

**USTAWA**  
**z dnia 26 października 1995 r.**

**o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego**

*[Art. 1.*

*Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności i udzielania kredytów kontraktowych na cele mieszkaniowe, zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i towarzystw budownictwa społecznego oraz organ właściwy w sprawach mieszkalnictwa i rozwoju miast.]*

<Art. 1.

**Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności i udzielania niektórych kredytów na cele mieszkaniowe oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego.>**

**Rozdział 1**

**Kasy mieszkaniowe**

**Art. 2.**

1. W rozumieniu ustawy określenie „kasa mieszkaniowa” oznacza finansowo wyodrębnioną działalność banków polegającą na prowadzeniu imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielaniu kredytów kontraktowych.
2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:
  - 1) działaniach lub zdarzeniach dotyczących kasy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć działania i zdarzenia dotyczące banku prowadzącego kasę mieszkaniową,
  - 2) rachunkach oszczędnościowo-kredytowych bądź kredytach kontraktowych - należy przez to rozumieć wyłącznie rachunki i kredyty prowadzone i udzielane przez kasę mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie.
3. Do działalności kas mieszkaniowych, o której mowa w ust. 1, stosuje się w sprawach nie uregulowanych ustawą przepisy prawa bankowego i Kodeksu cywilnego.

Opracowano na podstawie: tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824, Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157, Nr 240, poz. 2408, Nr 281, poz. 2783, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119, Nr 220, poz. 1600, Nr 251, poz. 1844, z 2008 r. Nr 180, poz. 1109, z 2009 r. Nr 39, poz. 309, Nr 65, poz. 545.

nowe brzmienie art. 1 wchodzi w życie z dn. 15.05.2009 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 65, poz. 545)

**Art. 3.**

1. Podjęcie przez bank działalności, o której mowa w art. 2 ust. 1, może nastąpić po dokonaniu zmiany statutu, polegającej na rozszerzeniu zakresu działania banku o tę działalność.
2. Likwidacja banku prowadzącego kasę mieszkaniową albo pozbawienie go możliwości jej prowadzenia w ramach nadzoru sprawowanego przez Komisję Nadzoru Finansowego wymaga wskazania banku przejmującego tę działalność.
3. Bank przejmujący działalność wstępuje, z mocy prawa, w prawa i obowiązki strony umów o kredyt kontraktowy. Jednocześnie przechodzą na niego zobowiązania i wierzytelności oraz inne aktywa i pasywa związane z przejętą działalnością.
4. Komisja Nadzoru Finansowego określi, w drodze zarządzenia, szczegółowe zasady finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych w bankach oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność.

**Art. 4.**

1. Środki zgromadzone na imiennych rachunkach oszczędnościowo-kredytowych w kasach mieszkaniowych są wkładami oszczędnościowymi. Wkłady te są objęte obowiązkowym systemem gwarantowania środków pieniężnych na rachunkach banków, a co do wysokości wkładów, które łącznie z należnymi odsetkami przekraczają kwoty gwarantowane - gwarancją uzupełniającą Skarbu Państwa do wysokości określonej odrębnymi przepisami.
2. Środki zgromadzone na imiennych rachunkach oszczędnościowo-kredytowych w kasach mieszkaniowych nie mogą być przeznaczone na finansowanie innych zobowiązań banków niż związane z działalnością kas mieszkaniowych.
3. Od środków gromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych kas mieszkaniowych nie jest odprowadzana rezerwa obowiązkowa, o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. Nr 140, poz. 938 i z 1998 r. Nr 160, poz. 1063).

**Art. 5.**

1. Przychodami kasy mieszkaniowej są:
  - 1) odsetki i prowizje od udzielonych kredytów kontraktowych,
  - 2) opłaty manipulacyjne od wpłat dokonywanych na rachunki oszczędnościowo-kredytowe,
  - 3) odsetki od lokat środków kasy na rachunkach terminowych w bankach,
  - 4) wpływy z inwestycji kasy w papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski, bądź poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa oraz w listy zastawne emitowane na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. Nr 140, poz. 940 i z 1998 r. Nr 107, poz. 669),
  - 5) wpływy z inwestycji kasy w jednostki uczestnictwa funduszy rynku pieniężnego, o których mowa w art. 178 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146, poz. 1546).

2. Suma lokat, o których mowa w ust. 1 pkt 3, w jednym banku lub w grupie banków, powiązanych ze sobą kapitałowo lub organizacyjnie, nie może przekroczyć 15% sumy środków zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych w kasie mieszkaniowej.
3. Przychody kasy mieszkaniowej są przeznaczane na pokrycie:
- 1) odsetek od gromadzonych w kasie oszczędności,
  - [2) odsetek od pożyczek zaciągniętych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub innego banku,]
  - <2) odsetek od pożyczek zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego lub w innym banku,>**
  - 3) kosztów prowadzenia kasy,
  - 4) wynagrodzenia banku prowadzącego kasę, w wysokości do 1% wpłat dokonywanych na rachunki oszczędnościowo-kredytowe.
4. Przychody kasy mieszkaniowej, pomniejszone o wydatki, o których mowa w ust. 3, przeznacza się w całości na kredyty kontraktowe i utrzymanie bieżącej płynności płatniczej w zakresie związanym z działalnością kasy.
5. Nadwyżka zgromadzonych środków nad wymagalnymi zobowiązaniami kasy mieszkaniowej wynikającymi z umów o kredyt kontraktowy może być przeznaczona na:
- 1) nabycie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski bądź poręczonych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa oraz nabycie listów zastawnych emitowanych na podstawie ustawy, o której mowa w ust. 1 pkt 4,
  - 2) lokaty, o których mowa w ust. 1 pkt 3,
  - 3) nabycie jednostek uczestnictwa funduszy rynku pieniężnego, o których mowa w art. 178 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych.

nowe brzmienie pkt 2 w ust. 3 w art. 5 wchodzi w życie z dn. 15.05.2009 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 65, poz. 545)

uchylenie art. 6 oraz nowe brzmienie ust. 1-3 w art. 6a wchodzi w życie jw.

#### [Art. 6.

1. W celu zapewnienia bieżącej płynności płatniczej, o której mowa w art. 5 ust. 4, bank prowadzący kasę mieszkaniową może wystąpić o udzielenie pożyczki ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Wysokość pożyczki oraz warunki jej spłaty określa umowa.]

#### Art. 6a.

[1. W celu zapewnienia bieżącej płynności płatniczej, o której mowa w art. 5 ust. 4, bank prowadzący kasę mieszkaniową może również udostępniać środki z innej działalności, a także zaciągać pożyczki w innym banku.]

**<1. W celu zapewnienia bieżącej płynności płatniczej, o której mowa w art. 5 ust. 4, bank prowadzący kasę mieszkaniową może udostępniać środki z innej działalności, a także zaciągać pożyczki w innym banku.>**

[2. Część lub całość odsetek od środków banku prowadzącego kasę mieszkaniową wykorzystanych do przejściowego finansowania działalności kasy mieszkaniowej oraz dopłaty do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku pokrywa Krajowy Fundusz Mieszkaniowy.]

**<2. Część lub całość odsetek od środków banku prowadzącego kasę mieszkaniową wykorzystanych do przejściowego finansowania działalności kasy mieszkaniowej oraz dopłaty do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku pokrywa Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat.>**

*[3. Wysokość odsetek od środków, o których mowa w ust. 1, objętych zwrotem z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz terminy ich spłaty, określa umowa między bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową a Bankiem Gospodarstwa Krajowego zawarta przed udzieleniem pożyczki.]*

**<3. Wysokość odsetek od środków, o których mowa w ust. 1, objętych zwrotem z Funduszu Dopłat, oraz terminy ich spłaty określa umowa między bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową a Bankiem Gospodarstwa Krajowego zawarta przed udzieleniem pożyczki.>**

4. Wysokość dopłat do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku, o których mowa w ust. 2, oraz terminy pokrycia należnych odsetek, określa umowa zawarta między bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową a Bankiem Gospodarstwa Krajowego i bankiem udzielającym pożyczki.

#### **Art. 7.**

Komisja Nadzoru Finansowego określi, w drodze zarządzenia, obowiązkowy zakres informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych.

## **Rozdział 2**

### **Umowa o kredyt kontraktowy**

#### **Art. 8.**

1. Przez zawarcie umowy o kredyt kontraktowy osoba fizyczna zobowiązuje się do systematycznego gromadzenia oszczędności w kasie mieszkaniowej przez czas oznaczony, a bank prowadzący kasę mieszkaniową do przechowywania oszczędności i udzielenia po upływie tego okresu, z zastrzeżeniem art. 12 i 13, długoterminowego kredytu na cele mieszkaniowe.
2. Celami mieszkaniowymi, o których mowa w ust. 1, są służące zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy:
  - 1) nabycie, budowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa domu albo lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość,
  - 2) uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 3) remont domu albo lokalu, o których mowa w pkt 1 i 2, z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnowienia mieszkania,
  - 4) spłata kredytu bankowego zaciągniętego na cele wymienione w pkt 1-3,

- 5) nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny kredytobiorcy.

#### **Art. 9.**

1. Umowa o kredyt kontraktowy powinna być, pod rygorem nieważności, zawarta na piśmie i określać co najmniej strony umowy, warunki systematycznego oszczędzania, wysokość oprocentowania oszczędności, zobowiązanie banku do zawarcia umowy kredytowej, o której mowa w art. 12, wraz z ustaleniem istotnych warunków tej umowy.
2. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, ogólne warunki umów o kredyt kontraktowy, w szczególności postanowienia, które umowa powinna zawierać, zobowiązania oszczędzającego i zobowiązania banku, tryb i formę zmiany umowy, a także istotne warunki umowy kredytowej, mając na uwadze zabezpieczenie interesów stron.
3. Do umów o kredyt kontraktowy, w sprawach nie uregulowanych ustawą, stosuje się odpowiednio przepisy prawa bankowego i Kodeksu cywilnego.

#### **Art. 10.**

1. Określony w umowie okres systematycznego oszczędzania nie może być, z zastrzeżeniem ust. 2, krótszy niż 36 miesięcy, licząc od dnia pierwszej wpłaty na rachunek oszczędnościowo-kredytowy w kasie mieszkaniowej.
2. Jeżeli, zgodnie z umową, oszczędzający wykaże, że na realizację celu mieszkaniowego przeznaczył wkład oszczędnościowy zgromadzony na książeczkę mieszkaniową wraz z premią gwarancyjną udzieloną na podstawie odrębnych przepisów, okres oszczędzania może być skrócony, jednak nie więcej niż o 12 miesięcy.

#### **Art. 11.**

1. Oszczędności gromadzone na rachunku oszczędnościowo-kredytowym w kasie mieszkaniowej są oprocentowane w wysokości co najmniej 0,25 stopy redyskonta w Narodowym Banku Polskim, jednak w wysokości nie mniejszej niż 2% w stosunku rocznym.
2. Kredyty kontraktowe są oprocentowane w wysokości nie większej niż 0,50 stopy redyskonta w Narodowym Banku Polskim, jednak w wysokości nie mniejszej niż 4% w stosunku rocznym.
3. Kwota kredytu kontraktowego nie może być wyższa niż 150% zgromadzonych oszczędności powiększonych o naliczone odsetki.

#### **Art. 12.**

1. Po upływie umownego okresu systematycznego oszczędzania kasa mieszkaniowa zawiadamia, w ciągu miesiąca, posiadacza rachunku oszczędnościowo-kredytowego o nabyciu przez niego uprawnień do otrzymania kredytu.
2. Na wniosek posiadacza rachunku oszczędnościowo-kredytowego kasa mieszkaniowa zawiera z nim umowę kredytową i udziela kredytu na cele mieszkaniowe

w ciągu trzech miesięcy od złożenia wniosku, chyba że zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 4.

