

Zarządzenie Nr 335/2026
Prezydenta Miasta Włocławek
z dnia 7 lipca 2026 r.

w sprawie określenia wysokości kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Miasto Włocławek)

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725),

zarządza się co następuje:

§ 1. 1. Zawarcie po dniu wejścia w życie niniejszego zarządzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek) jest uzależnione od wpłacenia kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu, przysługujące wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Przepisów niniejszego zarządzenia nie stosuje się do umów najmu zawieranych z osobami, które bezpośrednio po zakończeniu umowy najmu socjalnego lokalu zawierają umowę najmu tego samego lokalu na czas nieoznaczony oraz do umów najmu zawieranych w trybie § 14 uchwały nr XXXII/41/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 kwietnia 2021 r. Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Włocławek (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2024 r. poz. 5030, z 2025 r. poz. 803, poz. 4569, poz. 6433).

§ 2. Wysokość kaucji z zastrzeżeniem § 3 i § 4 wynosi 6 – krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek czynszu obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 3. Dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w nowo wybudowanym budynku położonym we Włocławku przy ul. Celulozowej 19 wysokość kaucji wynosi 9 – krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek czynszu obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 4. Dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w zrewitalizowanym budynku położonym we Włocławku przy ul. Maślanej 4/6 wysokość kaucji wynosi 9 – krotność miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek czynszu obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 5. Traci moc zarządzenie nr 26/2025 Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie określenia wysokości kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarowania Mieniem Komunalnym oraz kierownikom jednostek zarządzających lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Włocławek (Miasta Włocławek).

§ 7. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się właściwemu w zakresie nadzoru Zastępcy Prezydenta Miasta Włocławek.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

KIEROWNIK REFERATU

Małgorzata Chrzanowska

DYREKTOR WYDZIAŁU

Magdalena Stefanowska

Sprawdzono pod względem legislacyjnym
RADCA PRAWNY

Jolanta Ordon
TR-1649

wz. PREZYDENTA MIASTA

Jarosław Zdanowski
Zastępca Prezydenta

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725) zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

W myśl z art. 6 ust. 2 powyższej ustawy kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- dotyczy najmu lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu,
- jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

Miasto ma możliwość wprowadzenia zasad pobierania kaucji mieszkaniowej, opierając się o art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662.), z którego wynika, że do zadań Prezydenta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym.

W obecnie obowiązujących regulacjach prawnych, uprawnione jest wprowadzenie zasad pobierania kaucji mieszkaniowej przez organ wykonawczy, zarówno w drodze zarządzenia, jak i ramach umowy najmu.

Kaucja mieszkaniowa stanowi zabezpieczenie wynajmującego lokal, umożliwiając możliwość potrącenia z kwoty wpłaconej kaucji, nieuiszczonych przez najemcę opłat za czynsz i opłat z nim związanych oraz na pokrycie szkód spowodowanych przez najemcę po opuszczeniu zajmowanego lokalu.

Projekt zarządzenia w sprawie określenia wysokości kaucji mieszkaniowej wynika z konieczności dostosowania jej do standardu oraz wartości technicznej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Dla lokali znajdujących się w istniejącym zasobie utrzymuje się kaucję w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu, natomiast dla lokali położonych w nowo wybudowanych oraz zrewitalizowanych budynkach ustala się kaucję w wysokości 9-krotności miesięcznego czynszu. Wyższa kaucja dla lokali o podwyższonym standardzie ma na celu lepsze zabezpieczenie należności wynajmującego oraz ochronę majątku Miasta przed ewentualnymi kosztami związanymi z uszkodzeniem lokalu lub niewywiązaniem się najemcy z warunków umowy najmu.

W nawiązaniu do powyższego zarządzenie jest słuszne i zasadne.

DYREKTOR WYDZIAŁU



Magdalena Stefanowska

UID:1453111

KIEROWNIK REFERATU



Małgorzata Chrzanowska