Příloha stanov č. 1 Pravidla pro rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování

- Pravidla rozúčtování nákladů vzniklých při užívání jednotek v domě, správě domu a pozemků, k nimž mají jednotliví vlastníci jednotek spoluvlastnický podíl spojený s vlastnictvím jednotky (dále jen „pozemky")
- Pravidla pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním jednotek, provoz a na příspěvek na správu domu a pozemků; a
- Pravidla pro platbu a vyúčtování záloh

Pokud jsou níže v textu těchto pravidel stanoveny jakékoli sankce či koeficienty zvyšující účtované spotřeby a tím i hrazené náklady nebo jiná obdobná opatření, tak jejich uplatnění nemá jakýkoli vliv na náhradu škod a jiné sankce, které bude příslušný vlastník jednotky či jiný subjekt povinen uhradit podle právních předpisů a jiných závazných norem s tím, že se výše náhrady škody a těchto jiných sankcí ani z části nesnižují.

1) Dlouhodobá záloha na opravy (tzv. fond oprav)

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků. Náklady na správu domu a pozemků hradí společenství v případě běžné vlastní správní činnosti ze zúčtovatelných záloh, náklady související s provozem, údržbou, opravami, rekonstrukcí a technickou správou domu a pozemků (popsané v § 7 písm. a) nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy, ze které se vytváří stálý fond oprav. Dlouhodobá záloha na opravy je hrazena vlastníky jednotek poměrně dle velikosti podlahových ploch, jimi vlastněných jednotek s tím, že v případě jednotky č. 53/400 - garáže je záloha placena spoluvlastníkem této jednotky podle počtu garážových stání, které na základě svého spoluvlastnického práva užívá, když u každého jednotlivého garážového stání se za jeho plochu považuje jednotně 15 m^2. Výše dlouhodobých záloh se určí usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané (odhadované) náklady, jejichž vynaložení je očekáváno v následujícím zúčtovacím období, jakož i v dalších letech na opravy.

Finance, které poskytnou vlastníci ve formě záloh, jsou závazkem společenství vlastníků jednotek vůči vlastníkům jednotek. Při vypořádání závazku společenství vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako dlouhodobé zálohy na opravy.

Dlouhodobé zálohy vložené na účet společenství vlastníků jednotek na správu domu a pozemků (tzv. fond oprav) jsou nevratnými zálohami, při změně vlastnického práva k jednotce nevzniká původnímu vlastníkovi nárok na jejich vrácení a to ani v poměrné výši. Finanční prostředky, které tvoří fond oprav, jsou vedeny na účtu SVJ a mohou být použity pouze v souladu s rozhodnutím shromáždění v souvislosti se správou společných částí domu, společných částí domu ve výlučném užívání vlastníků pouze některých jednotek, pokud tato správa přísluší SVJ, a pozemků a jejich součástí.

Dlouhodobá záloha na opravy, tzv. fond oprav, není předmětem vyúčtování, případné zůstatky se vždy převádí do dalších let jako naspořená částka SVJ na budoucí opravy a investice.

2) Příspěvek na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemků

1. <u>Správa a vedení účetnictví</u>

   - do nákladů zúčtovacího období se zahrnou náklady na činnost správce domu a vedení účetnictví
   - náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou jednotku (přičemž garáž je považována za jednu jednotku) s ohledem na délku vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
   - záloha je rozpočtena rovným dílem na každou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

2. <u>Pojištění</u>

- do nákladů zúčtovacího období se zahrnou náklady na pojištění domu a pojištění odpovědnosti za škodu z titulu vlastnictví nemovitosti, včetně pojištění odpovědnosti statutárních zástupců
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek a garážových stání (přičemž za plochu každého garážového stání bude považováno 15m^2) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.
- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek a garážových stání (přičemž za plochu garážového stání se považuje jednotně 15 m^2) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

