

SMLOUVA

o správě nemovitostí v majetku bytového družstva

smluvní strany dle svého prohlášení způsobilé a oprávněné k právním úkonům uzavírají podle § 2430 a následujících zákona 89/2012 Sb. Občanský zákoník tuto smlouvu (dále jen "smlouvu").

Článek I SMLUVNÍ STRANY

1. Bytové družstvo Severka

Dvorská 74 Blansko, PSČ 678 01

Zastoupeno: předsedou Bc. Davidem Bojdou
místopředsedou Ing. Lucií Zouharovou

IČ: 253 15 692

DIČ: CZ25315692

Bankovní spojení: ČSOB a.s, Blansko

Číslo účtu: 153170828/0300

Zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2831
dále jen OBJEDNATEL

2. MACOCHA, stavební bytové družstvo

Blansko, Pražská 66, PSČ 678 30

zastoupené:

předsedou představenstva Ing. Miroslavem Skoumalem
a dalším členem představenstva Jaromírem Petlachem

IČ: 000 48 291

DIČ: CZ00048291

Bankovní spojení: č.ú. 1445714/0300 u ČSOB Blansko

Zapsáno v Obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl Dr. XXXIV,
vložka 28

dále jen SPRÁVCE

Článek II PŘEDMĚT PLNĚNÍ

1. Správce se touto smlouvou zavazuje obstarávat pro objednatele správu, provozování, údržbu a opravy nemovitosti – obytného domu č. pop.1876,1877,1878,1879, stojící na parcele č. st. 2778 ul. Dvorská č. or. 74,76,78,80, vše v kú. a obci Blansko, jenž obsahuje 44 bytových jednotek a společné prostory,vše ve vlastnictví objednatele.

Činnosti z předmětu plnění bude správce provádět pro objednatele za úplatu, jménem objednatele a na jeho účet na základě pokynů oprávněných zástupců objednatele.

2. Hlavní oblasti předmětu smlouvy:

- a) přebrání a předání nemovitosti objednatele dle odstavce1 tohoto článku

- b) zajišťování údržby a oprav bytového domu uvedeného v odst. 1 tohoto článku a jeho provoz a správu
- c) vedení účetní a provozně správní agendy

Podrobný rozsah předmětu plnění je uveden v Zásadách smlouvy o správě nemovitostí v majetku bytového družstva, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy a tvoří její přílohu.

3. Výklad pojmů:

- a) správou a provozováním nemovitostí se rozumí plnění povinností za objednatele tak, jak jsou upraveny právními a jinými zvláštními předpisy včetně vedení příslušné dokumentace se správou a provozem související
 - b) údržbou nemovitostí se rozumí zajišťování činností a prací potřebných k udržování nemovitostí v provozuschopném stavu a zabráňujících zhoršování jejich stavu,
 - c) opravami nemovitostí se rozumí běžné, střední a generální opravy jednotlivých konstrukčních prvků nemovitostí a jejich technologického vybavení,
 - d) přebráním resp. předáním nemovitostí se rozumí převzetí objektů objednatele do správy správce a plnění povinností v rozsahu smlouvy resp. ukončení plnění povinností správce v rozsahu smlouvy včetně vyúčtování a předání dokumentace,
 - e) nájemní jednotkou se rozumí byt, nebytový prostor či jiný prostor, ke kterému se sjednává samostatná nájemní smlouva
4. Činnosti podle této smlouvy je správce povinen uskutečňovat dle pokynů objednatele a v souladu s jeho zájmy, které mu jsou známy nebo mu známy být musí. Odchýlit se od pokynů objednatele může jen tehdy, je-li to v zájmu objednatele naléhavé a nezbytné a nemůže-li včas dosáhnout jeho souhlasu. V tomto případě je správce povinen bezodkladně informovat o této skutečnosti objednatele. V případě pochybnosti o obsahu pokynů je správce povinen vyžádat si rozhodné stanovisko oprávněné osoby objednatele a tato je povinna rozhodné stanovisko bezodkladně vydat.

