

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI**  
**ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”**

Na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie uwzględniając przepisy wynikające z Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 116, poz. 1119 z późn. zm.), Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 r., Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994, Nr 85, z późn. zm.) oraz ustawy Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) ustala się zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie, zgodnie z niniejszym regulaminem.

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. Nieruchomości – należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
2. Nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
3. Nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości, budowle, małą architekturę, będące własnością Spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców
4. Lokalu – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej *pomieszczeniami przynależnymi*. Ilekroć mowa o lokalu, należy przez



to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności.

5. Powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu przyjętą w uchwale Zarządu Spółdzielni ws. określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej Nieruchomości.
6. Okresie rozliczeniowym – należy przez to rozumieć okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.

**§ 2.** Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

1. Eksploatację podstawową,
2. Dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
3. Wywóz nieczystości stałych,
4. Eksploatację dźwigów z energią elektryczną,
5. Utrzymanie domofonów,
6. Podatek od nieruchomości,
7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
8. Energię elektryczną budynków,
9. Dostawy ciepła i gazu- uregulowane w odrębnym regulaminie.

**§ 3.** Podstawą do rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowym, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali.

**§ 4.** Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, które rozliczane są w okresach półrocznych tj. na 30 czerwiec i 31 grudzień danego roku kalendarzowego.

W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność, wynik finansowy jest rozliczany przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.

**§ 5.** Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według pomiaru z natury. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>. Przy ustaleniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,01 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkujące w poszczególnych lokalach.

W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie znajduje się żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę (z tytułu ponoszonych kosztów stałych, np utrzymania gotowości instalacji).

**§ 7.** Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

## **II. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.**

**§ 8.** Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej, w których są ustalone tytuły prawne do lokali.

1. Koszty eksploatacji podstawowej, obejmują wydatki spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków;
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia terenu;
- 3) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami;
- 4) wynagrodzenia pracowników Spółdzielni oraz utrzymanie lokali (wraz z wyposażeniem) związanych z administrowaniem nieruchomościami;
- 5) wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej;
- 6) konserwację infrastruktury, wyposażenia i urządzeń osiedla;
- 7) inne wydatki, które nie mogą być zaliczone do pozycji od 2 do 9 § 2, uchwalone na dany rok w planie eksploatacji przez Radę Nadzorczą.

2. Koszty eksploatacji podstawowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji podstawowej jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub udział w nieruchomości wspólnej. Wysokość stawki określa Rada Nadzorcza. W stosunku do lokali użytkowych, obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

**§ 9.** Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzanie ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz dostawców.

2. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla wszystkich budynków mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

- 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m<sup>3</sup> zużytej wody w danym lokalu oraz ceny 1 m<sup>3</sup> (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków),
- 2) kosztu uzupełniającego – wyrównującego (współczynnik korekcyjny) będącego rozliczeniem różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych lokalach rozliczoną na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości m<sup>3</sup> zużytej wody, w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Opłaty za dostawę wody i odprowadzania ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okres jednego roku odpowiednio do wysokości (według) rzeczywistego zużycia poprzedniego roku. W indywidualnych przypadkach dopuszcza się zmiany prognozy zużycia częściej niż raz do roku.

3. W przypadku zgłoszenia przez mieszkańca lub stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni nieprawidłowości działania zainstalowanych wodomierzy, obowiązkiem Spółdzielni jest niezwłoczna wymiana przedmiotowego wodomierza, jednak nie później niż w ciągu 2 tygodni.

Za okres od dostatniego odczytu prawidłowo działającego wodomierza do dnia wymiany, koszty ponoszone przez Spółdzielnię na te lokale określa się według średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.

4. W przypadku braku możliwości indywidualnego rozliczenia mieszkańców wg wodomierzy (choćby jednego wodomierza w lokalu) z powodu:

- 1) braku legalizacji wodomierzy lub uniemożliwienia ich wymiany,
- 2) samowolnej wymiany wodomierza,
- 3) zerwania plomb,
- 4) uniemożliwienia dokonania odczytu w ustalonym przez Spółdzielnię terminie,
- 5) ingerencji w prawidłowość wskazań, celowe uszkodzenie, zniszczenie wodomierza lub nakładki umożliwiającej zdalny odczyt, koszty ponoszone przez Spółdzielnię na te lokale określa się przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. (Dz.U. 2002 nr 8 poz. 70) – tj. 5,4 m<sup>3</sup> miesięcznie na osobę oraz liczby zamieszkałych osób.

5. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o każdej zmianie tej liczby.

6. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków, w wysokości kosztu tej dostawy w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkałą w danym budynku.

## **§ 10.** Koszty wywozu nieczystości stałych.

Koszty wywozu nieczystości stałych, a także innych odpadów, obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za ich wywóz i utylizację zgodnie z uchwałą Rady m.st. Warszawy dotyczącej wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności.

## **§ 11.** Koszty eksploatacji dźwigów z energią elektryczną.

1. Koszty eksploatacji dźwigów z energią elektryczną obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz nadzór techniczny nad nimi i energią elektryczną zużywaną do ich obsługi. Koszty remontu dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Koszt energii elektrycznej wyliczany jest na podstawie wskazań liczników.
2. Koszty eksploatacji dźwigów z energią elektryczną są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
3. Kosztami eksploatacji dźwigów z energią elektryczną obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, oprócz lokali położonych na parterze oraz pierwszym piętrze, na którym nie znajdują się drzwi wejściowe dźwigu. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkujących osób.
4. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, obowiązana jest podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o każdej zmianie tej liczby.
5. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji dźwigów z energią elektryczną w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe, niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji dźwigów z energią elektryczną. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## **§ 12.** Koszty utrzymania domofonów.

