ceně zahrnuta úhrada za energie a další služby spojené s využíváním bytu. Nájemní smlouvu vyhotovuje realizátor projektu.
 - l. Projekt – tímto pojmem se rozumí projekt Garantované bydlení Liberec II, kterého jsou všichni nájemci a pronajímatelé účastni. Projekt je realizován organizací Návrat, o.p.s. Cílem projektu je podpořit osoby v akutní bytové nouzi nebo bytovou nouzí ohrožené při hledání, získání, a udržení bydlení. Podpora probíhá ve standardních bytech, které jsou dostupné na trhu s bydlením a bude spočívat v konkrétních garancích pro pronajímatele a podpoře účastníků projektu.
 - m. Realizátor projektu – organizace Návrat o.p.s.
- 2. Účelem této smlouvy je vytvořit právní rámec pro využívání garančního fondu, budou vytyčena práva, povinnosti smluvních stran a podmínky, kdy je možné poskytnout pronajímateli bytu garanci v projektu. Při splnění všech podmínek a povinností určených touto smlouvou a při vzniku garanční události a její likvidaci, bude pronajímateli vyplacena garance.
 - 3. Předmětem této smlouvy je zavázání se realizátora k tomu poskytnout v případě naplnění všech podmínek a povinností obsažených v této smlouvě ze strany pronajímatele, náhradu za vzniklé a vyčíslené škody v souladu s touto smlouvou.
 - 4. Garance nahrazuje mimo jiné jistotu, která je obvykle požadována k úhradě po nájemci při uzavření nájemní smlouvy na byt.
 - 5. Tato smlouva se vztahuje k:
 - a. Nájemci xxxx
 - b. bytu xxxxx

Článek 2

Práva a povinnosti smluvních stran, hrozba či výskyt garanční události, postup po výpovědi z nájmu

- 1. Pronajímatel se zavazuje při zabydlování bytu, umístování nájemníka do něj a následné spolupráci po dobu platnosti garanční smlouvy k potřebné součinnosti. Realizátor projektu



Spolufinancováno
Evropskou unií



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**

NÁVRAT, o.p.s.

je přítomen při podpisu nájemní smlouvy a při předání bytu. Při předání bytu pronajímatelem nájemníkovi je vyhotovena fotodokumentace aktuálního stavu.

2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout realizátorovi projektu veškerou požadovanou a možnou součinnost při kontrolách bytu v průběhu trvání nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje, že realizátorovi předá klíče od bytu minimálně 7 kalendářních dnů před nastěhováním.
4. Pronajímatel je povinen hlásit hrozbu či výskyt garanční události písemnou formou realizátorovi projektu, nejpozději do 5 pracovních dnů, kdy se o této hrozbě či výskytu dozví. V případě dřívějšího ukončení nájemní smlouvy se bere v potaz nahlášení garanční události maximálně do 5 pracovních dnů od odstěhování nájemníka.
5. Pronajímatel je povinen být součinný ve všech činnostech vztahujících se k výskytu garanční události. Výskyt garanční události se bude řešit dle jejího typu:
6. V případě prodlevy při placení nájemného zajistí realizátor úhradu vzniklého dluhu.
7. V případě, kdy z nájemníkovy chování hrozí zničení majetku pronajímatele, kdy nájemník nebo osoby bydlící s ním v bytě porušují dobré mravy v domě, zajistí realizátor zvýšenou podporu a kontrolu domácnosti za účelem zmírnění dopadů a předcházení opakování situace.
8. V případě, kdy nájemník způsobil škodu, je realizátor zodpovědný za nápravu, a to odstraněním škody, nebo formou finančního plnění.
9. Realizátor se zavazuje k řešení všech garančních událostí bez zbytečného odkladu.
10. V případě, že bude chtít dát pronajímatel nájemníkovi výpověď z nájmu, je potřeba ji nájemníkovi vyhotovit písemně a doručit ji nájemníkovi osobně nebo poštou a pronajímatel je povinen tuto událost, nejpozději v den doručení výpovědi z nájmu, oznámit realizátorovi projektu, a to i se zákonným důvodem, proč k výpovědi došlo.
11. Po uplynutí výpovědní lhůty jsou pronajímatel a nájemník povinni být vzájemně součinní, aby došlo k vyklizení bytu v co nejkratší možné době. Je také určena povinnost oběma stranám postupovat dle platných zákonných ustanovení. V případě podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi ze strany nájemníka je pronajímatel povinen informovat realizátora. Realizátor projektu posoudí, zda je účelné vést řízení o určení neplatnosti výpovědi nebo zda bude vyčkáno ukončení Nájemní smlouvy uplynutím doby a dá pronajímateli doporučení k dalšímu postupu.
12. Součinnost představuje spolupráci mezi pronajímatelem bytu, realizátorem projektu a nájemníkem při procesu zabydlování a následné podpoře v bydlení. Součinnost ze strany pronajímatele představují především kroky směřující k naplnění smyslu projektu, jímž je podpora osob v bytové nouzi při zabydlování v bytech soukromých majitelů. Jedná se především o včasnou a otevřenou komunikaci, včasné hlášení hrozby, či vzniku garančních událostí a poskytnutí podkladů pro vyřízení dávek na bydlení – potvrzení o úhradě



