

SMLOUVA O VYSTAVENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY A ZÁRUČNÍ LISTINA

BYDLENÍ BEZ KAUCE S.R.O.
JAKO POSKYTOVATEL

A

[NÁJEMCE]
JAKO NÁJEMCE

A

[PRONAJÍMATEL]
JAKO PRONAJÍMATEL

TUTO SMLOUVU O VYSTAVENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY A ZÁRUČNÍ LISTINA („Smlouva“)
uzavřely následující strany:

- (1) **Bydlení bez kauce s.r.o.**, IČO: 175 15 653, se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 372573, jako výstavce („**Poskytovatel**“);
- (2) [*Pronajímatel – spotřebitel*], rodné číslo [●], trvale bytem [●] NEBO [*Pronajímatel – podnikatel*], IČO: [●], se sídlem [●], jako věřitel („**Pronajímatel**“); a
- (3) [*Nájemce – spotřebitel*], rodné číslo [●], trvale bytem [●] NEBO [*Pronajímatel – podnikatel*], IČO: [●], se sídlem [●], jako dlužník („**Nájemce**“)

(Poskytovatel, Pronajímatel a Nájemce jednotlivě či společně dle kontextu jako „**Strany**“).

Tato Smlouva (včetně Podmínek) představuje také záruční listinu vystavenou Poskytovatelem.

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel a Nájemce uzavřeli nebo uzavřou nájemní smlouvu, ve znění případných pozdějších dodatků týkajících se doby nájmu („**Nájemní smlouva**“), jejímž předmětem je nebo bude nájem:
 - (i) bytové jednotky č. [●] v bytovém domě č. p. [●]; nebo
 - (ii) domu č.p. [●]; nebo
 - (iii) části domu č.p. [●], která tvoří obytný prostor určený a užívaný k účelu bydlení,s příslušenstvím, na adrese [●], na pozemku p. č. [●], k dnešnímu dni na LV č. [●] („**Byt**“), přičemž bližší specifikace Bytu je uvedena v Nájemní smlouvě.
- (B) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem Bytu nebo na základě řádného titulu oprávněn nakládat s Bytem, přičemž takový řádný titul tvoří přílohu k této Smlouvě, označenou jako Příloha 3.
- (C) Nájemce se v Nájemní smlouvě zavázal platit Pronajímateli nájemné („**Nájemné**“), zálohy za služby („**Zálohy**“), případně paušální částku zahrnující Nájemné i Zálohy („**Paušální částka**“);
- (D) Pronajímateli mohou vzniknout pohledávky vůči Nájemci vyplývající z nesplnění určitých povinností Nájemce z Nájemní smlouvy v Období zajištění (jak je tento pojem definován níže), a to konkrétně v důsledku:
 - (i) vzniku práva na náhradu škody na Bytě včetně v Předávacím protokolu (jak je tento pojem definovaný v Podmínkách) identifikovaných movitých věcí umístěných v Bytě, tj. nikoli škoda na majetku třetích osob vně Bytu (např. sousední jednotka nebo jiná sousední nemovitost) například v důsledku vytopení, vyhoření či nevhodného zacházení s Bytem ze strany Nájemce („**Škoda na Bytě**“); nebo
 - (ii) prodlení Nájemce s platbou Nájemného splatného během Období zajištění („**Prodlení s platbou Nájemného**“),

(„Pohledávky“);

- (E) Obdobím zajištění se rozumí období ode dne uzavření této Smlouvy, ne však dříve, než je první den doby nájmu uvedené v Nájemní smlouvě, do dne ukončení této Smlouvy nebo do posledního dne doby nájmu dle Nájemní smlouvy, přičemž platí den, který nastane dříve („Období zajištění“);
- (F) Pronajímatel a Nájemce mají za účelem zajištění Pohledávek (a případně též nahrazení již v Nájemní smlouvě sjednaného zajištění Pohledávek, včetně zajištění prostřednictvím peněžité jistoty nebo smluvní pokuty), zájem sjednat s Poskytovatelem službu Poskytovatele představující finanční záruku vystavenou Poskytovatelem za podmínek uvedených v této Smlouvě a Podmínkách („Záruka“);
- (G) Poskytovatel má zájem takovou Záruku s Pronajímatelem a Nájemcem sjednat.