Článek III FINANCOVÁNÍ

1. Pro plnění předmětu smlouvy zřídí objednatel peněžní účet, jehož prostřednictvím zprostředkovává správce platby za činnosti upravené touto smlouvou. K účtu objednatele má správce dispoziční právo výhradně za účelem plateb odsouhlasených z plnění.
2. Výkon činností uvedených v článku II, odstavec 2, písm. a,b,c této smlouvy provádí správce na účet objednatele. Objednatel správci potvrzuje písemně oprávněnost a správnost dodávek a činností, jejich kvalitu a termíny dodání. Správce odpovídá za zajištění a převzetí dodávek a prací v požadované kvalitě a v termínech stanovených objednatelem. Jakékoliv odchylky je správce povinen projednat a nechat schválit objednatelem.
3. Objednatel vzájemně se správcem věcně odsouhlasí vynaložené náklady na provoz domu a pozemku následovně:
 - a. Náklady hrazené přímo správcem (po předchozím odsouhlasení)
Došlé faktury a náklady na periodicky se opakující činnosti, které byly již jednou odsouhlasené statutárními zástupci objednatele;

Odměna za správu, která je sjednána v této smlouvě o správě, sjednaná výše záloh v termínu dle smluv na dodávky elektrické energie, vodného a stočného, splátky úvěrů a závazků podle uzavřených smluv pojištění a daně dle platných zákonů a další závazky tohoto charakteru.

- b. Náklady hrazené správcem po schválení a podepsání faktury oprávněnými zástupci objednatele.

Konečné faktury za dodávky el. energie, vodného a stočného, revize a po revizní opravy, prohlídky a čištění komínů, servis vodoměrů, havarijní opravy a veškeré náklady na opravu, údržbu, rekonstrukci a modernizaci domu. Tyto faktury budou zasílány přímo objednateli k odsouhlasení. Po schválení a podepsání těchto faktur oprávněnými zástupci objednatele bude povinností objednatele doručit faktury k proplacení správci. K odsouhlasení faktury vyznačí zástupce objednatel na došlé faktuře slovo „Schválil“ (nebo „Proplatíte“), jméno a příjmení, datum a podpis.

- c. Doručování faktur správci

Faktury odsouhlasené objednatelem budou doručovány správci nejpozději 5 pracovních dnů před splatností faktury na Macochu, stavební bytové družstvo. Za den doručení se považuje razítko podatelny na sekretariátě družstva. V mimopracovní době, v sobotu a neděli, nepřetržitě funguje podatelna na vrátnici družstva. Správce odpovídá za proplacení faktur v termínu splatnosti pouze včas doručených faktur. Správce neodpovídá za proplacení faktur v termínu splatnosti doručené později než je ujednáno, případně nedoručené faktury.

4. O všech finančních prostředcích musí vést správce přehledné účetnictví a to pro každý bytový dům na samostatném podúčtu, v souladu s platnými zákony a předpisy a po uplynutí příslušného roku podat daňové přiznání a nejpozději do třech měsíců po uplynutí roku provést vyúčtování příjmů a výdajů (při tom skutečné příjmy porovnat s předpokládanými příjmy) včetně vyúčtování pro jednotlivé nájemní jednotky. Správce je povinen předložit vyúčtování objednateli kdykoliv na jeho vyžádání a při ukončení správy mu předat veškeré účetní doklady.
5. Věci, dodávky a výstupy hmotné povahy pořízené a obstarané správcem v rámci výkonu činností upravených touto smlouvou, které se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovitosti či jinak souvisí s výkonem správy upravených touto smlouvou, přecházejí do majetku objednatele dnem úhrady objednatelem. Záměr pořídit věci, dodávky a výstupy hmotné povahy na jiný účet než účet objednatele musí být předem odsouhlaseny objednatelem.
6. Objednatel se zavazuje závazky vůči dodavatelům v termínech sjednaných správcem uhradit. Správce je povinen sjednávat termíny v souladu s oprávněnými zájmy objednatele. Dojde-li k prodlení placení z důvodu nedostatku finančních prostředků objednatele i přesto, že výše nákladů byla předem odsouhlasena, zavazuje se objednatel hradit veškeré majetkové sankce včetně smluvních pokut. Správce je povinen upozornit objednatele na nedostatek finančních prostředků pro sjednané závazky.