3. Kasa mieszkaniowa udziela kredytu stosownie do przepisów art. 11, jeżeli spłata kredytu została zabezpieczona hipotecznie lub w inny sposób określony w umowie kredytowej.
4. Jeżeli spłata kredytu wraz z odsetkami byłaby wątpliwa z powodu braku zdolności posiadacza rachunku do spłaty kredytu lub braku odpowiedniego zabezpieczenia kredytu, kasa mieszkaniowa może odmówić udzielenia kredytu.

#### **Art. 13.**

1. Przedłużenie okresu systematycznego oszczędzania po nabyciu przez posiadacza rachunku oszczędnościowo-kredytowego uprawnień do otrzymania kredytu wymaga zmiany umowy o kredyt kontraktowy.
2. W wypadku gdy naruszenie warunków systematycznego oszczędzania nastąpiło w okresie, o którym mowa w ust. 1, kasa mieszkaniowa nie może od umowy odstąpić, jeżeli posiadacz rachunku złoży wniosek o udzielenie kredytu. Kasa mieszkaniowa jest zobowiązana poinformować posiadacza rachunku o tym uprawnieniu.
3. Jeżeli oszczędności nie są gromadzone zgodnie z umową o kredyt kontraktowy, kasa mieszkaniowa może określić dodatkowe warunki, po których spełnieniu kredyt będzie mógł być udzielony lub odstąpić od umowy.
4. W razie przejściowej utraty bieżącej płynności płatniczej kasy mieszkaniowej, o kolejności udzielania kredytu decyduje kolejność zawarcia umowy o kredyt kontraktowy.

#### **Art. 14.**

Posiadacz rachunku, przed udzieleniem kredytu, może w każdym czasie rozwiązać umowę, żądając wypłacenia zgromadzonych oszczędności i należnych odsetek, z tym że:

- 1) jeżeli rozwiązanie umowy nastąpi przed upływem umownego terminu oszczędzania, kasa mieszkaniowa jest zobowiązana wypłacić oszczędności i odsetki w wysokości określonej w umowie, w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zgłoszenia żądania,
- 2) jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło po nabyciu uprawnień do otrzymania kredytu, kasa mieszkaniowa wypłaca oszczędności i odsetki naliczone za cały okres oszczędzania w wysokości 50% stosowanego przez bank prowadzący kasę mieszkaniową oprocentowania rocznego depozytu, w terminie określonym w umowie, a gdy nie jest określony - w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zgłoszenia żądania.

#### **Art. 15.**

1. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, środki zgromadzone na rachunku oszczędnościowo-kredytowym należą do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia tych środków oraz od tego, które z nich jest posiadaczem rachunku. Przepis ten nie narusza uprawnienia każde-

- go z małżonków do żądania zwrotu części środków pochodzącej z jego majątku odrębnego.
2. W okresie oszczędzania może nastąpić przeniesienie praw i obowiązków posiadacza rachunku oszczędnościowo-kredytowego na osobę bliską, która nie posiada takiego rachunku. Do skuteczności przeniesienia praw i obowiązków wystarczą oświadczenia posiadacza rachunku i osoby bliskiej, złożone przed przedstawicielem banku lub zaopatrzone w podpisy notarialnie poświadczone.
  3. Do osób bliskich, o których mowa w ust. 2, zalicza się małżonka, który nie pozostaje z posiadaczem rachunku we wspólności ustawowej, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z posiadaczem rachunku oszczędnościowo-kredytowego.

## **<Rozdział 2a**

### **Kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego**

#### **Art. 15a.**

1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela kredytów w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Bank Gospodarstwa Krajowego realizuje programy, o których mowa w ust. 1, poprzez:
  - 1) udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, z zastrzeżeniem art. 15e,
  - 2) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.
3. Do wyboru wykonawcy zamówienia w zakresie usług, dostaw i robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przez towarzystwa budownictwa społecznego lub spółdzielnie mieszkaniowe z udziałem kredytu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy dotyczące zamówień publicznych.

dodany rozdz. 2a  
wchodzi w życie z dn.  
15.05.2009 r. (Dz.U. z  
2009 r. Nr 65, poz.  
545)

#### **Art. 15b.**

1. Kredytów, o których mowa w art. 15a, Bank Gospodarstwa Krajowego udziela we własnym imieniu i na własny rachunek.
2. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:
  - 1) wysokość oprocentowania kredytów udzielanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, z tym że wysokość oprocentowania tych kredytów nie może być wyższa niż stopa redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim;
  - 2) rodzaje dokumentów składanych przez wnioskodawców, umożliwiających dokonanie oceny wniosków;

3) warunki i tryb udzielania kredytów oraz warunki ich spłaty, mając na względzie zapewnienie wyboru przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej oraz sprawność udzielania kredytów.

3. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wymagania, jakie powinny spełniać lokale i budynki budowane, odbudowywane, rozbudowywane i przebudowywane lub adaptowane przy wykorzystaniu kredytów udzielanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, w zakresie:

1) właściwości energetycznych budynków,

2) minimalnych powierzchni mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób,

3) wyposażenia technicznego budynków i mieszkań

– uwzględniając racjonalne zużycie energii oraz powszechnie uznawane standardy mieszkaniowe.

uchylenie rozdz. 3  
wchodzi w życie z dn.  
31.05.2009 r. (Dz.U. z  
2009 r. Nr 65, poz.  
545)

#### Art. 15c.

Bank Gospodarstwa Krajowego, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, przygotowuje plan rzeczowo-finansowy związany z realizacją programów, o których mowa w art. 15a.

#### Art. 15d.

1. W celu realizacji programów, o których mowa w art. 15a, minister właściwy do spraw finansów publicznych przekazuje z budżetu państwa środki na zwiększenie funduszu statutowego Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Kwotę środków, o których mowa w ust. 1, określa ustawa budżetowa.

#### Art. 15e.

1. Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 15a ust. 1, został udzielony spółdzielni mieszkaniowej, lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy jego wykorzystaniu mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 30 i art. 30a.