3. Odměna členů výboru

- do nákladů se zahrnou veškeré náklady na odměny statutárních a kontrolních orgánů společenství a odvody z těchto odměn
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány rovným dílem na každou jednotku (přičemž garáž je považována za jednu jednotku) s ohledem na délku vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena rovným dílem na každou jednotku a je předmětem vyúčtování za uplynulé zúčtovací období

4. Náklady provozní

- do nákladů zúčtovacího období se zahrnou správní poplatky, vedení personální a mzdové agendy, havarijní služba, provozní náklady, PCO, revize, náklady vlastní správní činnosti (popsané v § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) jimiž se rozumí: a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek; b) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení, tiskárna (multifunkční zařízení) a jejich odpisy; c) náklady kanceláře SVJ, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a d) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemků.
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek a garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.
- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek a garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

5. Drobné opravy a běžná údržba

- do nákladů zúčtovacího období se zahrnou náklady na drobné opravy a běžnou provozní údržbu
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek a garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek a garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

3) Náklady za služby spojené s užíváním jednotky v domě

1. Službami spojenými s užíváním jednotky v domě se rozumí dodávka tepla sloužící i pro ohřev teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu, a případné ostrahy domu.

2. Systém výroby a distribuce tepla (tepelná energie) pro dodávku tepla pro vytápění a pro ohřev teplé vody neumožňuje samostatné měření těchto dvou složek; pro účely rozúčtování nákladů na výrobu tepla se proto celkový náklad na tuto energii rozděluje v poměru 60 % na teplo (vytápění domu) a 40 % na ohřev teplé užitkové vody.

3. Teplo pro vytápění

    1. Do nákladů se zahrne cena tepelné energie, elektrické energie a náklady spojené s provozem, spotřeba vody, používané coby teplonosné látky a veškerý provoz a servis kotlů a celé kotelny včetně všech revizí a

souvisejících nákladů.

2. Do nákladů se zahrne i příslušná cena na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z měřidel tepla.

3. Celkový náklad na tepelnou energii na vytápění domu se rozdělí na dvě složky, a to 40 % na základní složku a 60 % na složku spotřební. Náklady na vytápění obsažené:

    a) v základní složce se rozdělí mezi vlastníky jednotek v poměru velikosti ploch jednotlivých jednotek

    b) ve spotřební složce se rozdělí mezi vlastníky jednotek v poměru zjištěných náměrů na měřičích

4. Nejnižší vyúčtované celkové náklady nepřesáhnou rozdíl -20 % oproti průměrnému nákladu na m^2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.
   Nejvyšší vyúčtované celkové náklady nepřesáhnou rozdíl +100 % oproti průměrnému nákladu na m^2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.

5. V případě poruchy měřiče nezaviněné vlastníkem bude pro stanovení spotřební složky tepla použita průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m^2 v zúčtovací jednotce v domě.

6. V případě, že vlastník jednotky měřič úmyslně poškodí, či neumožní jeho instalaci, anebo neumožní jeho odečet, bude mu vyúčtován náklad ve výši násobku podlahové plochy v jeho vlastnictví a průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených jednotkách připadající na 1 m^2, a to zvýšený koeficientem 3, jako navýšení nákladů pro tuto jednotku.

4. <u>TV (teplá voda)</u>

1. Náklady na poskytování TV se rozdělí:

    a) na náklady na tepelnou energii pro ohřev TV

    b) na spotřebovanou vodu pro přípravu TV

2. Celkový náklad na tepelnou energii pro ohřev TV se rozdělí na dvě složky, a to 30 % na základní složku a 70 % na složku spotřební. Náklady na ohřev TV obsažené:

    a) v základní složce se rozúčtují v poměru podlahových ploch jednotek

    b) ve spotřební složce se rozúčtuje v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru v jednotce

3. Celkové náklady za spotřebovanou vodu pro přípravu TV se rozúčtují v poměru náměrových dílků. Náměr se stanoví z náměrů vodoměrů na studenou vodu v jednotlivých jednotkách, kdy 60 % náměru je počítáno jako spotřeba SV a 40 % náměru jako spotřeba TV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pověřenou firmou nebo zástupcem společenství.

4. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na TV mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:

    a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TV podle dnů trvání vlastnictví jednotky v kalendářním roce

    b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků (m^3); za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet; v případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu se výpočet spotřební složky nákladů tepla pro přípravu TV u předchozího vlastníka jednotky a nového vlastníka jednotky provede podle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky

c) náklady za vodné a stočné za TV v poměru náměrových dílků (m^3); za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet měřidel; v případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu se výpočet spotřební složky nákladů tepla pro přípravu TV u předchozího vlastníka jednotky a nového vlastníka jednotky provede podle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky

5. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit výboru společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou v takovém případě, tj. za dobu po nahlášení nefunkčnosti poměrového vodoměru vlastníkovi jednotky vyúčtovány spotřební složky za TV v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům vztaženým na 1 m^2 podle počtu dnů nefunkčnosti měřiče. Pokud vlastník jednotky nenahlásí bezodkladně nefunkčnost poměrového vodoměru, bude spotřeba v příslušné jednotce, která by měla být měřena tímto vodoměrem, stanovená shora podle průměrných nákladů násobena koeficientem 3.

6. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru, může písemně požádat výbor společenství o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost poměrového vodoměru, náklady s přezkoušením hradí společenství a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TV bude provedeno podle směrného čísla spotřeby vody a počtu osob užívajících jednotku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového vodoměru (včetně povolené odchylky), náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování spotřebních složek za TV bude provedeno podle údajů poměrového vodoměru v jednotce.

7. V případě, že vlastník jednotky neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém vodoměru nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev TV a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za TV v ostatních měřených jednotkách, vztažený na podlahovou plochu jednotky, jako navýšení nákladů.

8. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m^2 podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v předešlém odstavci.

5. <u>SV (studená voda)</u>

1. Náklady za vodné a stočné za spotřebovanou studenou vodu a její odvádění (dále jen „Voda“) za zúčtovací jednotku, kde jsou instalovány poměrové vodoměry v jednotkách, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m^3) na poměrovém vodoměru. Náměr se stanoví z náměrů vodoměrů na studenou vodu v jednotlivých jednotkách, kdy 60 % náměru je počítáno jako spotřeba SV a 40 % náměru jako spotřeba TV. Pravidelné odečty jsou prováděny jednou ročně pověřenou firmou nebo zástupcem společenství.

2. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na SV mezi dřívějšího a nového vlastníka jednotky rozúčtovány v poměru náměrových dílků (m3) na poměrovém vodoměru v jednotce. Za tímto účelem se při změně vlastníka jednotky provádí mimořádný odečet měřidel. V případě neprovedení mimořádného odečtu a při nedostupnosti předávacího protokolu se výpočet spotřební složky nákladů na SV u předchozího vlastníka jednotky a nového vlastníka jednotky provede podle počtu osob s ohledem na délku trvání vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

3. V případě, že vlastník jednotky zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit výboru společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti poměrového vodoměru bude v takovém případě, tj. za dobu po nahlášení nefunkčnosti poměrového vodoměru vlastníku jednotky vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu na vodné a stočné v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu jednotky, jako navýšení nákladů. Pokud vlastník jednotky nenahlásí bezodkladně nefunkčnost poměrového vodoměru, bude spotřeba v příslušné jednotce, která by měla být měřena tímto vodoměrem, stanovená podle shora podle průměrných nákladů na vodné a stočné, násobena koeficientem 3.

4. V případě, že vlastník jednotky má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového vodoměru, může písemně požádat výbor společenství o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady s přezkoušením hradí společenství a rozúčtování nákladů vodné a stočné bude provedeno podle odstavce 3. tohoto článku. Pokud se však prokáže správná funkčnost poměrového vodoměru (včetně povolené odchylky), náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník jednotky a vyúčtování nákladů vodné a stočné je provedeno podle údajů poměrového vodoměru.