7. Správce se zavazuje vybrané finanční prostředky z nájemného za nájemní jednotky použít výhradně pro financování provozu, údržby a správy bytových domů v rozsahu plnění dle přílohy č. 1 této smlouvy.
8. Správce se zavazuje vybrané finanční prostředky ze záloh na služby za nájemní jednotky použít výhradně pro financování služeb.

Článek IV CENOVÁ UJEDNÁNÍ

1. Za provádění činností v rozsahu této smlouvy náleží správci úplata (odměna) ve výši 120,-- Kč za jednu nájemní jednotku za měsíc.
Dále 1x ročně náleží správci úplata ve výši 800,- Kč za zpracování čtvrtletních hlášení DPH a monitoringu pro finanční ústav.
K odměně správce připočítává DPH dle platných předpisů.
2. Odměny budou správcem fakturovány měsíčně a uhrazeny ze zřízeného účtu objednatele nejpozději do 15. dne následujícího měsíce.
3. Na základě úředně vydaného dokladu, obstaraného na náklady správce, bude upravována k 31.3. kalendářního roku odměna podle výše státem uznané inflace za uplynulý kalendářní rok. Při nízké inflaci (méně než 10%) úprava bude provedena kumulativně tj. po více než jednom roce.

Článek V VYMEZENÍ ODPOVĚDNOSTI

1. Správce ručí objednateli a třetím osobám za škody způsobené neplněním či vadným plněním povinností stanovených touto smlouvou.
2. Správce ručí rovněž objednateli za úplnost, správnost a aktuálnost všech písemných sdělení předávaných oprávněným osobám objednatele.
3. Správce je povinen zajistit plnění třetích stran, které jsou schopny ručit za škody způsobené svou činností.
4. Správce odpovídá za respektování všech smluvních vztahů objednatele a povinností z nich vyplývajících, které mají vliv na předmět plnění a nesjednat plnění, které by tyto povinnosti porušovalo.
5. Správce neručí za škody vzniklé zastaralostí nemovitosti a havarijním stavem, kterému nebylo možno zamezit.
6. Správce rovněž neručí za škody způsobené úmyslně, zejména krádežemi a vloupáním, či neúmyslně třetími osobami, případně za škody vzniklé z nedostatku finančních prostředků objednatele.

7. Objednatel je oprávněn pověřit své kontrolní orgány prováděním prověrek hospodaření s majetkem objednatele v rozsahu smlouvy o správě nemovitostí v majetku bytového družstva. Správce je povinen poskytnout součinnost a veškeré podklady k těmto prověrkám.

8. Objednatel je oprávněn zadat provedení účetního auditu na činnosti vykonávané správcem dle této smlouvy. Správce je pak povinen splnit doporučení auditora.

9. Objednatel odpovídá za:

- plnění daňových povinností k objektům, jež jsou v jeho vlastnictví
- pojištění objektu

K tomu mu správce předává potřebné podklady.

8. K plnění předmětu smlouvy může správce použít jinou oprávněnou osobu výhradně po předchozím souhlasu objednatele.

Článek VI ZMOCNĚNÍ

1. Bude-li vyžadovat zařízení záležitosti právních úkonů jménem objednatele, udělí objednatel správci plnou moc.

2. Od pokynů objednatele se může správce odchýlit jen v případě havárií a událostí, při nichž hrozí vznik značné škody na zdraví osob nebo majetku objednatele nebo třetích osob.

Článek VII SANKCE

1. Jestliže bude správce čerpat příjmy, které jsou účelově vymezeny k plnění předmětu této smlouvy, k jiným než smluvně dohodnutým účelům, nebo jinak vystupovat v neprospěch objednatele (uzavírání nevýhodných smluv, zneužití plné moci apod.) je to důvodem pro okamžitě odstoupení od této smlouvy o správě nemovitostí v majetku bytového družstva objednatelem.

2. Správce odpovídá za škodu na věcech, které mu svěřil objednatel pro realizaci správy nemovitosti způsobenou neplněním jeho povinností stejně jako za ostatní škody způsobené objednateli vadnou činností či neplněním a to v plné výši.

