

Zarządzenie Nr 55/2013
Prezydenta Miasta Konina
z dnia 23.05.2013 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.
4. W przypadku potrącenia przez wynajmującego kaucji na poczet czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu w trakcie trwania najmu, najemca jest zobowiązany na wezwanie uzupełnić kaucję do wysokości w dniu jej ustalenia.

§ 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

1. Kaucji nie pobiera się w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
 - a) socjalnego;
 - b) zamiennego 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 art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego;
2. Wynajmujący - na wniosek najemcy - zaniecha poboru kaucji w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego:
- a) z osobami, które przyjęły lokal do remontu i wykonają go na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa regresu do wynajmującego;
 - b) z osobami, które dokonały adaptacji, poprzez nadbudowę lub przebudowę, we własnym zakresie pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne, bez prawa regresu do wynajmującego;
 - c) z osobami opuszczającymi, po osiągnięciu pełnoletniości, Domy Dziecka lub inne placówki opiekuńczo - wychowawcze, oraz rodziny zastępcze, nie mającymi zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych;
 - d) z osobami niepełnosprawnymi z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności (konieczne jest zaświadczenie o stopniu niepełnosprawności);
 - e) 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;
 - f) z osobami, którym został przywrócony tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (utraconego na skutek występujących zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu), a które uregulują w całości swoje zadłużenie i dadzą rękojmię należytego wykonywania obowiązków najemcy, o ile wcześniej dokonali wpłaty kaucji;
 - g) z osobami, które zostają przekwaterowane z uwagi na realizowaną inwestycję.
3. Wynajmujący ma prawo rozkładania wnoszenia kaucji na raty, przy czym maksymalna ilość rat miesięcznych wynosi 24. Podstawą będzie dochód najemcy nie przekraczający 80% najniższej emerytury dla gospodarstwa wieloosobowego i 120% dla gospodarstw jednoosobowych. Za dochód brutto, rozumie się dochód, określony w ust. 2 pkt. „e)”.

§ 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 Kierownik Wydziału 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 nie wpłacona część kaucji staje się natychmiast wymagalna.

§ 10

Traci moc Zarządzenie Nr 317/V/2010 Prezydenta Miasta Konina z dnia 02.12.2010r.
w sprawie zasad i trybu pobierania 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

Józef Nowicki