

SPOŁECZNE FORMY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE



Wolters Kluwer

SPOŁECZNE FORMY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Stan prawny na 22 stycznia 2023 r.

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Paulina Staniszevska-Chudzik

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Rybczyńska

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8328-423-1

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Wprowadzenie	19
Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa	
(tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.)	23
Art. 1. [Przedmiot regulacji]	23
Rozdział 1. Kasy mieszkaniowe	27
Art. 2. [Definicje]	27
Art. 3. [Zasady podjęcia przez banki działalności w zakresie kas mieszkaniowych]	29
Art. 4. [Środki na rachunkach w kasach mieszkaniowych]	35
Art. 5. [Przychody kasy mieszkaniowej; przeznaczenie nadwyżki środków]	36
Art. 6. (uchylony)	40
Art. 6a. [Przeznaczenie środków z innej działalności banku na funkcjonowanie kasy mieszkaniowej]	40
Art. 7. [Obowiązkowy zakres informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach w kasach mieszkaniowych]	43
Art. 7. [Informacje związane z kasami mieszkaniowymi gromadzone przez bank i przekazywane do KNF]	43

Rozdział 2. Umowa o kredyt kontraktowy	47
Art. 8. [Przedmiot umowy o kredyt kontraktowy]	47
Art. 9. [Forma i minimalna treść umowy o kredyt kontraktowy; delegacja ustawowa – określenie ogólnych warunków umów o kredyt kontraktowy]	55
Art. 10. [Minimalny okres systematycznego oszczędzania]	57
Art. 11. [Oprocentowanie oszczędności na rachunkach w kasach mieszkaniowych oraz kredytów kontraktowych; maksymalna kwota kredytu kontraktowego]	58
Art. 12. [Nabycie uprawnień do otrzymania kredytu; zawarcie umowy kredytowej i udzielenie kredytu]	60
Art. 13. [Przedłużenie okresu systematycznego oszczędzania]	63
Art. 14. [Rozwiązanie umowy kredytowej przed udzieleniem kredytu]	67
Art. 15. [Środki na rachunkach w kasach mieszkaniowych w przypadku małżeńskiej wspólności ustawowej; przeniesienie praw i obowiązków posiadacza rachunku na osobę bliską]	70
 Rozdział 2a. Finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.	74
Art. 15a. [Finansowanie zwrotne udzielane przez BGK]	74
Art. 15b. [Wysokość i okres finansowania zwrotnego; odmowa udzielenia finansowania zwrotnego lub żądanie zwrotu udzielonego finansowania zwrotnego]	91
Art. 15c. [Oprocentowanie kredytu lub obligacji w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego]	105
Art. 15d. (uchylony)	109

Art. 15e.	[Ograniczenia w przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego] . . .	109
Art. 15f.	[Lokale mieszkalne na wynajem wybudowane przy stosowaniu finansowania zwrotnego – stosowanie przepisów ustawy]	113
Art. 15g.	(uchylony)	116
Rozdział 3 (uchylony)		117
Art. 16–22. (uchylone)		120
Rozdział 3a. Społeczne agencje najmu		121
Art. 22a.	[Przedmiot działalności i formy prawne społecznych agencji najmu (SAN)]	121
Art. 22b.	[Umowa o współpracy gminy z SAN]	129
Art. 22c.	[Umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego a SAN]	137
Art. 22d.	[Remont dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego] . . .	141
Art. 22e.	[Określenie przez gminę kryteriów uprawniających do zawarcia z SAN umowy najmu]	142
Art. 22f.	[Zawarcie, rozwiązanie, wypowiedzenie oraz wygaśnięcie umowy najmu zawartej z SAN] . . .	146
Art. 22g.	[Czynsz najmu i inne opłaty]	148
Art. 22h.	[Obowiązki informacyjne gminy wobec ministra]	151
Art. 22i.	[Charakter wsparcia udzielanego SAN]	154
Art. 22j.	[Uzupełniające stosowanie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów oraz k.c.]	156
Rozdział 4. Społeczna inicjatywa mieszkaniowa.		157
Art. 23.	[Formy prawne SIM]	157
Art. 24.	[Zakres działalności i dopuszczalne przeznaczenie dochodów SIM]	163
Art. 25.	[Rada nadzorcza w SIM]	168

Art. 26.	[Nazwa SIM; ograniczenie możliwości używania zwrotu „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” oraz „SIM”]	171
Art. 27.	[Przedmiot działania SIM]	172
Art. 28.	[Stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych SIM]	191
Art. 29.	[Umowy z SIM w sprawie partycypacji pracodawców w kosztach budowy lokali pracowniczych]	207
Art. 29a.	[Umowy z SIM w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami]	225
Art. 30.	[Warunki wynajmu lokalu mieszkalnego przez SIM]	239
Art. 30a.	[Wynajęcie przez SIM lokalu mieszkalnego powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej, związkowi międzygminnemu lub pracodawcy]	271
Art. 30b.	[Warunki wynajmowania lokali wybudowanych przy wykorzystaniu wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, kredytu z BGK lub finansowania zwrotnego]	277
Art. 31.	[Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców; zasady współdziałania SIM z gminami]	280
Art. 32.	[Kaucja zabezpieczająca wpłacana przez najemcę]	286
Art. 32a.	[Zasady najmu lokali z zasobów SIM w przypadku wybudowania ich bez udziału kredytu z BGK lub finansowania zwrotnego]	288
Art. 33.	[Przepisy stosowane w zakresie nieuregulowanym w ustawie]	292
Rozdział 4a (uchylony)		295
Art. 33a–33d. (uchylone)		295
Rozdział 4aa. Rozliczenie partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego		296
Art. 33da. [Wniosek o rozliczenie partycypacji; zasady rozliczania partycypacji]		300

Art. 33db. [Zmiana dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji]	311
Art. 33dc. [Odrzucenie wniosku o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji]	314
Art. 33dd. [Sposób rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji]	317
Art. 33de. [Sposób obliczenia kwoty partycypacji określonej w umowie najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji]	322
Art. 33df. [Zwrot kwoty partycypacji po rozwiązaniu przez najemcę umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji i opróżnieniu lokalu]	323
Art. 33dg. [Wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji]	326
Art. 33dh. [Warunki wystąpienia z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą całkowite rozliczenie partycypacji]	327
Art. 33di. [Sposób rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji]	328
Art. 33dj. [Wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy będącego stroną umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji]	330
Art. 33dk. [Warunki wystąpienia z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji]	340
Art. 33dl. [Sposób rozliczenia partycypacji w ramach najmu instytucjonalnego z dojściem do własności]	347

Art. 33dm. [Ustanowienie odrębnej własności lokalu na skutek zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji – stosowanie innych przepisów ustawy]	356
--	-----

Rozdział 4b. Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Gospodarstwa Krajowego.	360
Art. 33e. (<i>uchylony</i>)	360
Art. 33ea. [Warunki przeniesienia przez SIM na najemcę własności lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub kredytu z BGK]	361
Art. 33f. [Termin wystąpienia z wnioskiem o przeniesienie na najemcę własności lokalu mieszkalnego; podjęcie decyzji o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego; cena sprzedaży lokalu mieszkalnego]	371
Art. 33g. [Ustalenie przez BGK kwoty zadłużenia kredytobiorcy pozostałego do spłaty]	383
Art. 33h. [Wpłata do Funduszu Dopłat środków ze sprzedaży lokali mieszkalnych]	384
Art. 33i. [Hipoteka w przypadku podziału nieruchomości nią obciążonej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu]	387
Art. 33j. [Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez SIM]	391
Art. 33k. [Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez spółdzielnie mieszkaniowe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub kredytu udzielonego przez BGK]	407
Art. 33ka. [Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przez SIM przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub kredytu udzielonego przez BGK]	409