SE STRANY DOHODLY TAKTO:

1. DEFINICE

Pojmy uvozené velkým písmenem nedefinované v této Smlouvě mají význam uvedený ve Všeobecných obchodních podmínkách a podmínkách užití společnosti Bydlení bez kauce s.r.o. ze dne [●] („Podmínky“), jejichž aktuální znění tvoří přílohu Smlouvy označenou jako Příloha 1.

2. VYSTAVENÍ ZÁRUKY A ÚHRADA POPLATKŮ

- 2.1 Poskytovatel se zavazuje vystavit Záruku v souladu s touto Smlouvou a Podmínkami.
- 2.2 Poskytovateli náleží za vystavení Záruky odměna ve formě Úvodního poplatku a Pravidelných poplatků. Výše Poplatků (tj. Úvodního poplatku a Pravidelných poplatků), způsob úhrady, splatnost a další ujednání jsou obsaženy v Podmínkách.

3. ZÁRUKA

- 3.1 Poskytovatel tímto ve smyslu § 2029 Občanského zákoníku prohlašuje, že pokud Nájemce v Období zajištění řádně a včas neuhradí jakoukoliv Pohledávku, tak na Výzvu Poskytovateli a v souladu s touto Smlouvou a Podmínkami uhradí Pronajímateli tuto Pohledávku, a to ve výši stanovené ve Výzvě Nájemci, ne však vyšší než činí trojnásobek měsíčního Nájemného, tj. celkem [●] Kč („Zaručená výše“), a to po marném uplynutí lhůty stanovené ve Výzvě Nájemci a do 5 pracovních dnů od obdržení Výzvy Poskytovateli. Za Výzvu Poskytovateli Strany považují i negativní emailovou odpověď Pronajímatele Poskytovateli na dotaz, zda Nájemce plnil ve lhůtě uvedené ve Výzvě Nájemci. Bylo-li nájemné ve vlastní Nájemní smlouvě (tj. kdy nebyl použit vzor Nájemní smlouvy Poskytovatele) sjednáno jako Paušální částka, Strany považují pro účely výpočtu Zaručené výše a Poplatků výši takové Paušální částky za výši Nájemného.
- 3.2 Veškerá plnění za jednotlivé Pohledávky na základě jedné Smlouvy se sčítají a Poskytovatel plní na základě této Smlouvy jen do Zaručené výše. Zaručená výše se tak snižuje o každou provedenou platbu Poskytovatele podle této Smlouvy; v případě, že taková platba bude Poskytovateli nahrazena Nájemcem postupem podle článku 3.6 nebo pojistitelem podle článku 3.12, se Zaručená výše o výši takové platby opět zvyšuje (nejvýše však do trojnásobku měsíčního Nájemného), a to ke dni připsání příslušné částky (včetně případných nákladů a úroků) na Bankovní účet Poskytovatele.
- 3.3 Zaručená výše se může zvýšit nejvýše jednou za každý uplynulý rok Období zajištění v následujících případech:

- (a) pokud bylo sjednáno zvyšování Nájemného o hodnotu průměrné roční míry inflace měřené indexem spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem a Pronajímatel vůči Nájemci toto právo na zvýšení Nájemného uplatnil;
- (b) v případě jiného zvyšování Nájemného;

a to stejným poměrem, přičemž pro účely výpočtu Zaručené výše se k části zvýšeného Nájemného podle písm. 3.3(a) a 3.3(b) přesahující o 10 % výši Nájemného v předchozím roce doby nájmu nepřihlíží; takto zvýšená Zaručená výše je účinná ode dne, kdy je Poskytovateli doručeno od Pronajímatele oznámení o zvýšení Nájemného společně s dokumenty prokazujícími zvýšení Nájemného jako např. oznámení Pronajímatele Nájemci, nevyplývá-li to z Nájemní smlouvy.

