

**ZARZĄDZENIE Nr 5173 /VII/17**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia 18 stycznia 2017 r.

**w sprawie ustalenia zasad pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi i pozostających w zarządzie Zarządu Lokali Miejskich.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Ustalam zasady pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi i pozostających w zarządzie Zarządu Lokali Miejskich, zwanej dalej kaucją mieszkaniową, określone w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Zarządu Lokali Miejskich przy ul. Piotrkowskiej 153.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Lokali Miejskich.

§ 4. Traci moc zarządzenie Nr 5029/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi lub pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych Miasta Łodzi.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



**PREZYDENT MIASTA**

*Hanna Zdanowska*  
**Hanna ZDANOWSKA**

Załącznik  
do zarządzenia Nr **5173** /VII/17  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia **18** stycznia 2017 r.

### **Zasady pobierania kaucji mieszkaniowej.**

§ 1. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji mieszkaniowej.

2. Kaucja mieszkaniowa wynosi 12 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, określonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Wysokość kaucji określa wynajmujący.

§ 2. 1. W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego do uiszczenia kaucji mieszkaniowej, gdy rokuje to zapłatę należności w całości, wynajmujący może rozłożyć kwotę należnej kaucji na raty płatne miesięcznie według zasad określonych w obowiązującej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Miastu Łodzi lub jego jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu uprawnionego do udzielania tych ulg.

2. W przypadku uchybienia wpłaty którejkolwiek z rat kaucja mieszkaniowa staje się w całości wymagalna i następuje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.

3. Jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę zawarcia umowy najmu, nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, określonych w komunikacie Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wynajmujący może odstąpić od naliczenia kaucji mieszkaniowej.

4. Kaucję mieszkaniową wpłaca się na konto wynajmującego.

5. Brak wpłaty kaucji mieszkaniowej lub jej pierwszej raty powoduje odstąpienie od zawarcia umowy najmu.

§ 3. Kaucji mieszkaniowej nie pobiera się w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:

- 1) socjalnego i zamiennego;
- 2) w związku z zamianą lokali, jeżeli najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji;
- 3) z osobami opuszczającymi po osiągnięciu pełnoletności placówki opiekuńczo-wychowawcze, regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 575, 1583 i 1860 oraz z 2017 r. poz. 60), niemającymi zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) z osobami, które w wyniku zamiany wzajemnej nabyły od Miasta Łodzi wierzytelność z tytułu zaległości czynszowych poprzedniego najemcy;
- 5) z osobami, które zobowiążą się do wykonania remontu lokalu na własny koszt, we własnym zakresie, bez prawa regresu do wynajmującego, o ile szacunkowa wartość remontu, wyliczona przez wynajmującego przekroczy dwukrotną wartość obowiązującej kaucji mieszkaniowej;

- 6) z osobami będącymi repatriantami w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2014 r. poz. 1392, z 2015 r. poz. 1274 oraz z 2017 r. poz. 60);
- 7) z osobami zajmującymi lokale mieszkalne będące dotychczas w dyspozycji innych podmiotów aniżeli Miasto Łódź, z którymi zostaną zawarte umowy najmu po przejęciu lokali przez Miasto Łódź;
- 8) powstałego na skutek przydziału lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu zwolnionego, jeżeli lokal wolny nie spełnia warunków technicznych jako samodzielny, a po ich połączeniu powstanie samodzielny lokal;
- 9) powstałego na skutek dokonanej przez osoby fizyczne adaptacji pomieszczeń innych niż mieszkalne (strychów, pralni, suszarni, lokali użytkowych itp.) we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa regresu do wynajmującego;
- 10) z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, a zamieszkującymi faktycznie wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy do chwili jego śmierci i spełniają kryteria wynikające z prawa miejscowego, określające zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, tj. z pełnoletnimi:
  - a) wstępnymi i zstępnymi,
  - b) rodzeństwem,
  - c) powinowatymi (synowa, zięć, teściowa, teść),
  - d) osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu,
  - e) osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na podstawie skierowania – o ile wymienione osoby lub ich współmałżonkowie, w chwili ustania stosunku najmu, nie posiadali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 11) z byłym najemcą lokalu, jeżeli dług zostanie uregulowany w całości, o ile wcześniej dokonał wpłaty kaucji mieszkaniowej;
- 12) z osobami pełnoletnimi, które zamieszkiwały faktycznie wspólnie z byłym najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy przed rozwiązaniem umowy najmu i nadal zamieszkują w lokalu, pod warunkiem uregulowania przez nich długu w całości, jeżeli osoby te lub ich współmałżonkowie w dacie ustania stosunku najmu nie posiadały i nie posiadają tytułu do innego lokalu oraz, o ile były najemca dokonał cesji praw i obowiązków związanych z wpłaconą kaucją mieszkaniową na rzecz najemcy;
- 13) w związku z przekwaterowaniem właścicieli nieruchomości usytuowanych na terenach inwestycyjnych.