Článek VIII ČAS PLNĚNÍ

1. Tato smlouva vstupuje v platnost od podpisu smluvních stran a je účinná od

2. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a může být ukončena výpovědí.

3. Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní lhůta se sjednává v délce tří měsíců počínaje následujícím po dni doručení výpovědi.

4. Od účinnosti výpovědi je správce povinen nepokračovat v činnosti, na kterou byla tato smlouva uzavřena. Je však povinen upozornit objednatele na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící objednateli nedokončením činností souvisejících se zařizováním záležitosti.

Jestliže by přerušением činnosti správce hrozila objednateli škoda, je správce povinen upozornit objednatele, jaká opatření je třeba učinit k odvrácení škody.

Článek IX OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Správce neodpovídá a neručí za pohledávky a závazky objednatele, které vznikly z činnosti objednatele před účinností této smlouvy, t.j. před datem

2. Správce není oprávněn nakládat s movitým i nemovitým majetkem jinak než je uvedeno ve smlouvě. Výslovně se ujednává, že správce není oprávněn nemovitost nebo její část zcizit, zastavit, či k ní zřídit věcné břemeno.

3. Správce neprodleně oznámí objednateli jakékoliv neoprávněné užívání nemovitosti a přijatá opatření ke sjednání nápravy.

Článek X ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Změny nebo doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze se souhlasem smluvních stran a to pouze písemnými dodatky.

2. Právní závazky a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně platnými právními předpisy.

3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá strana obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

4. Tato smlouva ruší a v plném rozsahu nahrazuje mandátní smlouvu ze dne _____ včetně všech dodatků.

5. Přílohy této smlouvy jsou:

Zásady mandátní smlouvy - příloha č. 1

Podpisové vzory – příloha č. 2

Výpis z OR objednatel a správce – příloha č. 3

Výpis z LV z KN – příloha č. 4

5. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Blansku dne

V Blansku dne

.....
objednatel

.....
správce

Příloha č. 1

ZÁSADY SMLOUVY o správě nemovitostí v majetku bytového družstva

Článek I ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Zásady smlouvy jsou nedílnou součástí smlouvy o správě nemovitostí v majetku bytového družstva platné od

Tyto zásady upravují v jednotlivých oblastech podrobný rozsah předmětného plnění smlouvy včetně přebírání a předávání pokynů, dokumentů a dokladů, podkladů a informací mezi objednatelem a správcem.

A. PROVOZ, OPRAVY A ÚDRŽBA DOMU, SLUŽBY

- a) zajišťování provozu domů v souladu se zvláštními předpisy.
- b) zajišťování provozu domů a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domů byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů v domech,
- c) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domů včetně havarijní služby,
- d) zajišťování protipožárního zabezpečení domů a jeho revize a opravy,
- e) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, hromosvodů,
- f) zajišťování revize, prohlídek a čištění komínů, prohlídek a revizí kotelny
- g) zajišťování kontroly společných a půdních prostor, střechy,
- h) plnění poskytovaná s užíváním bytů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují nájemci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů),
- i) dodávky elektrické energie a vody, popřípadě plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- j) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé nájemní jednotky,
- k) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených objednatelem.

B. SPRÁVA DOMU

- a. vzájemné věcné odsouhlasení vynaložených nákladů na provoz domu (likvidace faktur atd.)
- b. zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,

- c. vybírání nájemného a záloh na služby pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí objednatele vybírány,
- d. vedení evidence a kontrola plateb nájemníků bytových jednotek – především nájemného a záloh na služby pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí objednatele vybírány,
- e. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
- f. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- g. vyúčtování zálohových plateb na správu domu podle pokynů objednatele, zůstatek zálohy na opravy a údržbu se převádí do dalšího období
- h. provádění plateb na základě dispozičního práva z účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky objednatele na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených objednatelem,
- i. vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období včetně řádné účetní závěrky, daňových přiznání apod.
- j. na základě pověření objednatele zajištění pojištění domu.
- k. vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé nájemce jednotek,
- l. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou nájemcům jednotek ze zvláštních právních předpisů,

Článek II POČÁTEČNÍ PŘEVZETÍ NEMOVITOSTI

1. K převzetí nemovitosti v majetku objednatele do správy správce dochází od doby účinnosti smlouvy o správě nemovitostí v majetku bytového družstva.
2. Nejpozději k datu převzetí nemovitosti do správy správce předá objednatel správci veškeré podklady, doklady, technickou a jinou dokumentaci potřebnou k zajištění řádného výkonu správy předmětné nemovitosti správcem.

