

Wyciąg z

Dz.U.00.98.1070 j.t.
2009.05.31

zm. Dz.U.2009.65.545

art. 5

USTAWY

z dnia 26 października 1995 r.

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

(tekst jednolity)

„**Art. 1.** ⁽¹⁾ Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności i udzielania niektórych kredytów na cele mieszkaniowe oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego.”...

„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. ⁽¹⁶⁾ Do towarzystwa budownictwa społecznego, zwanego dalej "towarzystwem", stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych lub ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 oraz z 2004 r. Nr 99, poz. 1001), ze zmianami wynikającymi z przepisów niniejszego rozdziału.

Art. 24. 1. Towarzystwo prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie lub statucie towarzystwa.

2. Dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między współników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa.

3. ⁽¹⁷⁾ Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w drodze decyzji, zatwierdza albo odmawia zatwierdzenia umowy albo statutu towarzystwa, a także wszelkich ich zmian.

3a. ⁽¹⁸⁾ Nie później niż w terminie 14 dni po upływie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki towarzystwo jest obowiązane poinformować na piśmie ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o tym, czy rozpoczęło wynajem stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w ustawie.

4. ⁽¹⁹⁾ (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. ⁽²⁰⁾ Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może wydać decyzję pozbawiającą towarzystwo prawa używania w nazwie wyrazów "towarzystwo budownictwa

społecznego" oraz skrótu "TBS", jeżeli w okresie 4 lat od dnia pierwszego zatwierdzenia statutu lub umowy spółki nie rozpoczęło ono wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie, a także w przypadku niedopełnienia przez towarzystwo obowiązku, o którym mowa w art. 24 ust. 3a.

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

2. Towarzystwo może również:

- 1) nabywać budynki mieszkalne,
 - 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
 - 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
 - 4) ⁽²¹⁾ sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
 - 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.
- informacje o jednostce
orzeczenia sądów

Art. 28. 1. ⁽²²⁾ 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.

1a. ⁽²³⁾ (uchylony).

2. ⁽²⁴⁾ Czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5 pkt 3.

Art. 29. ⁽²⁵⁾ 1. Pracodawca, działając w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali.

2. Powiat, gmina lub związek międzygminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą.

3. Podnajmowanie przez powiat, gminę lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, nie wymaga zgody towarzystwa.

4. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust. 2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

Art. 29a. ⁽²⁶⁾ 1. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu.

3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

4. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 3.

5. Towarzystwo może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

Art. 30. 1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- 2) dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

1a. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

2. ⁽²⁷⁾ 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.

2. ⁽²⁸⁾ 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 Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej i Telekomunikacji Polskiej - Spółka Akcyjna, w pierwszym i trzecim kwartale danego roku.

3. Najemca jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie towarzystwa, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

5. ⁽²⁹⁾ W razie:

- 1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, towarzystwo wypowiedza mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić towarzystwu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
- 2) gdy najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym mowa w ust. 3, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2, towarzystwo może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2.

6. Przepis ust. 5 pkt 2 stosuje się odpowiednio, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.

7. ⁽³⁰⁾ 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.

informacje o jednostce
akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

Art. 30a. ⁽³¹⁾ 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 czternaścioro 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. ⁽³²⁾ (uchylony).

Art. 32. ⁽³³⁾ Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

informacje o jednostce

orzeczenia sądów

Art. 33. ⁽³⁴⁾ 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.