

**ZARZĄDZENIE Nr 309/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 15 lutego 2023 r.**

**w sprawie ustalenia zasad pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456)

**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”, określone w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Zarządu Lokali Miejskich przy al. Tadeusza Kościuszki 47 w Łodzi.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Lokali Miejskich.

§ 4. Traci moc zarządzenie Nr 7459/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 czerwca 2021 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.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

### **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, możliwe jest rozłożenie kwoty 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 wskazane przez 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) zamiennego lub będącego przedmiotem najmu socjalnego;
- 2) w związku z zamianą lokali, jeżeli najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji;
- 3) z osobami opuszczającymi po osiągnięciu pełnoletniości 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 2022 r. poz. 447, 1700 i 2140);
- 4) z osobami, które w wyniku zamiany wzajemnej nabyły od Miasta Łodzi wierzytelność z tytułu zaległości czynszowych poprzedniego najemcy;
- 5) z osobami będącymi repatriantami w rozumieniu ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1105);
- 6) 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;

- 7) 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;
- 8) powstałego na skutek przydziału lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu zwolnionego, jeżeli:
  - a) nastąpiła poprawa struktury zajmowanego lokalu, lub
  - b) nastąpiła poprawa wyposażenia w niezbędne urządzenia techniczne zajmowanego lokalu, lub
  - c) nie było możliwości podłączenia do lokalu zwolnionego instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, wentylacyjnej lub możliwości ogrzewania;
- 9) z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, a zamieszkującymi faktycznie wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci i spełniają kryteria wynikające z prawa miejscowego, określające zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, tj.:
  - a) wstępnymi i zstępnymi,
  - b) rodzeństwem,
  - c) synową, zięciem, teściową, teściem,
  - d) osobami przyjętymi na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu,
  - e) osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na podstawie skierowania;
- 10) z byłym najemcą lokalu, jeżeli dług zostanie uregulowany w całości, o ile wcześniej dokonał wpłaty kaucji mieszkaniowej;
- 11) z osobami, które zamieszkiwały faktycznie wspólnie z byłym najemcą i nadal zamieszkują w lokalu, pod warunkiem uregulowania przez nich długu w całości oraz, o ile były najemca dokonał cesji praw i obowiązków związanych z wpłaconą kaucją mieszkaniową na rzecz najemcy:
  - a) wstępnymi i zstępnymi,
  - b) rodzeństwem,
  - c) synową, zięciem, teściową, teściem,
  - d) osobami przyjętymi na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu,
  - e) osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na podstawie skierowania
  - f) dziećmi współmałżonka;
- 12) w związku z przekwaterowaniem właścicieli nieruchomości usytuowanych na terenach inwestycyjnych.