



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 5291

UCHWAŁA NR XXVI/172/25 RADY MIEJSKIEJ W LESKU

z dnia 11 grudnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na lata 2026 – 2030 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3), art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025.1153) w związku z art. 4 ust. 1 i 2 i art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023.725)

Rada Miejska w Lesku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na lata 2026 – 2030”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwala się „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lesko”, których treść stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lesko.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§ 6. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr XXII/177/20 Rady Miejskiej w Lesku, z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na Lata 2020-2025 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Lesku

Grzegorz Brajewski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/172/25
Rady Miejskiej w Lesku
z dnia 11 grudnia 2025 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na lata 2026-2030

Rozdział 1.

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lesko w latach 2026–2030

1. Zasób mieszkaniowy Gminy Lesko wg stanu na dzień opracowania planu, stanowi 168 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 001,22 m², w tym 41 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1227,81 m².

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Lesko mieści się w 9 budynkach stanowiących własność Gminy położonych w:

Lesku, ul. Przemysłowej 1A – 12 mieszkań (lokale socjalne);
Lesku, ul. Przemysłowej 1B – 12 mieszkań (lokale socjalne);
Lesku, ul. Przemysłowej 1C – 12 mieszkań (lokale socjalne);
Lesku, ul. Rynek 6 – 4 mieszkania;
Lesku, ul. Rynek 7 – 3 mieszkania;
Lesku, ul. Rynek 18 – 3 mieszkania (w tym 1 lokal socjalny);
Lesku, ul. Piłsudskiego 42 – 11 mieszkań (w tym 4 lokale socjalne);
Manastercu 18 – 2 mieszkania;
Średniej Wsi 172 - 2 mieszkania,

oraz w 22 budynkach, których Gmina jest współwłaścicielem, położonych w:

Lesku, ul. Smolki 6 – 3 mieszkania;
Lesku, ul. Smolki 7 – 16 mieszkań;
Lesku, ul. Smolki 8 – 2 mieszkania;
Lesku, ul. Piotra Kmity 6 - 16 mieszkań;
Lesku, ul. Unii Brzeskiej 1 i 3 – 3 mieszkania;
Lesku, ul. 1000-lecia 2 - 8 mieszkań;
Lesku, ul. 1000-lecia 3 - 2 mieszkania;
Lesku, ul. 1000-lecia 5 - 2 mieszkania;
Lesku, ul. 1000-lecia 6 - 4 mieszkania;
Lesku, ul. Berka Joselewicza 8 – 4 mieszkania;
Lesku, ul. Berka Joselewicza 18 – 2 mieszkania;
Lesku, ul. Berka Joselewicza 20 – 3 mieszkania;
Lesku, ul. Berka Joselewicza 22 – 5 mieszkań;
Lesku, ul. Rynek 15 - 5 mieszkań;
Lesku, ul. Rynek 16 - 3 mieszkania;

Lesku, ul. Rynek 19 - 2 mieszkania;
 Lesku, ul. Śliżyńskiego 1 i 2 - 4 mieszkania;
 Lesku, ul. Pl. Konstytucji 3 Maja 3 – 1 mieszkanie;
 Lesku, ul. Pl. Konstytucji 3 Maja 6 – 3 mieszkania;
 Lesku, ul. Pl. Konstytucji 3 Maja 10 – 2 mieszkania;
 Lesku, ul. Kazimierza Wielkiego 6 - 3 mieszkania;
 Lesku, ul. Wincentego Pola 11 – 14 mieszkań,

3. W latach 2026 - 2030 prognozowane jest pomniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Lesko o 20 mieszkań w związku z możliwym wykupem mieszkań przez najemców.

Rok	2026	2027	2028	2029	2030
Ilość budynków	31	31	31	31	31
Ilość lokali komunalnych	165	160	155	151	148

4. Jednocześnie przewiduje się powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy o 30 nowych mieszkań, które planuje wybudować spółka gminna na przestrzeni lat 2026-2028 i po zakończeniu inwestycji, mieszkania te zostaną włączone do zasobu mieszkaniowego Gminy Lesko.

5. Docelowo na koniec 2030 roku prognozowane jest posiadanie 178 lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Lesko, w tym 41 lokali socjalnych.