2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.>

### *[Rozdział 3*

#### *Krajowy Fundusz Mieszkaniowy*

#### *Art. 16.*

1. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, zwany dalej „Funduszem”, służy realizacji zadań wynikających z polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

2. Rada Ministrów utworzy Fundusz w Banku Gospodarstwa Krajowego, dostosowując statut Banku do przepisów niniejszego rozdziału.

### **Art. 17.**

1. Na Fundusz składają się:

- 1) środki budżetowe określone w ustawie budżetowej,

- 2) odsetki od udzielonych kredytów i pożyczek,

- 3) odsetki od lokat środków Funduszu w bankach,

- 3a) wpływy ze sprzedaży bankom hipotecznym wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych ze środków Funduszu,

- 3b) wpływy ze sprzedaży funduszowi sekurytyzacyjnemu wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych ze środków Funduszu,

- 4) wpływy z inwestycji środków Funduszu w papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski bądź poręczone lub gwarantowanych przez Skarb Państwa oraz w listy zastawne emitowane na podstawie ustawy, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4,

- 4a) wpływy z inwestycji środków Funduszu w jednostki uczestnictwa funduszu rynku pieniężnego, o których mowa w art. 178 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych,

- 4b) wpływy z tytułu transakcji zabezpieczających przed ryzykiem zmiany stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym, w związku z zaciągnięciem kredytu lub pożyczki na rzecz Funduszu,

- 5) darowizny i zapisy,

- 6) (skreślony),

- 7) inne wpływy.

2. Suma lokat, o których mowa w ust. 1 pkt 3, w jednym banku lub w grupie banków, powiązanych ze sobą kapitałowo lub organizacyjnie, nie może przekroczyć 15% środków Funduszu nie zaangażowanych w kredyty i pożyczki.

2a. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do lokat środków Funduszu w bankach, dokonywanych w związku z transakcjami zabezpieczającymi przed ryzykiem zmiany stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym.

3. Na Fundusz przeznaczają się także:

- 1) wpływy z emisji przez Bank Gospodarstwa Krajowego obligacji na zasilenie Funduszu na podstawie upoważnienia ministra właściwego do spraw finansów publicznych i Prezesa Narodowego Banku Polskiego,

- 2) środki z pożyczek zagranicznych przekazane Bankowi Gospodarstwa Krajowego przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej,

- 3) środki z pożyczek oraz kredytów krajowych i zagranicznych zaciąganych na zasilenie Funduszu przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

4. Minister właściwy do spraw finansów publicznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ustala warunki spłaty pożyczek, o których mowa w ust. 3 pkt 2.

**Art. 18.**

*Środki Funduszu przeznacza się na:*

- 1) udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, z zastrzeżeniem art. 20,*
- 2) udzielanie pożyczek, o których mowa w art. 6, bankom prowadzącym kasy mieszkaniowe w zakresie niezbędnym do utrzymania bieżącej płynności płatniczej oraz dopłaty do oprocentowania pożyczek, o których mowa w art. 6a ust. 1, udzielonych przez inne banki lub przez bank prowadzący kasę mieszkaniową,*
- 3) udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,*
- 4) nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski, bądź poręczonych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa oraz nabywanie listów zastawnych emitowanych na podstawie ustawy, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4,*
- 4a) nabywanie jednostek uczestnictwa funduszy rynku pieniężnego,*
- 5) pokrywanie kosztów emisji oraz wykupu obligacji, a także realizację zobowiązań powstałych z tytułu spłaconych przez Skarb Państwa poręczonych lub gwarantowanych obligacji, o których mowa w art. 17 ust. 3 pkt 1,*
- 6) spłatę pożyczek, o których mowa w art. 17 ust. 3 pkt 2, wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi pożyczek,*
- 7) (skreślony),*
- 8) pokrycie kosztów udzielania i windykacji kredytów i pożyczek wymienionych w pkt 1-3,*
- 9) pokrycie innych kosztów realizacji zadań wymienionych w pkt 1-6, określonych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych,*
- 10) pokrycie kosztów udzielania dotacji, pożyczek i kredytów oraz kosztów windykacji pożyczek i kredytów, o których mowa w art. 21a ust. 2,*
- 11) dokonywanie dopłat do odsetek od kredytów, udzielonych ze środków Funduszu i nabytych przez banki hipoteczne,*
- 11a) dokonywanie dopłat do odsetek od kredytów, udzielonych ze środków Funduszu i nabytych przez fundusz sekurytyzacyjny,*
- 12) dokonywanie dopłat do odsetek od kredytów udzielonych gminom przez banki na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,*
- 13) spłatę pożyczek oraz kredytów, o których mowa w art. 17 ust. 3 pkt 3 wraz z odsetkami i innymi kosztami ich obsługi,*
- 14) realizację zobowiązań powstałych z tytułu spłaconych przez Skarb Państwa poręczonych lub gwarantowanych kredytów lub pożyczek, o których mowa w art. 17 ust. 3 pkt 3,*
- 15) realizację zobowiązań z tytułu transakcji zabezpieczających przed ryzykiem zmiany stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym, w związku z zaciągnięciem kredytu lub pożyczki na rzecz Funduszu.*