**Spolufinancováno
Evropskou unií**



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**
NÁVRAT, o.p.s.

nájemného, vyúčtování energií a dalších záležitostí souvisejících s nájemní a garanční smlouvou.

13. Zabydlování je proces, který začíná „spárováním“ vhodného bytu a klienta projektu. Zahrnuje podepsání nájemní smlouvy a předání klíčů za účasti pronajímatele, klienta i realizátora projektu, stěhování, zajištění plateb nájemného (případně vyřízení dávek na bydlení) a další spolupráci mezi realizátorem a klientem v podpoře udržení bydlení.

Článek 3

Podmínky vyplacení garančního plnění, limit

1. Podmínky vyplacení finančního plnění z garančního fondu v plné výši jsou splněny v případě že:
 - a. pronajímatel splnil všechny podmínky této smlouvy,
 - b. pronajímatel splnil všechny povinnosti uložené nájemní smlouvou,
 - c. pronajímatel včas nahlásil garanční událost či hrozbu garanční události realizátorovi a počkal na její odstranění/řešení,
 - d. pronajímatel v případě řešení garanční události postupuje dle doporučení realizátora,
 - e. pronajímatel podal důvodnou výpověď z nájmu (pokud k podání výpovědi přistoupil) zákonně a včasně postupoval při vyklizení bytu a spolupracoval s realizátorem, a
 - f. pronajímatel předloží potřebnou dokumentaci k vyřešení garanční události, včetně evidence výdajů spojených se soudními spory s nájemníkem v případě podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi.
2. Splnění všech podmínek podle předchozího odstavce osvědčuje Realizátor projektu v rámci Likvidace Garanční události. V případě nesplnění některých podmínek podle předchozího odstavce je Realizátor projektu oprávněn krátit Garanční plnění, což bude včetně odůvodnění uvedeno v Likvidační zprávě.
3. Vyřízení garanční události je provedeno realizátorem projektu na základě podkladů od pronajímatele a na základě posouzení dané situace. Mezi podklady potřebné k vyhodnocení patří vyčíslení nákladů na pokrytí vzniklé škody a další dokumenty, které si realizátor od pronajímatele vyžádá. Ze strany realizátora je provedena kontrola všech předložených podkladů a ověření, zda byly splněny všechny potřebné podmínky výplaty garančního plnění dle tohoto článku smlouvy. Pokud je hlášena škoda na bytě, je provedeno ze strany realizátora místní šetření k ověření a vyhodnocení situace. Likvidace je ukončena doručením Likvidační zprávy Pronajímateli.
4. Garanční plnění vyplatí Pronajímateli Realizátor projektu po ukončení Likvidace a na základě Likvidační zprávy. V souladu s Likvidační zprávou se Garanční plnění případně krátí dle ustanovení této Smlouvy. Výše garančního plnění odpovídá limitu garanční události, maximální částka se poníží, dle již vyplacených finančních plnění, která byla



Spolufinancováno
Evropskou unií



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**
NÁVRAT, o.p.s.

uskutečněna v minulosti. Garanční plnění je dále vždy sníženo o dobrovolné platby ze strany Nájemníka, oprávněně provedené započtení na Nájemníkem složenou jistotu, byla-li nájemníkem fakticky složena, úhrady přijaté Pronajímatelem na základě zřízení statusu zvláštního příjemce sociálních dávek na bydlení provedené po vydání Likvidační zprávy.

