## ZARZĄDZENIE NR

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 23 grudnia 2019r.**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **określenia wysokości i zasad pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.** |

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 2019 r. poz. 506, 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 2019 r. poz. 1182, ze zm.), zwanej dalej ustawą, zarządza się, co następuje:

**§ 1**

Określa się wysokość i zasady pobierania kaucji zabezpieczającej z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz jej zwrotu.

**§ 2**

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

2. Wydanie lokalu mieszkalnego osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu tego lokalu może nastąpić, z wyjątkiem przypadków przewidzianych ustawą oraz z zastrzeżeniem § 3, § 4 i § 5, dopiero po uprzednim wpłaceniu kaucji określonej w ust. 1 bądź dopłaty kaucji – w przypadkach oraz w wysokości określonych w § 3 ust. 1.

**§ 3**

1. W przypadku dokonywania zamiany lokalu kaucja wpłacona z tytułu najmu lokalu zajmowanego przed zamianą może zostać na wniosek najemcy, z wyjątkiem przypadków przewidzianych ustawą oraz z zastrzeżeniem § 6 ust. 2, zwaloryzowana i zaliczona na poczet kaucji za lokal uzyskany po zamianie; ewentualna brakująca różnica pomiędzy kaucją określoną w § 2 ust. 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 na wniosek najemcy kaucja wpłacona z tytułu najmu lokalu zajmowanego przed zamianą przewyższa kaucję za lokal uzyskany po zamianie, określoną w § 2 ust. 1, różnica podlega: zwrotowi na wskazany przez najemcę rachunek bankowy bądź zaliczeniu – za zgodą najemcy na poczet przyszłych płatności za lokal uzyskany w wyniku zamiany.

**§ 4**

Nie pobiera się kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w przypadku:

1) zawierania umowy najmu lokalu w trybie § 16 uchwały Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania do czasu jej obowiązywania lub w trybie § 16 uchwały Nr XIX/322/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania od dnia jej wejścia w życie;

2) zawierania umowy najmu lokalu z osobami repatriowanymi do Polski na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji, osiedlającymi się na terenie miasta Poznania.

**§ 5**

Na uzasadniony wniosek najemcy lub osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu kwota określona w § 2 ust. 1 lub § 3 ust. 1 może zostać rozłożona na miesięczne raty, płatne w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy, przy czym pierwsza rata musi zostać wpłacona przed zawarciem umowy najmu lokalu.

**§ 6**

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

2. Kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. podlega waloryzacji wyłącznie na drodze postępowania sądowego.

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

1) nieuiszczone należności z tytułu najmu lokalu;

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 uchyla się od wykonania ciążących na nim obowiązków;

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

**§ 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**

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Biura Spraw Lokalowych.

**§ 9**

Traci moc zarządzenie Nr 317/2013/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 8 maja 2013 r. w sprawie określenia wysokości i zasad pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

**§ 10**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

(-) Bartosz Guss

Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA