

Opracowano na
podstawie: t.j.
Dz. U. z 2018 r.
poz. 1020, 1540.

U S T A W A

z dnia 26 października 1995 r.

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych 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 nieuregulowanych 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 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. z 2017 r. poz. 1373).

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. z 2016 r. poz. 1771);

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 i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 56, z późn. zm.¹⁾).

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 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 i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

Art. 6. (uchylony)

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2491 oraz z 2018 r. poz. 106, 138, 650, 685 i 771.

Art. 6a. 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 Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat.

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 nieuregulowanych 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 książeczce 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 uprawnień 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 2a

Finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego

Art. 15a. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego poprzez udzielanie kredytów oraz organizację emisji obligacji i gwarantowanie ich nabycia w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Finansowanie zwrotne jest udzielane na warunkach preferencyjnych:

- 1) towarzystwom budownictwa społecznego spełniającym warunek, o którym mowa w art. 24 ust. 2,
- 2) spółdzielniom mieszkaniowym,
- 3) spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkom akcyjnym, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałającym w formie towarzystwa budownictwa społecznego, zwanym dalej „spółkami gminnymi”

– na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2a. Jeżeli finansowanie zwrotne jest udzielane na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych, których docelową grupę najemców będą stanowić również osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705), finansowanie zwrotne jest udzielane także na budowę dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.

2b. Koszty związane z utrzymaniem dodatkowych powierzchni użytkowych ponoszą najemcy w częściach równych, z uwzględnieniem art. 28 ust. 2 pkt 2.

3. Warunkiem udzielenia finansowania zwrotnego jest zawarcie przez podmiot, o którym mowa w ust. 2 pkt 1–3, zwany dalej „kredytobiorcą”, umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określającej:

- 1) przewidywane formy partycypacji finansowej gminy w kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 2) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2018 r. poz. 604);
- 4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.

[4. Do wyboru wykonawcy zamówienia w zakresie usług, dostaw i robót budowlanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przez kredytobiorcę z udziałem finansowania zwrotnego stosuje się przepisy dotyczące zamówień publicznych.]

5. Finansowanie zwrotne stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej.

Art. 15b. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego we własnym imieniu i na własny rachunek.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego do wysokości nie większej niż 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

2a. Finansowanie zwrotne może być udzielone na przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia udzielonego gminie albo

Przepis uchyłający ust. 4 w art. 15a wejdzie w życie z dn. 1.01.2019 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540).

związkowi międzygminnemu w przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 oraz z 2018 r. poz. 756), jeżeli łączna kwota środków publicznych przekazanych na realizację tego przedsięwzięcia nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym ustalonej zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie ust. 5.

2b. W przypadku, o którym mowa w ust. 2a, w zakresie kryteriów przeznaczania i zasad najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy art. 7a–7f ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

3. Finansowanie zwrotne jest udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat. W przypadku kredytu do okresu kredytowania wlicza się okres karencji w spłacie kapitału.

4. Bank Gospodarstwa Krajowego może odmówić udzielenia finansowania zwrotnego lub żądać, w całości lub w części, zwrotu udzielonego finansowania zwrotnego, w przypadku naruszenia przez kredytobiorcę warunków, na jakich jest udzielane finansowanie, w szczególności:

- 1) wykorzystania finansowania lub jego części niezgodnie z celem, na który zostało udzielone;
- 2) (uchylony)
- 3) zmiany przeznaczenia lokali wybudowanych przy udziale finansowania;
- 4) naruszenia przepisów lub niewypełnienia przez kredytobiorcę zobowiązań wynikających z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów Unii Europejskiej;
- 5) wskazania przez kredytobiorcę we wniosku o udzielenie finansowania fałszywych informacji lub niedotrzymania, z winy kredytobiorcy, zadeklarowanych we wniosku parametrów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wpływających na udzielenie finansowania, zgodnie

z przepisami określającymi tryb udzielania finansowania, o których mowa w ust. 5.

5. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje dokumentów składanych przez kredytobiorcę umożliwiających dokonanie oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego,
- 2) warunki i tryb udzielania finansowania zwrotnego,
- 3) minimalne wymagania, jakie powinny spełniać lokale powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w zakresie wyposażenia technicznego,
- 4) kryteria oceny wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego, w tym kryteria zapewniające preferowanie przedsięwzięć do których ma zastosowanie procedura otwartego konkursu przy sporządzaniu projektu architektonicznego – mając na względzie zapewnienie wyboru przedsięwzięcia o najwyższej użyteczności społecznej, sprawność finansowania oraz konieczność zapewnienia zgodności przyznawanej rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych z przepisami prawa Unii Europejskiej.

Art. 15c. 1. Wysokość oprocentowania kredytu lub obligacji w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego jest równa preferencyjnej stopie procentowej, będącej podstawą ustalenia wysokości odsetek spłacanych przez kredytobiorcę, równej stopie WIBOR trzymiesięczny w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 756), obliczanej jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale kalendarzowym, bez dni wolnych, mająca zastosowanie od pierwszego dnia kalendarzowego następnego kwartału.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego otrzymuje do oprocentowania kredytu lub obligacji dopłatę, wynoszącą 1,3 punktu procentowego powyżej stopy określonej w ust. 1, naliczoną i płatną na warunkach i w terminach wynikających z umowy, o której mowa w ust. 4, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582 oraz z 2017 r. poz. 1442).

3. Źródłem finansowania dopłaty, o której mowa w ust. 2, jest Fundusz Dopłat.

4. Szczegółowe warunki stosowania dopłat określa umowa zawarta między ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

Art. 15d. (uchylony)

Art. 15e. 1. (uchylony)

2. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

3. (uchylony)

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3. Przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, z 2017 r. poz. 1442 i 1596 oraz z 2018 r. poz. 582) nie stosuje się.

Art. 15f. 1. Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28–33 stosuje się odpowiednio.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3.

Art. 15g. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, składa Radzie Ministrów sprawozdanie z realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego wraz z oceną wdrażania i rekomendacjami na kolejny rok.

Rozdział 3

(uchylony)

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 2017 r. poz. 1560 i 1596), 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.

2a. Do towarzystw budownictwa społecznego, w których 100% udziałów należy do Skarbu Państwa, przepisów ust. 2 nie stosuje się.

3. (uchylony)

3a. (uchylony)

4. (uchylony)

Art. 25. 1. W towarzystwie powołuje się radę nadzorczą.

2. Gmina lub gminy, na których obszarze 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. (uchylony)

Art. 27. 1. Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

2. Towarzystwo może również:

- 1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale 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 nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;
- 4a) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
- 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Art. 28. 1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, 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 zobowiązań towarzystwa związanych z budową.

1a. (uchylony)

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:

- 1) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374 i 756) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
- 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

<3. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się spłaty zobowiązania związanego z umową, o której mowa w art. 29 ust. 2b.>

Dodany ust. 3 w art. 28 wejdzie w życie z dn. 1.01.2019 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540).

Art. 29. 1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby 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, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego, o której mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1456 oraz z 2018 r. poz. 138), działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.

2a. Organizacja pożytku publicznego realizująca cele, o których mowa w art. 30a ust. 2, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.

<2b. Fundusz inwestycyjny zamknięty w rozumieniu ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi lub spółki, których współudziałowcem lub współakcjonariuszem jest taki fundusz inwestycyjny mogą zawierać z towarzystwem umowy uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych, powstałych przy udziale finansowania zwrotnego.

Dodane ust. 2b–2f w art. 29 wejdą w życie z dn. 1.01.2019 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540).

