



MINISTERSTWO  
ROZWOJU

---

DEPARTAMENT  
MIESZKALNICTWA

Data: 04 czerwca 2020  
Znak sprawy: DM-III.730.56.2020.DM

**Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Praga” w Warszawie**

**Dotyczy:** wystąpienia środowiska spółdzielni mieszkaniowych w sprawie działań osłonowych dla spółdzielni mieszkaniowych w kontekście pandemii koronawirusa

**Szanowni Państwo**

w odpowiedzi na ww. wystąpienie w zakresie właściwości Ministerstwa Rozwoju przedstawiamy następujące informacje.

**Pomoc finansowa dla mieszkańców w związku z ponoszonymi opłatami związanymi z utrzymaniem lokali.**

Należy wskazać, 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.

Rozumiejąc jednakże trudną sytuację członków spółdzielni oraz fakt, że nawet opłaty ustalane bez zysku mogą okazać się zbyt wielkim obciążeniem dla gospodarstw domowych wskazuję, że 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 mieszkaniowych<sup>1</sup>, dalej u.d.m., reguluje ona zasady i tryb przyznania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwość organów w tych sprawach

---

<sup>1</sup>Dz. U. z 2019 r. poz. 2133

i Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych<sup>2</sup>. 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 kontekście trwającego stanu epidemii chciałabym podkreślić, iż obecnie trwają prace legislacyjne w zakresie dodatków mieszkaniowych, o których mowa w u.d.m. W opracowanych projektach przewidziane zostały propozycje rozwiązań, mających na celu umożliwienie wypłaty dodatków mieszkaniowych z mocą wsteczną (za okres epidemii), czy też dodatków mieszkaniowych powiększonych o dopłatę (w związku z utratą części dochodu przez wnioskodawców).

Zgodnie z rozwiązaniem zaproponowanym w projekcie ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o zmianie niektórych innych ustaw (numer projektu UD84) łączny okres dodatku mieszkaniowego (w tym dodatku za okres wstecz) nie będzie mógł przekroczyć 6 miesięcy. Dodatek z mocą wsteczną nie będzie przysługiwać za okres, za który osoba uprawniona otrzymała już dodatek mieszkaniowy na podstawie innej decyzji. Ponadto projekt zakłada, że wniosek o ten dodatek należy złożyć nie później niż po upływie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii COVID-19.

Natomiast dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę został przewidziany w projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (numer projektu UD89). Najważniejsze rozwiązania w tym zakresie przewidują, że dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę będzie mógł zostać przyznany najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, jeżeli poza warunkami wymaganymi do przyznania dodatku mieszkaniowego spełnią oni dodatkowe, następujące warunki: średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego jest co najmniej o 25% niższy niż średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego osiągnięty w roku 2019; najemca był najemcą lokalu mieszkalnego przed dniem 14 marca 2020 r.; najemcy nie przysługiwał wcześniej dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę. Ponadto przewiduje się, że dodatek mieszkaniowy powiększony o dopłatę przyznawany będzie na wniosek składany między 1 lipca a 31 grudnia 2020 r. Maksymalna wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę stanowić będzie 75% miesięcznego czynszu opłacanego przez najemcę, przy czym nie więcej niż 1.500 zł. Jednocześnie projekt ustawy zakłada, że jeżeli miesięczny czynsz opłacany przez najemcę jest wyższy niż w dniu 14 marca 2020 r., to wysokość dodatku mieszkaniowego powiększonego o dopłatę ustalana będzie według stanu na dzień 14 marca 2020 r. Wysokość dopłaty stanowić będzie różnicę między przyznanym dodatkiem mieszkaniowym powiększonym o dopłatę a kwotą dodatku mieszkaniowego jaki przysługiwałby na podstawie przepisów samej u.d.m.

---

<sup>2</sup>Dz. U. z 2001 r. Nr 156, poz. 1817

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.