5. V případě, že vlastník jednotky neumožní instalaci nového vodoměru, jeho revizi nebo odečet údajů na poměrovém vodoměru, nebo mu bude prokázána neoprávněná manipulace s poměrovým vodoměrem (například porušení plomby apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné v ostatních měřených jednotkách vztažený na podlahovou plochu jednotky, jako navýšení nákladů.

6. Při obnovení odečtu na instalovaném vodoměru se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu vodoměru průměrná spotřeba stanovená ze spotřeby zúčtovací jednotky připadající na 1 m^2 podlahové plochy za neměřené zúčtovací období bez zvýšení uvedeného v předešlém odstavci.

7. Úřední ověření vodoměrů instalovaných po 1.1.2012 je stanoveno zvláštním právním předpisem po 5 letech. Náklady spojené s tímto ověřením, případně výměnou poměrového vodoměru v jednotce, budou hrazeny z fondu oprav společenství. Instalované poměrové vodoměry musí být v zúčtovací jednotce shodných technických parametrů a instalované v souladu s ČSN 257801.

6. <u>Úklid společných prostor domu</u>

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za běžný úklid i mimořádný úklid společných prostor domu (s výjimkou úklidu garáží)
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

7. <u>Úklid garáží</u>

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za úklid garáží
- náklady jsou rozúčtovány dle plochy pouze garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle plochy garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

8. <u>Elektřina společných prostor</u>

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii společné všem vchodům (UPS, veřejné osvětlení atd.)
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období.

9. <u>Elektřina společných prostor jednotlivých domů</u>

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii každého vchodu (osvětlení, výtahu atd.), přičemž každý vchod bude mít své náklady vyúčtovány odděleně
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek daného vchodu (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek daného vchodu (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

10. Elektřina garáží

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na elektrickou energii jednotky garáž
- náklady jsou rozúčtovány dle plochy pouze garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle plochy garážových stání (přičemž za plochu se u garážového stání považuje jednotně 15 m^2) a doby vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

11. Výtah

- do celkového nákladu se zahrnou náklady na servis výtahu, telefon ve výtahu, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu, přičemž každý vchod bude mít své náklady vyúčtovány odděleně
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek daného vchodu s tím, že se pro tyto potřeby bude za plochu jednotek daného vchodu pokládat též poměrná část celkové plochy všech garážových stání (za plochu se u každého jednotlivého garážového stání považuje jednotně 15 m^2) určená pro každý jednotlivý vchod z celkové plochy všech garážových stání a vzájemného poměru plochy všech jednotek umístěných v jednotlivých vchodech (s výjimkou garáže), to vše podle délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek daného vchodu s tím, že se pro tyto potřeby bude za plochu jednotek daného vchodu pokládat též poměrná část celkové plochy všech garážových stání (za plochu se u každého jednotlivého garážového stání považuje jednotně 15 m^2) určená pro každý jednotlivý vchod z celkové plochy všech garážových stání a vzájemného poměru plochy všech jednotek umístěných v jednotlivých vchodech (s výjimkou garáže), to vše podle délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období

12. Odpad

- do celkového nákladu se zahrnou náklady za odvoz a likvidaci komunálního odpadu, manipulaci s odpadovými nádobami, případně za přistavení velkoobjemového kontejneru
- náklady jsou ve vyúčtování rozúčtovány dle plochy jednotlivých jednotek (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- záloha je rozpočtena dle plochy jednotlivých jednotek (s výjimkou jednotky garáž) a délky vlastnictví jednotky v zúčtovacím období
- Odpad vzniklý z podnikatelské činnosti je povinen na své náklady likvidovat individuálně vlastník jednotky v souladu se zákonem o odpadech v platném znění. Vlastník jednotky, ve které není realizována bytová potřeba je povinen předložit společenství doklad o likvidaci odpadu a úhradě nákladů s tím spojených. V případě, že je v nebytové jednotce realizována výhradně bytová potřeba a vzniká v ní komunální odpad, je vlastník jednotky povinen doložit společenství užívání nebytové jednotky pro bytové potřeby a hradit tyto náklady společenství

