

Zarządzenie Nr 117/2022
Prezydenta Miasta Konina
z dnia 30 czerwca 2022 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 2022r., poz. 559 ze 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 2022r., poz. 172) 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 przyjęły lokal do remontu i wykonają go na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa regresu do wynajmującego;
 - b) z osobami opuszczającymi, po osiągnięciu pełnoletności, 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 średni miesięczny dochód netto z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 30%, a w gospodarstwie wieloosobowym 20% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17.12.1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2022r., poz. 504);
- 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 w ilości dwóch rat.
2. Rozłożenie wpłaty należnej kwoty kaucji na raty następuje na wniosek przyszłego najemcy, pod warunkiem że uzyskiwany średni miesięczny dochód netto z ostatnich trzech miesięcy w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 35%, a w gospodarstwie wieloosobowym 25% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17.12.1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2022r., poz. 504).
3. Wpłata I raty należnej kwoty kaucji musi nastąpić w terminie do dnia zawarcia umowy najmu, wpłata kolejnej raty następuje w terminie ustalonym 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

Ustalenia wysokości kaucji, rozłożenia na raty i ostatecznego jej rozliczenia dokonuje Wydział Spraw Lokalowych .

§ 10

Traci moc Zarządzenie Nr 91/2020 Prezydenta Miasta Konina z dnia 15.06.2020 r. 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