Rozhodujícími podklady a doklady pro převzetí nemovitosti do správy se rozumí:

- A. Základní doklady
- B. Doklady o technickém stavu nemovitosti
- C. Doklady o smluvních a obchodních vztazích
- D. Doklady účetní a podklady pro nájemné

A. Základní doklady

- a) projektová dokumentace vč. změn a zakreslení skutečného stavu
- b) stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, doklady o povolení vestaveb, přístaveb, nástaveb a modernizací, rekolaudace a jiné rozhodnutí stavebního úřadu apod.
- c) doklady o vlastnictví k pozemku a nemovitosti (nabývací doklad, výpis z katastru nemovitostí vč. snímku pozemkové mapy)
- d) doklady o ceně nemovitosti - zůstatková hodnota nemovitosti nebo znalecký posudek o ceně
- e) doklady od uzavřených pojistných smluv

- f) seznam věcných břemen vztahující se k předmětné nemovitosti vč. dokladu o existenci případných závazků a pohledávek třetích osob (dluhy, vedení energetických kanálů, umístění krytů CO apod.) podmínky dotace, záruky, dodavatelé stavby
- g) korespondence se stavebním úřadem - havarijní výměry, neodkladné stavební úpravy apod.
- f) Stanovy družstva, podpisové vzory, výpis z Obchodního rejstříku, registrace k podnikání, k daním a sociálnímu a zdravotnímu pojištění

B. Doklady o technickém stavu nemovitosti

- a) pasport domu
- b) pasporty jednotlivých bytů vč. protokolů o převzetí resp. jejich předání
- c) revizní zprávy:
 - elektroinstalace
 - hromosvodů
 - plynoinstalace (vč. dokladů o schválených výjimkách)
 - posudek, resp. revize komínových průduchů
 - kotelny
 - společných televizních antén
 - ostatních technických a technologických zařízení, pokud si to povaha zařízení vyžaduje
 - požární
 - nezávadnosti stavebních prvků, radonová měření
- d) seznam (evidence) vnitřního a vnějšího vybavení nemovitosti, příp. příslušenství nemovitosti (kontejnery, ploty, přístřešky, nádvoří, studna, žumpa apod.)
- e) evidence měřidel a regulačního zařízení - bytové vodoměry SV a vodoměry pro jednotlivé domy
- f) korespondence a jiné doklady ke změnám stavu nemovitosti

C. Doklady o smluvních a obchodních vztazích

- a) nájemní smlouvy k bytům vč. evidenčních listů a karty každého bytu (evidence osob v bytě - spoluuživatelé) vč. dokladu o předání a převzetí, nedokončené opravy
- b) kopie dokladů o přechodech užívacího práva, výměn bytů, zániku nebo ukončení nájemních poměrů apod.
- c) kopie obchodních smluv s dodavateli médií včetně odečtu stavu měřičů spotřeby ke dni převodu (předání) nemovitosti
- d) kopie smluv s dodavateli služeb, smlouvy o úvěru (půjčce)
- e) kopie pracovních nebo obdobných smluv konaných mimo pracovní poměr s osobami, které zajišťovali výkon služeb (uklízečky, domovníci, topiči, údržbáři, apod.)
- f) Kopie smluv o převodu bytů do vlastnictví a doklady o stanovení výše úhrad za užívání bytů jejich vlastníky.
- f) karty členských podílů, evidence členů družstva