Rozdział 4c. Wsparcie gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	413
Art. 33l. [Przedmiot wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa]	413
Art. 33la. [Przekazanie części wolnych środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa do Funduszu Dopłat]	417
Art. 33lb. [Przekazanie części wolnych środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa do Funduszu Termomodernizacji i Remontów]	418
Art. 33m. [Wniosek o udzielenie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa]	419
Art. 33n. [Wysokość wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa]	422
Art. 33o. [Rozpatrywanie wniosków o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa]	424
Art. 33p. [Objęcie udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia jako rekompensata z tytułu świadczenia usługi publicznej]	425
Art. 33pa. [Wniosek o umorzenie udziałów lub akcji SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia]	439
Art. 33q. [Zwrot kwoty wsparcia]	445
Art. 33qa. [Dochodzenie roszczeń od gminy]	446
Art. 33r. [Gospodarka finansowa Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa]	448
Art. 33s. [Likwidacja Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa]	454
Rozdział 5. Zmiany w przepisach obowiązujących	457
Art. 34–41. (pominięte)	457
Rozdział 6. Przepisy przejściowe i końcowe	459
Art. 42. [Obowiązek dostosowania się do przepisów ustawy przez towarzystwa budownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy]	459

Art. 43.	[Derogacja]	461
Art. 44.	[Wejście w życie]	462
Bibliografia		463
 Rozporządzenie Rady Ministrów z 20.10.2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz.U. z 2021 r. poz. 766) ...		
O autorce		491

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c.** – ustawa z 23.04.1964 r.–Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 i 2337)
- k.r.o.** – ustawa z 25.02.1964 r.–Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.)
- k.s.h.** – ustawa z 15.09.2000 r.–Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.)
- pr. bank.** – ustawa z 29.08.1997 r.–Prawo bankowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 2324 ze zm.)
- pr. bud.** – ustawa z 7.07.1994 r.–Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
- pr. spółdz.** – ustawa z 16.09.1982 r.–Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.)
- u.AMW** – ustawa z 10.07.2015 o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2061)
- u.BGK** – ustawa z 14.03.2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2153)
- u.d.m.** – ustawa z 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.)
- u.d.o.k.** – ustawa z 5.12.2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 101, 1561 i 2456)

- u.d.p.p.** – ustawa z 24.04.2003 o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1327, 1265 i 1812)
- u.f.w.** – ustawa z 8.12.2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 377, 1561 i 2456)
- u.g.n.** – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846 i 2185)
- u.k.w.h.** – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 146)
- u.KZN** – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 1961 ze zm.)
- u.n.r.f.** – ustawa z 21.07.2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. z 2022 r. poz. 660 ze zm.)
- u.o.p.l.** – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456)
- u.p.d.o.f.** – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2647)
- u.p.d.o.p.** – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2587, 2640 i 2745)
- u.p.o.Ukr.** – ustawa z 12.03.2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 103)
- u.p.p.w.m.** – ustawa z 20.07.2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z 2021 r. poz. 2158, z 2022 r. poz. 1561)
- u.p.s.** – ustawa z 12.03.2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 2268 ze zm.)
- u.p.t.u.** – ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.)

u.r.	– ustawa z 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485)
u.s.f.r.m.	– ustawa z 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456, z 2023 r. poz. 185)
u.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, z 2022 r. poz. 1561)
ustawa o COVID-19	– ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.)
ustawa z 10.09.2015 r.	– ustawa z 10.09.2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1582)
ustawa z 22.06.2017 r.	– ustawa z 22.06.2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1442)
ustawa z 13.06.2019 r.	– ustawa z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1309)
ustawa z 10.12.2020 r.	– ustawa z 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 807)
ustawa z 28.05.2021 r.	– ustawa z 28.05.2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1243)
ustawa z 9.02.2022 r.	– ustawa z 9.02.2022 r. o zmianie ustawy Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 807)

ustawa z 7.07.2022 r.	– ustawa z 7.07.2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. poz. 1561)
ustawa z 29.09.2022 r.	– ustawa z 29.09.2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz.U. poz. 2456)
u.ś.r.	– ustawa z 28.11.2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 615 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.w.t.r.	– ustawa z 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2022 r. poz. 438 ze zm.)

Publikatory i czasopisma

Dz.U.	– Dziennik Ustaw
Dz.Urz. UE	– Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
Dz.Urz. NBP	– Dziennik Urzędowy Narodowego Banku Polskiego
G.Prawna	– Gazeta Prawna
LEX	– System Informacji Prawnej LEX
MSiG	– Monitor Sądowy i Gospodarczy
OSNC	– Orzeczenia Sądu Najwyższego. Izba Cywilna

Inne

AMW	– Agencja Mienia Wojskowego
BGK	– Bank Gospodarstwa Krajowego
GUS	– Główny Urząd Statystyczny
KFM	– Krajowy Fundusz Mieszkaniowy
KNB	– Komisja Nadzoru Bankowego
KNF	– Komisja Nadzoru Finansowego
KZN	– Krajowy Zasób Nieruchomości
NBP	– Narodowy Bank Polski
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny

SA	– sąd apelacyjny
SAN	– społeczna agencja najmu
SIM	– społeczna inicjatywa mieszkaniowa
SKO	– Samorządowe Kolegium Odwoławcze
SN	– Sąd Najwyższy
SOKiK	– Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
TBS	– towarzystwo budownictwa społecznego
TK	– Trybunał Konstytucyjny

WPROWADZENIE

Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa uchwalona została 26.10.1995 r. Nosila pierwotnie tytuł „ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw”, a większość jej przepisów weszła w życie 28.12.1995 r., z wyjątkiem artykułów 35, 38 i 39, które weszły w życie 1.01.1996 r. Określono w niej zasady gromadzenia oszczędności i udzielania kredytów kontraktowych na cele mieszkaniowe (w kasach mieszkaniowych) oraz zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i towarzystw budownictwa społecznego.

Od czasu uchwalenia do chwili obecnej dokonano w tej ustawie bardzo wielu zmian wprowadzonych w wyniku 52 nowelizacji. Zmienił się też znacznie zakres regulacji w niej zawartych, zmieniano także jej tytuł – po raz pierwszy z dniem 12.01.2000 r., kiedy to usunięto fragment „oraz o zmianie niektórych innych ustaw” i po raz drugi z dniem 10.08.2022 r., kiedy dotychczasowy tytuł „ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” zastąpiono nowym „ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

Część zmian tej ustawy związana była z likwidacją w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i potrzebą zastąpienia wsparcia finansowego udzielanego ze środków tego Funduszu na budowę mieszkań na wynajem przez towarzystwa budownictwa społecznego oraz mieszkań lokatorskich przez spółdzielnie mieszkaniowe, jakimiś innymi formami wsparcia. Inne zmiany wynikały ze zmieniających się wizji polityki mieszkaniowej

państwa, powodujących zarówno zmianę podejścia do zasad funkcjonowania towarzystw budownictwa społecznego, jak i wprowadzanie innych (nowych) rodzajów wsparcia finansowego budowy mieszkań na wynajem. Nastąpiło rozszerzanie kręgu beneficjentów takiego wsparcia i tworzenie nowych funduszy służących jego udzielaniu. Niektóre zmiany, jak dokonana ustawą z 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11) mechaniczna zmiana nazwy „towarzystwo budownictwa społecznego” na nazwę „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” wydają się niepotrzebne, a nawet szkodliwe. Bo nie dość, że pozostawiono możliwość, by już istniejące towarzystwa pozostały przy starej nazwie, ale też wprowadzeniu nowej nazwy nie towarzyszyła żadna istotna zmiana ani charakteru, ani zakresu działania podmiotu nazywanego wcześniej towarzystwem budownictwa społecznego, a później społeczną inicjatywą mieszkaniową. Za to taka zmiana nazwy wymagała dokonania zmian bardzo wielu ustaw, czego nie zrobiono wystarczająco konsekwentnie, pozostawiając w różnych ustawach przepisy odnoszące się do towarzystw budownictwa społecznego albo zmieniając przepisy tak, by była w nich mowa i o społecznych inicjatywach mieszkaniowych, i o towarzystwach budownictwa społecznego. Powoduje to pewien chaos nazewnictwo-prawny utrudniający odbiór nowych przepisów osobom, do których są one kierowane. Z podobnych względów niezbyt dobrze można byłoby też ocenić ostatnią zmianę tytułu komentowanej ustawy dokonaną ustawą z 7.07.2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. poz. 1561).

