

UCHWAŁA nr 15/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczny Stok" w Białymstoku z dnia 21 września 2026 r.
w sprawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2027 rok i wynikających
z niego stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz świadczenia.

Zgodnie z uprawnieniami zawartymi w § 27 pkt. 1 ust. 1 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej
„Słoneczny Stok” w Białymstoku

postanawia

§ 1

Zatwierdzić wysokość odpisów na remonty:

a) od lokali mieszkalnych	2,00 zł/m ² p.u.,
b) od lokali użytkowych własnościowych	2,00 zł/m ² p.u.,
c) od lokali administracyjnych Spółdzielni	2,00 zł/m ² p.u.,
d) od lokali użyteczności publicznej	2,00 zł/m ² p.u.,
e) od garaży	0,75 zł/m ² p.u.

Zatwierdzić wysokość wpłat na potrzeby remontowe od właścicieli lokali wyodrębnionych (będących i niebędących
członkami Spółdzielni)

a) od lokali mieszkalnych	2,00 zł/m ² p.u.,
b) od lokali użytkowych	2,00 zł/m ² p.u.,
c) od garaży	0,75 zł/m ² p.u.

§ 2

Zatwierdzić wysokość stawek wynikających z planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2027 rok.

I. Opłaty dotyczące lokali mieszkalnych

I.1 na osiedlu "Słoneczny Stok":

zajmowanych przez:

1. Członków Spółdzielni na zasadzie własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu:

a) opłata eksploatacyjna	3,91 zł/m ² p.u.,
b) pożytki	-0,12 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,26 zł/m ² p.u.,
d) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,05 zł/m² p.u.

2. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, będących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,91 zł/m ² p.u.,
b) pożytki	-0,12 zł/m ² p.u.,
c) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,79 zł/m² p.u.

3. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, niebędących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,91 zł/m ² p.u.,
b) koszty działalności społeczno-kulturalnej	-0,13 zł/m ² p.u.,
c) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,78 zł/m² p.u.

4. Najemców lokali mieszkalnych:

a) opłata eksploatacyjna	5,20 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	7,20 zł/m² p.u.

5. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok.

6. Opłata eksploatacyjna za windy (dotyczy budynków wyposażonych w windy):

- lokale powyżej I piętra:

- a) eksploatacja dźwigów
- b) fundusz remontowy

Łącznie

0,56 zł/m² p.u.,

0,12 zł/m² p.u.,

0,68 zł/m² p.u.

- lokale na I piętrze:

- a) eksploatacja dźwigów
- b) fundusz remontowy

Łącznie

0,28 zł/m² p.u.,

0,06 zł/m² p.u.,

0,34 zł/m² p.u.

7. Opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach:

- z wodomierzami: zgodnie z obowiązującą taryfą Wodociągów Białostockich Sp. z o.o.,

- bez wodomierzy: ryczałt 15 m³/osoba x cena wynikająca z obowiązującej taryfy Wodociągów Białostockich Sp. z o.o.

8. Opłata za centralne ogrzewanie w mieszkaniach:

zgodnie z "Regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczny Stok" w Białymstoku".

9. Opłata za podgrzanie wody w mieszkaniach:

- z wodomierzami: wyliczona po rozliczeniu wody odrębnie dla każdego węzła cieplnego na podstawie obciążenia od dostawcy ciepła,

- bez wodomierzy: ryczałt (7,50 m³/osoba x cena podgrzania wody w węźle cieplnym).

10. Opłata za gaz w budynkach ze zbiorczymi gazomierzami:

zaliczka **0,44 zł/m² p.u.**

11. Opłata za bokówki:

4,43 zł/m².

12. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.:

3,00 zł/szt.

I.II na osiedlu "Zielone Wzgórza":

zajmowanych przez:

1. Członków Spółdzielni na zasadzie własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu:

- a) opłata eksploatacyjna
- b) pożytki
- c) podatek od nieruchomości
- d) fundusz remontowy

Łącznie

3,91 zł/m² p.u.,

-0,15 zł/m² p.u.,

0,25 zł/m² p.u.,

2,00 zł/m² p.u.,

6,01 zł/m² p.u.

2. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, będących członkami Spółdzielni:

- a) opłata eksploatacyjna
- b) pożytki
- c) fundusz remontowy

Łącznie

3,91 zł/m² p.u.,

-0,15 zł/m² p.u.,

2,00 zł/m² p.u.,

5,76 zł/m² p.u.

3. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, niebędących członkami Spółdzielni:

- a) opłata eksploatacyjna
- b) koszty działalności społeczno-kulturalnej
- c) fundusz remontowy

Łącznie

3,91 zł/m² p.u.,

-0,13 zł/m² p.u.,

2,00 zł/m² p.u.,

5,78 zł/m² p.u.

4. Najemców lokali mieszkalnych:

- a) opłata eksploatacyjna
- b) fundusz remontowy

Łącznie

5,20 zł/m² p.u.,

2,00 zł/m² p.u.,

7,20 zł/m² p.u.

5. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białostok.

6. Opłata eksploatacyjna za windy (dotyczy budynków wyposażonych w windy):

- lokale powyżej I piętra:

- a) eksploatacja dźwigów
- b) fundusz remontowy

Łącznie

0,56 zł/m² p.u.,

0,12 zł/m² p.u.,

0,68 zł/m² p.u.

- lokale na I piętrze:

- a) eksploatacja dźwigów
- b) fundusz remontowy

Łącznie

0,28 zł/m² p.u.,

0,06 zł/m² p.u.,

0,34 zł/m² p.u.

7. Opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach:

- z wodomierzami: zgodnie z obowiązującą taryfą Wodociągów Białostockich Sp. z o. o.,
- bez wodomierzy: ryczałt 15 m³/osoba x cena wynikająca z obowiązującej taryfy Wodociągów Białostockich Sp. z o. o.

8. Opłata za centralne ogrzewanie w mieszkaniach:

zgodnie z "Regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczny Stok" w Białymstoku".

9. Opłata za podgrzanie wody w mieszkaniach:

- z wodomierzami: wyliczona po rozliczeniu wody odrębnie dla każdego węzła cieplnego na podstawie obciążenia od dostawcy ciepła,
- bez wodomierzy: ryczałt (7,50 m³/osoba x cena podgrzania wody w węźle cieplnym).

10. Opłata za gaz w budynkach ze zbiorczymi gazomierzami: zaliczka 0,41 zł/m² p.u.

11. Opłata za pakiet podstawowy TV- ELPOS: 2,50 zł/mieszkanie.

12. Opłata za bokówki: 4,43 zł/m².

13. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.: 3,00 zł/szt.

I.III na osiedlu "Leśna Dolina":

zajmowanych przez:

1. Członków Spółdzielni na zasadzie własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu:

a) opłata eksploatacyjna	3,91 zł/m ² p.u.,
b) pożytki	-0,09 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,23 zł/m ² p.u.,
d) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,05 zł/m² p.u.

2. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, będących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,91 zł/m ² p.u.,
b) pożytki	-0,09 zł/m ² p.u.,
c) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,82 zł/m² p.u.

3. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, niebędących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,91 zł/m ² p.u.,
b) koszty działalności społeczno-kulturalnej	-0,13 zł/m ² p.u.,
c) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,78 zł/m² p.u.

4. Najemców lokali mieszkalnych:

a) opłata eksploatacyjna	5,20 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	7,20 zł/m² p.u.

5. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi: zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białostok.

6. Opłata eksploatacyjna za windy (dotyczy budynków wyposażonych w windy):

- lokale powyżej I piętra:

a) eksploatacja dźwigów	0,56 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,12 zł/m ² p.u.,
Łącznie	0,68 zł/m² p.u.

- lokale na I piętrze:

a) eksploatacja dźwigów	0,28 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,06 zł/m ² p.u.,
Łącznie	0,34 zł/m² p.u.

7. Opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach:

- z wodomierzami: zgodnie z obowiązującą taryfą Wodociągów Białostockich Sp. z o. o.,
- bez wodomierzy: ryczałt 15 m³/osoba x cena wynikająca z obowiązującej taryfy Wodociągów Białostockich Sp. z o. o.

8. Opłata za centralne ogrzewanie w mieszkaniach:

zgodnie z "Regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczny Stok" w Białymstoku".

9. Opłata za podgrzanie wody w mieszkaniach:

- z wodomierzami: wyliczona po rozliczeniu wody odrębnie dla każdego węzła cieplnego na podstawie obciążenia od dostawcy ciepła,
- bez wodomierzy: ryczałt (7,50 m³/osoba x cena podgrzania wody w węźle cieplnym).

10. Opłata za gaz w budynkach ze zbiorczymi gazomierzami:	zaliczka	0,44 zł/m ² p.u.
11. Opłata za bokówki:		4,43 zł/m ² .
12. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.:		3,00 zł/szt.

II. Opłaty dotyczące lokali użytkowych

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi:	0,70 zł/m ² p.u.+ VAT.
2. Opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków w lokalach:	
- z wodomierzami: zgodnie z obowiązującą taryfą Wodociągów Białostockich Spółka z o.o.	
- bez wodomierzy:	2,49 zł/m ² p.u.+ VAT.
3. Opłata za centralne ogrzewanie w lokalach:	
zgodnie z "Regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczny Stok" w Białymstoku".	
4. Opłata za podgrzanie wody w lokalach:	
- z wodomierzami: wyliczona po rozliczeniu wody odrębnie dla każdego węzła cieplnego na podstawie obciążenia od dostawcy ciepła,	
- bez wodomierzy:	3,85 zł/m ² p.u.+ VAT.
5. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.:	3,00 zł/szt + VAT.
6. Opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe (netto):	
- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu:	
a) opłata eksploatacyjna	4,65 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	3,27 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	7,92 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	9,92 zł/m² p.u.,
- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu z opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu:	
a) opłata eksploatacyjna	4,65 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	3,27 zł/m ² p.u.,
c) użytkowanie wieczyste gruntu	2,73 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	10,65 zł/m² p.u.,
d) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	12,65 zł/m² p.u.,
- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu branży medycznej:	
a) opłata eksploatacyjna	4,65 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	0,75 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	5,40 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	7,40 zł/m² p.u.,
- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu branży medycznej z opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu:	
a) opłata eksploatacyjna	4,65 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	0,75 zł/m ² p.u.,
c) użytkowanie wieczyste gruntu	2,73 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	8,13 zł/m² p.u.,
d) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	10,13 zł/m² p.u.,
- Właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych, będących członkami Spółdzielni:	
a) opłata eksploatacyjna	4,65 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,65 zł/m² p.u.,
- Właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych, niebędących członkami Spółdzielni:	
a) opłata eksploatacyjna	4,52 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	2,00 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,52 zł/m² p.u.

Lokalom użytkowym położonym przy ulicach jn. należy naliczać opłatę za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej:

"Słoneczny Stok"

ul. Witosa 34,
ul. Sikorskiego 32,
ul. Upalna 84A,
ul. Upalna 1A,

"Zielone Wzgórza"

ul. Rumiankowa 12A,
ul. Magnoliowa 17,
ul. Zielonogórska 2,
ul. Konwaliowa 2,
ul. Al. Niepodległości 5A,

"Leśna Dolina"

ul. Armii Krajowej 29A,
ul. Powstańców 1.