4) Pravidla pro platbu a vyúčtování záloh

Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na příspěvek na správu domu a pozemků, včetně dlouhodobé zálohy na opravy, a zálohu na náklady spojené s užíváním jednotky v domě v předepsané výši na účet společenství („záloha“) v pravidelných měsíčních platbách, a to prováděných vždy jednou úhradou. Záloha se hradí bezhotovostním převodem. Každou zálohovou platbou je vlastník povinen identifikovat variabilním symbolem uvedeným v předpisu záloh.

Společenství vlastníků, případně k tomu pověřený správce, je povinen provést stanovení předpisu záloh pro všechny jednotky v domě, případně jejich změnu, a to v souladu se stanovami společenství, obecně závaznými právními předpisy a těmito pravidly.

Vyúčtování záloh na příspěvek na správu domu a pozemků a záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním jednotky v domě provádí společenství, příp. k tomu pověřený správce, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je

kalendářní rok, a to ve lhůtě stanovené právními předpisy, nejpozději však do 6 kalendářních měsíců po skončení příslušného kalendářního roku, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do konce následujícího měsíce, po měsíci, ve kterém bylo vyúčtování členu společenství doručeno; ve stejné lhůtě může vlastník namítat nesprávnost vyúčtování; pokud v tomto termínu není reklamace vyúčtování společenství nebo správci doručena, pak toto právo zanikne.

Příspěvek na správu domu a pozemků hrazený ve formě dlouhodobé zálohy na opravy (příspěvek do fondu oprav), není předmětem vyúčtování. Společenství sdělí vlastníkům v rámci zprávy o hospodaření za uplynulé zúčtovací období stav přispívání do fondu oprav, stav čerpání z fondu oprav a jeho aktuální výši k poslednímu dni zúčtovacího období. Zůstatek na fondu oprav se převádí do následujícího roku. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemků.

Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav. Shromáždění zároveň určí, zda tento příspěvek bude předmětem vyúčtování nebo zda jeho případný přebytek převede do fondu oprav.

Na provedení vyúčtování a případnou úhradu přeplatku na zálohách v průběhu zúčtovacího období nemá vlastník nárok. Pokud se bývalý vlastník jednotky a současný vlastník jednotky nedohodnou na dvojím vyúčtování záloh nebo pro ně neposkytnou společenství nebo správci podklady (příp. součinnost), bude provedeno pouze jedno vyúčtování ve vztahu k aktuálnímu vlastníkovi. Případné zvýšené náklady spojené s dvojím vyúčtováním je povinen uhradit nový vlastník jednotky. Vlastníci berou na vědomí, že osobou povinnou k úhradě nedoplatku z vyúčtování záloh je vždy aktuální vlastník, původní vlastník je v postavení ručitele (§ 1186 odst. 2 obč. zákoníku). Společenství nebo správce uhradí přeplatek na zálohách původnímu vlastníkovi v případě provedeného dvojího vyúčtování, pouze pokud mu předloží aktuální a původní vlastník takovou dohodu, jinak budou všechny přeplatky hrazeny k rukám aktuálního vlastníka.

V případě prodlení s úhradou zálohy je společenství oprávněno po vlastníkovi nárokovat úroky z prodlení případně stanovenou sankci.
Předpis záloh, jakož i jejich vyúčtování provádí společenství v případě spoluvlastnictví jednotky pouze ve vztahu ke zvolenému zástupci (toto pravidlo neplatí pro jednotku – garáž).

5) Změna pravidel

Tato pravidla mohou být změněna obecně závazným právním předpisem přijatým po účinnosti těchto pravidel, pokud by pravidla pro rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování **závazně** určoval odlišně.