Poszerzanie zakresu komentowanej ustawy polegało też na objęciu jej przepisami całkiem nowej problematyki – ustawą z 28.05.2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1243) wprowadzono do niej nowy rozdział 3a dotyczący społecznych agencji najmu, a ustawą z 10.12.2020 r. dodano nowy rozdział 4c dotyczący wsparcia gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (jak też funkcjonowania tego Funduszu).

Po licznych zmianach i niekonsekwentnych uzupełnieniach komentowana tu ustawa staje się coraz bardziej skomplikowana i trudna

w odbiorze, a nawet trudna do zrozumienia dla znacznej części adresatów, przede wszystkim takich, jak towarzystwa budownictwa społecznego, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, gminy lub organizacje pozarządowe. Trudności te pogłębiają niejasne przepisy przejściowe kolejnych ustaw nowelizujących, bez których sens wprowadzanych zmian prawnych może być zupełnie niezrozumiały dla odbiorców. W niniejszym komentarzu starano się takie przepisy przejściowe w miarę możliwości dość szczegółowo zanalizować.

Komentarz koncentruje się na analizie przepisów ustawy w jej aktualnym brzmieniu. Dlatego większość licznych zmian ustawy z 1995 r., noszącej dziś tytuł „o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”, nie będzie w nim dokładnie omawiana. Pominęto też na ogół prezentację i chronologiczny opis dokonywanych zmian, chyba że poprzednie wersje przepisów lub przepisy przejściowe ustaw zmieniających mają wpływ na aktualny zakres stosowania jej przepisów w obowiązującej obecnie lub starej wersji. Szerzej omawiane są jedynie istotne zmiany dokonane w okresie od grudnia 2020 do końca 2023 r.

Przedstawiona tu analiza przepisów komentowanej ustawy dotyczy stanu prawnego aktualnego na 22.01.2023 r. i odnosi się do regulacji obowiązujących wcześniej, głównie wtedy, gdy wydaje się to niezbędne dla zobrazowania przyczyny i istoty zmian w celu lepszej prezentacji ich praktycznych skutków. W miarę możliwości niniejszy komentarz odnosi się natomiast do takich zmian ustawy, które mają wejść w życie w przyszłości, gdyż albo już zostały uchwalone i przyszła data ich wejścia w życie jest znana, albo prace legislacyjne nad nimi są na tyle zaawansowane, że z dużym prawdopodobieństwem można przewidywać ich realny skutek.

Oprócz przepisów ustawy z 26.10.1995 r. omawiane są w niniejszej publikacji także niektóre przepisy innych ustaw, mające związek z jej regulacjami. Dość obszernie komentowane są tu zwłaszcza niektóre przepisy ustawy z 8.12.2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń

(Dz.U. z 2022 r. poz. 377, 1561 i 2456, z 2023 r. poz. 28), której tytuł po zmianach dokonanych ustawą z 7.07.2022 r. brzmi „ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”. Część przepisów komentowanej ustawy z 1995 r. jest bowiem ściśle związana z finansowym wsparciem, o którym mowa w ustawie z 2006 r., a część się wprost do nich odwołuje. Z kolei w ustawie z 2006 r. znajdujemy liczne odesłania do komentowanej ustawy. Zatem w tym zakresie przepisy obu tych ustaw wzajemnie się uzupełniają. Komentowane są w niniejszej publikacji także różne przepisy ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1561 i 2456), które mają związek z regulacjami ustawy komentowanej lub mają zastosowanie w zakresie nieuregulowanym tą ustawą.

Komentarz adresowany jest do prawników (sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji rządowej i samorządowej) oraz do niebędących prawnikami osób związanych z funkcjonowaniem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, w tym towarzystw budownictwa społecznego, czy z funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych oraz do osób zajmujących się w gminach i innych jednostkach samorządu terytorialnego polityką lub pomocą mieszkaniową i mających styczność z wykorzystywaniem finansowego wsparcia udzielanego na budowę mieszkań na wynajem, ale też na budowę pomieszczeń tymczasowych, schronisk, noclegowni i innych obiektów udzielających schronienia bezdomnym. Skierowany jest również do osób związanych z udzielaniem różnych form pomocy finansowej, o których mowa w komentowanej ustawie, oraz do przedstawicieli zawodów związanych z nieruchomościami (rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości, geodetów), a także do osób, które z innych powodów zajmują się zarządzaniem i gospodarowaniem nieruchomościami lub stykają się z tymi dziedzinami.

Autorka ma nadzieję, że publikacja okaże się przydatna w codziennej pracy osób, do których została skierowana.

USTAWA

z dnia 26 października 1995 r.

o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

(tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224; zm.: Dz.U. z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456;
z 2023 r. poz. 185)

Art. 1. [Przedmiot regulacji]

Ustawa określa zasady gromadzenia oszczędności, finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych, zasady działania społecznych agencji najmu, zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej oraz zasady wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

1. Po licznych zmianach komentowanej ustawy wskazanie, że określa ona zasady gromadzenia oszczędności nie jest jasne. Nie wiadomo bowiem, o jakie oszczędności tu chodzi, a użyte w art. 1 sformułowanie sugeruje, że o wszelakie (każde). Podobnie jak nie wiadomo bliżej, o czym mowa, jeśli chodzi o gromadzenie. Można by nawet domniemywać, że w ustawie określono zasady gromadzenia wszelkich oszczędności,

może nawet przez wszystkich. Tymczasem oczywiście tak nie jest i należy przyjmować, że komentowana ustawa, tak jak napisano w jej pierwotnej wersji, określa zasady gromadzenia oszczędności i udzielania kredytów kontraktowych na cele mieszkaniowe – czyli, że odnosi się do gromadzenia oszczędności w kasie mieszkaniowej po to, by możliwe stało się udzielenie osobie oszczędzającej kredytu kontraktowego na cele mieszkaniowe, o którym mowa w rozdziale 2 komentowanej ustawy. Tak też jest w istocie, jednak w aktualnym brzmieniu art. 1 u.s.f.r.m. tego nie uwzględniono, pominięto również fakt, że ustawa określa zasady udzielania kredytów kontraktowych na cele mieszkaniowe.

2. Z art. 1 u.s.f.r.m. wynika też, że komentowana ustawa określa zasady finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych. W tym dość ogólnikowym sformułowaniu mieści się przede wszystkim uregulowane w rozdziale 2a ustawy finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Omawiana ustawa określa też obecnie, zgodnie z art. 1, zasady działania społecznych agencji najmu, którym poświęcony jest jej rozdział 3a, oraz zasady działania społecznej inicjatywy mieszkaniowej. W tym drugim przypadku sytuacja wydaje się bardziej skomplikowana, gdyż te akurat zasady zawiera rozdział 4 komentowanej ustawy. Jednakże oprócz tego w ustawie znajduje się także (po uchyleniu rozdziału 4a) liczący 4 oddziały rozdział 4aa poświęcony rozliczeniu partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego oraz rozdział 4b dotyczący wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK. Oba te rozdziały są związane z działaniami społecznych inicjatyw mieszkaniowych, w tym z działaniami funkcjonujących wcześniej товариств budownictwa społecznego, z których większość pozostała po wejściu w życie ustawy z 10.12.2020 r. przy dawnej nazwie, nie przyjmując nazwy „społeczna inicjatywa mieszkaniowa”. Jednak istota

zawartych tam regulacji wymagałaby raczej osobnego uwzględnienia w art. 1 u.s.f.r.m., który przedstawiać ma zakres regulacji ustawy (co nie nastąpiło).