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale mieszkalne połączone do tej instalacji dokonuje się niezależnie od jego powierzchni czy liczby zamieszkujących osób.
3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami utrzymania domofonów może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty ich eksploatacji.



### **§ 13. Podatek od nieruchomości.**

1. Koszty podatku od nieruchomości w części dotyczącej majątku Spółdzielni, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub udziału w nieruchomości wspólnej lokali będących w zasobach Spółdzielni.
2. Wysokość podatku o którym mowa w ust.1 określa właściwa Rada Gminy w drodze uchwały, zgodnie z art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12.01.1991 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2010 roku nr 95 poz. 613).
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z właściwym Urzędem.

### **§ 14. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.**

1. Koszty z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w części dotyczącej majątku Spółdzielni, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub udziału w nieruchomości wspólnej lokali będących w zasobach Spółdzielni.
2. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów indywidualnie z właściwym Urzędem.

### **§ 15. Energia elektryczna budynków.**

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie części wspólnych budynków, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszt energii elektrycznej ustalany jest na podstawie odczytów liczników, zainstalowanych na każdym budynku.
3. Koszty z tytułu energii elektrycznej budynków rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub udziału w nieruchomości wspólnej Lokali będących w zasobach Spółdzielni.

### **§ 16. Dostawy ciepła i gazu.**

Ewidencjonowanie i rozliczanie kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków odbywać się będzie na podstawie odrębnego Regulaminu.

## **III. Ustalanie opłat za używanie lokali.**

- § 17.** 1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale, członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu ponoszą, co miesięcznie opłaty, o których mowa w § 2.
2. Najemca lokalu użytkowego bądź lokalu o innym przeznaczeniu ponosi opłaty określone umową najmu.



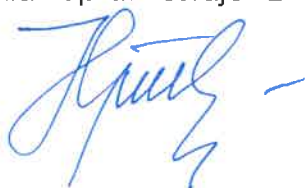
3. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości przypadających na dany lokal (bez pożytków); osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego ale uprawniona do lokalu zamiennego lub socjalnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
4. Opłata za lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych § 2 i obciąża koszty ogólnej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię.
5. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu gospodarczego i ustalenie nowego wymiaru opłat.
6. Po zakończeniu roku, w terminie do 6 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego, dokonywane jest dla wszystkich właścicieli lokali roczne rozliczenie wyniku finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj rozliczenie wszystkich składników opłat eksploatacyjnych za wyjątkiem pozycji „ eksploatacja bieżąca”.
7. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami w pozycji eksploatacja bieżąca jest dofinansowana z dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni. Niefinansowana część tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji bieżącej do rozliczenia w roku następnym poprzez zwiększenie miesięcznej stawki opłaty eksploatacyjnej dla właścicieli lokali.

**§ 18.** Określone w § 17 opłaty z tytułu używania lokalu ponoszone przez członka któremu przysługuje prawo do lokalu, są pomniejszane o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni. Osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni wnosi opłaty na pełne pokrycie kosztów (bez udziału w pożytkach).

**§ 19.** Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania. Opłaty te są pożytkiem z danej nieruchomości.

**§ 20.** Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w § 17 i § 19 regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według § 17 i § 19.

**§ 21.** Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu określonego w § 19, powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy



Spółdzielni. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

**§ 22.** 1. Za opłaty o których mowa w § 17 solidarnie z członkami oraz osobami nie posiadającymi członkostwa w Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu;

b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

**§ 23.** Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego wnosi się co miesiąc do 20 dnia danego miesiąca. Opłaty za używanie lokalu użytkowego wnosi się zgodnie z terminem ustalonym w Fakturze VAT. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

**§ 24.** 1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni jest ona zobowiązana zawiadomić właścicieli lokali co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni jest ona zobowiązana zawiadomić właścicieli lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Na żądanie właścicieli Spółdzielnia przedstawia kalkulacje wysokości opłat.

**§ 25.** Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia członków Spółdzielni

z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

**§ 26.** Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone gotówką w kasie Spółdzielni lub przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni do 20 dnia danego miesiąca.

#### **IV. Obowiązki Spółdzielni.**

**§ 27.** W ramach pobierania opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyłym





stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień § 28 i § 29.

Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

**§ 28.** Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – do bezpieczników w lokalu i domofonu z wyjątkiem osprzętu zgodnie z regulaminem użytkownika lokali.

**§ 29.** 1. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokali. Szczegółowy zakres obowiązków określa Regulamin użytkownika lokali.

2. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.

3. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu. Odpłatność oblicza się na podstawie kalkulacji za wykonaną usługę. Spółdzielnia prowadzi rejestr wykonanych usług.

## V. Postanowienia końcowe.

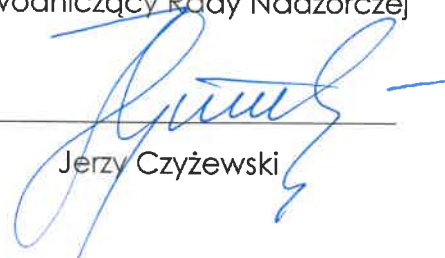
Traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu. 27.08.2015 roku uchwałą Nr 30/2015 zastąpiony tekstem jednolitym przyjętym zgodnie z Uchwałą nr 52/2023 z dnia 30.11.2023 r.

V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej



Marek Owsianko

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Jerzy Czyżewski