

ZARZĄDZENIE Nr 3007/VI/12
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 21 września 2012 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.

Na podstawie art. 30 ust.1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 6 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustalam zasady pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, zwanej dalej kaucją mieszkaniową, zawarte w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łódź przy ul. Piotrkowskiej 153.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

§ 4. Traci moc uchwała Nr 3642/366/2002 Zarządu Miasta Łodzi z dnia 25 kwietnia 2002 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, zmienionej zarządzeniami Prezydenta Miasta Łodzi Nr 2375/IV/05 z dnia 20 stycznia 2005 r. oraz Nr 1946/VI/12 z dnia 15 marca 2012 r.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 2 listopada 2012 r.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 3007/VI/12
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 21 września 2012 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 mieszkaniowej określa właściwy wynajmujący.

§ 2.1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy zapłata kaucji mieszkaniowej mogłaby zagrozić egzystencji najemcy lub osób będących na jego utrzymaniu, wynajmujący może rozłożyć kwotę należnej kaucji na raty płatne miesięcznie wg zasad określonych w uchwale Nr LXXXVIII/1531/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty wierzytelności Miasta Łodzi lub jego jednostek podległych z tytułu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny oraz wskazania organu do tego uprawnionego oraz ustalenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną.

2. W przypadkach wskazanych w ust. 1, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego najemcy, w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę wystawienia skierowania na zawarcie umowy najmu, nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym wystawiający skierowanie może odstąpić od naliczenia kaucji mieszkaniowej.

3. W przypadku rozłożenia kaucji mieszkaniowej na raty wymagane jest zabezpieczenie majątkowe w formie weksla in blanco wraz z należnymi poręczeniami i deklaracjami. Zabezpieczenie majątkowe wygasa z chwilą spłaty wierzytelności.

4. Kaucję mieszkaniową lub jej pierwszą ratę w przypadku rozłożenia kaucji na raty, wpłaca się na konto właściwego wynajmującego w terminie 14 dni od daty doręczenia skierowania.

5. Brak wpłaty kaucji mieszkaniowej lub jej pierwszej raty oraz brak złożenia weksla w terminie określonym w pkt. 4 powoduje odstąpienie od zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku uchybienia wpłaty którejkolwiek z rat wynajmujący wyznaczy dodatkowy 7 dniowy termin na jej uregulowanie od daty doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu kaucja mieszkaniowa staje się w całości wymagalna i następuje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.

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

- 1) socjalnego i zamiennego;
- 2) w związku z zamianą wzajemną lokali, a najemca uzyskał zwrot kaucji mieszkaniowej bez dokonania jej waloryzacji;
- 3) z osobami opuszczającymi, po osiągnięciu pełnoletniości, domy dziecka lub rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, nie mającymi zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych;

- 4) w wyniku zamiany dotychczas zajmowanego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, na inny lokal z tego zasobu w celu dostosowania wielkości wynajmowanego lokalu do aktualnej wielkości gospodarstwa domowego i jego możliwości finansowych;
- 5) w którym remont jest ekonomicznie nieopłacalny lub został opróżniony w wyniku realizacji orzeczenia sądu o eksmisję, na który uprzednio została zawarta umowa użyczenia na czas trwania remontu wykonanego we własnym zakresie i na własny koszt przez użytkownika, bez prawa regresu do wynajmującego;
- 6) z osobami, które nabyły od Miasta wierzytelność z tytułu zaległości czynszowych poprzedniego najemcy;
- 7) 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;
- 8) z osobami będącymi repatriantami w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz.U. z 2004 r. Nr 53, poz. 532, z 2005 r. Nr 94, poz. 788, z 2006 r. Nr 249, poz. 1828, z 2007 r. Nr 120, poz. 818, z 2008 r. Nr 70, poz. 416, Nr 216, poz. 1367);
- 9) z osobami zajmującymi lokale mieszkalne będące dotychczas w dyspozycji innych podmiotów aniżeli Miasto Łódź, z którymi zostają zawarte umowy najmu po przejęciu lokali przez Miasto;
- 10) powstałego na skutek przydziału lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 11) powstałych na skutek adaptacji na lokal mieszkalny we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa regresu do wynajmującego, lokali użytkowych, strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń;
- 12) w którym pozostają, w przypadku opuszczenia go przez najemcę lub w przypadku śmierci najemcy i pozostawienia w lokalu osób zamieszkujących faktycznie wspólnie z najemcą do chwili śmierci lub do czasu ustania stosunku najmu:
 - a) małżonek,
 - b) wstępni, zstępni,
 - c) rodzeństwo,
 - d) powinowaci (synowa, zięć, teściowa, teść),
 - e) osoby przyjęte na podstawie orzeczenia sądu,
 - f) osoby uprawnione do zamieszkiwania na podstawie skierowania,
 - g) dzieci współmałżonka,o ile wymienione osoby lub ich współmałżonkowie, w chwili ustania stosunku najmu, nie posiadali i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Zwolnienie nie dotyczy innych osób zameldowanych w lokalu na pobyt stały i zamieszkujących wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 5 lat;
- 13) z osobami, którym został przywrócony tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (utraconego na skutek występujących zaległości czynszowych), a które uregulują w całości swój dług i dadzą rękojmię należytego wykonywania obowiązków najemcy, o ile ówczesnie dokonali wpłaty kaucji mieszkaniowej;
- 14) w przypadku regulacji stanów prawnych lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do zamieszkiwania w nich, nie posiadające dokumentu potwierdzającego tytuł prawny do lokalu; o ile ówczesnie dokonali wpłaty kaucji mieszkaniowej;
- 15) w związku z przekwaterowaniem właścicieli nieruchomości usytuowanych na terenach inwestycyjnych.

§ 4. Pobrana kaucja mieszkaniowa podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Zwaloryzowana kwota kaucji mieszkaniowej na dzień zwrotu odpowiada kwocie miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu pomnożonej przez 12.

§ 5. Kaucja mieszkaniowa podlega zwrotowi również w przypadku, gdy lokal nie został przez uprawnionego zajęty i nie doszło do zawarcia umowy najmu.

§ 6. Jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu po wydaniu skierowania nie objęła lokalu w najem z własnej winy, z kaucji mieszkaniowej mogą być potrącone należności wynikające z utrzymania lokalu (odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi określone dla danego lokalu oraz koszty świadczeń eksploatacyjnych) za okres od dnia udostępnienia lokalu do dnia jego zdania. Zwrot kaucji mieszkaniowej następuje w wysokości jej wpłaty po potrąceniu należności, o których mowa wyżej.