3.4 Poskytovatel je ve smyslu § 2034 Občanského zákoníku oprávněn vůči Pronajímateli namítat splnění Pohledávky Nájemcem a v této souvislosti je oprávněn po Pronajímateli a Nájemci požadovat výpis z bankovního účtu prokazující, že Nájemce splnil Pohledávku.

3.5 Poskytovatel je povinen plnit z titulu Záruky pouze, pokud byly kumulativně splněny podmínky této Smlouvy a Podmínek, včetně:

- (a) Nájemce uhradil řádně a včas Úvodní poplatek společně s prvním Pravidelným poplatkem;
- (b) Uplynuly alespoň 2 pracovní dny ode dne, kdy je v souladu s Podmínkami v Platformě uložena nebo nahrána (i) všemi Stranami uzavřená tato Smlouva, (ii) platná a účinná Nájemní smlouva a (iii) řádně vyplněný Předávací protokol včetně souvisejících příloh (fotky, video, posudky atp.), případně 2 pracovní dny ode dne, kdy Poskytovatel obdržel všechny tyto dokumenty na emailové adrese dle článku 5 Smlouvy, přičemž platí den, který nastal dříve; Poskytovatel v této lhůtě odešle Uživatelům potvrzující email s kopiemi dokumentů podle článku 7.7 Podmínek;
- (c) Výzva Nájemci byla uplatněna v období ode dne uzavření této Smlouvy, ne však dříve než od prvního dne doby nájmu uvedené v Nájemní smlouvě, do dne ukončení této Smlouvy nebo do 5 dnů od posledního dne doby nájmu dle Nájemní smlouvy, přičemž platí den, který nastal dříve („**Období účinnosti**“);
- (d) Záruka zajišťuje pouze Pohledávky;
- (e) Pronajímatel odeslal Výzvu Nájemci a marně uplynula lhůta pro splnění Pohledávky Nájemcem stanovené ve Výzvě Nájemci;
- (f) Poskytovateli byla doručena Výzva Poskytovateli, která musí být odeslána z emailové adresy Pronajímatele a doručena na emailovou adresu Poskytovatele, které jsou uvedené v článku 5 této Smlouvy (*Doručování*);
- (g) Poskytovateli byla v souladu s touto Smlouvou a Podmínkami doručena dodatečná dokumentace dle článku 3.4 této Smlouvy, přičemž v takovém případě se odkládá povinnost Poskytovatele plnit z titulu Záruky o 5 pracovních dnů od doručení takové dokumentace; a
- (h) ostatní podmínky vyplývající z této Smlouvy a/nebo Podmínek (zejména čl. 10 Podmínek upravující postup uplatňování Záruky).

3.6 V souladu s § 2039 Občanského zákoníku Nájemce nahradí Poskytovateli to, co Poskytovatel plnil

podle Záruky Pronajímateli, a to do 5 dnů od výzvy Poskytovatele. To platí i v případě, že Poskytovatel plnil na základě Výzvy Poskytovateli, ačkoliv k tomu na základě této Smlouvy a/nebo Podmínek nebyl povinen. Nájemce nemůže vůči Poskytovateli uplatnit námitky, které by Nájemce a/nebo Poskytovatel mohl uplatnit vůči Pronajímateli. Poskytovatel má právo pohledávky za Nájemcem podle tohoto bodu postoupit na třetí osobu nebo pověřit třetí osobu za účelem jejich vymáhání a Nájemce i Pronajímatel, jako strany této Smlouvy, s tímto postoupením souhlasí. Bude-li Nájemce v prodlení s plněním svých povinností vůči Poskytovateli, uplatní se úrok z prodlení dle článku 10 Podmínek.

