



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 19 czerwca 2020 r.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Ujeścisko”
ul. Płocka 6
80-180 Gdańsk**

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia kompleksowe stanowisko w sprawie organizacji posiedzeń organów oraz możliwości funkcjonowania Rady Nadzorczej uwzględniające obecny stan prawny.

Zgodnie z przepisem art. 8² ust. 3 i 4 z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. W ocenie Związku w sytuacji ogłoszenia przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) pandemii Koronawirusa konieczna jest wykładnia ww. przepisów w zw. z art. 8³ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego uwzględniająca działalność spółdzielni w okresie normalnego jej funkcjonowania.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2019 r. (V CSK 70/18) zwrócono uwagę, iż obowiązek zwołania walnego zgromadzenia związany jest z normalnym funkcjonowaniem spółdzielni. Działalność spółdzielni w okresie pandemii nie jest natomiast związana z normalnym jej funkcjonowaniem.

Skoro bowiem ustawodawca art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku 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 ustaw wprowadził zasadę, zgodnie z którą **jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu, to tym samym należy przyjąć, zgodnie z regułą wnioskowania a maiori ad minus (wnioskowanie polegające na założeniu, że jeżeli norma prawna dozwala czynić więcej, to dozwala także i mniej), że także podjęcie uchwał o wyborze nowych członków rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych w związku z upływem kadencjami rad nadzorczych powinno nastąpić w terminie, o którym mowa w tym przepisie. To właśnie bowiem do kompetencji walnego zgromadzenia należy powoływanie członków rad nadzorczych. Tym samym przyjąć można, że dotychczasowi członkowie rad nadzorczych zachowują swoje mandaty do czasu zwołania walnego zgromadzenia w trybie, o którym mowa w art. 90 ww. ustawy.**

Ponadto pragniemy zauważyć iż przepisy nie zakazują odbywania walnych zgromadzeń spółdzielni, gdyż zakaz organizowania zgromadzeń publicznych odnosi się

do art. 3 ustawy o zgromadzeniach, który nie dotyczy funkcjonowania ustawowych organów osób prawnych.

Wskazać również należy, iż Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r., poz. 964) usunęło z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii pojęcie „zebrań związanych z wykonywaniem czynności zawodowych lub służbowych”.

W ocenie Związku oznacza to, że do Walnych Zgromadzeń w formule tradycyjnej znajdzie zastosowanie par. 15 ust. 9 zd. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, zgodnie z którym „do odwołania zakazuje się organizowania innych niż określone w ust. 1 imprez, spotkań i zebrań niezależnie od ich rodzaju, z wyłączeniem spotkań do 150 osób”.

Należy więc jeszcze raz podkreślić, iż aktualnie obowiązujące przepisy nie zakazują zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni Mieszkaniowych w okresie epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego, gdyż zakaz zgromadzeń z ust. 1 ww. rozporządzenia odwołuje się do zgromadzeń w rozumieniu art. 3 ustawy Prawo o zgromadzeniach, który nie dotyczy funkcjonowania ustawowych i statutowych organów osób prawnych, w trakcie posiedzenia organu Spółdzielni Mieszkaniowej przestrzeń dostępna jest bowiem dla określonych imiennie osób. Natomiast poprzez przepis par. 15 ust. 9 zd. 1 ww. rozporządzenia wprowadzono na chwilę obecną zasadę, zgodnie z którą inne zebrania niż te określone w art. 3 ustawy Prawo o zgromadzeniach mogą odbywać się pod warunkiem, że są to zebrania do 150 osób.

W związku z powyższym Związek przypomina, iż zgodnie z przepisem art. 8³ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

Mając na uwadze nw. przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii stwierdzić także należy, iż w trakcie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej lub jej części, podczas którego nie jest możliwe jest zachowanie co najmniej 2 m pomiędzy osobami w trakcie ich przemieszczania oraz przebywania istnieje obowiązek zakrywania, przy pomocy odzieży lub jej części, maski, maseczki, przyłbicy ust i nosa przez wszystkie osoby obecne podczas Walnego Zgromadzenia.

§ 17. 1. Do odwołania, w przypadku gdy przemieszczanie się następuje:
1) pieszo – jednocześnie mogą się poruszać osoby w odległości nie mniejszej niż 2 m od siebie:

- a) chyba że zachowanie tej odległości nie jest możliwe ze względu na opiekę nad:
 - dzieckiem do ukończenia 13. roku życia,
 - osobą z orzeczeniem o niepełnosprawności, osobą z orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności, osobą z orzeczeniem o potrzebie kształcenia specjalnego lub osobą, która ze względu na stan zdrowia nie może poruszać się samodzielnie,
- b) z wyłączeniem osób wspólnie zamieszkujących lub gospodarujących,
- c) chyba że realizują obowiązek zakrywania ust i nosa zgodnie z § 18 ust. 1;

§ 18. 1. Do odwołania nakłada się obowiązek zakrywania, przy pomocy odzieży lub jej części, maski, maseczki, przyłbicy albo kasku ochronnego, o którym mowa w art. 40 ust.

1 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 110, 284, 568 i 695), ust i nosa:

1) w środkach publicznego transportu zbiorowego w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym, na statkach, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 3, oraz w pojazdach samochodowych, którymi poruszają się osoby niezamieszkujące lub niegospodarujące wspólnie;

2) w miejscach ogólnodostępnych, w tym:

a) na drogach i placach, na terenie cmentarzy, parków, zieleńców, promenad, bulwarów, ogrodów botanicznych, ogrodów zabytkowych, plaż, miejsc postoju pojazdów, parkingów leśnych,

b) na terenie nieruchomości wspólnych w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994

r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 i 568) oraz na terenie takich nieruchomości o innych formach posiadania

– chyba, że zostanie zachowana odległość co najmniej 2 m od przebywających w tych miejscach osób,

c) w zakładach pracy oraz w budynkach użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny,

d) w obiektach handlowych lub usługowych, placówkach handlowych lub usługowych i na targowiskach (straganach);

3) w trakcie sprawowania kultu religijnego, w tym czynności lub obrzędów religijnych, w budynku użyteczności publicznej przeznaczonym na potrzeby kultu religijnego oraz na cmentarzu.

PREZES ZARZĄDU


Jerzy Jankowski