Zarówno zarządy spółdzielni, jak i mieszkańcy zasobów spółdzielczych, niezależnie od wprowadzonego w kraju stanu epidemii, powinni pamiętać, że na spółdzielni spoczywa obowiązek pokrywania faktur wystawianych przez dostawców mediów (np. za energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków) oraz pokrywania kosztów związanych z prowadzeniem bieżącej działalności, w kontaktach bowiem z osobami trzecimi spółdzielnia mieszkaniowa posiada status przedsiębiorcy. Tym samym, jeśli spółdzielnia nie uda się wynegocjować z podmiotem dostarczającym daną usługę korzystniejszych warunków, osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni winne partycypować w ponoszeniu tych kosztów.

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

### **Działania osłonowe dla spółdzielni mieszkaniowych.**

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 zrzeszające spółdzielnie mieszkaniowe wyjaśniam, 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. Pragnę 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.

Obecnie w tzw. „tarczy antykryzysowej” przygotowano szereg rozwiązań dla przedsiębiorców, żeby pomóc im zachować miejsca pracy i utrzymać płynność finansową. Rozwiązania są dostosowane do indywidualnych potrzeb firm, np.:

1. ulgi w spłacie czynszów najmu, dzierżawy i użytkowania nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego; możliwość wprowadzenia zwolnienia z podatku od nieruchomości,
2. odroczenie płatności za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa,
3. odroczenie płatności za użytkowanie wieczyste gruntu gminy, przesunięcie terminu zapłaty podatku od budynków,
4. rozłożenie zaległego podatku na raty,
5. możliwość zapłacenia później podatku,
6. możliwość zapłacenia później podatku PIT za pracowników,
7. przesunięcie terminu złożenia zeznania CIT-8 i wpłaty podatku.

Na stronie Ministerstwa zostały szerzej omówione przyjęte rozwiązania<sup>3</sup>.

### **Zmiana terminu przeprowadzenia walnego zgromadzenia w 2020 r.**

W kontekście obrad najwyższego organu spółdzielni informuję, że Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r.<sup>4</sup> na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii w okresie od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. 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 ustaw<sup>5</sup>, 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. Ponadto, stosownie do art. 91 ustawy z dnia 31 marca 2020 r., przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się również do posiedzeń odpowiednich organów zwołanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Ponadto 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<sup>6</sup>, 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 m.in. w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>7</sup> 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 informacji<sup>8</sup>, 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.

Mając na uwadze wprowadzone rozwiązania stwierdzić należy, że co do zasady walne zgromadzenie w spółdzielni winno się odbyć w w terminie do sześciu tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu

---

<sup>3</sup><https://www.gov.pl/web/tarczaantykrzysowa/pytania-i-odpowiedzi>

<sup>4</sup>Dz. U. z 2020 r., poz. 491

<sup>5</sup>Dz. U. z 2020 r., poz. 568

<sup>6</sup>Dz. U. z 2020 r. poz. 374, 567, 568, 695

<sup>7</sup>Dz. U. z 2019 r. poz. 351, 1495, 1571, 1655 i 1680

<sup>8</sup>Dz. U. z 2020 r. pod poz. 570

zagrożenia epidemicznego. Jednakże w przypadku konieczności zatwierdzenia sprawozdania finansowego na walnym zgromadzeniu, maksymalny termin jego przeprowadzenia to 30 września 2020 r.

**Kadencja rady nadzorczej i innych organów statutowych wybieranych bezpośrednio przez członków spółdzielni.**

Informujemy, że dostrzegamy problem związany z upływem kadencji rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych oraz, z uwagi na stan epidemii i przesunięcie terminów walnych zgromadzeń, niemożnością wyboru rady na kolejną kadencję w terminie zapewniającym nieprzerwane funkcjonowanie tego organu. Aktualnie podejmowane są działania mające na celu rozwiązanie tego problemu na poziomie ustawy. Regulacje w tym zakresie zawiera projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, który został wpisany do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów pod nr UD 89. Projekt ten w dniu 29 maja br. został skierowany do rozpatrzenia przez Radę Ministrów.

**Z poważaniem**  
Eliza Chojnicka  
zastępca dyrektora departamentu

[podpisano elektronicznie]

Sprawę prowadzi: Małgorzata Dymmel  
E-mail: [malgorzata.dymmel@mr.gov.pl](mailto:malgorzata.dymmel@mr.gov.pl)  
Telefon: 22 522 53 00