**Art. 19.**

1. Kredyty, o których mowa w art. 18 pkt 1, mogą być udzielane na sfinansowanie nie więcej niż 70% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego pod warunkiem, że kredyty te zostaną przeznaczone na realizację projektów budowlanych uwzględniających wymagania określone przepisami, o których mowa w ust. 4.
2. Do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zalicza się koszty budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz adaptacji budynków lub ich części na cele mieszkalne oraz koszty:
  - 1) pozyskania nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz ze znajdującą się na niej inwestycją będącą w trakcie realizacji lub budynkiem, który zostanie poddany adaptacji na cele mieszkalne, pod warunkiem że nieruchomości te lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie są obciążone hipoteką,
  - 2) wykonania przyłączy technicznych,
  - 3) wykonania urządzeń i obiektów budowlanych związanych z budynkami mieszkalnymi,
  - 4) wykonania niezbędnego zakresu uzbrojenia terenu,
  - 5) czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora, a wykonanych na jego zlecenie, w tym koszty programowania, projektowania, nadzoru, kierowania budową i rozliczania robót.
- 2a. Do kosztów pozyskania nieruchomości, o których mowa w ust. 2 pkt 1, zalicza się również wartość nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta została wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Wartość nieruchomości określa się na zasadach ustalonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
- 2b. Do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie zalicza się kosztu zakupu nieruchomości, na której znajduje się inwestycja będąca w trakcie realizacji:
  - 1) od podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie,
  - 2) gdy sprzedawca otrzymał środki na prowadzenie inwestycji od osoby zainteresowanej uzyskaniem od sprzedawcy tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, jaki powstałby po zakończeniu inwestycji.
- 2c. Wartość nieruchomości gruntowej wniesionej jako wkład niepieniężny jest zaliczana do kosztów pozyskania nieruchomości pod budowę do wysokości 7% wartości kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
- 2d. Koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na:
  - 1) zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i adaptacji tego budynku na cele mieszkalne lub adaptacji na cele mieszkalne budynku wniesionego jako wkład niepieniężny,
  - 2) zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji wniesionej jako wkład niepieniężny- w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, nie może być wyższy niż 70% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonego na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.<sup>1)</sup>), właściwego dla miejsca położenia nieruchomości wraz z inwestycją w trakcie realizacji lub nieruchomości wraz z budynkiem przeznaczonym do adaptacji na cele mieszkalne.

3. Kredyty, o których mowa w art. 18 pkt 3, mogą być udzielane na sfinansowanie nie więcej niż 70% kosztów wykonania komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Do tych kosztów zalicza się koszty wykonania infrastruktury wraz z kosztem pozyskania gruntu pod jej budowę oraz koszty czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora.
4. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:
  - 1) wysokość oprocentowania kredytów i pożyczek ze środków Funduszu,
  - 2) rodzaje dokumentów składanych przez wnioskodawców,
  - 3) warunki i tryb udzielania kredytów i pożyczek ze środków Funduszu oraz ich spłaty, tak aby zapewnić wybór przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej, sprawność udzielania kredytów i pożyczek oraz racjonalne wykorzystanie środków Funduszu,
  - 4) wymagania, jakie powinny spełniać lokale i budynki budowane, odbudowywane, rozbudowywane i przebudowywane lub adaptowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Funduszu w zakresie:
    - a) właściwości energetycznych budynków,
    - b) minimalnych powierzchni mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób,
    - c) wyposażenia technicznego budynków i mieszkań– uwzględniając racjonalne zużycie energii oraz powszechnie uznawane standardy mieszkaniowe.
5. Wysokość oprocentowania kredytów i pożyczek, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, nie może być wyższa niż stopa redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim.
6. Rodzaje dokumentów składanych przez wnioskodawców, o których mowa w ust. 4 pkt 2, muszą być tak określone, aby umożliwić Bankowi Gospodarstwa Krajowego ocenę zdolności kredytowej wnioskodawcy.
7. Bank Gospodarstwa Krajowego zawiera z kredytobiorcą umowę kredytu, z tym że:
  - 1) spłaty kredytu mogą być, na wniosek kredytobiorcy, wyższe niż określone w rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 4,
  - 2) na wniosek kredytobiorcy spłata kredytu może być odroczone na okres nie dłuższy niż 30 miesięcy, licząc od dnia wypłaty pierwszej transzy kredytu.
8. Bank Gospodarstwa Krajowego może uznać hipotekę ustanowioną na kredytowanej nieruchomości wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej i cesją należności z czynszów za wystarczające zabezpieczenie spłaty kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1.
9. (uchylony).
10. Na spłatę kredytu towarzystwo budownictwa społecznego może przeznaczać wpływy z czynszów za najem lokali oraz dochody z działalności, o której mowa

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383, z 2003 r. Nr 113, poz. 1069 oraz z 2004 r. Nr 116, poz. 1203.

w art. 27 ust. 2, a także środki uzyskane z partycypacji, o której mowa w art. 29 oraz w art. 29a.

11. Suma udzielonych kredytów, o których mowa w art. 18 pkt 1 i 3, oraz innych wierzytelności Funduszu w stosunku do jednego podmiotu lub podmiotów powiązanych kapitałowo i organizacyjnie, ponoszących wspólne ryzyko gospodarcze, w rozumieniu przepisu art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. Nr 140, poz. 939, z 1998 r. Nr 160, poz. 1063, Nr 162, poz. 1118, z 1999 r. Nr 11, poz. 95 i Nr 40, poz. 399 oraz z 2000 r. Nr 93, poz. 1027, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i Nr 122, poz. 1316), nie może przekroczyć 15% środków Funduszu.

#### **Art. 19a.**

Do wyboru wykonawcy zamówienia w zakresie usług, dostaw i robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, realizowanego przez товариства budownictwa społecznego lub spółdzielnie mieszkaniowe z udziałem środków Funduszu, stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. Nr 19, poz. 177, Nr 96, poz. 959, Nr 116, poz. 1207 i Nr 145, poz. 1537).

#### **Art. 20.**

1. Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 18 pkt 1, został udzielony spółdzielni mieszkaniowej, lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy jego wykorzystaniu mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób fizycznych, o których mowa w art. 30.
2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo.
3. (skreślony).