4. Zgodnie z art. 1 u.s.f.r.m. komentowana ustawa określa również zasady wspierania gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Odnosi się do tego rozdział 4c wprowadzony ustawą z 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, którego przepisy obowiązują od 19.01.2021 r.
5. Podany w art. 1 przedmiot ustawy powinien co do zasady korespondować z jej tytułem. Można jednak zauważyć, że gromadzenie przez obywateli oszczędności w kasach mieszkaniowych, a następnie zaciąganie przez nich kredytów na cele mieszkaniowe ma raczej charakter działalności indywidualnej, a nie społecznej. Nawet jeśli kredyty udzielane są po zakończeniu oszczędzania na korzystnych dla oszczędzających warunkach. Podobnie jak trudno uznać nabywanie własności mieszkań przez niektórych najemców za społeczną formę rozwoju mieszkalnictwa. Wątpliwości budzić też może aktywność gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego sprowadzająca się do wykonywania przez te jednostki zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców bądź tworzenia warunków takiego zaspokajania lub w zakresie zapobiegania bezdomności, czego dotyczą niektóre przepisy omawianej ustawy. Wydaje się więc, że poprzedni tytuł – o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – bardziej odpowiadał zakresowi regulacji tej ustawy.

Generalnie termin „społeczne formy rozwoju mieszkalnictwa”, podobnie jak wcześniej często używany termin „społeczne budownictwo czynszowe” odnoszony najczęściej do budowania mieszkań na wyjątek przez towarzystwa budownictwa społecznego, nie zostały prawnie zdefiniowane i w różnych przypadkach bądź przez różne osoby mogą być rozumiane różnie. Definicji społecznych form rozwoju mieszkalnictwa ani społecznego budownictwa czynszowego nie zawiera też komentowana ustawa. Ostatnia zmiana jej tytułu mogłaby natomiast

ewentualnie świadczyć o tym, że intencją ustawodawcy było wskazanie, iż przez społeczne formy rozwoju mieszkalnictwa należy uważać właśnie te, o których mowa w komentowanej ustawie z 1995 r., a nie inne, o których mogłaby być mowa w innych ustawach.

ROZDZIAŁ 1

Kasy mieszkaniowe

Art. 2. [Definicje]

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.
-
1. Intencją przepisów rozdziałów 1 i 2 u.s.f.r.m. było wprowadzenie w nowych warunkach ekonomicznych i ustrojowych systemu oszczędzania na cele mieszkaniowe polegającego na gromadzeniu środków w kasach mieszkaniowych przez określony czas, po upływie którego

oszczędzający mógł uzyskać kredyt kontraktowy, pozwalający mu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Jak wynika z art. 8 ust. 2 u.s.f.r.m., celami mieszkaniowymi są nabycie, budowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa domu albo lokalu mieszkalnego prowadzące do nabycia własności domu lub lokalu albo uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, ewentualnie wykonanie remontu domu lub lokalu (z wyjątkiem bieżącej konserwacji lub odnowienia) stanowiącego własność lub takiego, do którego przysługuje oszczędzającemu lub ma mu przysługiwać spółdzielcze prawo (własnościowe bądź lokatorskie). Do celów mieszkaniowych zaliczono też spłatę kredytu bankowego zaciągniętego wcześniej na wymienione cele. Oprócz tego włączono do takich celów nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny kredytobiorcy.

Zatem cały system oszczędzania na cele mieszkaniowe w kasach mieszkaniowych i uzyskiwania w nich kredytu na takie cele ułatwić ma nabywanie przez osoby fizyczne – klientów kas mieszkaniowych – własności lokali lub budynków mieszkalnych lub nabywanie przez nich spółdzielczych praw do lokali. Biorąc pod uwagę, że uzyskanie środków odpowiednio dużych, by wpłacić wkład mieszkaniowy niezbędny do uzyskania prawa lokatorskiego, najczęściej nie musi wymagać długiego okresu oszczędzania ani długoterminowego kredytu, chodzi tu głównie o umożliwienie uzyskania własności i spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Zważywszy jednak, że obecnie ustanawianie nowych praw własnościowych nie jest możliwe, ale są to prawa zbywalne, to nabycie takich praw odbywa się najczęściej drogą kupna.

Omawiany system oszczędzania nie prowadzi do nabywania innych niż wymienione wcześniej praw do domów lub lokali mieszkalnych.

2. Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.s.f.r.m. kasa mieszkaniowa nie jest oddzielnym bankiem, lecz finansowo wyodrębnioną działalnością, którą mogą

prować różne banki. Działalność ta polega na prowadzeniu imiennych rachunków oszczędnościowych osób oszczędzających oraz na udzielaniu im kredytów kontraktowych. Działalność ta prowadzona ma być zgodnie z przepisami zawartymi w komentowanej ustawie, a w sprawach w niej nieuregulowanych do działalności tej, zgodnie z art. 2 ust. 3 u.s.f.r.m., mają zastosowanie przepisy Prawa bankowego i Kodeksu cywilnego.

3. W art. 2 ust. 2 u.s.f.r.m. umieszczono coś w rodzaju słowniczka. Zawiera on jednak tylko dwie definicje. Pierwsza, umieszczona w pkt 1, objaśnia, że ilekroć chodzi o działania i zdarzenia dotyczące kasy mieszkaniowej, to należy przez to rozumieć, działania i zdarzenia dotyczące banku prowadzącego taką kasę. Druga, umieszczona w pkt 2, informuje, że ilekroć mowa o rachunkach oszczędnościowo-kredytowych lub kredytach kontraktowych, to chodzi wyłącznie o takie rachunki i kredyty, które są prowadzone i udzielane przez kasę mieszkaniową na zasadach określonych w komentowanej ustawie. Zapewne ma to powodować także taki skutek, że żaden bank nieprowadzący kasy mieszkaniowej nie może prowadzić rachunków oszczędnościowo-kredytowych ani też udzielać kredytów kontraktowych, ani w sposób zgodny z wymogami określonymi w komentowanej ustawie, ani w inny sposób, lecz pod wymienionymi nazwami. Jak również bank prowadzący kasę mieszkaniową nie może prowadzić rachunków o takiej nazwie ani udzielać kredytów kontraktowych poza działalnością wyodrębnioną jako kasa mieszkaniowa.

Art. 3. [Zasady podjęcia przez banki działalności w zakresie kas mieszkaniowych]

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.

3a.¹ *Prowadzenie przez bank kas mieszkaniowych wymaga ich finansowego wyodrębnienia.*

4. Komisja Nadzoru Finansowego określi, w drodze zarządzenia, szczegółowe zasady finansowego wyodrębnienia kas mieszkaniowych w bankach oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność.

4.² *Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób finansowego wyodrębnienia kas mieszkaniowych oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność, uwzględniając potrzebę zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.*

1. W art. 3 u.s.f.r.m. określono zasady podejmowania przez bank działalności w zakresie kas mieszkaniowych. Zgodnie z art. 3 ust. 1 działalność taką może podjąć każdy bank, ale dopiero po dokonaniu zmiany statutu polegającej na rozszerzeniu działania banku o taką działalność. Z art. 3 ust. 2 wynika, że należy zapewnić trwałość takiej działalności, toteż nie może ona zostać zamknięta (zlikwidowana) nawet w przypadku likwidacji banku prowadzącego kasę mieszkaniową lub pozbawienia banku możliwości dalszego prowadzenia kasy mieszkaniowej w ramach nadzoru sprawowanego przez Komisję Nadzoru Finansowego. W obu wymienionych przypadkach prowadzący dotąd kasę mieszkaniową bank likwidowany lub pozbawiony możliwości dalszego prowadzenia kasy mieszkaniowej obowiązany jest wskazać inny bank, który przejmie działalność jego kasy mieszkaniowej.

¹ Art. 3 ust. 3a dodany przez art. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 29 września 2022 r. (Dz.U. poz. 2456) zmieniającej nin. ustawę z dnia 31 maja 2023 r.