- 3.7 V Období zajištění není Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli žádnou peněžní jistotu ani jinou formu zajištění plnění svých povinností z Nájemní smlouvy. Dojde-li během doby trvání nájmu dle Nájemní smlouvy k ukončení Záruky, včetně ukončení Záruky z důvodu ukončení Smlouvy, je Nájemce neprodleně povinen poskytnout Pronajímateli jistotu dle Nájemní smlouvy; pokud není taková jistota v Nájemní smlouvě sjednána, poskytne Nájemce Pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku Nájemného do 3 pracovních dnů od okamžiku ukončení Záruky. Odlišně od výše uvedeného a článku 11.3.2 Podmínek, v případě výpovědi Smlouvy ze strany Poskytovatele z důvodu prodlení Nájemce s placením Pravidelných poplatků, činí délka výpovědní doby 1 měsíc, přičemž počíná běžet ode dne bezprostředně následujícího po dni, kdy byla výpověď odeslána, a během této výpovědní doby je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli jistotu dle Nájemní smlouvy nebo, nebyla-li sjednána, ve výši trojnásobku Nájemného. Pokud Nájemce jistotu výše uvedenými způsoby Pronajímateli neposkytne, bude to považováno za hrubé porušení Nájemní smlouvy podle § 2288 odst. 1, písm (a) Občanského zákoníku a Pronajímatel je oprávněn Nájemci Nájemní smlouvu vypovědět. Pronajímatel a Nájemce si výše uvedené sjednávají jako dodatek k Nájemní smlouvě.
- 3.8 Pronajímatel ani Nájemce nejsou oprávněni postoupit žádná práva a/nebo povinnosti z této Smlouvy na jakoukoli třetí osobu.
- 3.9 Tato Smlouva nezanikne dříve než dnem vypořádání všech pohledávek Poskytovatele za Uživateli, a to i při ukončení této Smlouvy způsoby upravených v článku 11 Podmínek.
- 3.10 Poskytovatel není v žádném ohledu odpovědný za povinnosti vyplývající z jakýchkoli ustanovení Nájemní smlouvy uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 3.11 Nájemce prohlašuje a zaručuje se Poskytovateli, že je občanem České republiky. Pronajímatel prohlašuje a zaručuje se Poskytovateli, že je občanem České republiky nebo právnickou osobou založenou podle českého práva.
- 3.12 Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že za podmínek Pojistné smlouvy a ostatních Pojistných dokumentů (jak jsou tyto pojmy definované v Podmínkách) se Nájemce stane pojištěným (pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu a ztráty jeho zaměstnání), přičemž Poskytovatel (popř. Pronajímatel) se stanou osobami oprávněnými z pojištění. Pojištění je blíže upraveno v Podmínkách (zejména články 10.10 a násl. Podmínek). Uzavřením této Smlouvy každý Uživatel potvrzuje, že mu před uzavřením této Smlouvy byly Pojistné dokumenty poskytnuty a že se s Pojistnými dokumenty seznámil.

4. BANKOVNÍ SPOJENÍ

Strany této Smlouvy mají povinnost plnit jakákoli vzájemná peněžitá plnění na níže uvedené bankovní účty:

Bankovní účet Poskytovatele: [číslo účtu], vedený u [●].

Bankovní účet Pronajímatele: [číslo účtu], vedený u [●].

5. DORUČOVÁNÍ

- 5.1 Uživatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že veškerá korespondence mezi Uživatelem a Poskytovatelem, nebo mezi Uživateli navzájem, probíhá především elektronickou cestou; Strany si sjednávají, že elektronická komunikace bude probíhat prostřednictvím pouze kontaktních emailových adres uvedených v čl. 5.2 této Smlouvy a má stejnou právní váhu jako korespondence zasílaná v klasické (listinné) podobě držitelem poštovní licence.
- 5.2 Veškerá oznámení či jiná sdělení činěná podle Smlouvy, Podmínek, nebo v souvislosti s těmito dokumenty, musí být doručena na níže uvedené emailové adresy:

Poskytovatel: [emailová adresa Poskytovatele]

Pronajímatel: [emailová adresa Pronajímatele]

