

USTAWA

z dnia 26 października 1995 r.

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw.

Art. 1. Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności i udzielania kredytów kontraktowych na cele mieszkaniowe oraz zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i towarzystw budownictwa społecznego.

Rozdział 1

Kasy mieszkaniowe

Art. 2. 1. W rozumieniu ustawy określenie „kasa mieszkaniowa” oznacza finansowo wyodrębnioną działalność banków polegającą na prowadzeniu imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielaniu kredytów kontraktowych.

2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) działaniach lub zdarzeniach dotyczących kasy mieszkaniowej — należy przez to rozumieć działania i zdarzenia dotyczące banku prowadzącego kasę mieszkaniową,
- 2) rachunkach oszczędnościowo-kredytowych bądź kredytach kontraktowych — należy przez to rozumieć wyłącznie rachunki i kredyty prowadzone i udzielane przez kasę mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie.

3. Do działalności kas mieszkaniowych, o której mowa w ust. 1, stosuje się w sprawach nie uregulowanych ustawą przepisy prawa bankowego i Kodeksu cywilnego.

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 Prezesa Narodowego Banku Polskiego 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. Prezes Narodowego Banku Polskiego 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 in-

nych 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. 30 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz. U. z 1992 r. Nr 72, poz. 360, z 1993 r. Nr 6, poz. 29 oraz z 1994 r. Nr 1, poz. 2, Nr 80, poz. 369, Nr 121, poz. 591 i Nr 136, poz. 703).

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 gwarantowane przez Skarb Państwa.

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,
- 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 gwarantowanych przez Skarb Państwa,
- 2) lokaty, o których mowa w ust. 1 pkt 3.

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. 7. Prezes Narodowego Banku Polskiego 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,
- 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 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 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 poświadczony.

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. 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,
- 4) wpływy z inwestycji środków Funduszu w papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski bądź gwarantowane przez Skarb Państwa,
- 5) darowizny i zapisy,
- 6) spłaty pożyczek udzielonych ze zniesionego centralnego Funduszu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego, wraz z należnymi odsetkami,
- 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.

3. Na Fundusz przeznaczają się także:

- 1) wpływy z emisji przez Bank Gospodarstwa Krajowego obligacji na podstawie upoważnienia Ministra Finansów i Prezesa Narodowego Banku Polskiego,
- 2) środki z pożyczek zagranicznych przekazane Bankowi Gospodarstwa Krajowego przez Ministra Finansów w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

4. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, w porozumieniu z Ministrem Finansów, określa warunki spłaty pożyczek, o których mowa w ust. 3 pkt 2.

Art. 18. Środki Funduszu przeznaczają się na:

- 1) udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych, 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,

3) udzielanie gminom na warunkach preferencyjnych kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu realizowanemu na zasadach określonych w ustawie,

4) nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski, bądź gwarantowanych przez Skarb Państwa,

5) pokrywanie kosztów emisji oraz wykupu obligacji, o których mowa w art. 17 ust. 3 pkt 1,

6) spłatę pożyczek, o których mowa w art. 17 ust. 3 pkt 2, wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi pożyczek,

7) realizację innych zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, określonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w porozumieniu z Ministrem Finansów, a w szczególności remontów i modernizacji lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem,

8) pokrycie kosztów udzielania i windykacji kredytów i pożyczek wymienionych w pkt 1—3,

9) pokrycie innych kosztów realizacji zadań wymienionych w pkt 1—7, na zasadach określonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w porozumieniu z Ministrem Finansów.

Art. 19. 1. Ze środków Funduszu mogą być udzielane kredyty, o których mowa w art. 18 pkt 1, na sfinansowanie nie więcej niż 50% kosztów przedsięwzięcia, pod warunkiem, że kredyty te zostaną przeznaczone na realizację projektów budowlanych uwzględniających wymagania określone odrębnymi przepisami, o których mowa w art. 21.

2. Wysokość kredytu, jego oprocentowanie i warunki spłaty określa umowa zawarta z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, z tym że:

- 1) oprocentowanie kredytu nie może przekraczać stopy redyskonta w Narodowym Banku Polskim,
- 2) na wniosek kredytobiorcy spłata kredytu może być odroczone na okres nie dłuższy niż 30 miesięcy, licząc od dnia udzielenia kredytu.

