

USTAWA
z dnia 27 sierpnia 2004 r.

Opracowano na podstawie: Dz.U. z 2004 r. Nr 213, poz. 2157.

o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1.

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 17:

a) w ust. 1 po pkt 4a dodaje się pkt 4b w brzmieniu:

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

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„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.”;

2) w art. 18 w pkt 14 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje pkt 15 w brzmieniu:

„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.”;

3) w art. 19:

a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) pozyskania nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz ze znajdującą się na niej inwestycją będącą w trakcie

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 i Nr 146, poz. 1546.

realizacji lub budynkiem, który zostanie poddany adaptacji na cele mieszkalne, pod warunkiem że nieruchomości te lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie są obciążone hipoteką”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a-2d w brzmieniu:

„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 m² powierzchni użytkowej budynku, nie może być wyższy niż 70% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² 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.³⁾), właściwego dla miejsca położenia nieruchomości wraz z inwestycją w trakcie realizacji lub nieruchomości wraz z budynkiem przeznaczonym do adaptacji na cele mieszkalne.”,

c) uchyla się ust. 9,

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Na spłatę kredytu towarzystwo budownictwa społecznego może przeznaczać wpływy z czynszów za najem lokali oraz dochody z działalno-

³⁾ 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.

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

4) po art. 19 dodaje się art. 19a w brzmieniu:

„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).”;

5) w art. 20 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „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.”;

6) w art. 22:

a) uchyla się ust. 2a,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

7) w art. 23 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

8) w art. 24:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„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.”,

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

„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.”,

c) uchyla się ust. 4;

9) w art. 26 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„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.”;

10) w art. 27 w ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„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,”;

11) w art. 28:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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 kredytu zaciągniętego na budowę.”,

b) uchyla się ust. 1a,

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

12) art. 29 otrzymuje brzmienie:

„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.”;

13) po art. 29 dodaje się art. 29a w brzmieniu:

- „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.”;

14) w art. 30:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

- „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.”,

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

- „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.”;

15) art. 32 otrzymuje brzmienie:

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

16) art. 33 otrzymuje brzmienie:

„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.”.

Art. 2.

W ustawie 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 2003 r. Nr 119, poz. 1115) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 w ust. 1:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyłączeniem uzyskania prawa odrębnej własności w trybie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”;

b) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) dokonaniem wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.⁴⁾), w wysokości nie niższej niż 20% ostatecznych kosztów budowy, przypadających na dany lokal mieszkalny.”;

2) w art. 3a:

a) w ust. 1 w pkt 2 w lit. b kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) wniesienia co najmniej 50% kwoty partycypacji, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9.”;

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. 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 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, Nr 146, poz. 1546 i Nr 213, poz. 2157.

b) w ust. 3:

- zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Warunkiem udzielenia premii gwarancyjnej na zasadach określonych w ust. 1 pkt 2 lub w związku z dokonaniem czynności, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 9, jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej:”

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) pisemnego upoważnienia udzielonego inwestorowi, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, do zwrócenia, za pośrednictwem banku określonego w art. 3 ust. 3, równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w przypadku wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9.”

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Inwestor na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, dokonuje zwrotu równowartości przekazanej premii gwarancyjnej w dniu wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, lub wycofania przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9.”

d) w ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w okresie 6 miesięcy od dnia:

a) zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, o której mowa w art. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

b) wycofania środków na wymagany przez spółdzielnię wkład lub sfinansowanie kosztów budowy domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych na warunkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5,

c) wycofania wpłaty, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c oraz w art. 3 ust. 1 pkt 9

- zostaną spełnione warunki określone w ust. 1 lub w art. 3 ust. 1 oraz”.

Art. 3.

W ustawie z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Nr 162, poz. 1121, z późn. zm.⁵⁾) w art. 12 uchyla się ust. 1a.

⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2000 r. Nr 48, poz. 550, z 2001 r. Nr 76, poz. 808 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2004 r. Nr 146, poz. 1546.

Art. 4.

1. Przepisy art. 19 ust. 2 pkt 1, ust. 2a-2d i ust. 10 oraz art. 29 i art. 29a ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, mają zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, złożonymi z zachowaniem terminów określonych w przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 1, począwszy od dnia 1 stycznia 2005 r.
2. Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, złożonymi przed dniem 1 stycznia 2005 r., z zachowaniem terminów określonych w przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się przepis art. 19 ust. 9 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczas obowiązującym.
3. Do towarzystw budownictwa społecznego, których statuty lub umowy zostały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie ustawy, przepisy art. 24 ust. 3a i art. 26 ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się po upływie 4 lat od dnia jej wejścia w życie.
4. W terminie 1 roku od dnia wejścia w życie ustawy towarzystwa budownictwa społecznego istniejące w dniu wejścia w życie ustawy dostosują postanowienia swoich statutów lub umów do jej przepisów.

Art. 5.

Rozliczenia banków z tytułu refundacji, ze środków budżetu państwa, premii gwarancyjnych, o których mowa w ustawie wymienionej w art. 2, wypłaconych na wniośki właścicieli książeczek mieszkaniowych, złożone w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 11 sierpnia 2002 r., nie podlegają korekcie.

Art. 6.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.