

Zarządzenie Nr 317/V/2010

Prezydenta Miasta Konina

z dnia 02.12.2010 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

z a r z ą d z a m, co następuje:

§ 1

Celem zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu najmu lokali w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta pobiera się kaucje od najemców tych lokali na zasadach i w trybie określonym niniejszym zarządzeniem.

§ 2

Kaucję pobiera się od najemców lokali mieszkalnych w wysokości odpowiadającej 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 kaucję do dnia zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem § 7 niniejszego Zarządzenia.

§ 4

Wpłacenie 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. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające do zapłaty z tytułu najmu lokalu.
2. Wynajmujący ma również prawo potrącić z kaucji należności związane z naprawą i konserwacją lokalu obciążające najemcę w czasie trwania najmu, jeżeli uchyła się on od wykonania ciążących na nim w tym zakresie obowiązków.
3. Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji także należności związane z odnowieniem lokalu w zakresie obciążającym najemcę w chwili jego opróżnienia i opuszczenia, jeżeli najemca uchyła się od wykonania tego obowiązku.

§ 6

1. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia ustania stosunku najmu i opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, jeżeli najemca nie zalega w opłacie należności z tytułu najmu, których pokrycie kaucja zabezpiecza.
2. 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.
3. 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.
4. Zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r. następuje zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Zwrot kaucji wpłaconych od dnia 12 listopada 1994r. następuje zgodnie z § 6 ust. 2 niniejszego Zarządzenia.

§ 7

Przyjmuje się zasadę przy zawieraniu umów o najem lokali, że:

1. Wynajmujący nie będzie żądał wnoszenia kaucji za lokale:
 - a) socjalne,
 - b) zamienne podstawione najemcom na czas trwania remontu, naprawy zajmowanych lokali,

- c) jeżeli umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji,
 - d) dla osób, które wstąpiły z mocy prawa w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego,
 - e) dla osób przekwaterowanych na podstawie art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Wynajmujący może zaniechać poboru kaucji w przypadku:
- a) osób, które przyjęły lokal do remontu i wykonają go we własnym zakresie,
 - b) najemców lokalu uzyskanego w wyniku zamiany lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne i dokonały jej we własnym zakresie,
 - c) najemców lokalu uzyskanego poprzez nadbudowę, przebudowę na koszt najemcy,
 - d) osób samotnych opuszczających Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze,
 - e) osób niepełnosprawnych z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności (konieczne jest zaświadczenie o stopniu niepełnosprawności),
 - f) emerytów i rencistów powyżej 70 –ego roku życia, a zamieszkujących samotnie bądź ze współmałżonkiem- emerytem lub rencistą lub znajdujących się na jego utrzymaniu pod warunkiem, że dochód brutto na jedną osobę z ostatnich trzech miesięcy, nie przekracza 80% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 120% dla gospodarstw jednoosobowych.
- 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.
3. Wynajmujący ma prawo rozkładania kaucji na raty, przy czym maksymalna ilość rat miesięcznych wynosi 12. Podstawą będzie dochód najemcy nie przekraczający 80% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 120% dla gospodarstw jednoosobowych.
- 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.

§ 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. Zaniechania poboru kaucji dokonuje Prezydent Miasta Konina na wniosek najemcy.
2. Ustalenia wysokości kaucji, rozłożenia na raty i ostatecznego jej rozliczenia dokonuje Kierownik Wydziału Spraw Lokalowych.
3. 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.
4. W przypadku nieuregulowania rat w terminie przez kolejne 2 miesiące rozłożona na raty nie wpłacona część kaucji staje się natychmiast wymagalna.

§ 10

Tracą moc: Uchwała Nr 93/54/99 Zarządu Miasta Konina z dnia 18 listopada 1999r. w sprawie zasad i trybu pobierania kaucji mieszkaniowych oraz Uchwała Nr 187/95/2000 Zarządu Miasta Konina z dnia 14 września 2000 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 93/54/99.

§ 11

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

§ 12

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezydent Miasta Konina

Kazimierz Pałasz