

Zarządzenie Nr 359/2015
Burmistrza Miasta Czeladź
z dnia 29 października 2015r.

w sprawie ustalenia zasad pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 150)

zarządzam, co następuje:

§ 1.

1. Ustalam zasady pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, zwanej dalej kaucją mieszkaniową,
2. Zasady pobierania kaucji, o której mowa w ust. 1, zawiera w załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
mgr Zbigniew Szaleniec

Zasady pobierania kaucji mieszkaniowej

§ 1.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobie Miasta Czeladź, z zastrzeżeniem § 4, jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności
2. z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, zwanej dalej kaucją mieszkaniową.
3. Kaucja mieszkaniowa wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za lokal, będący przedmiotem umowy najmu, określonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
4. Wysokość kaucji mieszkaniowej określa wynajmujący – Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi działający w imieniu Gminy Miejskiej Czeladź.
5. Kaucja może być wpłacona w formie pieniężnej: bezpośrednio w kasie Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi lub na jego konto bankowe.

§ 2.

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy zawarcie umowy najmu lokalu następuje w trybie realizacji listy priorytetowej osób oczekujących na mieszkanie w zasobie Miasta Czeladź lub gdy zapłata kaucji mieszkaniowej mogłaby zagrozić egzystencji najemcy i osób będących na jego utrzymaniu, wynajmujący może rozłożyć kwotę należnej kaucji mieszkaniowej maksymalnie na 3 miesięczne raty, z których pierwsza płatna będzie przed zawarciem umowy najmu lokalu.
2. Rozłożenie kaucji mieszkaniowej na raty może nastąpić na pisemny i odpowiednio uzasadniony wniosek najemcy.
3. Rozłożenie kaucji na raty następuje na podstawie porozumienia zawartego w formie pisemnej pomiędzy wynajmującym a najemcą, za uprzednią zgodą Burmistrza Miasta Czeladź.
4. Burmistrz Miasta Czeladź może rozłożyć należną kaucję mieszkaniową na większą ilość rat, niż określono w ust. 1, jeżeli uzasadnia to szczególnie trudna sytuacja życiowa i finansowa najemcy.
5. W przypadku uchybienia terminu wpłaty którejkolwiek z rat wynajmujący może wyznaczyć najemcy dodatkowy termin 7 dni na jej uregulowanie liczony od daty doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu dodatkowego wynajmujący porozumienie o rozłożeniu kaucji na raty wygasa, a wartość pozostałej do zapłaty kaucji mieszkaniowej staje się wymagalna w całości.

§ 3.

Brak wpłaty kaucji lub pierwszej raty kaucji w przypadku rozłożenia jej na raty stanowi podstawę do odstąpienia przez wynajmującego od zawarcia umowy najmu oferowanego lokalu.

§ 4.

1. Kaucji mieszkaniowej nie pobiera się w przypadkach przewidzianych ustawą oraz w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu:
 - 1) zamiennego, obejmowanego w najem na podstawie przepisów § 14 ust. 2 uchwały Nr XV/224/2015 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 24 września 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź oraz tymczasowych pomieszczeń, zwanej dalej uchwałą,
 - 2) do remontu, obejmowanego w najem po zakończeniu konkursu ofert przez osoby uprawnione na podstawie przepisów § 23 ust. 4 uchwały, o ile wyliczona przez wynajmującego szacunkowa wartość remontu przekroczy trzykrotną wartość należnej kaucji mieszkaniowej,
 - 3) w związku z zamianą dotychczas zajmowanego komunalnego lokalu docelowego na inny lokal docelowy wskazany najemcy przez wynajmującego, jeżeli najemca nie wpłacał kaucji mieszkaniowej za zajmowany dotąd lokal lub gdy wpłacił kaucję w okresie przed dniem 12 listopada 1994r.,

- 4) w związku z dobrowolną zamianą lokali mieszkalnych dokonywaną pomiędzy kontrahentami, o ile przedmiotem zamiany są komunalne lokale docelowe należące do zasobu Miasta Czeladź, jeżeli najemca nie wpłacał kaucji mieszkaniowej za zajmowany dotąd lokal lub gdy wpłacił kaucję w okresie przed dniem 12 listopada 1994r.,
 - 5) z osobami opuszczającymi dom dziecka, rodzinę zastępczą lub inną placówkę wychowawczą w wyniku osiągnięcia pełnoletności,
 - 6) z osobami zajmującymi lokale mieszkalne, które po wejściu w życie niniejszego zarządzenia zostaną nabyte na własność Miasta Czeladź lub przejęte do mieszkaniowego zasobu Miasta Czeladź, a kaucje z tytułu poprzedniego najmu tego lokalu nie zostały przekazane na rzecz wynajmującego,
 - 7) z osobami zajmującymi bezumownie lokal w zasobie Miasta Czeladź, którym na podstawie § 17 ust. 3 uchwały przywrócono tytuł prawny do zajmowania lokalu, utracony uprzednio na skutek występowania zaległości w opłatach czynszowych i innych należności za używanie lokalu.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 3 i 4 kaucji nie pobiera się gdy najemca oświadczy, że rezygnuje z roszczenia o zwrot uprzednio wpłaconej kaucji za lokal dotychczas wynajmowany.
 3. Kaucji mieszkaniowej nie pobiera się w przypadku zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia.

§ 5.

1. W przypadku dokonywania przez najemcę zamiany lokalu docelowego objętego w najem po 12 listopada 1994r. na inny lokal docelowy wskazany przez wynajmującego, kaucja mieszkaniowa za zwalniany lokal w wysokości zwaloryzowanej może być na wniosek tego najemcy zarachowana na poczet kaucji naliczonej za lokal obejmowany w najem, jeżeli przed zawarciem nowej umowy najmu dokona on wpłaty różnicy pomiędzy wartością kaucji przysługującej do zwrotu w kwocie waloryzowanej a wartością kaucji należnej do zapłaty za lokal obejmowany w najem.
2. W przypadku opisanym w ust. 1, gdy zwaloryzowana na wniosek najemcy kaucja wpłacona z tytułu najmu lokalu zajmowanego przed zamianą przewyższa kaucję za lokal uzyskany po zamianie, różnica podlega zwrotowi bądź za zgodą najemcy zaliczeniu na poczet przyszłych płatności za lokal uzyskany w wyniku zamiany.
3. Przepisy ust. 1 i ust. 2 stosuje się analogicznie w przypadku dokonywania pomiędzy kontrahentami dobrowolnej zamiany mieszkań docelowych w zasobie Miasta Czeladź.
4. Przepisy ust. 1 – 4 stosuje się z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.

§ 6.

1. Kaucja podlega waloryzacji oraz zwrotowi w terminie i na zasadach określonych ustawą.
2. Kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r. podlega waloryzacji wyłącznie na drodze postępowania sądowego.
3. Przed zwrotem kaucji, o którym mowa w ust. 1, wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji:
 - 1) nieuiszczone należności pieniężne z tytułu najmu lokalu;
 - 2) należności związane z utrzymaniem przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym sanitarnym oraz związane z korzystaniem z przedmiotu najmu i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku, w zakresie obciążającym najemcę, jeżeli ten uchyla się od wykonania ciężących na nim w tym zakresie obowiązków;
 - 3) należności związane z obowiązkiem zdania lokalu w stanie niepogorszonym, umożliwiającym jego ponowne zasiedlenie.