§ 2. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lesko w latach 2026–2030

1. Dwadzieścia dwa budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe cechują się dobrym

i bardzo dobrym stanem technicznym, co pozwala przyjąć założenie, że ich kondycja nie ulegnie znaczącemu pogorszeniu na przestrzeni lat 2026–2030, pod warunkiem kontynuacji bieżących działań konserwacyjnych oraz planowych remontów w ramach wspólnot.

2. W odniesieniu do budynków stanowiących wyłączną własność Gminy, prognoza jest zróżnicowana:

Trzy budynki socjalne pozostają w bardzo dobrym stanie technicznym. Przy założeniu kontynuacji podstawowych prac konserwacyjnych, nie przewiduje się istotnego pogorszenia ich stanu w najbliższych latach. Podobna sytuacja jest z budynkami szkół w miejscowości Średnia Wieś i Manasterzec, w których mieszczą się 4 mieszkania. Natomiast cztery budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Rynek 6, 7, 18 oraz Piłsudskiego 42 wymagają pilnych i kompleksowych działań remontowych, ze względu na:

- uszkodzenia pokrycia dachowego (nieszczelności, ubytki, przecieki),
- zły stan elewacji (spękania, odpadający tynk, zawilgocenia),
- zły stan ogólny wynikający z wieloletnich zaniedbań remontowych i braku systematycznych nakładów inwestycyjnych.

3. W związku z postępującą degradacją techniczną budynków wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Rynek 6, Rynek 7 i Rynek 18, planuje się ich stopniowe wyłączenie z użytkowania. Na dzień dzisiejszy z eksploatacji został wyłączony budynek przy ul. Rynek 7, w którym znajdują się trzy lokale mieszkalne. W pozostałych budynkach – przy ul. Rynek 6 i Rynek 18 znajduje się odpowiednio 4 i 3 mieszkania. Lokatorów z tych budynków gmina planuje przesiedlić do lokali pozyskanych w drodze planowanych zamian mieszkań po wybudowaniu nowego budynku mieszkalnego.

Mając na uwadze wysokie koszty remontu tych obiektów, gmina rozważa ich sprzedaż. Środki uzyskane z transakcji mogłyby zostać przeznaczone na remont pozostałych budynków wymagających poprawy stanu technicznego.

Rozdział 2.

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 3. 1. Plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Lokalizacja budynku	Liczba lokali mieszkalnych w budynku	Stan techniczny - analiza potrzeb, plan remontów i modernizacji	Lata				
				2026	2027	2028	2029	2030
1	*	3 mieszkania	Wymiana źródła ciepła i instalacji co. oraz stolarki okiennej i drzwiowej.	X				
2	*	3 mieszkania	Wymiana źródła ciepła i instalacji co. oraz stolarki okiennej i drzwiowej.		X			
3	*	3 mieszkania	Wymiana źródła ciepła i instalacji co. oraz stolarki okiennej i drzwiowej.			X		
4	Piłsudskiego 42	11 mieszkań	Stan obiektu oceniany jest jako zły. Modernizacji wymagają: konstrukcja i pokrycie dachu, kominy, elewacja (w tym docieplenie ścian) oraz stolarka okienna w lokalach mieszkalnych.				X	X

* Wymiana źródła ciepła i instalacji co. oraz stolarki okiennej i drzwiowej będzie realizowana w wytypowanych lokalach z uwagi na konieczność ich wymiany i dostosowania do obowiązujących standardów technicznych.

2. Realizacja planów remontowych i modernizacyjnych ww. budynków uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w kolejnych latach.

3. W latach 2026 – 2030 nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali socjalnych.

Rozdział 3.

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 4. 1. Sprzedaż mieszkań w Gminie realizowana jest w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami. Celem sprzedaży lokali jest wzrost dbałości o mieszkania, które w tym momencie stają się prywatną własnością, a dla gminy powoduje to znaczne zmniejszenie kosztów utrzymania zasobów. Lokale są zbywane aktualnym najemcom na zasadach preferencyjnych, zachęcających do całkowitego wykupu mieszkań w poszczególnych budynkach. W przypadku zwalniania lokalu przez najemcę, sprzedaż lokalu odbywać się będzie w drodze przetargu. Każdorazowo wartość lokalu mieszkalnego szacowana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach przedstawia poniższa tabela:

2026	3
2027	5
2028	5
2029	4 + budynki przy ul. Rynek 6, 7, 18
2030	3

Liczba sprzedanych lokali w poszczególnych latach może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali.

