



MINISTERSTWO
ROZWOJU

DEPARTAMENT
MIESZKALNICTWA



Stosunek interesów
Spółdzielni

Data: 20 maja 2020

Znak sprawy: DM-III.730.44.2020

Zarząd
Podkarpackiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie

Dotyczy: wystąpienia z dnia 26 marca 2020 r. (znak pisma PZR-13/10/20) przekazanego przy piśmie Ministerstwa Infrastruktury z dnia 1 kwietnia 2020 r.¹ oraz wystąpienia z dnia 16 kwietnia 2020 r.²

Szanowne Panie,

W kwestii terminu dorocznego zebrania właścicieli lokali wyjaśniamy, że zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw³ termin na zwołanie rocznego zebrania wspólnot mieszkaniowych przedłużony został o okres 6 tygodni od dnia odwołania na obszarze RP stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. Należy zwrócić też uwagę, iż roczne zebrania zwołane przed dniem wejścia w życie ww. ustawy (tj. 31 marca br.) nie mogły zostać przeprowadzone, gdyż zakazywał tego art. 11a rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 24 marca 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ogłoszenia na obszarze RP stanu epidemii (Dz. U. poz. 522). Wymieniony w tym przepisie zakaz odbywania zgromadzeń oraz zebrań niezależnie od ich rodzaju, dotyczył bowiem również organizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe zebrań rocznych.

W zakresie walnych zgromadzeń spółdzielni informujemy, że na podstawie ww. art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r., przesunięty został także termin na zwołanie walnego zgromadzenia w spółdzielni. Należy niemiennie zwrócić uwagę na art. 15zzh ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych⁴ oraz § 3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji. Na podstawie tych przepisów, do dnia 30 września 2020 r. został przesunięty termin na przyjęcie sprawozdania finansowego, które zatwierdza walne zgromadzenie.

Odnosząc się szczegółowo do wspomnianych wyżej nowych rozwiązań wyjaśniamy, iż stosownie do art. 15zzh ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w przypadku ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, minister właściwy do spraw finansów publicznych, w drodze rozporządzenia, może określić inne terminy wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji, o których mowa

¹ (znak pisma DK-2.052.308.2020)

² (znak pisma: 13/13/20)

³ Dz. U. poz. 568

⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 374, 567, 568, 695.

m.in. w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości² oraz w aktach wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy. Przewiduje się również, że w przypadku gdy terminy posiedzeń organów zatwierdzających określone w przepisach szczególnych przypadają przed terminem zatwierdzenia sprawozdań finansowych określonym w przepisach wydanych na podstawie ust. 1, posiedzenia organów zatwierdzających odbywają się w terminie określonym w przepisach wydanych na podstawie ust. 1.

Na podstawie § 3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji³, nastąpiło przedłużenie m.in. terminu przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania finansowego o 3 miesiące, tj. do dnia 30 września 2020 r. Powyższa regulacja znajduje zastosowanie także w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, co oznacza dla tych podmiotów możliwość zwołania walnego zgromadzenia w terminie do dnia 30 września 2020 r.

Jednocześnie informujemy, że dostrzegamy problem związany z upływem kadencji rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych oraz niemożliwością przeprowadzenia walnych zgromadzeń w stanie pandemii w celu wyboru nowych członków organu nadzoru. Informujemy zatem, że aktualnie podejmowane są działania legislacyjne mające na celu rozwiązanie tego problemu.

Odnosnie do obowiązków finansowych ponoszonych przez użytkowników lokali należy mieć na uwadze, że podstawową zasadą działalności spółdzielni mieszkaniowych jest zasada bezwynikowej działalności spółdzielni. Oznacza to, że spółdzielnie powinny tak kalkulować opłaty związane z utrzymaniem lokali, aby nie następowała nadwyżka tych opłat nad kosztami, a innymi słowy mówiąc, by spółdzielnia nie osiągała zysku kosztem swoich członków.

Rozumiejac trudną sytuację członków spółdzielni wskazujemy, że niezależnie od możliwości np. dokonania obniżki opłat przez spółdzielnię, kwestie dotyczące wsparcia finansowego w ponoszeniu np. opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, zapewnia system dodatków mieszkaniowych. Dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem pieniężnym wypłacanym przez gminę i ma na celu dofinansowanie wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Przysługuje on osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, które spełniają kryteria dochodowe i powierzchniowe uprawniające do przyznania dodatku mieszkaniowego. Prawo do tego świadczenia ustala się na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych⁵, reguluje ona zasady i tryb przyznania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwość organów w tych sprawach i Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych⁶. Należy podkreślić, że dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem zwolnionym z opodatkowania. Wnioski o dodatek mieszkaniowy wraz z deklaracją o dochodach gospodarstwa domowego według wzoru stanowiącego załącznik do rozporządzenia w sprawie dodatków mieszkaniowych można złożyć w ośrodku pomocy społecznej albo urzędzie gminy w miejscu zamieszkania. Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest w drodze decyzji administracyjnej przez: prezydenta miasta, burmistrza lub wójta. Przyznany dodatek mieszkaniowy wypłacany jest zarządcy domu lub osobie uprawnionej do pobierania należności za zajmowany lokal mieszkalny, za wyjątkiem ryczałtu za brak instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody lub gazu przewodowego, który jest wypłacany bezpośrednio do rąk osoby wnioskującej.

W przypadku wystąpienia po stronie mieszkańca zasobów spółdzielni mieszkaniowej problemów z bieżącym wnoszeniem opłat do spółdzielni zasadnym jest także nawiązanie kontaktu ze spółdzielnią w celu ustalenia możliwości czasowej obniżki opłat w indywidualnych przypadkach, rozłożenia długu na raty, czy też odroczenia terminu płatności.

O innych możliwościach wsparcia przewidzianych w tzw. tarczy antykryzysowej można się dowiedzieć ze strony Ministerstwa: <https://www.gov.pl/web/tarczaantykryzysowa/pytania-i-odpowiedzi>

Informujemy, że rozwiązania przewidziane dla przedsiębiorców, w tym dla spółdzielni mieszkaniowych w tzw. tarczy antykryzysowej są monitorowane i w razie potrzeby dostosowywane do bieżących potrzeb. W odpowiedzi na postulaty przekazywane przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz związki rewizyjne

⁵ Dz. U. z 2019 r. poz. 2133

⁶ Dz. U. z 2001 r. Nr 156, poz. 1817

zrzeszające spółdzielnie mieszkaniowe wyjaśniamy, że Ministerstwo jest świadome zagrożeń, jakie w przypadku niektórych spółdzielni mieszkaniowych mogą stanowić problemy finansowe podmiotów gospodarczych. Natomiast postulowane ujęcie w pakiecie przeciwdziałania skutkom stanu epidemii na terenie RP, środków przeznaczonych na pomoc spółdzielniom mieszkaniowym, jest uzależnione od rozwoju sytuacji ekonomicznej w kraju oraz możliwości finansowych budżetu Państwa. Pragniemy zapewnić, iż Ministerstwo analizuje rozwój sytuacji, w tym sytuacji na rynku mieszkaniowym i w razie zaistnienia konieczności udzielenia określonym grupom społecznym wsparcia, przedstawi w tej mierze konkretne rozwiązania.

Sprawę prowadzi: Marta Kaczmarczyk-Szczepańska

E-mail: SekretariatDM@mr.gov.pl

Telefon: 22 522 53 00