Nájemce: [emailová adresa Nájemce]

- 5.3 Uživatelé prohlašují a zaručují se, že tyto emailové adresy jsou totožné s emailovými adresami použitými pro Uživatelský účet.
- 5.4 Každá Strana je povinna přijímat oznámení doručovaná na kontaktní údaje podle této Smlouvy a kontrolovat jejich obsah.
- 5.5 V případě, že dojde k jakýmkoliv změnám v kontaktních údajích Strany, je taková Strana povinna o tomto bez zbytečného odkladu informovat ostatní Strany.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Pokud má k uzavření této Smlouvy a účinnosti Záruky dojít až po podpisu Nájemní smlouvy, na základě které Nájemce poskytl Pronajímateli peněžitou jistotu, Pronajímatel s Nájemcem nejprve vypořádají vzájemné nároky, zejména vrácení peněžité jistoty Nájemci, dosavadní způsobenou Škodu na Bytě, Prodlení s platbou Nájemného atp., a následně Pronajímatel s Nájemcem sepíší nový Předávací protokol.
- 6.2 Tato Smlouva a záruční listina má písemnou formu a může být měněna pouze písemnou dohodou stran ve formě číslovaných dodatků. Za písemnou formu je pro tyto účely považováno právní jednání stran učiněné mechanickými, elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňující zachycení obsahu jednání a určení jednajících osob, definované v Podmínkách, a to v souladu s § 561 a § 562 Občanského zákoníku.
- 6.3 Strany souhlasí, že písemná forma, kde to zákon stanoví, je zachována i při právním jednání stran učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky v souladu s touto Smlouvou a Podmínkami. Strany dále souhlasí, že podpis Poskytovatele může být nahrazen mechanickými prostředky.
- 6.4 Strany prohlašují, že se seznámily a souhlasí s Podmínkami jako nedílnou součástí této Smlouvy.
- 6.5 Strany potvrzují, že se seznámily se Zásadami, jejichž aktuální znění tvoří přílohu Smlouvy označenou jako Příloha 2.

- 6.6 Strany souhlasí, že jednotlivá ustanovení této Smlouvy a Podmínek, především ustanovení článku 3.7 této Smlouvy a článku 8 Podmínek, mají v případě rozporu přednost před individuálními ustanoveními Nájemní smlouvy, zejména týkající se peněžní jistoty, Předávacího protokolu, splatnosti Nájemného a Záloh podle Nájemní smlouvy (do pátého dne příslušného měsíce, kterého se týkají) a dalších.
- 6.7 Strany se zavazují, že v případě změny jakýchkoli údajů v souvislosti se službou Záruky nebo vyžadovaných Podmínkami se budou o takové skutečnosti do 5 pracovních dnů vzájemně písemně informovat na emailové adresy uvedené v článku 5.2.
- 6.8 Smlouvu uzavřenou offline musí Pronajímatel nahrát do Karty bytu, odnést do provozovny Poskytovatele, nebo odeslat Poskytovateli na emailovou adresu dle článku 5 této Smlouvy do 5 pracovních dnů od uzavření.
- 6.9 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím uzavřením v souladu s Podmínkami.

V [●] dne [●]

Bydlení bez kauce s.r.o.

Jméno:
Funkce:

Jméno:
Funkce:

V [●] dne [●]

V [●] dne [●]

[*Pronajímatel*]

Jméno:
Funkce (*pouze v případě Pronajímatele – podnikatele*):

Jméno:
Funkce (*pouze v případě Pronajímatele – podnikatele*):

V [●] dne [●]

V [●] dne [●]

[*Nájemce*]

jméno:
funkce (*pouze v případě Nájemce – podnikatele*):

jméno:
funkce (*pouze v případě Nájemce – podnikatele*):

Příloha 1

PODMÍNKY

Příloha 2

ZÁSADY OCHRANY OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Příloha 3

OPRÁVNĚNÍ PRONAJÍMATELE NAKLÁDAT S BYTEM