2c. Zobowiązanie do spłaty kwoty uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych wraz z odsetkami lub zobowiązanie w zakresie ograniczonym do

ponoszenia kosztów odsetek stanowiących przychód funduszu lub spółki, o których mowa w ust. 2b, wynikające z umowy, o której mowa w ust. 2b, może być przeniesione przez towarzystwo na najemców lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem środków funduszu lub spółki.

2d. Wysokość odsetek związanych z umową, o której mowa w ust. 2b, nie może przekroczyć w skali roku stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR, o której mowa w art. 15c ust. 1, oraz marży 3%.

2e. Warunki, dotyczące przeniesienia na najemcę lokalu mieszkalnego, zobowiązania do spłaty części lub całości kwoty uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych wraz z odsetkami lub zobowiązania do spłaty części lub całości odsetek stanowiących przychód funduszu lub spółki, o których mowa w ust. 2b, a także zasady zwrotu najemcy w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, spłaconej części lub całości kwoty uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych określa się w formie umownej wraz z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2f. W przypadku, o którym mowa w ust. 2c, wraz z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy najmu, zobowiązanie najemcy, o którym mowa w tym przepisie, w kwocie pozostałej do spłaty, przechodzi na towarzystwo.>

3. Podnajmowanie lub przydział przez powiat, gminę, związek międzygminny lub Agencję Mienia Wojskowego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody towarzystwa, z wyłączeniem lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

4. Pracodawca, a także osoba prawna, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

5. Osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby.

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, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.

3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_z – kwota zwracanej partycypacji,

P_w – kwota wpłaconej partycypacji,

C_z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

C_w – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

n – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie 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 wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego 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) *średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, 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,]*

<2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do

Nowe brzmienie pkt 2 w ust. 1 w art. 30 wejdzie w życie z dn. 1.01.2019 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540).

dnia 30 września 2009 r., w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku, gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:

- a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,**
- b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,**
- c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,>**

2a) *średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29a ust. 1, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza:*

- a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,*
- b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,*
- c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,*
- d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,*
- e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynowi wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2,*

[3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku innym niż wskazany w pkt 2a, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt

złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadkach innych niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.]

<3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku innym niż wskazany w pkt 2 lub 2a, albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w przypadkach innych niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.>

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

Nowe brzmienie pkt 3 w ust. 1 w art. 30 wejdzie w życie z dn. 1.01.2019 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1540).

z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

1b. W przypadku wystąpienia ważnych przyczyn uzasadniających zamianę lokalu mieszkalnego, w szczególności takich jak powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego lub obniżenie się stanu technicznego lokalu utrudniającego użytkowanie lokalu do:

- 1) dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu,
- 2) nowych umów najmu w zakresie zasad najmu innych niż wskazane w pkt 1 – stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.

2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.

3. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 31 maja 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, z uwzględnieniem ust. 5b.

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.

4a. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2017 r. poz. 1851 oraz z 2018 r. poz. 107, 138 i 650), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa

w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 697, 1292 i 2217 oraz z 2018 r. poz. 107 i 416).

5. W razie:

- 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiada 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, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu;
- 3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o więcej niż 10%, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, nie większą jednak od wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu okazjonalnego lokalu;
- 3a) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3 o nie więcej niż 10%, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, jeżeli kwota, o którą planuje się podwyższyć dotychczasowy czynsz, jest wyższa od kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy najmu;
- 4) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, towarzystwo wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

5a. W przypadkach określonych w ust. 5 pkt 2–4 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2.

5b. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3 i 3a, towarzystwo, na wniosek najemcy, skraca wskazany w ust. 3 okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, która obejmuje okres ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, potwierdza, że wykazany dochód:

- 1) nie przekracza wysokości określonej odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3,
- 2) nadal przekracza wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, ale jest mniejszy od dochodu będącego podstawą poprzedniego wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu

– towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

5c. W przypadku gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach dochody przekraczające wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, w tym w trzeciej deklaracji dochody przekraczające o 50% wysokość określoną odpowiednio w ust. 1 pkt 2, 2a lub 3, towarzystwo wypowiada umowę najmu.

