

Zarządzenie Nr 91/2020
Prezydenta Miasta Konina
z dnia 15 czerwca 2020 roku

w sprawie zasad i trybu pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713) oraz art. 6 oraz art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611) **zarządza się**, co następuje:

§ 1

Celem zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Konina oraz lokali wynajmowanych od innych właścicieli w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, od najemców tych lokali pobiera się kaucję na zasadach i w trybie określonym niniejszym zarządzeniem.

§ 2

Obowiązująca kwota kaucji odpowiada 12 - krotnej miesięcznej kwocie czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 3

Osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu zobowiązana jest wpłacić obowiązującą kaucję, do dnia zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem § 6 niniejszego Zarządzenia.

§ 4

Wpłata kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i opłat niezależnych od właściciela z tytułu najmu lokalu, jak również z obowiązku ponoszenia kosztów napraw i konserwacji lokalu oraz jego odnowienia w chwili opróżnienia i opuszczenia.

§ 5

1. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, jeżeli najemca nie zalega w opłacie należności z tytułu najmu, których pokrycie kaucja zabezpiecza.

2. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji należności związane z odnowieniem lokalu w zakresie obciążającym najemcę w chwili jego opróżnienia i opuszczenia, jeżeli najemca uchyła się od wykonania tego obowiązku.
3. Kaucja podlega zwrotowi w zwaloryzowanej wysokości, równej 12– krotności aktualnego czynszu za lokal w dniu jego opróżnienia, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Zwrócona kwota nie może być jednak niższa od kwoty kaucji wpłaconej przez najemcę.
4. W razie pozostawienia przez najemcę w lokalu, po ustaniu stosunku najmu, osób dotychczas wspólnie z nim zamieszkałych, z którymi nie zostanie zawarta umowa najmu, kaucja nie podlega zwrotowi do czasu opróżnienia i opuszczenia lokalu przez te osoby.
5. Zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r. następuje zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 6

1. Kaucji nie pobiera się w przypadku zawarcia umowy najmu:
 - a) socjalnego lokalu;
 - b) zamiennego lokalu podstawionego najemcy na czas trwania remontu, naprawy zajmowanego lokalu;
 - c) w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji;
 - d) z osobami, które wstąpiły w stosunek najmu z mocy prawa, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;
 - e) z osobami przekwaterowanymi na podstawie wydanych decyzji z art. 108 Kpa,
2. Wynajmujący – na wniosek najemcy – może zaniechać poboru kaucji w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
 - a) z osobami, które przyjeły lokal do remontu i wykonają go na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa regresu do wynajmującego;
 - b) z osobami opuszczającymi, po osiągnięciu pełnoletniości, Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńczo - wychowawcze, oraz rodziny zastępcze, nie mającymi zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych;
 - c) z osobami w których skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba niepełnosprawna legitymująca się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności (konieczne jest zaświadczenie o stopniu niepełnosprawności) lub niepełnosprawne dziecko do lat 16 legitymujące się orzeczeniem o niepełnosprawności (konieczne jest zaświadczenie

o niepełnosprawności), na które opiekun prawny pobiera świadczenie pielęgnacyjne z tytułu rezygnacji z zatrudnienia;

- d) z osobami powyżej 65 – go roku życia których, dochód brutto na jedną osobę z ostatnich trzech miesięcy, nie przekracza 80% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 120% dla gospodarstwa jednoosobowego.

Za dochód brutto, rozumie się dochód, wynikający z sumy wszystkich dochodów brutto, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, uzyskany przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania;

- e) z osobami, którym został przywrócony tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (utraconego na skutek występujących zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu), jeżeli dokonały już wpłaty kaucji za użytkowany lokal;
- f) z osobami, które zostają przekwaterowane z uwagi wszczęte postępowanie z Urzędu.

§ 7

1. Wynajmujący ma prawo rozkładania wnoszenia kaucji na raty, przy czym maksymalna ilość rat miesięcznych wynosi 12.
2. Rozłożenie wpłaty należnej kwoty kaucji na raty następuje na wniosek przyszłego najemcy, pod warunkiem że uzyskiwany dochód brutto najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę wniosku nie przekracza 80% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 120% dla gospodarstwa jednoosobowego. Za dochód brutto, rozumie się dochód, określony w § 6 ust. 2 pkt. „d”.
3. Wpłata I raty należnej kwoty kaucji musi nastąpić w terminie do dnia zawarcia umowy najmu, wpłata kolejnych rat następuje w terminach ustalonych przez wynajmującego.

§ 8

1. W przypadku przydzielenia najemcy dodatkowej powierzchni kaucja liczona będzie zgodnie z § 2 niniejszego Zarządzenia.
2. Najemca zobowiązany jest wnieść kaucję do dnia zawarcia umowy najmu na dodatkową powierzchnię.

§ 9

1. Ustalenia wysokości kaucji, rozłożenia na raty i ostatecznego jej rozliczenia dokonuje wydział spraw lokalowych .

2. W przypadku powstania co najmniej 3 miesięcznych zaległości w zapłacie opłat czynszowych za najem lokalu, rozłożona na raty nie wpłacona część kaucji staje się natychmiast wymagalna.
3. W przypadku nieuregulowania rat w terminie przez kolejne 2 miesiące rozłożona na raty pozostała do zapłaty część kaucji staje się natychmiast wymagalna.

§ 10

Traci moc Zarządzenie Nr 55/2013 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23.05.2013r. w sprawie: zasad i trybu pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowych.

§ 11

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Koninie.

§ 12

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Konina

Piotr Korytkowski