- | | |
|---|---------------------------|
| 7. Opłata eksploatacyjna dla lokali użytkowych na najmie: | stawki zwiększone o 10 %. |
| 8. Opłata eksploatacyjna za wynajem powierzchni reklamowej: | stawki zwiększone o 15 %. |
| 9. Opłata eksploatacyjna za dzierżawę pomieszczeń: | stawki zwiększone o 10 %. |

III. Opłaty dotyczące garaży

1. Członkowie Spółdzielni z własnościowym prawem do garażu na osiedlu Słoneczny Stok (netto):

- z opłatą za użytkowanie wieczyste ul. Marcukowska:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	0,87 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	3,79 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,17 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,71 zł/m² p.u.,

- z opłatą za użytkowanie wieczyste ul. Upalna 1A:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	2,65 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	5,57 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,17 zł/m ² p.u.,
Łącznie	7,49 zł/m² p.u.,

- z opłatą za użytkowanie wieczyste ul. Skrajna 4:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	1,76 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	4,68 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,17 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,60 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wolnostojące:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	1,17 zł/m ² p.u.,
Łącznie	4,84 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wbudowane:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,25 zł/m ² p.u.,
Łącznie	3,92 zł/m² p.u.,

2. Członkowie Spółdzielni z własnościowym prawem do garażu na osiedlu Zielone Wzgórza (netto):

- z opłatą za użytkowanie wieczyste:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	1,76 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	4,68 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,26 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,69 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wbudowane:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,34 zł/m ² p.u.,
Łącznie	4,01 zł/m² p.u.,

3. Członkowie Spółdzielni z własnościowym prawem do garażu na osiedlu Leśna Dolina (netto):

- z opłatą za użytkowanie wieczyste:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	1,76 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	4,68 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,12 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,55 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wolnostojące:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	1,12 zł/m ² p.u.,
Łącznie	4,79 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wbudowane:

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,20 zł/m ² p.u.,
Łącznie	3,87 zł/m² p.u.,

4. Właściciele wyodrębnionych garaży w całych zasobach (netto):

a) opłata eksploatacyjna	2,92 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
Łącznie	3,67 zł/m² p.u.,

5. Garaże na najmie (netto): 10,05 zł/m² p.u.

6. Miejsca postojowe (netto): 167,24 zł/szt.

7. Miejsca parkingowe (netto): 5,62 zł/m² p.u.

IV. Opłaty za dzierżawę gruntu

Stawka minimalna za dzierżawę gruntu:

stawki zwiększone o 15 %.

- zajętego pod zabudowę	8,35 zł/m ² p.u.+ VAT,
- pozostałą powierzchnię wyodrębnionej działki	1,40 zł/m ² p.u.+ VAT.

V. Miesięczna opłata korespondencyjna

Zgodnie z "Regulaminem dostarczania korespondencji do lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Słoneczny Stok" w Białymstoku oraz ponoszenia kosztów z tym związanych".

- dotyczy osób, które złożyły oświadczenia w sprawie wysyłania korespondencji na adres spoza zasobów Spółdzielni.

Zasoby lokalowe do planu gospodarczo-finansowego - tabela nr 1.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2027 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Frączek Aleksandra

Frączek Aleksandra

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hermanowicz Wojciech

Hermanowicz Wojciech

(za przyjęciem uchwały głosowało 15 członków, za 15 członków, przeciw 0 członków)

Tabela nr 1

ZASOBY LOKALOWE DO PLANU NA ROK 2027

Lp	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa w m²	Powierzchnia razem w m²
I	<i>Lokale mieszkalne</i>		676 838,00
-	wyodrębnione	324 012,20	
-	niewyodrębnione	352 825,80	
-	do naliczeń S-K	620 927,70	
-	do podatku od nieruchomości	352 174,40	
-			
II	<i>Lokale użytkowe</i>		19 668,61
-	własnościowe	7 518,70	
-	wyodrębnione	3 121,40	
-	na najmie	5 227,30	
-	na potrzeby Spółdzielni	3 801,21	
-	do podatku od nieruchomości (bez stowarzyszeń)	17 992,87	
	do naliczeń S-K	14 621,90	
-	z wieczystą dzierżawą terenu	5 618,50	
III	<i>Garaże</i>		22 971,06
-	własnościowe	18 195,50	
-	wyodrębnione	3 627,52	
-	na najmie	761,84	
-	miejsca postojowe	338,60	
-	na potrzeby Spółdzielni	47,60	
-	do podatku od nieruchomości	18 063,00	
-	z użytkowaniem wieczystym	12 175,60	
Ogółem powierzchnia przyjęta do planu na 2027		X	719 477,67