² Art. 3 ust. 4 zmieniony przez art. 1 pkt 1 lit. b ustawy z 29 września 2022 r. (Dz.U. poz. 2456) zmieniającej nin. ustawę z dnia 31 maja 2023 r.

2. Ustawą z 29.09.2022 r. dodano z dniem 31.05.2023 r. ust. 3a, z którego wynika, że prowadzenie przez bank kas mieszkaniowych wymaga ich finansowego wyodrębnienia. Przepis ten wprowadzono w związku z możliwością przejęcia działalności kasy mieszkaniowej przez inny bank, bowiem to, że kasa mieszkaniowa stanowi finansowo wyodrębnioną działalność banków, wynikało już z art. 2 ust. 1 u.s.f.r.m. Nowy przepis odnosi się do kas w liczbie mnogiej, a więc dotyczy sytuacji, gdy jeden bank prowadzi więcej niż jedną kasę mieszkaniową. Umożliwia zatem przejmowanie od innych banków przez bank, który już prowadzi kasę mieszkaniową, prowadzenia przejętych kas mieszkaniowych jako osobno wyodrębnianych działalności w banku przejmującym (w tym jako działalności odrębnych od działalności kasy lub kas już prowadzonych przez bank przejmujący kasę mieszkaniową). W tej sytuacji kasa przejmowana nie musi funkcjonować tak samo, jak kasa już przez bank przejmujący prowadzona, lecz może kontynuować zasady przyjęte w banku przekazującym, o czym mowa w art. 3 ust. 3 u.s.f.r.m.
3. Przejęcie działalności kasy mieszkaniowej przez inny bank ma umożliwić dalsze niezakłócone funkcjonowanie przejmowanej kasy. Dlatego bank przejmujący działalność wstępuje z chwilą przejęcia kasy z mocy prawa (a nie na zasadach umownych) w prawa i obowiązki strony umów o kredyt kontraktowy. Z chwilą przejęcia kasy na bank przejmujący przechodzą też zobowiązania i wierzytelności oraz inne aktywa i pasywa związane z przejętą działalnością. Tak sformułowane przepisy co do zasady wykluczają możliwość przejęcia działalności kasy mieszkaniowej na zasadach określonych w umowie między bankami, np. nieprzejęcia części działalności kasy lub przejęcia części kredytów kontraktowych albo dokonania w związku z przejęciem kasy mieszkaniowej przez bank przejmujący zmian umów z klientami zawartych przez bank przekazujący. Pomiędzy bankiem przekazującym a przejmującym kasę mieszkaniową mogą zostać dokonane tylko rozliczenia, o których mowa w art. 3 ust. 4 u.s.f.r.m.
4. W art. 3 ust. 4 u.s.f.r.m. umieszczono delegację dla Komisji Nadzoru Finansowego. Po zmianach dokonanych z dniem 31.05.2023 r. ustawą z 29.09.2022 r. delegacja ta wskazuje, że Komisja Nadzoru Finansowego

określa 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 – uwzględniając potrzebę zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem. Obecnie nadal obowiązuje w tym zakresie zarządzenie nr 1/98 Komisji Nadzoru Bankowego z 3.06.1998 r. w sprawie szczegółowych zasad finansowego wyodrębniania kas mieszkaniowych w bankach oraz rozliczeń między bankiem, który zaprzestał prowadzenia kasy mieszkaniowej, a bankiem przejmującym tę działalność (Dz.Urz. NBP Nr 14, poz. 29).

Wprawdzie w świetle aktualnego brzmienia art. 3 ust. 4 u.s.f.r.m. zarządzenie w tym zakresie powinna wydać Komisja Nadzoru Finansowego, która z mocy ustawy z 21.07.2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. z 2022 r. poz. 660 ze zm.) jest organem właściwym w sprawach nadzoru nad rynkiem finansowym, KNF jednak takiego zarządzenia nie wydała i do dziś na stronie internetowej KNF prezentowane jest jako obowiązujące zarządzenie KNB nr 1/98 z 3.06.1998 r. Uznano najwyraźniej, że chociaż w art. 80 u.n.r.f. napisano, że dotychczasowe przepisy wykonawcze zachowują moc nie dłużej niż przez 12 miesięcy od wejścia w życie tej ustawy, jednak z art. 28 u.n.r.f. wynika, że dokonano jedynie zamiany pojęć „Komisja Nadzoru Bankowego” na „Komisja Nadzoru Finansowego”, niepowodującej zmiany kompetencji Komisji w omawianej sprawie, a mającej na celu dostosowanie nazewnictwa do stanu wprowadzonego ustawą z 21.07.2006 r. I z tych powodów nie widziano potrzeby wydania nowego zarządzenia w omawianym zakresie. Po zmianach art. 3 ust. 4 u.s.f.r.m. dokonanych z dniem 31.05.2023 r. ustawą z 29.09.2022 r. powinno jednak zostać wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego nowe zarządzenie realizujące delegację zawartą w tym przepisie.

5. W zarządzeniu KNB nr 1/98 określono:
 1. w § 1, że „finansowe wyodrębnienie kasy mieszkaniowej w banku następuje poprzez:
 - 1) prowadzenie, w ramach ksiąg rachunkowych banku prowadzącego kasę mieszkaniową, ewidencji zapewniającej rejestrowanie wszystkich operacji związanych z działalnością kasy mieszkaniowej,

- 2) prowadzenie wydzielonego rachunku kasy mieszkaniowej w ramach rachunku banku prowadzącego kasę mieszkaniową,
 - 3) stosowanie przez kasę mieszkaniową ogólnie obowiązujących przepisów dotyczących czynności bankowych, w tym m.in. przeprowadzania rozliczeń pieniężnych klientów i realizowania ich w ramach rozrachunków międzybankowych banku prowadzącego kasę mieszkaniową,
 - 4) prowadzenie gospodarki finansowej związanej z czynnościami wykonywanymi w imieniu i na rzecz kasy mieszkaniowej na podstawie sporządzanego planu finansowego kasy mieszkaniowej,
 - 5) pokrywanie kosztów działalności kasy mieszkaniowej z uzyskanych przychodów,
 - 6) podejmowanie przez bank na rachunek kasy mieszkaniowej decyzji w przedmiocie:
 - a) wysokości oprocentowania kredytów na cele mieszkaniowe i oszczędności gromadzonych w kasie oraz wysokości prowizji i opłat manipulacyjnych,
 - b) sposobów i miejsc lokowania nadwyżek środków finansowych kasy”;
2. w § 2 ust. 1, że „bank, który zaprzestaje prowadzenia kasy mieszkaniowej, przekazuje bankowi przejmującemu kasę dokumentację zdawczo-odbiorczą, obejmującą:
- 1) bilans kasy na dzień przekazania,
 - 2) rachunek zysków i strat za okres od początku roku do dnia przekazania,
 - 3) dokumentację i ewidencję księgową oraz pozaksięgową, dotyczącą:
 - a) imiennych rachunków oszczędnościowo-kredytowych,
 - b) umów o kredyty kontraktowe,
 - c) umów o kredyty na cele mieszkaniowe,
 - d) zabezpieczeń spłaty kredytów wykorzystanych,
 - e) należności klientów lub kasy z tytułu odsetek, prowizji i opłat manipulacyjnych,
 - f) wykazów należności kasy od kredytobiorców z tytułu wykorzystanego kredytu na cele mieszkaniowe z terminami dalszych jego spłat,

g) innych aktywów i pasywów kasy mieszkaniowej z podaniem ich tytułów; zobowiązania wobec Krajowego Funduszu Mieszkaniowego powinny być udokumentowane aktualnymi umowami, a należności kasy – dowodami posiadania papierów wartościowych lub lokat terminowych w bankach, wraz z oświadczeniem o tytule przekazania”;