**Art. 20.** (skreślony).

#### **Art. 21a.**

1. Środki Funduszu mogą być przeznaczone na pomoc w remontach, a także odbudowie lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz obiektów towarzyszącej infrastruktury komunalnej, uszkodzonych lub zniszczonych w wyniku powodzi, która miała miejsce w lipcu 1997 r.
2. Ze środków, o których mowa w ust. 1, mogą być udzielane dotacje, pożyczki i preferencyjne kredyty właścicielom lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz obiektów towarzyszącej infrastruktury komunalnej.
3. Wniosek o udzielenie pomocy, o której mowa w ust. 1, powinien być złożony do dnia 31 grudnia 1997 r.
4. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób i tryb udzielania dotacji, pożyczek i kredytów, o których mowa w ust. 2, oraz warunki

*splaty pożyczek i kredytów, uwzględniając zapewnienie realizacji celów, o których mowa w ust. 1.*

- 5. Pożyczki i kredyty, o których mowa w ust. 2, mogą być częściowo umarżane na warunkach określonych przez Radę Ministrów, w drodze rozporządzenia.*
- 6. Pełnomocnik Rządu do Spraw Usuwania Skutków Powodzi może wskazać Bankowi Gospodarstwa Krajowego inny bank, któremu ten powierzy czynności związane z udzielaniem dotacji, pożyczek i kredytów, o których mowa w ust. 2.*

#### **Art. 21b.**

- 1. Ze środków Funduszu mogą być dokonywane dopłaty do odsetek od kredytu udzielonego na zasadach określonych w art. 19 i 20, jeżeli kredyt ten został udzielony:
  - 1) ze środków Funduszu na cele wskazane w art. 18 pkt 1 lub 3, a wierzytelność z tego tytułu została sprzedana przez Bank Gospodarstwa Krajowego bankowi hipotecznemu lub funduszowi sekurytyzacyjnemu,*
  - 2) z własnych środków przez inny bank na cele wskazane w art. 18 pkt 3, - na podstawie umowy zawartej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.**
- 2. Dopłata do odsetek od kredytu nie może być większa niż wynosi różnica pomiędzy wysokością odsetek wynikającą z umowy, o której mowa w ust. 1, a odsetkami naliczonymi według stopy oprocentowania kredytu określonej w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 4.*
- 3. Dopłaty dokonywane są pod warunkiem spłacania przez kredytobiorcę zadłużenia w sposób i w wysokości ustalonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 4.*
- 4. Minister właściwy do spraw finansów publicznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:
  - 1) warunki i tryb dokonywania dopłat do odsetek od kredytów, o których mowa w ust. 1,*
  - 2) przesłanki zawierania umów, o których mowa w ust. 1, oraz ich warunki - mając na uwadze racjonalne wykorzystanie środków publicznych.**

#### **Art. 22.**

- 1. Nadzór nad gospodarowaniem środkami Funduszu sprawuje Rada Nadzorcza Banku Gospodarstwa Krajowego.*
  - 2. Bank Gospodarstwa Krajowego wyodrębnia w planie finansowym plan finansowy Funduszu, opracowany w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz ministrem właściwym do spraw finansów publicznych.*
- 2a. (uchylony).*
- 3. Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza dla Funduszu odrębny bilans oraz rachunek zysków i strat.*
  - 4. Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych:*

- 1) *informacje o realizacji planu finansowego Funduszu w pierwszym, drugim i trzecim kwartale, zawierające również dane o liczbie i kwotach kredytów i pożyczek udzielonych na poszczególne cele, w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dana informacja dotyczy,*
- 2) *roczną informację o realizacji planu finansowego Funduszu, zawierającą również dane, o których mowa w pkt 1, w terminie do końca pierwszego kwartału następnego roku.]*

## **Rozdział 4**

### **Towarzystwa budownictwa społecznego**

#### **Art. 23.**

1. Towarzystwa budownictwa społecznego mogą być tworzone w formie:
  - 1) spółek z ograniczoną odpowiedzialnością,
  - 2) spółek akcyjnych,
  - 3) spółdzielni osób prawnych.
2. Do towarzystwa budownictwa społecznego, zwanego dalej „towarzystwem”, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych lub ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 oraz z 2004 r. Nr 99, poz. 1001), ze zmianami wynikającymi z przepisów niniejszego rozdziału.

#### **Art. 24.**

1. Towarzystwo prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie lub statucie towarzystwa.
2. Dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa.
3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w drodze decyzji, zatwierdza albo odmawia zatwierdzenia umowy albo statutu towarzystwa, a także wszelkich ich zmian.
- 3a. Nie później niż w terminie 14 dni po upływie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki towarzystwo jest obowiązane poinformować na piśmie ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o tym, czy rozpoczęło wynajem stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w ustawie.
4. (uchylony).

#### **Art. 25.**

1. W towarzystwie powołuje się radę nadzorczą.
2. Gmina lub gminy, na obszarze których działa towarzystwo, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej towarzystwa w liczbie określonej w statucie towarzystwa.

**Art. 26.**

1. Nazwa towarzystwa, oprócz wyrazów wskazujących na jego formę organizacyjną, powinna zawierać wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” lub skrót „TBS”.
2. Wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” i skrót „TBS” mogą być używane w nazwie oraz do określenia działalności lub reklamy wyłącznie w odniesieniu do towarzystw budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów ustawy.
3. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może wydać decyzję pozbawiającą towarzystwo prawa używania w nazwie wyrazów „towarzystwo budownictwa społecznego” oraz skrótu „TBS”, jeżeli w okresie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki nie rozpoczęło ono wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie, a także w przypadku niedopełnienia przez towarzystwo obowiązku, o którym mowa w art. 24 ust. 3a.

**Art. 27.**

1. Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Towarzystwo może również:
  - 1) nabywać budynki mieszkalne,
  - 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
  - 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
  - 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
  - 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

**Art. 28.**

1. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie współników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
- 1a. (uchylony).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5 pkt 3.

**Art. 29.**

1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.
2. Powiat, gmina lub związek międzygminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.
3. Podnajmowanie przez powiat, gminę lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody towarzystwa.
4. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

**Art. 29a.**

1. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.
3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
4. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 3.
5. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

**Art. 30.**

1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:
  - 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
  - 2) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
    - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

- b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
- 1a. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
  2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza co pół roku w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach, bez wypłat z zysku lub nadwyżki bilansowej w spółdzielniach, z uwzględnieniem sfery budżetowej bez dodatkowych wynagrodzeń rocznych, bez *[przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”]* <**Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej**> i Telekomunikacja Polska - Spółka Akcyjna, w pierwszym i trzecim kwartale danego roku.
  3. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
  4. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
  5. W razie:
    - 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiedzi mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
    - 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2.
  6. Przepis ust. 5 pkt 2 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
  7. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie towarzystwa, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734, z 2002 r. Nr 216, poz. 1826 oraz z 2003 r. Nr 203, poz. 1966) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

zmiana w ust. 2 w art. 30 wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca przypadającego po dniu wydania postanowienia o wpisie spółki akcyjnej „Poczta Polska Spółka Akcyjna” (Dz.U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1109)

**Art. 30a.**

1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny powiatowi, gminie lub związkowi międzygminnemu w celu:
  - 1) podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub
  - 2) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub
  - 3) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.
2. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny organizacji pożytku publicznego w celu:
  - 1) prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej, lub
  - 2) ulokowania w nim placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.