5. Limity garančního plnění:

- a. V případě prodlení platby nájemného ze strany nájemníka je sjednán individuální limit garančního plnění ve výši **maximálně trojnásobku měsíčního Nájemného**.
 - b. V případě škod na Bytě způsobených Nájemníkem a osobami bydlícími s ním v Bytě budou v rámci Garančního plnění nahrazeny pouze škody, na které nelze uplatnit nájemníkem sjednané pojištění a zároveň se nejedná o škody způsobené běžným opotřebením bytu. Limit garančního plnění je maximálně do výše **50 000 Kč**.
 - c. V případě pravomocně přiznaných nákladů soudních řízení proti nájemníkovi, tedy v případě úspěchu ve věci samé, se sjednává Individuální limit Garančního plnění ve výši maximálně **30 000 Kč**.
 - d. Celková souhrnná výše garančního plnění pro různé události související s jedním nájemníkem nesmí přesáhnout částku **75 000,- Kč – složená jistota**.
6. Při souběhu garančních událostí bude garanční plnění realizováno v pořadí, ve kterém jsou rozepsané limity garančního plnění v odstavci 5.
7. Výplata garančního plnění bude realizována na účet pronajímatele, který je uveden v této smlouvě. Nejpozději tak bude provedeno do 5 pracovních dní od zaslání likvidační zprávy pronajímateli ze strany realizátora. Výplata bude probíhat v české měně.
8. Realizátor se zavazuje k informování pronajímatele o čerpání garančního fondu, jeho aktuální výši a proběhlých platbách nájemného, a to v pravidelných intervalech za každé kalendářní čtvrtletí.
9. Výjimky, kdy nebude poskytnuto garanční plnění:
- a. Pokud k prodlení s úhradou Nájemného nebo k odstěhování Nájemníka dojde poté, co Byt v důsledku činnosti nebo nečinnosti Pronajímatele nebyl způsobilý k užívání.
 - b. Nájemník je rodinný příslušník nebo osoba blízká Pronajímatele.
 - c. Pronajímatel nejedná v součinnosti s realizátorem projektu nebo jedná v rozporu s dohodou s nimi. Například tak, že nepodnikne doporučené právní kroky; nepodřídí se stanovisku nebo doporučení ze strany Realizátora projektu, osloví třetí osobu, která za něj bude vymáhat dlužné pohledávky vůči Nájemci, popř. na Nájemníkovi vynucovat splnění jiných jeho právních povinností a podobně.
 - d. V rámci garančního plnění nebude nahrazena škoda v podobě pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, jejichž úhrada byla pravomocně zamítnuta soudem, nebudou nahrazeny úroky z prodlení, poplatky z prodlení ani smluvní pokuty, popř. jakékoli další náklady, které nejsou výslovně stanoveny v této Smlouvě.



**Spolufinancováno
Evropskou unií**



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**
NÁVRAT, o.p.s.

- e. Garanční plnění nebude vyplaceno v případech, kdy dojde k neoprávněnému nebo podvodnému uplatnění nároku na jeho výplatu.
- f. Garanční plnění nebude vyplaceno také v případech, kdy škoda vznikla bez zavinění nájemníka.

Článek 4

Postoupení pohledávek vůči nájemci

1. Smluvní strany se dohodly, že na základě vyplacení Garančního plnění Pronajímatel postoupí Realizátorovi projektu veškeré jeho pohledávky vůči Nájemci, které byly uhrazeny Garančním plněním.
2. Pro účely postoupení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci platí, že návrhem na uzavření smlouvy o postoupení pohledávek podle tohoto článku Smlouvy je zaslání vyčíslení pohledávek ze strany Pronajímatele. Smlouva o postoupení pohledávek je uzavřena ke dni vyplacení Garančního plnění na účet Pronajímatele v souladu s touto Smlouvou. Smluvní strany se výslovně dohodly, že krácení Garančního plnění není považováno za změnu návrhu smlouvy o postoupení pohledávek a že smlouva o postoupení pohledávek je uzavřena ohledně pohledávek vůči Nájemci v rozsahu, který vyplývá z Likvidační zprávy.
3. S postoupenými pohledávkami přechází na Realizátora projektu rovněž jejich příslušenství a všechna práva s nimi spojená. Pronajímatel tímto výslovně zmocňuje Realizátora projektu k tomu, aby Nájemci zaslal bez odkladu po postoupení pohledávek oznámení o postoupení s ohledem na ust. § 1882 občanského zákoníku. V případě žádosti Realizátora projektu se Pronajímatel zavazuje poskytnout mu nebo jemu pověřené osobě veškerou součinnost pro vymáhání postoupených pohledávek.
4. Pronajímatel je povinen informovat Realizátora projektu neprodleně o jakýchkoli platbách na postoupené pohledávky a je povinen předat částky uhrazené Nájemníkem nebo třetími osobami za Nájemníka Realizátorovi projektu, a to nejpozději ve lhůtě 15 dnů od jejich přijetí.