Rozdział 4.

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻENIA CZYNSZU

§ 5. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2026-2030, aby wpływy z czynszów pokrywały koszty bieżącego utrzymania budynków oraz zapewniły sukcesywne pozyskiwanie środków na remonty i modernizacje.

2. Ustala się następujące rodzaje czynszów za lokale:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne;
- 2) czynsz za lokale socjalne i zamienne.

3. Stawkę bazową czynszu ustala Burmistrz Miasta i Gminy Lesko w drodze zarządzenia.

4. Przy ustalaniu stawki czynszu, o której mowa w ust. 3, przyjmuje się następujące zasady:

- 1) zmiany czynszu ustalane będą nie częściej niż raz w roku;
- 2) polityka czynszowa będzie zmierzać do stopniowego podnoszenia czynszów do poziomu umożliwiającego pełne pokrycie kosztów zarządzania.

5. Ustala się czynniki obniżające o 5% stawkę czynszu za lokale mieszkalne za każdy ze składników, lecz nie więcej niż za 3 składniki łącznie:

- 1) lokal bez WC lub WC używanego wspólnie, a zlokalizowane w budynku;
- 2) lokal ze wspólną używalnością łazienki;
- 3) lokal w suterenie lub na poddaszu;
- 4) lokal bez instalacji C.O.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosi 50% stawki bazowej.

7. Do lokali socjalnych nie stosuje się kryteriów zmniejszających stawkę.

8. Czynsz za lokal zamienny nie może przekroczyć wysokości czynszu za lokal socjalny.

Rozdział 5.

SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Lesko za pośrednictwem Leskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o., które wykonuje zadania związane z administrowaniem, utrzymaniem technicznym oraz bieżącą obsługą budynków i lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. W okres obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Zakłada się kontynuację dotychczasowego modelu organizacyjnego, opartego na współpracy Burmistrza z Leskim Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o., jako podmiotem odpowiedzialnym za realizację zadań eksploatacyjnych, administracyjnych i technicznych.

Rozdział 6.

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 7. 1. Gospodarka mieszkaniowa finansowana będzie w szczególności z:

- 1) wpływów z czynszów,
- 2) dochodów ze sprzedaży lokali,
- 3) środków własnych gminy,
- 4) Środków zewnętrznych, w tym funduszy rządowych i unijnych.

2. W przypadku realizacji planowanych remontów i modernizacji w poszczególnych latach - Rada Miejska corocznie określi w budżecie gminy wielkość środków przeznaczonych na ten cel.

Rozdział 7.

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE.

§ 8. Wysokość planowanych kosztów w latach 2026-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu a także wydatki inwestycyjne obrazuje poniższa tabela:

Rodzaj Kosztów	2026	2027	2028	2029	2030
----------------	------	------	------	------	------

Koszty bieżącej eksploatacji /tyś. zł/	130	130	140	140	140
Koszty remontów /tyś. zł/	150	150	160	160	160
Koszty zarządu/tyś. zł/	20	20	25	25	25
Koszty inwestycyjne - modernizacji /tyś. zł/	50	50	50	150	100
Razem /tyś. zł/	350	350	375	475	425

1. **Koszty bieżącej eksploatacji** budynków to wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków oraz administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy. Obejmują one w szczególności koszty utrzymania bieżącego, oświetlenia i ogrzewania pomieszczeń służących do wspólnego użytku, takich jak klatki schodowe czy korytarze, a także wydatki na przeglądy techniczne budynków.

2. **Koszty remontów**, są to wydatki na stałe lub okresowe konserwacje i naprawy konieczne do utrzymania budynku lub jego otoczenia w należytym stanie technicznym. Koszty bieżących remontów budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Lesko ponoszone są przez najemców lokali i uwzględniane są w czynszu za ich wynajem.