3. w § 2 ust. 2, że „bank przekazujący kasę mieszkaniową przekazuje bankowi przejmującemu – w uzgodnionym terminie – środki finansowe kasy mieszkaniowej znajdujące się na rachunku w banku prowadzącym kasę”;

4. w § 3 ust. 1, że „przejęcie kasy z banku likwidowanego lub banku pozbawionego możliwości prowadzenia kasy następuje poprzez włączenie działalności przejmowanej kasy mieszkaniowej do kasy już prowadzonej lub kasy utworzonej w banku przejmującym”;

5. w § 3 ust. 2, że „przekazanie kasy mieszkaniowej przez bank przekazujący i przejęcie jej przez bank przejmujący nie powinno wstrzymywać realizacji operacji kasy mieszkaniowej dotyczących:

- 1) zawierania umów o kredyt kontraktowy,
- 2) przyjmowania wpłat osób fizycznych na ich imienne rachunki oszczędnościowo-kredytowe,
- 3) dokonywania wypłat gotówkowych lub przyjmowania bezgotówkowych dyspozycji rozliczeniowych przeprowadzanych przy wykorzystaniu kredytu na cele mieszkaniowe,
- 4) przekazywania urzędom skarbowym zaliczek, o których mowa w art. 41 ust. 3a ustawy z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych”³;

6. w § 3 ust. 3, że „banki – przekazujący i przejmujący kasę mieszkaniową – obowiązane są do powiadomienia klientów kasy o zmianie banku prowadzącego kasę mieszkaniową oraz do przekazania informacji niezbędnych do niezakłóconego wywiązywania się z umów zawartych z bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową”.

³ Obecnie art. 41 ust. 3a u.p.d.o.f. już nie obowiązuje.

Art. 4. [Środki na rachunkach w kasach mieszkaniowych]

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 2020 r. poz. 2027 oraz z 2021 r. poz. 1598).

1. Artykuł 4 u.s.f.r.m. poświęcony jest środkom gromadzonym na rachunkach w kasach mieszkaniowych, które, jak napisano w ust. 1 tego artykułu, są wkładami oszczędnościowymi objętymi obowiązkowym systemem gwarantowania środków pieniężnych na rachunkach banków. System ten regulują przepisy ustawy z 10.06.2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 2253). W ramach tego systemu deponentom należy się w razie niedostępności zgromadzonych oszczędności wypłata zgromadzonych środków pieniężnych do wysokości (łącznie z odsetkami naliczonymi do dnia spełnienia warunku gwarancji, zgodnie z oprocentowaniem wskazanym w umowie niezależnie od terminu ich wymagalności) równoważności w złotych 100 000 euro – w 100%. Do obliczenia wartości euro w złotych przyjmuje się kurs średni z dnia spełnienia warunku gwarancji, ogłaszany przez Narodowy Bank Polski. Roszczenia z tytułu gwarancji przedawniają się po upływie pięciu lat od dnia spełnienia warunku gwarancji.

W przypadku gdy wysokość wkładu łącznie z należnymi odsetkami przekracza kwoty gwarantowane w tym systemie, to kwota tego przekroczenia objęta jest uzupełniającą gwarancją Skarbu Państwa do wysokości określonej odrębnymi przepisami, tj. ustawą z 8.05.1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1613 ze zm.).

2. Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.s.f.r.m. środki zgromadzone na imiennych rachunkach oszczędnościowo-kredytowych nie mogą być przeznaczone na finansowanie innych zobowiązań banków niż związane z działalnością kas mieszkaniowych. Jest to nie tylko przejaw wyodrębnienia działalności kas mieszkaniowych od pozostałej działalności banku, ale ma też zmniejszać ryzyko uszczuplenia środków, jakimi kasa ta dysponuje i chronić oszczędności klientów.
3. W art. 4 ust. 3 u.s.f.r.m. wyłączono obowiązek odprowadzania od środków gromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych kas mieszkaniowych rezerwy obowiązkowej, o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z 29.08.1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. z 2022 r. poz. 2025). To z kolei może stanowić zachętę do podejmowania przez banki działalności w zakresie kas mieszkaniowych.

Art. 5. [Przychody kasy mieszkaniowej; przeznaczenie nadwyżki środków]

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) wpływ 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 2020 r. poz. 415);

- 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 2021 r. poz. 605 i 1595).
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.
1. Zgodnie z zasadą wydzielenia działalności kasy mieszkaniowej od innej działalności banku prowadzącego taką kasę w art. 5 u.s.f.r.m. wskazano

źródła przychodów kasy mieszkaniowej, możliwe cele wydatkowania środków kasy oraz niektóre inne uwarunkowania działalności kasy. Regulacje te nie dotyczą innych niż kasa mieszkaniowa działalności banku.

2. Według art. 5 ust. 1 u.s.f.r.m. przychodami kasy mieszkaniowej są:
 - 1) odsetki i prowizje od udzielonych kredytów kontraktowych;
 - 2) opłaty manipulacyjne od wpłat dokonywanych na rachunki oszczędnościowo-kredytowe (same wpłaty oczywiście nie są przychodami kasy);
 - 3) odsetki od lokat środków kasy na rachunkach terminowych w bankach (chodzi tu o lokaty w innych bankach niż bank prowadzący daną kasę mieszkaniową);
 - 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 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (w ten sposób ograniczono możliwość inwestowania środków kasy mieszkaniowej do wymienionych tu przypadków, co ma chronić interes klientów kasy, zmniejszając ryzyko nietrafnych inwestycji);
 - 5) wpływy z inwestycji kasy w jednostki uczestnictwa funduszy rynku pieniężnego, o których mowa w art. 178 ustawy z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (co, podobnie jak ograniczenia zawarte w pkt 4, ma także chronić interes klientów kasy).

Należy podkreślić, że tak sformułowany przepis ogranicza źródła uzyskiwania przychodów kasy mieszkaniowej do przypadków wymienionych w powyższych pięciu punktach. Zatem próby pozyskiwania przychodów z innych źródeł lub z inwestowania środków kasy mieszkaniowej w inny sposób niż dopuszczony przepisami art. 5 u.s.f.r.m. stanowią naruszenie prawa i nie powinny mieć miejsca. Nie ma jednak przepisów, które definiowałyby wprost skutki takiego naruszenia. Należy zakładać, że naruszenie tych przepisów ze skutkiem dla kasy negatywnym może lub powinno prowadzić nie tylko do reakcji z powodu

naruszenia prawa, ale też do dochodzenia różnych roszczeń w oparciu o inne, ogólnie obowiązujące przepisy. Nie jest natomiast pewne, jakie mają być konsekwencje, gdy skutek finansowy dla kasy jest pozytywny (czy np. ewentualnie należy tylko reagować na naruszenie prawa).

3. W art. 5 ust. 2 u.s.f.r.m. przesądzono, że 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. To także ma na celu ochronę interesów klientów kasy mieszkaniowej poprzez dywersyfikację ryzyka, jakie może być związane z kumulacją środków na niezbyt korzystnych lokatach. Także i w tym przypadku nie określono wprost skutków naruszenia tego przepisu.
4. W art. 5 ust. 3 u.s.f.r.m. wskazano cztery cele, na jakie przeznaczają się środki kasy mieszkaniowej. Są to: odsetki od gromadzonych w kasie oszczędności, odsetki od pożyczek zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego lub w innym banku, koszty prowadzenia kasy oraz wynagrodzenie banku prowadzącego kasę, w wysokości do 1% wpłat dokonywanych na rachunki oszczędnościowo-kredytowe. Ograniczono więc możliwości wydatkowania środków kasy mieszkaniowej do wskazanych celów. Wyjątki od tej reguły wynikają z kolejnych przepisów (art. 5 ust. 4 i 5 u.s.f.r.m.), ale mają zastosowanie tylko wtedy, gdy przychody kasy mieszkaniowej przekraczają wydatki na cele określone w art. 5 ust. 3 u.s.f.r.m. i są wyższe niż zobowiązania, o których mowa w art. 5 ust. 5 u.s.f.r.m.
5. Zgodnie z art. 5 ust. 4 u.s.f.r.m., gdy przychody kasy mieszkaniowej przekraczają wydatki na cele określone w art. 5 ust. 3 u.s.f.r.m., nadwyżkę przeznaczają się w całości na kredyty kontraktowe i utrzymanie bieżącej płynności płatniczej w zakresie związanym z działalnością kasy. Jeżeli natomiast nadwyżka ta jest tak duża, że przekracza również potrzeby w tym zakresie, wówczas, zgodnie z art. 5 ust. 5 u.s.f.r.m., pozostała kwota nadwyżki może zostać przeznaczona na nabycie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy

Bank Polski bądź poręczonych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa oraz na nabycie listów zastawnych emitowanych na podstawie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych albo na lokaty terminowe w innych bankach (o których mowa w ust. 1 pkt 3) bądź na nabycie jednostek uczestnictwa funduszy rynku pieniężnego, o których mowa w art. 178 ustawy o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (o których była mowa w art. 5 ust. 1 pkt 5 u.s.r.f.m.).

