

**ZARZĄDZENIE NR ON.0050.1684.2021.ZGM
PREZYDENTA MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ**

z dnia 15 lutego 2021 r.

**w sprawie określenia wysokości i zasad pobierania kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu
lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.), art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.), zwanej dalej ustawą,

zarządzam co następuje

§ 1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej, z wyjątkiem przypadków przewidzianych ustawą oraz z zastrzeżeniem § 2, § 3 i § 4, jest wpłacenie przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lub umowy przedwstępnej.

§ 2. 1. W przypadku dokonywania zamiany lokalu kaucja wpłacona z tytułu najmu lokalu zajmowanego przed zamianą zostaje, z wyjątkiem przypadków przewidzianych ustawą oraz z zastrzeżeniem § 5 ust. 2, zwaloryzowana i zaliczona na poczet kaucji za lokal uzyskany po zamianie; ewentualna brakująca różnica pomiędzy kaucją określoną w § 1 a zwaloryzowaną kaucją musi zostać wpłacona przez najemcę przed wydaniem najemcy lokalu uzyskanego w wyniku zamiany.

2. W przypadku opisanym w ust. 1, gdy zwaloryzowana kaucja wpłacona z tytułu najmu lokalu zajmowanego przed zamianą przewyższa kaucję za lokal uzyskany po zamianie, określoną w § 1, różnica podlega zwrotowi na wskazany przez najemcę rachunek bankowy bądź zaliczeniu – za zgodą najemcy - na poczet przyszłych należności za lokal uzyskany w wyniku zamiany.

§ 3. Z obowiązku wpłacenia kaucji zwolnione są osoby przystępujące do zawarcia umowy najmu:

- 1) lokalu zamiennego, socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia,
- 2) lokalu powstałego w wyniku dokonania przez osobę uprawnioną nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy czy też adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkaniowe w budynkach stanowiących zasób Miasta Bielska-Białej,
- 4) po wykonanym na własny koszt remoncie lokalu, w przypadku gdy koszt wykonanego remontu, określony w Protokole Typowania Robót przewyższa wymiar kaucji,
- 5) w wyniku wstąpienia w stosunek najmu; zwolnienie to nie dotyczy osób, o których mowa w art. 30 ustawy (zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez okres nie krótszy niż 10 lat)
- 6) ponownie zawartej na ten sam lokal, do którego lokator utracił tytuł prawny - o ile przed zawarciem umowy pierwotnej kaucja została wpłacona.

§ 4. 1. Kwota, określona w § 1 lub § 2 ust. 1, na uzasadniony sytuacją materialną wniosek najemcy lub osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu może zostać :

- 1) rozłożona na miesięczne raty, płatne w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy, przy czym pierwsza rata musi zostać wpłacona przed zawarciem umowy najmu lokalu; warunki spłaty i skutki niewywiązania się z obowiązku wpłaty kaucji określi umowa regulująca rozłożenie kaucji na raty;
- 2) obniżona, jeżeli wpłata kaucji w pełnym wymiarze stanowi znaczne uszczuplenie dochodu wnioskodawcy.

§ 5. Najemca lub osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej może zostać zwolniona z obowiązku wpłacenia kaucji, jeżeli dochód na jednego członka jej gospodarstwa domowego nie przekracza 75% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa jednoosobowego oraz 50% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.

§ 6. 1. Kaucja podlega waloryzacji oraz zwrotowi w terminie i na zasadach określonych ustawą.

2. Przed zwrotem kaucji, o którym mowa w ust. 1, wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji:

1) nieuiszczone na dzień zwrotu czynsz najmu i opłaty niezależne od wynajmującego;

2) należności związane z utrzymaniem przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz z korzystaniem z przedmiotu najmu i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku, w zakresie obciążającym najemcę, jeżeli ten uchylił się od wykonania ciężących na nim obowiązków;

3) należności związane z obowiązkiem zdania lokalu w stanie niepogorszonym, umożliwiającym jego ponowne zasiedlenie,

4) inne należności do uiszczenia których najemca był zobowiązany względem wynajmującego.

3. W przypadku gdy najemca opróżnia lokal zajmowany w związku z przeprowadzką do lokalu zamiennego, kaucja wpłacona na lokal opróżniany podlega zwrotowi zgodnie z brzmieniem niniejszego paragrafu.

§ 7. W razie pozostania w lokalu po ustaniu stosunku najmu osób nieuprawnionych do zawarcia umowy najmu, kaucja nie podlega zwrotowi do czasu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu przez te osoby.

§ 8. Nadzór nad wykonaniem Zarządzenia powierzam I Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 9. Wykonanie Zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

§ 10. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

Bielska-Białej

Jarosław Klimaszewski