Článek 5

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva je platná ode dne, kdy je uzavřena Nájemní smlouva týkající se bytu uvedeného v čl. 1, odst. 5.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to:
 - a. do 30. 6. 2028 nebo;
 - b. do ukončení Nájemní smlouvy nebo;



Spolufinancováno
Evropskou unií



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**

NÁVRAT, o.p.s.

- c. do ukončení Dohody o zapojení do projektu uzavřené mezi nájemníkem a realizátorem nebo;
 - d. do vyčerpání limitu garančního plnění;
 - e. do případného úmrtí nájemníka; podle toho, která z okolností nastane dříve.
- 3. Smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran s vypořádáním vzájemných práv a závazků.
 - 4. V případě nedodržování stanovených povinností ze strany pronajímatele může od smlouvy realizátor odstoupit po písemném oznámení doručeném pronajímateli. Pokud pronajímatel do 5 pracovních dní od doručení nereaguje nebo nepodnikl potřebná opatření, odstupuje realizátor od smlouvy.
 - 5. Odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti smluvních stran plynoucích z této smlouvy. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo kterékoli smluvní strany na náhradu škody vzniklé porušením této smlouvy.
 - 6. Smlouva se ruší v případě, že je byt převeden nebo přešel do vlastnictví někoho jiného. Tato skutečnost nastává dnem účinnosti tohoto převodu nebo přechodu vlastnictví.
 - 7. V případě ukončení smlouvy z jakéhokoli důvodu platí, že byt je uveden do původního stavu, v jakém byl nájemníkem přebírán. Tuto skutečnost zajišťuje realizátor projektu. Bude také vyčíslena částka garančního plnění vzhledem ke všem nárokům pronajímatele vyplývajících z této smlouvy.

Článek 6

Kontaktní údaje

- 1. Kontaktní údaje pro účely této smlouvy:

Pronajímatel

jméno a příjmení

E-mail:

Telefon:

Za realizátora projektu

David Tobiška

E-mail: tobiska@opsnavrat.cz

Telefon: +420 601 519 058



**Spolufinancováno
Evropskou unií**



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**
NÁVRAT, o.p.s.

Článek 7

Zákaz postoupení, zápočtů

1. Žádná ze Smluvních stran nemůže postoupit, převést ani zcizit žádnou ze svých pohledávek vyplývajících z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu ostatních Smluvních stran s výjimkou postoupení pohledávek, které jsou výslovně touto Smlouvou připuštěny.
2. Žádná ze Smluvních stran nemůže bez předchozího písemného souhlasu jiné Smluvní strany započíst své pohledávky vyplývající z této smlouvy vůči pohledávkám jiné Smluvní strany.

Článek 8

Mlčenlivost

1. Smluvní strany se zavazují k tomu, že všechny informace a údaje získané v souvislosti s touto smlouvou jsou brány jako důvěrné.
2. Smluvní strany se zavazují k tomu, že získané informace nezneužijí a nepoužijí v jakémkoli jiném případě, než je plnění závazků spojených s touto smlouvou.
3. Smluvní strany souhlasí s tím, že údaje získané v souvislosti s touto smlouvou nesmí poskytnout bez předchozího písemného souhlasu jakékoli třetí straně a s tím, že údaje budou chránit všemi možnými opatřeními před třetími osobami.

Článek 9

Řešení sporů

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě vzniku sporných záležitostí spojených s plněním této smlouvy budou řešeny vzájemnou dohodou.
2. V případě nemožnosti se vzájemně dohodnout, budou všechny spory smluvních stran vzniklé ve spojitosti plněním této smlouvy řešeny soudní cestou dle platné legislativy ČR.

Článek 10

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a je účinná ode dne uzavření Nájemní smlouvy.
2. Tato smlouva je uzavřena v režimu zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Vzájemné vztahy Stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů České republiky.



**Spolufinancováno
Evropskou unií**



**GARANTOVANÉ
BYDLENÍ
LIBEREC**

NÁVRAT, o.p.s.

3. Tuto smlouvu je možno změnit pouze písemnými dodatky, které budou vzestupně číslovány, datovány a podepsány všemi smluvními stranami.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po podpisu smlouvy jedno její vyhotovení.

V Liberci dne . . 2026

.....

Realizátor

.....

Pronajímatel