Jak widać, także i w tym przypadku ograniczono możliwości inwestowania (wydawania) środków kasy mieszkaniowej, wskazując konkretne cele lub możliwości inwestycyjne wydatkowania tych środków.

Art. 6. (uchylony)

Przepis art. 6 u.s.f.r.m. miał na celu zapewnienie bieżącej płynności płatniczej kasy mieszkaniowej poprzez umożliwienie bankowi prowadzącemu kasę mieszkaniową wystąpienia o udzielenie pożyczki ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Przepis ten został uchylony 15.05.2009 r. przez art. 5 pkt 4 ustawy z 2.04.2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 65, poz. 545).

Art. 6a. [Przeznaczenie środków z innej działalności banku na funkcjonowanie kasy mieszkaniowej]

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.

1. Artykuł 6a u.s.f.r.m. wprowadza odstępstwo w zakresie wydzielenia działalności kasy mieszkaniowej od innej działalności banku. Umożliwia bowiem (w ust. 1) w celu zapewnienia bieżącej płynności płatniczej kasy mieszkaniowej, o której była mowa w art. 5 ust. 4 u.s.f.r.m., udostępnienie kasie środków z innej działalności banku prowadzącego kasę mieszkaniową albo zaciągnięcie przez ten bank pożyczki w innym banku, która przeznaczona byłaby na utrzymanie płynności finansowej kasy mieszkaniowej. Bank ma w tym zakresie wybór, z którego z wymienionych źródeł skorzystać. Może też ewentualnie skorzystać z obu. Odrębnym zagadnieniem jest, dlaczego lub w jakich okolicznościach kasa mieszkaniowa miałaby, mimo licznych przepisów ograniczających ryzyko zmniejszenia jej środków, utracić płynność finansową. Jak się wydaje, może to być związane przede wszystkim z nieprawidłową działalnością banku prowadzącego taką kasę, w tym ewentualnie z naruszaniem przez ten bank przepisów ostrożnościowych umieszczonych w komentowanej ustawie lub w innych ustawach. Aby zminimalizować skutki takiego braku płynności finansowej dla banku prowadzącego kasę mieszkaniową, wprowadzono przepisy art. 6a ust. 2–4 u.s.f.r.m.
2. W art. 6a ust. 2 u.s.f.r.m. umożliwiono bowiem pokrycie przez BGK z Funduszu Dopłat części lub całości odsetek od środków banku prowadzącego kasę mieszkaniową wykorzystanych do przejściowego finansowania działalności kasy mieszkaniowej, a także dokonanie przez BGK dopłaty do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku na utrzymanie płynności finansowej kasy mieszkaniowej przez bank prowadzący taką kasę. Sposób sformułowania tego przepisu nie

pozostawia BGK wyboru, czy w ogóle ma on sfinansować z Funduszu Dopłat te odsetki lub dopłaty do oprocentowania pożyczki udzielonej przez inny bank. Bankowi Gospodarstwa Krajowego pozostawiono wybór i to ograniczony (zob. kolejne ust. 3 i 4) jedynie w kwestii, czy finansować z Funduszu Dopłat całość czy część odsetek od środków banku prowadzącego kasę mieszkaniową wykorzystanych do przejściowego finansowania działalności kasy mieszkaniowej. Pozwolono także (w ust. 4) określić wysokość dopłat do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku w umowie zawieranej między bankami pożyczającym i udzielającym pożyczki a BGK. Tak więc omawiany przepis daje w istocie bankowi prowadzącemu kasę mieszkaniową gwarancję, że BGK dokona wspomnianych dopłat i spłaty odsetek w przypadku utraty przez tę kasę bieżącej płynności płatniczej.

Fundusz Dopłat, o którym mowa w tym przepisie, został utworzony w BGK na podstawie przepisów ustawy z 5.12.2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. z 2022 r. poz. 101, 1561 i 2456). Ustawa ta w art. 8–12 reguluje także sposób rozliczenia omawianych dopłat.

Należy jednak pamiętać, że pomoc tego rodzaju jest zwrotna, o czym świadczą też przepisy art. 6a ust. 3 i 4 u.s.f.r.m.

Rozwiązania te pośrednio chronią także interesy kredytobiorców umów o kredyt kontraktowy, gdyż zmniejszają bieżące obciążenie banku prowadzącego kasę mieszkaniową i redukują koszty związane z zapewnieniem kasie mieszkaniowej bieżącej płynności płatniczej, częściowo chroniąc kredytobiorcę przed negatywnymi skutkami pożyczek lub transferu kapitału wewnątrz banku.

3. Jak wspomniano wcześniej, w ust. 3 i 4 sprecyzowano pewne warunki dotyczące wysokości pomocy udzielanej przez BGK. W ust. 3 napisano, że 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 BGK zawarta przed udzieleniem pożyczki. Natomiast w ust. 4 przesądzono,

że 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 BGK i bankiem udzielającym pożyczki. Jak z tego wynika, BGK może decydować nie tylko o wysokości zwracanych z Funduszu Dopłat odsetek i wysokości dopłat do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku przez bank prowadzący kasę mieszkaniową, ale też o terminach spłaty przez ten bank do Funduszu Dopłat lub do BGK udzielonej pomocy. Warunki te określać ma bowiem umowa zawarta między BGK a bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową.

Art. 7. [Obowiązkowy zakres informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach w kasach mieszkaniowych]

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 mieszkaniowych⁴.

Art. 7.⁵ [Informacje związane z kasami mieszkaniowymi gromadzone przez bank i przekazywane do KNF]

1. Bank prowadzący kasy mieszkaniowe gromadzi informacje dotyczące stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banku z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych.

⁴ Brzmienie art. 7 obowiązujące do 30 maja 2023 r.

⁵ Art. 7 zmieniony przez art. 1 pkt 2 ustawy z 29 września 2022 r. (Dz.U. poz. 2456) zmieniającej nin. ustawę z dniem 31 maja 2023 r.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, bank przekazuje do Komisji Nadzoru Finansowego raz na kwartał w terminie 15 dni roboczych po zakończeniu kwartału, którego informacje dotyczą.

3. Informacje, o których mowa w ust. 1, są przekazywane po raz pierwszy za okres, w którym zostały udzielone przez kasę mieszkaniową kredyty na cele mieszkaniowe.

4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) obowiązkowy zakres,*
- 2) sposób sporządzania,*
- 3) tryb przekazywania*

– informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłaty oraz przychodów i kosztów banku z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, uwzględniając potrzebę zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego zarządzania bankiem.

1. Do dnia 30.05.2023 r. art. 7 u.s.f.r.m. przewidywał, że 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. Na podstawie tej delegacji wydane zostało obowiązujące od 1.07.1998 r. zarządzenie nr 2/98 Komisji Nadzoru Bankowego z 3.06.1998 r. w sprawie obowiązkowego zakresu 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 (Dz.Urz. NBP Nr 14, poz. 30). Zastąpiło ono wcześniejsze zarządzenie nr 18/96 Prezesa Narodowego Banku Polskiego z 20.12.1996 r. w sprawie obowiązkowego zakresu informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe i terminowości ich spłat

oraz przychodów i kosztów banków z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych (Dz.Urz. NBP Nr 24, poz. 62).

