

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

**o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego**

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.

**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.

**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.

**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 Bankowego 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 Bankowego 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,
  - 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.

#### **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.
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.
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.
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 Bankowego 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.
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 mieszkaniowej 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 każdego 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 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.**

**w art. 17 ust. 1 pkt 6  
skreślony**

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,
  - 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 porozu-

mieniu 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.

**w art. 18 pkt 7 skreślony**

### **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,
- 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,
  - 4) wymagania dotyczące lokali i budynków budowanych, odbudowywanych, rozbudowywanych, przebudowywanych lub adaptowanych 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.
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.

---

<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.

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.
10. Na spłatę kredytu towarzystwo budownictwa społecznego może przeznaczać wpływy z czynszów za najem lokali oraz dochody z działalności, o której mowa w art. 27 ust. 2, a także środki uzyskane z partycypacji, o której mowa w art. 29 oraz w art. 29a. **art. 21 skreślony**
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 towarzystwa 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). **ust. 9 w art. 19 uchylony**

#### **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.

#### **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. **ust. 3 w art. 20 skreślony**
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, szczegółowe zasady i tryb udzielania dotacji, pożyczek i kredytów, o których mowa w ust. 2, oraz zasady spłaty pożyczek i kredytów.
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.

**ust. 2a w art. 22  
uchylony**

#### **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.

#### **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.
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.

#### **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.

**ust. 4 w art. 24 uchylony**

**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.

**ust. 1a w art. 28  
uchylony**

**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.
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 mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.
2. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać cesji uprawnień 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

- nia 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” 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.

### **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 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

**rozdział 4a (art. 33a-33d) skreślony**

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 odrębnymi 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.