



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰

NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl

Bank Nowy BFG S.A. 73 8642 1126 2012 1128 9416 0001

PZR – 13/13/20

Rzeszów, 16 kwietnia 2020 r.

PZRSM OFERUJE

- przeprowadzanie lustracji,
- opracowanie statutów, regulaminów,
- szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,
- doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych

Ministerstwo Rozwoju

Pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie działając w imieniu zrzeszonych spółdzielni mieszkaniowych przedstawia ogólne założenia do tzw. „Tarczy Antykryzysowej”, która ma chronić pracodawców i pracowników przed skutkami epidemii koronawirusa, z prośbą o uwzględnienie w ramach planowanej pomocy wsparcia także zarządców nieruchomości oraz osób posiadających tytuły prawne do lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w tym przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe na potrzeby prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, i tak;

1. Ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374) przewiduje szereg obowiązków dla przedsiębiorców, które skutkują ograniczeniem bądź pozbawieniem przychodów przez te podmioty, co przekłada się także na sytuację pracowników, którzy z dnia na dzień zostali pozbawieni źródeł utrzymania. Z tego względu zarówno podmioty wynajmujące lokale usługowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, jak i osoby posiadające tytuły prawne do lokali mieszkalnych w tych budynkach zwracają się z wnioskami do zarządów nieruchomości o zwolnienie z opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy, bądź zaprzestają regulowania tych opłat.
2. W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali, właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej,

gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości. Na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Podkreślenia wymaga, że **Zarządcy nieruchomości nie posiadają innych źródeł finansowania tych zobowiązań**, a wszelkie koszty ponoszone z tego tytułu finansowane są bezpośrednio przez użytkowników tych lokali. Z tego względu zwracamy uwagę, że zaprzestanie zapłaty zaliczek przez osoby posiadające tytułu prawne do lokali, skutkować będzie zaprzestaniem regulowania przez Zarządców nieruchomości wymagalnych zobowiązań związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Skutkować to będzie **paraliżem zarządzania**, a w konsekwencji pozbawieniem takich nieruchomości dostępu do energii elektrycznej, wody, gazu itd. Mając na uwadze powyższe podnosimy, że powyższe kwestie wymagają pilnego uwzględnienia w ramach zmian do tarczy antykryzysowej.

3. Zgodnie z wytycznymi konieczne jest podejmowanie dodatkowych działań przez zarządców budynków takich jak: dodatkowe mycie i dezynfekcja klamek, poręczy, przycisków klawiatur domofonów, wind, itp., których to czynności niebawem nie będziemy mogli wykonać bez dodatkowych środków finansowych. W ramach kalkulacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych nie brano pod uwagę konieczności dokonywania tak częstej dezynfekcji części wspólnych oraz zwiększonej częstotliwości mycia części wspólnych budynków mieszkalnych, które to czynności przekładają się bezpośrednio na znaczny wzrost kosztów ich utrzymania. Powyższe w połączeniu z nieuregulowaniem bieżących opłat przez właścicieli lokali jedynie pogłębia problemy z bieżącym zarządzaniem budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Zatem **wnioskowalibyśmy, aby w ramach tarczy antykryzysowej uwzględniono konieczność wsparcia zarządców nieruchomości w wykonywaniu zadań** zalecanych przez rząd, mających na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się epidemii COVID-19.
4. Zwracamy uwagę na fakt, że na osiedlach, do czasu wybuchu epidemii prężnie działały domy kultury i animatorzy osiedlowi, których działalność w chwili obecnej została zamknięta. Powyższe skutkować będzie pozbawieniem pracy osób w nich zatrudnionych. Wnioskowalibyśmy o **możliwość ubiegania się przez zarządców nieruchomości o wsparcie zagrożonych miejsc pracy z uwagi na trwającą**

epidemię. Zwracamy uwagę, że pakiet zwany „Tarczą Antykryzysową” zupełnie pominął zarządców nieruchomości i sytuację osób posiadających tytuły prawne do lokali w budynkach wielolokalowych.

Podając powyższe prosimy o rozważenie możliwości uwzględnienia powyższych kwestii w ramach oferowanego pakietu, który ma chronić obywateli przed negatywnymi skutkami rozprzestrzeniania się epidemii i będącym jego następstwem, ograniczeniem życia społecznego i gospodarczego.

Dodatkowo ze względu na wprowadzenie możliwości głosowania nad podjęciem uchwał lub odbycia posiedzeń tylko dwóch organów spółdzielni (Zarząd, Rada Nadzorcza) konieczne jest, aby umożliwić taki tryb pracy wszystkim organom spółdzielczym a także wspomóc spółdzielnie w techniczne rozwiązania służące tym czynnościom, gdyż zwołanie posiedzenia w ciągu tygodnia od wystosowania żądania, ze względu na brak środków technicznych umożliwiających to, może okazać się niemożliwe do wykonania lub ograniczyć w sposób niedozwolony udział osób nieposiadających odpowiednich urządzeń lub oprogramowania. Korespondencja listowna, ze względu na zmianę wprowadzoną w ostatniej tarczy antykryzysowej, dostarczana bez konieczności potwierdzania odbioru nie będzie spełniała warunku prawidłowego zawiadomienia.

Uregulowania wymaga nadto kwestia związana ze wstrzymaniem podejmowania czynności przez organy administracji. Zawieszono bowiem stosowanie przepisów, do których przestrzegania zobowiązane są urzędy, strony i inni uczestnicy postępowania. Jednocześnie pozbawiono strony możliwości dochodzenia swoich praw z tytułu bezczynności lub przewlekłości oraz prawa do rozpoznania sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki. Powyższe skutkuje pozbawieniem strony postępowań administracyjnych praw wynikających z ogólnych zasad kpa i z tego względu postulujemy o zmianę w tym zakresie, która umożliwi stronom postępowań administracyjnych dochodzenie swoich praw.

Postulujemy zatem o uwzględnienie powyższych kwestii, które umożliwią wsparcie techniczne i finansowe spółdzielni oraz usprawnią funkcjonowanie tzw. tarczy antykryzysowej.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Anna Ochalik-Pęczak

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a