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 przydzielone na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie osobom fizycznym, o których mowa w art. 30.

2. Lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1,

nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani przydzielone na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. Udzielenie spółdzielni mieszkaniowej kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1, na finansowanie kosztów budowy mieszkań przydzielanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może nastąpić, jeżeli statut spółdzielni nie dopuszcza możliwości przekształcenia tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

Art. 21. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, w porozumieniu z Ministrem Finansów, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady i tryb udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Funduszu, szczególne wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynków, wymagania dotyczące minimalnych powierzchni mieszkań i ich zasiedlenia początkowego oraz wyposażenia technicznego mieszkań i budynków wznoszonych przy wykorzystaniu tych kredytów.

Art. 22. 1. Nadzór nad gospodarowaniem środkami Funduszu sprawuje Rada Nadzorcza Banku Gospodarstwa Krajowego, w składzie poszerzonym o dwóch przedstawicieli Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego wyodrębnia w planie finansowym plan finansowy Funduszu, opracowany w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Ministrem Finansów.

3. Bank Gospodarstwa Krajowego sporządza dla Funduszu odrębny bilans oraz rachunek zysków i strat.

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 handlowego lub prawa spółdzielczego, 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 Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa zatwierdza umowę lub statut towarzystwa, a także wszelkie ich zmiany.

4. Na decyzję ministra odmawiającą zatwierdzenia umowy lub statutu, a także ich zmian służy skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

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.

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 nie stanowiącymi jego własności,
- 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Art. 28. 1. Rada gminy ustala dla zasobów mieszkaniowych towarzystwa stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego 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. Towarzystwo przedstawia radzie gminy propozycję wysokości czynszu wraz z kalkulacją.

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej

lokalu, obliczonej według przepisów wydanych na podstawie ustawy 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), z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5 pkt 3.

Art. 29. Pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.

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,
- 2) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 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.

2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza co pół roku w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” wysokość przeciętnego wynagrodzenia w województwach bez wypłat z zysku i nadwyżki bilansowej w spółdzielniach oraz nagród z zakładowego funduszu nagród z uwzględnieniem sfery budżetowej bez przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” oraz bez przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” i Telekomunikacji Polskiej — Spółka Akcyjna, w pierwszym i trzecim kwartale danego roku.

3. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu, w terminie do dnia 30 kwietnia każdego 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) niezłożenia przez najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu,

2) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiedzi mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana,

3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.

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 wykonawcze do ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości tych dodatków.

Art. 31. Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa spółki albo statut towarzystwa. Zasady współdziałania towarzystwa z gminą lub gminami określa umowa.

Art. 32. Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości nie przekraczającej 10% wartości odtworzeniowej lokalu w dniu zawarcia umowy, o której mowa w art. 28 ust. 2.

Art. 33. W sprawach nie uregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 34. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288) w art. 219 § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Statut spółdzielni może przewidywać, że:

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

Art. 35. W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 45, poz. 207, z 1989 r. Nr 74, poz. 443 i z 1995 r. Nr 85, poz. 428) w art. 4 w ust. 1 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

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

Art. 36. W ustawie z dnia 31 stycznia 1989 r. — Prawo bankowe (Dz. U. z 1992 r. Nr 72, poz. 359, z 1993 r. Nr 6, poz. 29, Nr 28, poz. 127 i Nr 134, poz. 646, z 1994 r. Nr 80, poz. 369 i Nr 121, poz. 591 oraz z 1995 r. Nr 4, poz. 18) w art. 49 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w zakresie przekraczającym gwarancje ustawowego systemu gwarantowania środków pieniężnych, określone ustawą z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, z tytułu wkładów oszczędnościowych zgromadzonych na:

- a) książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. — do dnia 31 grudnia 1999 r.,
- b) imiennych rachunkach oszczędnościowo-kredytowych w bankach prowadzących kasy mieszkaniowe według zasad określonych 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 przeznaczonych 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 administracji, 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 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 pieraniu 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.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *L. Wałęsa*