D. Doklady účetní, podklady pro nájemné

- a) kopie vyúčtování služeb s nájemníky a vlastníky k dohodnutému dni
- b) kopie pojistné smlouvy uzavřené s pojišťovnou
- c) doklady o vzniklých a neuzavřených pojistných událostech
- d) Účetní závěrku, obrátovou předvahu, soupis pohledávek a závazků, inventarizační soupisy majetku a závazků, inventární karty dlouhodobého majetku a evidenci krátkodobého majetku, poslední výpis z účtů (včetně úvěru)

3. O fyzickém převzetí nemovitosti do správy bude sepsán předávací protokol, který obdrží každá ze zúčastněných stran.

Článek III UKONČENÍ SMLOUVY

- 1) V případě ukončení smlouvy předá správce objednateli veškeré doklady, které od objednatele k plnění předmětu smlouvy obdržel a to takto:
 - a) dokumentaci od dodávek medií a služeb pro bytové domy do posledního dne výpovědní lhůty včetně
 - b) ostatní doklady nejpozději do 30-ti dnů po ukončení platnosti smlouvy.

Článek IV ZAJIŠŤOVÁNÍ ÚDRŽBY A OPRAV NEMOVITOSTÍ

- a) Objednatel je povinen předat správci roční plán na opravy a údržbu.
- b) Tyto zásady opravňují správce zajišťovat údržbu a opravy nemovitostí.
- c) Správce zajišťuje běžnou a nutnou údržbu bytů, společných prostor a technických zařízení v rozsahu vyplývajícím z příslušných právních předpisů, zejména z ustanovení Občanského zákoníku .
- d) Správce posuzuje a schvaluje záměry nájemců bytů na stavební úpravy, které svým rozsahem nepřesahují ohlašovací povinnost dle stavebního zákona.
- e) Správce předkládá objednateli ke schválení záměry , které svým rozsahem vyžadují stavební povolení.

Článek V VEDENÍ PROVOZNÉ SPRÁVNÍ AGENDY

- 1) Správce je povinen zajistit:
 - a) vedení a trvalé aktualizování technické evidence všech jednotek,
 - b) dodávky služeb vč. servisní činnosti pro bezproblémový provoz nemovitosti, vody a odvádění odpadních vod, el. energie, plynu, STA, potřebné revize, požární ochranu.
 - c) Požadavky vyplývající ze zákona
- 2) Správce je dále povinen:
 - a) vést a trvale aktualizovat evidenci členů družstva a nájemců bytů,
 - b) dávat vyjádření ke stavebním úpravám a změnám bytu, společných prostor, ke kterým je třeba dle příslušných předpisů stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu,
 - c) vybírat úhrady za užívání bytu a za služby s užíváním spojené od nájemců bytů ev. úhrady na správu, provoz a služby od vlastníků bytů - vést průkazné podvojně

- účetnictví o účtu, který pro činnost správce byl zřízen a výsledovku spolu s hlavní účetní knihou předkládat objednateli na vyžádání,
- d) trvale aktualizovat evidenci nákladů na nemovitost,
 - e) vést měsíční výkazy o příjmech a výdajích na účet - výši nájemného včetně záloh na služby pro nájemníky bytů měnit dodatkem k nájemní smlouvě podle pokynů objednatele
- 3) Pro předmět činnosti správce zřídil objednatel samostatný účet. Smluvní strany se dohodly, že správce u výše uvedeného účtu je oprávněn provádět bezhotovostní finanční operace (má podpisové právo). Všechny tyto finanční operace musí správce řádně dokladovat.

Článek VI OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Vymáhání pohledávek a výplatu přeplatků z úhrad za užívání bytu, záloh na služby s užíváním bytu spojené a pohledávky z vyúčtování služeb pro nájemce vzniklé po provádí správce.
2. Odepsat dlužné částky do ztrát je oprávněn správce pouze po písemném schválení objednatelem.

Článek VII ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tyto zásady mohou být měněny a doplňovány pouze se souhlasem smluvních stran a to výhradně písemnými dodatky.
2. Tyto zásady jsou vyhotoveny ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a jsou nedílnou součástí smlouvy o správě nemovitostí v majetku bytového družstva.
3. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení Zásad.

V Blansku dne

V Blansku dne

.....
Objednatel

.....
Správce