W świetle obowiązującego do 30.05.2023 r. brzmienia art. 7 u.s.f.r.m. zarządzenie w tym zakresie powinna wydać Komisja Nadzoru Finansowego, która z mocy ustawy z 21.07.2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym jest organem właściwym w sprawach nadzoru nad rynkiem finansowym. Komisja Nadzoru Finansowego jednak takiego zarządzenia nie wydała, natomiast zarządzenie KNB nr 2/98 z 3.06.1998 r. zostało uchylone z dniem 1.01.2009 r.

Ustawą z 29.09.2022 r. nadano z dniem 31.05.2023 r. omawianemu art. 7 nowe brzmienie. Według ust. 1 tego artykułu każdy bank prowadzący kasy mieszkaniowe gromadzi informacje dotyczące stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe i terminowości ich spłat oraz przychodów i kosztów banku z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych. Informacje te bank przekazuje – zgodnie z art. 7 ust. 2 u.s.f.r.m. – do Komisji Nadzoru Finansowego raz na kwartał w terminie 15 dni roboczych po zakończeniu kwartału, którego informacje dotyczą, przy czym są one przekazywane po raz pierwszy za okres, w którym zostały udzielone przez kasę mieszkaniową kredyty na cele mieszkaniowe (art. 7 ust. 3 u.s.f.r.m.).

2. Według art. 7 ust. 4 u.s.f.r.m. już nie Komisja Nadzoru Finansowego w drodze zarządzenia tylko minister właściwy do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Komisji Nadzoru Finansowego, określić ma, w drodze rozporządzenia:

- 1) obowiązkowy zakres,
- 2) sposób sporządzania,
- 3) tryb przekazywania

– informacji dotyczących stanu oszczędności zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowo-kredytowych, wysokości udzielonych kredytów kontraktowych i terminowości ich spłaty oraz przychodów i kosztów banku z tytułu prowadzenia kas mieszkaniowych, uwzględniając potrzebę zapewnienia skutecznego, prawidłowego i ostrożnego

zarządzania bankiem. Ujęty tu zakres informacji powiela regulację zawartą wcześniej w art. 7 u.s.f.r.m. Jednak poszerza delegację zawartą w tym przepisie o określenie przez ministra właściwego do spraw instytucji finansowych nie tylko obowiązkowego zakresu informacji, ale również sposobu sporządzania i trybu przekazywania wymienionych informacji. W świetle nowego brzmienia art. 7 ust. 4 u.s.f.r.m. zasięgnięcie opinii Komisji Nadzoru Finansowego jest w tym przypadku niezbędne, więc bez zasięgnięcia tej opinii rozporządzenie nie może zostać wydane.

Omawiana delegacja, jak i nowe brzmienie całego art. 7 u.s.f.r.m. wchodzi w życie 31.05.2023 r., zatem do tego czasu minister właściwy do spraw instytucji finansowych nie może uregulować w rozporządzeniu kwestii wymienionych w art. 7 ust. 4 u.s.f.r.m. w nowym brzmieniu.

ROZDZIAŁ 2

Umowa o kredyt kontraktowy

Art. 8. [Przedmiot umowy o kredyt kontraktowy]

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.

1. Rozdział 2 u.s.f.r.m. dotyczy kredytów kontraktowych udzielanych osobom oszczędzającym w kasie mieszkaniowej. Zgodnie z art. 8 ust. 1 u.s.f.r.m. kredyt taki udzielany jest na podstawie umowy między osobą fizyczną a bankiem prowadzącym kasę mieszkaniową. W umowie tej 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 długoterminowego kredytu na cele mieszkaniowe – z zastrzeżeniem art. 12 i 13 u.s.f.r.m. (zob. komentarz do tych artykułów). Jak z tego wynika, umowa ta jest realizowana dwuetapowo – najpierw gromadzone są w kasie mieszkaniowej przez osobę fizyczną oszczędności, a następnie, po upływie określonego w umowie czasu oszczędzania, udzielany jest kredyt na cel mieszkaniowy. Bez wcześniejszego oszczędzania kredyt nie może zostać udzielony, a umowa dotycząca wyłącznie kredytu nie jest umową o kredyt kontraktowy.

Niemniej umowa o kredyt kontraktowy pozostaje również umową kredytu, w której określa się obowiązki kredytobiorcy w zakresie sposobu wykorzystania kredytu (a także możliwości banku w zakresie rozwiązania umowy w razie niewłaściwego sposobu wykorzystania kredytu), zwrotu wykorzystanych kwot kredytu w określonych terminach wraz z odsetkami oraz zapłaty należnej bankowi prowizji. Odsetki od wykorzystanej kwoty kredytu są tu immanentną cechą umowy kredytowej, co sprawia, że bank musi je pobierać, inaczej nie mielibyśmy do czynienia z umową kredytu.

Do minimalnego czasu oszczędzania odnosi się art. 10 u.s.f.r.m.

Kredyt kontraktowy ma być długoterminowy. Jednak w żadnym z przepisów art. 15b ust. 3 u.s.f.r.m. nie odniesiono się do terminu spłaty takiego kredytu ani do znaczenia pojęcia „długoterminowy”. Kredyt ten ma zostać udzielony na cele mieszkaniowe, które zostały wskazane w art. 8 ust. 2 u.s.f.r.m.

2. Analiza definicji umowy o kredyt kontraktowy zawartej w art. 8 ust. 1 u.s.f.r.m. prowadzi do wniosku, że umowa o kredyt kontraktowy

zasadniczo różni się od innych umów kredytowych, do których odnoszą się ogólnie obowiązujące przepisy Prawa bankowego. Nastąpiło tu bowiem ograniczenie stron umowy do osoby oszczędzającej w kasie mieszkaniowej i do banku prowadzącego tę kasę. Umowa o kredyt kontraktowy nie może zatem być zawarta przez inny bank ani przez bank prowadzący kasę mieszkaniową z inną osobą. Biorąc takiego kredytu nie mogą zatem być osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej ani osoby fizyczne, które nie gromadziły oszczędności w kasie mieszkaniowej prowadzonej przez dany bank. Zatem umowa kredytowa, której stroną jest ktoś inny niż bank prowadzący kasę mieszkaniową i osoba gromadząca oszczędności w kasie mieszkaniowej prowadzonej przez ten bank, nie jest umową o kredyt kontraktowy, nawet jeśli jej treść odpowiada treści takiej umowy. Nie będzie się więc do niej stosować przepisów komentowanej ustawy, lecz przepisy Prawa bankowego.

3. Ograniczenie stron umowy o kredyt kontraktowy powoduje, że umowę o taki kredyt uważać należy za umowę zawieraną przez przedsiębiorcę z konsumentem. Dlatego stosować tu należy chroniące konsumentów przepisy art. 384–385⁴ k.c., w szczególności dotyczące wzorców umowy (których postanowienia nie wiążą konsumenta, o ile nie zostały z nim uzgodnione indywidualnie) i niedozwolonych postanowień umownych.
4. W art. 8 ust. 2 u.s.f.r.m. postawiono przede wszystkim wymóg, by wymienione w tym przepisie cele mieszkaniowe służyły zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy. Eliminuje to możliwość udzielenia kredytu kontraktowego w celu zaspokojenia potrzeb innych osób niż kredytobiorca wcześniej oszczędzający w kasie mieszkaniowej. Ma to też znaczenie dla korzystania z ulg podatkowych z tytułu poniesienia wydatków za zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika.
5. Celami mieszkaniowymi, na które może zostać udzielony kredyt kontraktowy, są nie tylko nabycie, budowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa domu albo lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną