



GARANČNÍ FOND – STATUT

DOMOV JE ZÁKLAD III.

Účel zřízení garančního fondu

Cílem garantovaného bydlení je získání vhodných bytů pro osoby z cílové skupiny projektu. Garantované bydlení **poskytuje záruky pro pronajímatele** (majitele bytů) směrem k uhrazení případných škod a nákladů spojených s užíváním bytu osobami či domácnostmi z cílové skupiny projektu „Domov je základ III.“ (dále jen *projekt*). Garantované bydlení dále představuje nástroj pro snížení vstupních prahů pro uzavření nájemních smluv – náhrada jistoty (kauce) a dalších možných finančních zajištění, požadovaných při uzavírání nájemní smlouvy. Dále garantované bydlení zabezpečuje plné respektování platného legislativního rámce, vztahujícímu se k nájemnímu bydlení.

Účelem garančního fondu – garantovaného bydlení je možnost poskytnutí garančního plnění pronajímateli bytu ze strany realizátora projektu. Jedná se o byt, který pronajímatel poskytne realizátorovi projektu k zabydlení osob z cílové skupiny projektu.

Garančním plněním se rozumí plnění realizátora projektu vyplacené pronajímateli na základě splnění všech podmínek garančního fondu – garantovaného bydlení po vzniku garanční události. Garanční událost je **škoda vzniklá pronajímateli** na nezaplaceném nájemném, škodách způsobených nájemcem a osobami bydlícími s ním v bytě a na pravomocně přiznaných nákladech vynaložených pronajímatelem na vedení soudního řízení o neplatnosti výpovědi, v případě, že bude příslušným soudem žaloba na neplatnost výpovědi zamítnuta.

O poskytnutí garance uzavírá realizátor projektu smlouvu o poskytnutí garance v projektu garantovaného bydlení, která upravuje vztahy mezi jednotlivými stranami smlouvy. Strany smlouvy jsou zpravidla – realizátor projektu a pronajímatel konkrétního bytu. Smlouvu není nutné uzavírat s obcemi zapojenými do realizace projektu, které mají nárok na poskytnutí záruky automaticky.

Cílová skupina garančního fondu

Cílovou skupinou jsou primárně pronajímatelé na území Mikroregionu Žulovska a obce Vlčice, v jejichž bytech jsou zabydlovány osoby a domácnosti s cílové skupiny projektu. Sekundární cílovou skupinou jsou osoby a domácnosti z cílové skupiny projektu.



Garanční událost a garanční plnění

Garantované bydlení vychází z principu běžného pojištění. **Garanční událost** je spatřována jako škodní událost, s níž je spojena povinnost realizátora projektu poskytnout garanční plnění na základě prošetření a likvidace škodní (garanční) události.

Garanční plnění je částka stanovená ve smlouvě o poskytnutí garance. Jeho maximální výše je stanovena tzv. individuálními limity:

- v případě prodlení nájemce s hrazením nájemného se sjednává individuální limit garančního plnění v **max. výši 3-ti násobku měsíčního nájemného**;
- v případě škod na bytě způsobených nájemcem a osobami bydlícími s ním v bytě budou v rámci garančního plnění nahrazeny pouze škody přesahující částku 10.000,- Kč, a to **max. do výše 30.000,- Kč**;
- v případě pravomocně přiznaných nákladů soudních řízení se sjednává individuální limit garančního plnění v **max. výši 20.000,- Kč**;
- **celková částka garančního plnění nesmí přesáhnout částku 50.000,- Kč.**

1. Podmínky vyplacení garančního plnění

- splnění všech povinností pronajímatele podle smlouvy o poskytnutí garance;
- splnění všech povinností pronajímatele z nájemní smlouvy;
- včasné hlášení hrozby garanční události a vyčkání řešení hrozby garanční události ze strany realizátora projektu, tj. do 5 pracovních dnů;
- postup pronajímatele podle veškerých doporučení realizátora projektu;
- podání důvodné výpovědi ze strany pronajímatele, zákonný a včasný postup při vyklizení bytu a spolupráce při vyklizení nájemce s realizátorem projektu;
- vedení a předložení evidencí vedených pronajímatelem – evidence předepsaného a uhrazeného nájemného (vč. termínů jednotlivých úhrad a úhrad podle uzavřené dohody o splátkách, úhrad přijatých na základě zřízení přímé platby a včetně možného započtení části pohledávek pronajímatele oproti pohledávce nájemce na vrácení jistoty); evidence škod způsobených v bytě nájemcem a osobami bydlícími s ním v bytě; evidenci nákladů spojených se soudními spory s nájemcem. Tyto evidence je v případě garanční události pronajímatel povinen předložit realizátorovi.

2. Výluky z Garančního plnění

- pokud k prodlení s úhradou nájemného nebo k odstěhování nájemce dojde poté, co byt v důsledku činnosti nebo nečinnosti pronajímatele nebyl způsobilý k užívání;
- nájemcem je rodinný příslušník nebo osoba blízká pronajímatele;
- pronajímatel nejedná na základě doporučení nebo v součinnosti s realizátorem projektu nebo jedná proti jejich doporučením či v rozporu s dohodou s nimi, zejména 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 nájemci vynucovat splnění jiných jeho právních povinností a podobně. To neplatí, jedná-li se o právní zastoupení;



- 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 ve smlouvě o poskytnutí garance;
- garanční plnění nebude vyplaceno v případě neoprávněného nebo podvodného uplatnění nároku na jeho vyplacení;
- garanční plnění nebude vyplaceno také v případech, kdy škoda vznikla v souvislosti se stavebními či strukturálními změnami budov či nemovitostí.

3. Výplata garančního plnění

K výplatě garančního plnění je přistoupeno po vypořádání garanční události, ze které vyplývá, že je vyplacení garančního plnění doporučeno – zpracování likvidační zprávy. O samotném vyplacení garanční události rozhoduje zástupce organizace, tj. manažer Mikroregionu Žulovska. Rozhodnutí se zaznamenává do zpracované likvidační zprávy.

K výplatě dochází z účtu Svazku obcí Mikroregionu Žulovska, nejdéle do 60 dní od skončení období, do něhož je výplata garančního plnění zařazena podle smlouvy, a to v tuzemské měně s tím, že veškeré bankovní poplatky budou účtovány k tíži pronajímatele.

Přílohy

1. Smlouva o poskytnutí garance v projektu garantovaného bydlení (vč. jejích příloh) - vzor
2. Likvidační zpráva – vzor

Schváleno na 150. schůzi Svazku obcí Mikroregionu Žulovska dne 8. 4. 2024 (bod č. 3).

Zpracovala:

Martina Fafílková,
projektový a finanční manažer projektu

Schválil:

František Kadlec
předseda Svazku obcí Mikroregionu Žulovska