**uchylenie ust. 2 w art. 31 wchodzi w życie z dn. 15.05.2009 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 65, poz. 545)**

**Art. 31.**

1. Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa spółki albo statut towarzystwa. Zasady współdziałania towarzystwa z gminą lub gminami określa umowa.
- [2. Pierwszeństwo w zasiedlaniu mieszkań wybudowanych z udziałem kredytu z Funduszu przez spółdzielnie mieszkaniowe lub towarzystwa, w których większość udziałów (akcji) posiada spółdzielnia mieszkaniowa, mają członkowie przyjęci do spółdzielni mieszkaniowych nie później niż do dnia 29 listopada 1991 r. i oczekujący na przydział mieszkania oraz kandydaci na członków do spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 103, poz. 446 oraz z 1994 r. Nr 84, poz. 384 i Nr 89, poz. 415), którzy w terminie do 31 grudnia 1995 r. nie nabyli uprawnień do otrzymania rekompensaty pieniężnej i nie nabyli działki budowlanej, uzbrojonej przy pomocy dotacji z budżetu państwa na przygotowanie gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, w trybie publicznego przetargu ustnego, ograniczonego do tych osób, a po tym terminie nie nabyli działki budowlanej, uzbrojonej przy pomocy dotacji z budżetu państwa na przygotowanie gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, w trybie publicznego przetargu ustnego, ograniczonego do tych osób.]*

**Art. 32.**

Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

**Art. 33.**

W sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

## **Rozdział 4a**

**(Art. 33a-33d. skreślony)**

## **Rozdział 5**

### **Zmiany w przepisach obowiązujących**

#### **Art. 34.**

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288) w art. 219 § 3 otrzymuje brzmienie:

„§3. Statut spółdzielni może przewidywać, że:

- 1) w domach dla inwalidów, osób samotnych i w innych domach o specjalnym przeznaczeniu,
  - 2) w domach wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- lokatorskie prawo do lokalu nie podlega przekształceniu.”.

#### **Art. 35.**

W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. Nr 45, poz. 207, z 1989 r. Nr 74, poz. 443 i z 1995 r. Nr 85, poz. 428) w art. 4 w ust. 1 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

- „6) nabycie w drodze darowizny praw do rachunku oszczędnościowo-kredytowego przez małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo oraz osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z posiadaczem rachunku oszczędnościowo-kredytowego w kasie mieszkaniowej, pod warunkiem przeznaczenia środków zgromadzonych na tym rachunku na cele mieszkaniowe,”.

#### **Art. 36.**

W ustawie z dnia 31 stycznia 1989 r. - Prawo bankowe (Dz.U z 1992 r. Nr 72, poz. 359, z 1993 r. Nr 6, poz. 29, Nr 28, poz. 127 i Nr 134, poz. 646, z 1994 r. Nr 80, poz. 369 i Nr 121, poz. 591 oraz z 1995 r. Nr 4, poz. 18) w art. 49 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

- „2) w zakresie przekraczającym gwarancje ustawowego systemu gwarantowania środków pieniężnych, określone ustawą z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, z tytułu wkładów oszczędnościowych zgromadzonych na:
- a) książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. - do dnia 31 grudnia 1999 r.,
  - b) imiennych rachunkach oszczędnościowo-kredytowych w bankach prowadzących kasy mieszkaniowe według zasad określonych od-

rębnymi przepisami - do łącznej wysokości trzykrotności kwot objętych gwarancjami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, jeżeli wkłady były gromadzone przez okres nie krótszy niż 2 lata.”.

#### **Art. 37.**

W ustawie z dnia 14 grudnia 1990 r. o zniesieniu i likwidacji niektórych funduszy (Dz. U. Nr 89, poz. 517) po art. 14 dodaje się art. 14a w brzmieniu:

„Art. 14a. Nie ściągnięte wierzytelności centralnego Funduszu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego stanowią przychód Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z dniem jego utworzenia.”.

#### **Art. 38.**

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 1993 r. Nr 90, poz. 416 i Nr 134, poz. 646, z 1994 r. Nr 43, poz. 163, Nr 90, poz. 419, Nr 113, poz. 547, Nr 123, poz. 602 i Nr 126, poz. 626 oraz z 1995 r. Nr 5, poz. 25) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 26:

a) w ust. 1 po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) wydatków poniesionych w roku podatkowym w celu systematycznego gromadzenia oszczędności wyłącznie na jednym rachunku oszczędnościowo-kredytowym w banku prowadzącym kasę mieszkaniową, według zasad określonych odrębnymi przepisami, w wysokości nie przekraczającej w roku podatkowym 20% kwoty określonej w ust. 3,”

b) w ust. 3 wyrazy „ust. 1 pkt 5 lit. b)-f)” zastępuje się wyrazami „ust. 1 pkt 5 lit. b)-f) oraz pkt 5a”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Jeżeli podatnik korzystał z odliczeń wydatków wymienionych w ust. 1 pkt 5a i oszczędności zgromadzone w banku prowadzącym kasę mieszkaniową wydatkował zgodnie z celami systematycznego oszczędzania na tym rachunku, o kwotę tych odliczeń pomniejsza się kwotę faktycznie poniesionych wydatków podlegających odliczeniu od dochodu na cele wymienione w ust. 1 pkt 5.”,

