

z dnia 12 grudnia 2019 r.

w sprawie ustalenia zasad pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iłowa

Na podstawie 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 poz. 506 z późn.zm.) oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn.zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iłowa, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, zwanej dalej kaucją mieszkaniową.

2. Zasady pobierania kaucji mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Iłowej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

Paweł Lichtański

Zasady pobierania kaucji mieszkaniowej

§ 1. 1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobie Gminy Iłowa z zastrzeżeniem § 4, jest wpłacenie przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, zwanej dalej kaucją mieszkaniową.

2. Kaucja mieszkaniowa wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za lokal, będący przedmiotem umowy najmu, określonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

3. Wysokość kaucji mieszkaniowej określa wynajmujący – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Iłowej działający w imieniu Gminy Iłowa.

4. Kaucję mieszkaniową lub jej pierwszą ratę w przypadku rozłożenia kaucji na raty, wpłaca się na konto wynajmującego w terminie 14 dni od daty otrzymania skierowania - przydziału lokalu mieszkalnego.

§ 2. 1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy zapłata kaucji mieszkaniowej mogłaby zagrozić egzystencji najemcy i osób będących na jego utrzymaniu, wynajmujący na pisemny uzasadniony wniosek przyszłego najemcy może rozłożyć kwotę należnej kaucji mieszkaniowej maksymalnie na 3 miesięczne raty, z których pierwsza płatna będzie przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Rozłożenie kaucji na raty następuje na podstawie porozumienia zawartego w formie pisemnej pomiędzy wynajmującym a najemcą po zasięgnięciu opinii Ośrodka Pomocy Społecznej w Iłowej.

3. Burmistrz Iłowej może rozłożyć należną kaucję mieszkaniową na większą ilość rat, niż określono w ust. 1, jeżeli uzasadnia to szczególnie trudna sytuacja życiowa i finansowa najemcy.

4. 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 porozumienie o rozłożeniu kaucji na raty wygasa, a wartość pozostałej do zapłaty kaucji mieszkaniowej staje się wymagalna w całości.

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

§ 4. Kaucji mieszkaniowej nie pobiera się w przypadkach przewidzianych ustawą oraz w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu:

- 1) z osobami opuszczającymi, po osiągnięciu pełnoletności, domy dziecka lub rodzinne domy dziecka oraz rodziny zastępcze, nie mającymi zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych,
- 2) w wyniku zamiany dotychczas zajmowanego lokalu, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Iłowa, na inny lokal z tego zasobu,
- 3) z osobami wstępującymi w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz zamieszkującymi stale wspólnie z najemcą do czasu opuszczenia lokalu przez najemcę lub byłego najemcę lub które zamieszkiwały stale wspólnie z najemcą do czasu jego śmierci i nie wstąpiły w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego,
- 4) z osobami, którym został przywrócony tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (utraconego na skutek występujących zaległości czynszowych), a które uregulują w całości swój dług, o ile ówczasie dokonali wpłaty kaucji mieszkaniowej.

§ 5. 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 której 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 nie pogorszonym, umożliwiającym jego ponowne zasiedlenie.

4. Kaucja mieszkaniowa podlega zwrotowi również w przypadku, gdy lokal nie został przez uprawnionego zajęty i nie doszło do zawarcia umowy najmu.

§ 6. Jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu po otrzymaniu skierowania – przydziału lokalu mieszkalnego nie objęła lokalu w najem z własnej winy, z kaucji mieszkaniowej mogą być potrącone należności wynikające z utrzymania lokalu (odszkodowanie w kwocie odpowiadającej wysokości czynszu określonego dla danego lokalu oraz kosztów świadczeń eksploatacyjnych) za okres od dnia udostępnienia lokalu do dnia jego zdania. Zwrot kaucji mieszkaniowej następuje w wysokości wpłaconej po potrąceniu należności, o których mowa wyżej.