3. **Koszty zarządu**, są to wydatki związane z wynagrodzeniem zarządcy (Leskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o.) za administrowanie zasobem mieszkaniowym należącym w 100 procentach do Gminy.

4. **Koszty inwestycyjne i modernizacji** to wydatki związane z realizacją zadań z zakresu robót budowlanych, polegających na doprowadzeniu całego obiektu lub jego części, które uległy zużyciu, do stanu pierwotnego lub zbliżonego do pierwotnego. Koszty modernizacyjne przekraczają zakres zwykłego zarządu, dlatego szczegółowe ustalenia dotyczące realizacji takich zadań wymagają odrębnych uzgodnień pomiędzy zainteresowanymi stronami. Wysokość wydatków na zadania inwestycyjne i modernizacyjne związane z zasobem mieszkaniowym gminy będzie określana corocznie w uchwale budżetowej.

Rozdział 8.

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 9. Wprowadza się działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) dokonywanie zamian lokali o większej powierzchni na mniejszą w przypadkach, gdy w lokalach większych zamieszkuje mniejsza liczba osób;
- 2) dokonywanie zamian lokali zadłużonych na mniejsze lub socjalne;
- 3) dokonywanie (w miarę możliwości) podziału lokali większych na samodzielne mniejsze;
- 4) urealnienie opłat za lokale mieszkalne;
- 5) skuteczne egzekwowanie regularnych i terminowych należności czynszów poprzez niezwłoczne uruchamianie procesów windykacji w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności;
- 6) dążenia do zbywania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnego zasobu gminy, których utrzymanie przewyższa koszty wpływów.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/172/25
Rady Miejskiej w Lesku
z dnia 11 grudnia 2025 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LESKO

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lesko członkom wspólnoty samorządowej.

§ 2. Ilekroć w niniejszych Zasadach mowa jest o:

- 1) **Ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023.725),
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Lesko,
- 3) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Lesko,
- 4) **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Lesko,
- 5) **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Lesku,
- 6) **Mieszkaniowym zasobie gminy** - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy,
- 7) **Gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) **Najniższej emeryturze** - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 9) **Komisji Mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć organ opiniodawczy powołany zarządzeniem przez Burmistrza Miasta i Gminy Lesko.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego oraz inne kryterium, które należy spełnić przy ubieganiu się o przydział mieszkania z zasobów gminy oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 3. 1. Na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego mogą być umieszczone osoby, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- a) nie przekroczył 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekroczył 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- c) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie zamieszkują w charakterze członka rodziny z osobą posiadającą taki tytuł (małżonek/małżonka).

2. Na liście oczekujących na przydział lokalu socjalnego mogą być umieszczone osoby, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku:

- a) nie przekroczył 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) nie przekroczył 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Na liście zamian mogą znajdować się osoby chcące poprawić sytuację mieszkaniową lub pragnące zamienić mieszkanie na lokal o niższych kosztach utrzymania.

4. Najemcą lokalu zamiennego może być osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny, zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitałnego lub rozbiórki albo utracił lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

5. Dochód liczy się na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych, obejmując dochody wnioskodawcy i członków rodziny zamieszkałych wspólnie.

6. Osoby ubiegające się o przydział lokalu nie mogą posiadać prawa własności innej nieruchomości. W przypadku małżonków prawo własności nie może przysługiwać żadnemu z nich.

7. Zapisy ust. 1-4 dotyczą osób, które zamieszkują na terenie Gminy Lesko powyżej 10 lat, bądź jest zameldowana na pobyt stały na terenie Gminy Lesko.

§ 4. 1. Obniżka czynszu zależy od dochodu gospodarstwa domowego najemcy i może wynosić odpowiednio:

- 1) 20% czynszu najmu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych;
 - b) 30% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych;
- 2) 10% czynszu najmu w przypadku, gdy dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
 - b) 40% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych.