d) w ust. 7 w pkt 1 wyrazy „pkt 5 i 6” zastępuje się wyrazami „pkt 5, 5a i 6”,

e) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Wysokość wydatków na cele określone w ust. 1 pkt 5, 5a, 6, 7a i 7c dotyczy wydatków poniesionych łącznie przez oboje małżonków. Jeżeli małżonkowie podlegają odrębnemu opodatkowaniu i ponoszą wydatki, odlicza się je zgodnie z wnioskami wyrażonymi w zeznaniach rocznych bądź od dochodu każdego z małżonków w proporcji wskazanej we wniosku, bądź od dochodu jednego z małżonków. Jeżeli małżonkowie przed zawarciem związku małżeńskiego ponosili w okresie obowiązywania ustawy wydatki na cele określone w ust. 1 pkt 5 lit. a)-f), pkt 5a lub pkt 6 i odliczali je od dochodu, o kwotę tych wydatków zmniejsza się wysokość wydatków, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. Jeżeli małżonkowie ponosili wydatki na cele określone w ust. 1 pkt 5

lit. a)-f), pkt 5a lub pkt 6 w czasie trwania związku małżeńskiego i wydatki te były odliczone od ich dochodów, a następnie ustał związek małżeński, przysługująca każdemu z nich kwota wydatków podlega zmniejszeniu o wydatki poniesione w czasie trwania związku małżeńskiego, w wysokości po 50% tych wydatków, jeżeli byli opodatkowani łącznie, a jeżeli byli opodatkowani odrębnie - w wysokości odliczonej od dochodu każdego z małżonków.”,

f) w ust. 9 wyrazy „pkt 5 i 6” zastępuje się wyrazami „pkt 5, 5a i 6”,

g) w ust. 10 na końcu dodaje się zdanie drugie i trzecie w brzmieniu:

„Powyższą zasadę stosuje się również, jeżeli podatnik wycofał oszczędności z kasy mieszkaniowej lub przeniósł uprawnienia do rachunku oszczędnościowo-kredytowego na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem dzieci własnych lub przysposobionych. W razie przeniesienia uprawnień do rachunku na rzecz dzieci, do rozliczenia kwoty przysługujących im odliczeń wydatków na ich cele mieszkaniowe stosuje się odpowiednio art. 41 ust. 3a.”;

2) w art. 41 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Banki prowadzące kasy mieszkaniowe są obowiązane pobierać, jako płatnicy, zaliczki na podatek dochodowy od oszczędności, o których mowa w art. 26 ust. 10 zdanie drugie - w wysokości 20 % wycofanej kwoty, chyba że osoba wycofująca oszczędności złoży oświadczenie, że nie korzystała z odliczenia na podstawie art. 26 ust. 1 pkt 5a.”;

3) w art. 45 w ust. 3a w ostatnim zdaniu po wyrazach „spółdzielni mieszkaniowej” dodaje się wyrazy „albo oszczędności z rachunku prowadzonego przez kasę mieszkaniową lub przeniesienia uprawnień do tego rachunku na rzecz osób innych niż dzieci własne i przysposobione”.

### **Art. 39.**

W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 1993 r. Nr 106, poz. 482 i Nr 134, poz. 646, z 1994 r. Nr 1, poz. 2, Nr 43, poz. 163, Nr 80, poz. 368, Nr 87, poz. 406, Nr 90, poz. 419, Nr 113, poz. 547, Nr 123, poz. 602 i Nr 127, poz. 627 oraz z 1995 r. Nr 5, poz. 25, Nr 86, poz. 433 i Nr 96, poz. 478) w art. 17 w ust. 1 po pkt 4i dodaje się pkt 4j i 4k w brzmieniu:

„4j) dochody towarzystw budownictwa społecznego uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z innych źródeł przychodów - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz na budowę mieszkań na wynajem,

4k) dochody Banku Gospodarstwa Krajowego prowadzącego Krajowy Fundusz Mieszkaniowy oraz banku prowadzącego kasę mieszkaniową, stanowiące równowartość dochodu uzyskanego przez Fundusz lub kasę mieszkaniową z tytułów określonych w odrębnych przepisach - w części przeznaczonej wyłącznie na realizację wymienionych w tych przepisach celów odpowiednio Funduszu lub kasy mieszkaniowej,”.

**Art. 40.**

W ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 i z 1995 r. Nr 86, poz. 433) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 21 otrzymuje brzmienie:

„Art. 21. 1. Czynsz obejmuje: podatek gruntowy, podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię ciepłą i elektryczną, z zastrzeżeniem art. 20 ust. 4.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą oraz domofon.”;

2) w art. 43 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Najemca jest obowiązany na żądanie gminy przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez członków gospodarstwa domowego najemcy.”.

**Art. 41.**

W ustawie z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 1995 r. Nr 4, poz. 18) w art. 14 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 oraz dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Nie nalicza się obowiązkowej opłaty rocznej od aktywów z umów o kredyt kontraktowy w bankach prowadzących kasy mieszkaniowe według zasad określonych odrębnymi przepisami.”.

**Rozdział 6****Przepisy przejściowe i końcowe****Art. 42.**

1. Towarzystwa budownictwa społecznego, utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy, są obowiązane, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy, dostosować statut lub umowę spółki do jej przepisów albo zmienić firmę lub nazwę. Do zmiany statutu lub umowy stosuje się art. 24 ust. 3 ustawy.
2. Jeżeli spółka lub spółdzielnia nie dokona zmiany statutu lub umowy spółki w terminie i w sposób określony w ust. 1, sąd rejestrowy zażąda usunięcia braków w wyznaczonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie uczyni w rejestrze wzmiankę o zakazie używania w nazwie lub firmie wyrazów „towarzystwo budownictwa społecznego” i powiadamia o tym daną spółkę lub spółdzielnię.

**Art. 43.**

Traci moc ustawa z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa (Dz.U. Nr 52, poz. 270 i Nr 73, poz. 467, z 1951 r. Nr 10, poz. 75 i Nr 14, poz. 110 oraz z 1952 r. Nr 18, poz. 108).

**Art. 44.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów art. 35, 38 i 39, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1996 r.