

U C H W A Ł A nr 8/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczny Stok" w Białymstoku z dnia 22 września 2025 r.
w sprawie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na 2026 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	1,80 zł/m ² p.u.,
b) od lokali użytkowych własnościowych	1,80 zł/m ² p.u.,
c) od lokali administracyjnych Spółdzielni	1,80 zł/m ² p.u.,
d) od lokali użyteczności publicznej	1,80 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	1,80 zł/m ² p.u.,
b) od lokali użytkowych	1,80 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 2026 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	3,51 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	0,25 zł/m ² p.u.,
c) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,56 zł/m² p.u.

2. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, będących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,31 zł/m² p.u.

3. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, niebędących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,31 zł/m² p.u.

4. Najemców lokali mieszkalnych:

a) opłata eksploatacyjna	4,50 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,30 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	0,58 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,10 zł/m ² p.u.,
Łącznie	0,68 zł/m² p.u.

- lokale na I piętrze:

a) eksploatacja dźwigów	0,29 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,05 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 Spółka z o. o.,
- bez wodomierzy: ryczałt 15 m³/osobę.

8. Opłata za centralne ogrzewanie w mieszkaniach:

zgodnie z "Regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej 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 (3,20 m³/os.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: 4,10 zł/m².

12. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.: 2,50 zł/szt.

I.II na osiedlu "Zielone Wzgórza":

zajmowanych przez:

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

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	0,24 zł/m ² p.u.,
c) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,55 zł/m² p.u.

2. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, będących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,31 zł/m² p.u.

3. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, niebędących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,31 zł/m² p.u.

4. Najemców lokali mieszkalnych:

a) opłata eksploatacyjna	4,50 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,30 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	0,58 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,10 zł/m ² p.u.,
Łącznie	0,68 zł/m² p.u.

- lokale na I piętrze:

a) eksploatacja dźwigów	0,29 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,05 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 Spółka z o. o.,
- bez wodomierzy: ryczałt 15 m³/osobę.

8. Opłata za centralne ogrzewanie w mieszkaniach:

zgodnie z "Regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej 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 (3,20 m³/os.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: 4,10 zł/m².

13. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.: 2,50 zł/szt.

I.III na osiedlu "Leśna Dolina":

zajmowanych przez:

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

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	0,22 zł/m ² p.u.,
c) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,53 zł/m² p.u.

2. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, będących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,31 zł/m² p.u.

3. Właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, niebędących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	3,51 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,31 zł/m² p.u.

4. Najemców lokali mieszkalnych:

a) opłata eksploatacyjna	4,50 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,30 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	0,58 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,10 zł/m ² p.u.,
Łącznie	0,68 zł/m² p.u.

- lokale na I piętrze:

a) eksploatacja dźwigów	0,29 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,05 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 Spółka z o. o.,
- bez wodomierzy: ryczałt 15 m³/osobę.

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 (3,20 m³/os.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 bokówki: 4,10 zł/m².

12. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.: 2,50 zł/szt.

II. Opłaty dotyczące lokali użytkowych

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi: zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok.
0,65 zł/m² 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/m² 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/m² p.u. + VAT.

5. Opłata stała na wymianę wodomierzy z.w. i c.w.: 2,50 zł/szt + VAT.

6. Opłaty eksploatacyjne za lokale użytkowe (netto):

- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu:

a) opłata eksploatacyjna	4,40 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	3,18 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	7,58 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	9,38 zł/m² p.u.,

- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu z opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu:

a) opłata eksploatacyjna	4,40 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	3,18 zł/m ² p.u.,
c) użytkowanie wieczyste gruntu	2,28 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	9,86 zł/m² p.u.,
d) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	11,66 zł/m² p.u.,

- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu branży medycznej:

a) opłata eksploatacyjna	4,40 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	0,81 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	5,21 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	7,01 zł/m² p.u.,

- Członków Spółdzielni z własnościowym prawem do lokalu branży medycznej z opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu:

a) opłata eksploatacyjna	4,40 zł/m ² p.u.,
b) podatek od nieruchomości	0,81 zł/m ² p.u.,
c) użytkowanie wieczyste gruntu	2,28 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	7,49 zł/m² p.u.,
d) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	9,29 zł/m² p.u.,

- Właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych, będących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	4,40 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,20 zł/m² p.u.,

- Właścicieli wyodrębnionych lokali użytkowych, niebędących członkami Spółdzielni:

a) opłata eksploatacyjna	4,31 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	1,80 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,11 zł/m² p.u.,

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

"Słoneczny Stok"

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

"Zielone Wzgórza"

ul. Rumiankowa 10/1,
 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 10 %. |
| 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	2,72 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	0,73 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	3,45 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,14 zł/m ² p.u.,
Łącznie	5,34 zł/m² p.u.,

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

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	2,21 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	4,93 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,14 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,82 zł/m² p.u.,

- z opłatą za użytkowanie wieczyste ul. Skrajna 4:

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	1,48 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	4,20 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,14 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,09 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wolnostojące:

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	1,14 zł/m ² p.u.,
Łącznie	4,61 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wbudowane:

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,24 zł/m ² p.u.,
Łącznie	3,71 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	2,72 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	1,48 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	4,20 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,22 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,17 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wbudowane:

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,32 zł/m ² p.u.,
Łącznie	3,79 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	2,72 zł/m ² p.u.,
b) użytkowanie wieczyste gruntu	1,48 zł/m ² p.u.,
Razem eksploatacja	4,20 zł/m² p.u.,
c) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
d) podatek od nieruchomości	1,09 zł/m ² p.u.,
Łącznie	6,04 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wolnostojące:

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	1,09 zł/m ² p.u.,
Łącznie	4,56 zł/m² p.u.,

- bez użytkowania wieczystego- garaże wbudowane:

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
c) podatek od nieruchomości	0,19 zł/m ² p.u.,
Łącznie	3,66 zł/m² p.u.,

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

a) opłata eksploatacyjna	2,72 zł/m ² p.u.,
b) fundusz remontowy	0,75 zł/m ² p.u.,
Łącznie	3,47 zł/m² p.u.,

5. Garaże na najmie (netto):	stawka zwiększona o 7 %	9,14 zł/m² p.u.
6. Miejsca postojowe (netto):	stawka zwiększona o 7 %	152,04 zł/szt.
7. Miejsca parkingowe (netto):	stawka zwiększona o 7 %	5,11 zł/m² p.u.

IV. Opłaty za dzierżawę gruntu

Stawka minimalna za dzierżawę gruntu:

- zajętego pod zabudowę
- pozostałą powierzchnię wyodrębnionej działki

stawki zwiększone o 10 %.

7,26 zł/m² p.u.+ VAT,

1,22 zł/m² 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 01.01.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Frączek Aleksandra

Frączek Aleksandra

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hermanowicz Wojciech

Hermanowicz Wojciech

(za przyjęciem uchwały głosowało 14 Członków)

Tabela nr 1

ZASOBY LOKALOWE DO PLANU NA ROK 2026

Lp	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa w m ²	Powierzchnia razem w m ²
I	<i>Lokale mieszkalne</i>		676 838,00
-	wyodrębnione	320 921,90	
-	niewyodrębnione	355 916,10	
-	do naliczeń S-K	622 947,80	
-	do podatku od nieruchomości	355 921,40	
-			
II	<i>Lokale użytkowe</i>		19 696,21
-	własnościowe	7 546,30	
-	wyodrębnione	3 121,40	
-	na najmie	5 216,00	
-	na potrzeby Spółdzielni	3 812,51	
-	do podatku od nieruchomości (bez stowarzyszeń)	17 992,87	
	do naliczeń S-K	14 638,20	
-	z wieczystą dzierżawą terenu	5 655,20	
III	<i>Garaże</i>		22 371,30
-	własnościowe	18 211,40	
-	wyodrębnione	3 109,30	
-	na najmie	664,40	
-	miejsca postojowe	338,60	
-	na potrzeby Spółdzielni	47,60	
-	do podatku od nieruchomości	19 407,40	
-	z użytkowaniem wieczystym	12 189,30	
Ogółem powierzchnia przyjęta do planu na 2026		x	718 905,51