6. (uchylony)

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. z 2017 r. poz. 180 oraz z 2018 r. poz. 756) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

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.

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. (uchylony)

Art. 32. Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

Art. 32a. W przypadku lokali mieszkalnych w zasobach towarzystwa wybudowanych bez udziału kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub finansowania zwrotnego towarzystwo może zdecydować, że do najmu tych lokali będą stosowane odpowiednio przepisy art. 30 ust. 3–5, 5b, 5c i 7, jeżeli lokale te służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i zostały wybudowane z udziałem gminy.

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

(uchylony)

Rozdział 4b

Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego

Art. 33e. 1. Lokale mieszkalne w zasobach towarzystw, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., mogą być

wyodrębnione na własność wyłącznie na zasadach określonych w niniejszym rozdziale.

2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu.

3. Wyodrębnienie, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

4. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

Art. 33f. 1. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, o którym mowa w art. 33e ust. 1, cena jego sprzedaży nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50 i 650).

2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 33e ust. 1, powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, w szczególności spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej, oraz koszty wyceny nieruchomości.

3. Na wniosek towarzystwa budownictwa społecznego Bank Gospodarstwa Krajowego, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku, ustala wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal z tytułu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytu oraz wysokość przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o których mowa w ust. 2.

4. Spłata przypadającej na lokal mieszkalny części umorzenia kredytu zasila Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

5. Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

6. Bank Gospodarstwa Krajowego przeznacza środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. na realizację rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 33g. Po spłacie całości przypadającego na lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 33f ust. 2, Bank Gospodarstwa Krajowego proporcjonalnie do dokonanej spłaty zobowiązań z tytułu udzielonego kredytu, ustala niższą kwotę kolejnej miesięcznej spłaty pozostałego zadłużenia kredytobiorcy.

Art. 33h. 1. Uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów, o których mowa w art. 33f ust. 2, oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, podlegają spłacie do Funduszu Dopłat.

2. Wpłata środków:

- 1) podlegających zgodnie z ust. 1 spłacie do Funduszu Dopłat,
 - 2) z tytułu spłaty zadłużenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal,
 - 3) z tytułu spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia
- dokonywana przez osobę fizyczną, o której mowa w art. 33e ust. 2, następuje na będący w posiadaniu towarzystwa budownictwa społecznego rachunek powierniczy, prowadzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, z późn. zm.²⁾).

3. Towarzystwo budownictwa społecznego w terminie 7 dni od dnia otrzymania środków, o których mowa w ust. 2, przekazuje środki z tytułu spłaty zadłużenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal na rachunek Banku Gospodarstwa Krajowego, a środki podlegające, zgodnie z ust. 1, spłacie do Funduszu Dopłat oraz środki z tytułu spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia na rachunek Funduszu Dopłat.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2361 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 62, 106, 138, 650, 685 i 723.

Art. 33i. 1. W przypadku podziału nieruchomości, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz najemcy, obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje.

2. Po spłacie przez towarzystwo budownictwa społecznego zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 33f ust. 2, najemca lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 33e ust. 2, uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

3. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość, zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, obciąża się hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość.

Art. 33j. 1. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność towarzystwa budownictwa społecznego jest wykonywany przez towarzystwo jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716).

2. Większość właścicieli lokali wyodrębnionych na własność w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może dokonać zmiany, ustalonego w trybie ust. 1, sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Art. 33k. Do wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego przepisy art. 33e–33j stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 34–41. (pominięte)

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. poz. 270 i 467, z 1951 r. poz. 75 i 110 oraz z 1952 r. poz. 108).

Art. 44. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia³⁾, z wyjątkiem przepisów art. 35, 38 i 39, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1996 r.

³⁾ Ustawa została ogłoszona w dniu 27 listopada 1995 r.