

**Pani  
Magdalena Knappek  
Specjalista ds. organizacji i marketingu  
Krajowa Izba Gospodarki  
Nieruchomościami  
Katowice**

**Dotyczy: organizowania zebrań wspólnot mieszkaniowych**

**Szanowna Pani,**

odpowiadając na wystąpienie otrzymane za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 22 lutego 2022 r. w sprawie organizowania zebrań wspólnot mieszkaniowych informuję, że aktualnie zgodnie z obowiązującymi zasadami bezpieczeństwa związanymi z epidemią COVID-19 możliwe jest organizowanie zebrań w formie stacjonarnej m.in. przez wspólnoty mieszkaniowe. Należy wskazać, że o możliwości organizacji zebrań, w tym m.in. przez wspólnoty mieszkaniowe, decydują aktualnie obowiązujące zasady bezpieczeństwa związane z epidemią COVID-19 wprowadzone przez Ministerstwo Zdrowia. W tym zakresie rozstrzygające znaczenie mają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii<sup>1</sup>, które weszły w życie 28 lutego 2022 r.

Przepisami ww. rozporządzenia wprowadzono łagodniejsze zasady bezpieczeństwa związane z epidemią COVID-19. Zniesione zostały m.in. wszystkie obostrzenia dotyczące limitu osób, w tym w sklepach, restauracjach, miejscach kultury, transporcie oraz biorących udział w imprezach, spotkaniach oraz zebraniach, w tym organizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Przepisy przywołanego rozporządzenia nie wprowadzają limitów osób uczestniczących m.in. w zebraniach.

---

<sup>1</sup> (Dz. U. poz. 473)

W świetle powyższego należy podkreślić, iż w aktualnej sytuacji epidemicznej wspólnoty mieszkaniowe mają możliwość organizowania zebrań, w tym zebrań rocznych, w formie stacjonarnej.

Ponadto informuję, że zgodnie z § 23 ust. 1 pkt 2 lit. a, c i d ww. rozporządzenia do dnia 31 marca 2022 r. nakazuje się zakrywanie, przy pomocy maseczki, ust i nosa w miejscach ogólnodostępnych, w tym na terenie nieruchomości wspólnych w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>2</sup> oraz na terenie takich nieruchomości o innych formach posiadania, a także m.in. w budynkach handlu, gastronomii, usług oraz w obiektach handlowych lub usługowych, placówkach handlowych lub usługowych.

Trzeba też zauważyć, iż zebrania roczne mogą zostać – 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>3</sup> – przełożone na okres do 6 tygodni od dnia odwołania na obszarze RP stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. Jest to termin ostateczny na odbycie takiego zebrania. Nie ma jednak przeszkód, aby w aktualnej sytuacji epidemicznej wspólnoty mieszkaniowe zorganizowały zebranie roczne w formie stacjonarnej.

Należy podkreślić, że co do zasady roczne zebrania winny mieć formę stacjonarną, z ewentualnym udziałem głosów zebranych przez zarząd w trybie indywidualnym, np. za pomocą poczty elektronicznej. Porządek obrad rocznego zebrania sprawozdawczego powinien obejmować obligatoryjnie uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocenę pracy zarządu oraz przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium. Ta ściśle określona kategoria spraw będąca przedmiotem uchwał na corocznym zebraniu ma zasadnicze znaczenie dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wspólnoty i powinna być przedmiotem dyskusji członków wspólnoty, a głosowanie nad nimi powinno być poprzedzone złożeniem przez zarząd (lub zarządcę) wyjaśnień w każdej kwestii związanej z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W przypadku uchwał przypisanych do rocznego zebrania wspólnoty tryb indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (w tym w drodze oddawania głosów przez właścicieli w formie elektronicznej) ma charakter uzupełniający i może mieć miejsce wówczas, gdy liczba głosów oddanych za przyjęciem ww. uchwał na zebraniu była zbyt mała, aby mogły one zostać skutecznie podjęte.

---

<sup>2</sup> (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)

<sup>3</sup> (Dz. U. poz. 568, z późn. zm.)

Natomiast w pozostałych sprawach dotyczących zarządu nieruchomością (a więc nieobjętych obowiązkiem przyjęcia podczas rocznego zebrania), wspólnoty mogą podejmować uchwały w części bądź w całości w trybie indywidualnym bądź w drodze głosowania drogą elektroniczną.

Należy także zauważyć, że istnieje także możliwość udzielenia przez właściciela umocowania dla pełnomocnika do głosowania nad uchwałami wspólnoty (może być to szczególnie istotne w związku z wprowadzonymi zasadami bezpieczeństwa związanymi z epidemią COVID-19, np. z powodu przebywania na kwarantannie albo w izolacji). Pełnomocnictwo udzielone przez właściciela nie musi mieć formy pisemnej - może być udzielone w innej formie, np. ustnej albo w drodze elektronicznej (np. w formie e-mail). Wskazane jest, aby dla celów dowodowych, np. na wypadek zaskarżenia uchwały do sądu, udzielone przez właściciela lokalu umocowanie do głosowania przez pełnomocnika nad uchwałami wspólnoty miało formę pisemną lub elektroniczną.

**Z wyrazami szacunku**

Eliza Chojnicka  
zastępca dyrektora departamentu  
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

**Sprawę prowadzi:** Bożena Pawelska  
E-mail: [bozena.pawelska@mrit.gov.pl](mailto:bozena.pawelska@mrit.gov.pl)  
Telefon: 22 522 53 12