

z dnia 22.08 2025 r.

zmieniające zarządzenie nr 32/2025 z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie określenia zasad, wysokości, trybu pobierania i zwrotu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz zasad i trybu zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Otwocka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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) oraz art. 777 § 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. W zarządzeniu nr 32/2025 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie określenia zasad, wysokości, trybu pobierania i zwrotu kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz zasad i trybu zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Otwocka, wprowadza się następującą zmianę:

§ 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4

1. W przypadku skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu usytuowanego w budynku wybudowanym po 2022 r., kaucję należy uregulować jednorazowo, w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Rozłożenie na raty, zwolnienie z obowiązku zapłaty w całości lub części kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych, o której mowa w ust. 1 jest możliwe w sytuacji, gdy wystąpią szczególne okoliczności po stronie Najemcy uzasadnione nagłymi, niedającymi się przewidzieć okolicznościami (m.in. pożar domu lub lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta) lub względami społecznymi czy gospodarczymi, jego możliwościami płatniczymi, sytuacją rodzinną, zdrowotną lub osobistą, przy zachowaniu kryterium interesu publicznego i Najemcy zobowiązanego do wpłaty kaucji, jako interesu jednostki.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej w Otwocku.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

Generalna zasada zawarta w 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), która stanowi o możliwości pobierania przez właściciela kaucji jako zabezpieczenia finansowego należytego wykonywania umowy o odpłatne używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Otwocka od osób skierowanych do zawarcia umowy, ma charakter fakultatywny. W okresie obowiązywania zmienianego zarządzenia dostrzeżono bariery uniemożliwiające wykonanie nałożonego obowiązku jej wpłaty przez przyszłych najemców oraz występowanie kolizji pomiędzy interesem publicznym, a słusznym interesem obywatela.

W takich przypadkach, w odniesieniu do ogólnego założenia zabezpieczenia interesów wynajmującego lokale komunalne, udzielenie ulgi jako pomocy publicznej o indywidualnym charakterze powinno być stosowane wyjątkowo, po ocenie okoliczności faktycznych z uwzględnieniem szczególnego statusu osoby wnioskującej o zwolnienie z kaucji (w jednej z możliwych form), ponieważ uwzględnienie słusznego interesu społecznego zostanie naznaczone kolizją normy prawnej, która chroni określoną wartość – posiadanie przez Miasto Otwock środków jako zabezpieczenie finansowe na pokrycie roszczeń wynajmującego z tytułu nienależytego wykonywania umowy najmu lub usunięcia skutków zniszczenia, aktów wandalizmu nowo oddanych do odpłatnego używania lokali komunalnych.

Biorąc pod uwagę fakt, iż do jednego z kluczowych zadań własnych Miasta Otwocka należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, gdzie zweryfikowany status materialny przyszłego najemcy nie daje możliwości zaspokojenia tych potrzeb samodzielnie, wykonywanie procedury dotyczącej pobierania kaucji w sposób ścisły, stanowić będzie okoliczność wykluczającą przydział lokalu mieszkalnego oraz przesłankę tamującą zawarcie umowy, pomimo występowania nadzwyczajnych okoliczności obejmujących sytuacje trwające również przez pewien czas, a nie tylko zdarzenia nagłe i niespodziewane niezależne od przyszłego najemcy.

Wprowadzane zarządzenie pozostaje bez wpływu na wydatki Miasta Otwocka, a dokonywana zmiana stała się konieczna i w pełni uzasadniona.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka

Krzysztof Dec
Wiceprezydent Miasta

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka

Krzysztof Dec
Wiceprezydent Miasta