

Funkcjonowanie organów spółdzielni mieszkaniowych w dobie Covid-19 w związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 25.02.2022 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii

1 marca, 2022

INFORMACJA ZWIĄZKU REWIZYJNEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

w przedmiocie

FUNKCJONOWANIA ORGANÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W DOBIE COVID - 19 W ZWIĄZKU Z ROZPORZĄDZENIEM RADY MINISTRÓW Z DNIA 25 LUTEGO 2022 R. W SPRAWIE USTANOWIENIA OKREŚLONYCH OGRANICZEŃ, NAKAZÓW I ZAKAZÓW W ZWIĄZKU Z WYSTĄPIENIEM STANU EPIDEMII

Co do zasady do spółdzielni mieszkaniowych nadal znajdzie zastosowanie przepis 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 ustaw, zgodnie z którym jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni 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. Ww. regulacja nie ogranicza spółdzielni w zwoływaniu walnych zgromadzeń w formule stacjonarnej jeżeli przepisy reżimu sanitarnego dotyczące np. limitu osób w trakcie zebrań na to pozwalają.

Aktualnie obowiązuje przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lutego 2022 r. takich limitów nie przewidują to jednak każdorazowo Spółdzielnia Mieszkaniowa powinna sama dokonać oceny czy jest w stanie przeprowadzić np. walne zgromadzenie czy posiedzenie Rady Nadzorczej w formule stacjonarnej z zachowaniem aktualnie obowiązującego reżimu sanitarnego biorąc pod uwagę aktualny stan zakażeń koronawirusem. Stan epidemii nadal bowiem obowiązuje.

Niniejsze stanowisko Związku pozostaje także aktualne wobec wejścia w życie ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19.

Art. 78 ww. ustawy wprowadził w ustawie 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 ustaw (Dz. U. poz. 568 i 695) m.in. następujące zmiany:

4) po art. 90 dodaje się art. 90a w brzmieniu: „Art. 90a. W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa 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 ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.”.

W związku z ogłoszeniem w dniu 14 marca 2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie odwołaniem tego stanu i ogłoszeniem w dniu 20 marca 2020 r. do odwołania stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzona została norma prawna, która z mocy ustawy przedłuża kadencję rady nadzorczej lub zarządu jeżeli kadencja ta upłynęła lub upłynie w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Norma ta ma moc wsteczną, tj. przywraca ciągłość kadencji tym organów, których kadencja się zakończyła. Natomiast przedłużenie kadencji tych organów trwa nie dłużej niż do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie o którym mowa w art. 90.

Do dnia dzisiejszego jak już podkreślono stan epidemii nie został odwołany. Ma to istotne znaczenie albowiem w mocy pozostają również regulacje dotyczące możliwości podejmowania przez walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej uchwał na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Na mocy art.15 pkt.1 ustawy z 16.04.2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r. poz. 695), dodano bowiem do przepisu art. 36 pr. spółdz. nową regulację prawną (§ 9–13). I tak, obowiązujące od 18.04.2020 r. przepisy § 9 i nast. stanowią m.in., iż zarząd lub rada nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Ww. rozwiązania, o których mowa w ustawie § 9-12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w z 5.12.2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1239). Możliwość opisana w ww. przepisach wchodzi zatem w grę, w ww. okresach epidemicznych, także w przypadku, w którym statut spółdzielni nie przewiduje takich – alternatywnych – metod podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie. Regulacja przewidziana w art. 36 § 9 –12 pr. spółdz. ma – w odróżnieniu od unormowania przyjętego w przepisach ogólnych (por. art. 35 § 4¹ i n. pr. spółdz.) w stosunku do zarządu i rady nadzorczej – charakter epizodyczny; nie uzupełnia ona zatem katalogu metod podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie w „normalnych” (nie epidemicznych) okolicznościach (por. art.36 § 13 pr. spółdz.).

Tym samym nadal również, przepisy 36 § 9 –12 pr. spółdz w okresie epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego mają zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych, na mocy art. 1 ust. 7 u.s.m. Do spółdzielni mieszkaniowych nadal ma także – wobec braku charakteru epizodycznego tych przepisów – zastosowanie art. 35 § 4¹– 4⁴ pr. spółdz dotyczący możliwości podejmowania przez Zarząd i Radę Nadzorczą uchwał na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„GĄDÓW”
54-207 Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu 24
tel 71 351 57 68 i 71 351 40 18
NIP 896-10-03-854 REGON 930868112