2. Obniżki czynszu dokonuje się na pisemny wniosek najemcy.

3. Gmina może odmówić obniżenia czynszu, jeżeli wywiad środowiskowy wykaże rażącą dysproporcję między wykazanim dochodem a faktycznym stanem majątkowym.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 5. 1. Do poprawy warunków mieszkaniowych mogą być kwalifikowani wnioskodawcy, którzy:

- 1) zamieszkują w lokalach mieszkalnych, w których powierzchnia mieszkalna nie przekracza:
 - a) 5 m²/osobę w rodzinie wieloosobowej;
 - b) 10 m²/osobę w rodzinie jednoosobowej,
- 2) zamieszkują w budynkach, w których:
 - a) WC użytkowane jest przez kilka rodzin;
 - a) łazienka użytkowany jest przez kilka rodzin;
 - b) lokal jest bez instalacji centralnego ogrzewania.

2. Kwalifikacja obejmuje również lokale nieprzystosowane dla osób niepełnosprawnych, jeśli członkiem gospodarstwa jest osoba niepełnosprawna ruchowo.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu lokalu socjalnego

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mają rodziny, które:

- 1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń losowych;
- 2) są osobami narodowości polskiej zamieszkałymi poza granicami kraju i zostały zaproszone przez Radę Miejską w Lesku do przyjazdu na pobyt stały,
- 3) opuściły dom dziecka, inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub rodzinę zastępczą o ile przed przyjęciem do takich domów lub placówek były zameldowane na pobyt stały na terenie gminy Lesko, a ich sytuacja rodzinna nie pozwala na powrót do lokalu mieszkalnego, w którym posiadały zameldowanie stałe,

4) osobom bezdomnym, których ostatnie miejsce stałego zameldowania znajdowało się na terenie Miasta i Gminy Lesko.

2. Na liście przydziału mieszkań mogą być umieszczeni wnioskodawcy spełniający warunki określone w § 3 ust. 1, 6 i 7.

3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru;
- 2) prawomocnym wyrokiem sądu uzyskały prawo do lokalu socjalnego;
- 3) są osobami bezdomnymi;
- 4) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę.

4. Burmistrz lub upoważniona osoba, po wywiadzie środowiskowym i opinii Komisji Mieszkaniowej, może zastosować pierwszeństwo w szczególnych przypadkach społecznie uzasadnionych.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 7. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

2. Zamiany mogą być dokonywane w ramach zasobu gminy za zgodą wszystkich pełnoletnich osób zameldowanych.

3. Odmowa zgody na dokonanie dobrowolnej zamiany następuje w przypadkach:

- 1) gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany nastąpi nadmierne zaludnienie;
- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą czynszu i należności za lokal, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 3) gdy zostałyby naruszone prawa bądź interesy osób wspólnie zamieszkujących z najemcą.

4. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wynajmujący może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

5. Na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz może wyrazić zgodę na zamianę jego lokalu na inny wolny lokal z tego zasobu, jeżeli w wyniku tej zamiany zwolniony zostanie lokal o powierzchni większej od lokalu proponowanego do zasiedlenia.

§ 8. Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Wynajmujący może zawrzeć z nim nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9. 1. Osoba ubiegająca się o otrzymanie lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy składa wniosek o najem lokalu w Urzędzie Miasta

i Gminy Lesko.

2. Wniosek powinien zawierać:

- a) dane wnioskodawcy,
- b) dane członków gospodarstwa domowego,
- c) informacje o dotychczas zajmowanym lokalu,

- d) oświadczenie o dochodach i załączniki,
- e) zgodę na przetwarzanie danych osobowych.

3. Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub w części w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku.

4. Burmistrz może zlecić Miejsko - Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Lesku przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych zawartych we wniosku o wynajęcie lokalu.

5. Kolejność przydziału lokali ustalana jest według daty złożenia wniosku i kryteriów dochodowych.

6. Każdy wniosek zostanie poddany weryfikacji przez organ opiniodawczy, jakim jest Komisja Mieszkaniowa.

7. W przypadku, gdy osoba umieszczona na liście oczekujących na mieszkanie dwukrotnie nie wyrazi zgody na wynajęcie zaproponowanego jej lokalu bez uzasadnienia, zostanie skreślona z listy oczekujących na przydział mieszkania.

8. W przypadku wskazania przez gminę lokalu mieszkalnego osobie znajdującej się na liście przydziału mieszkań, gmina jest zobowiązana przygotować lokal do stanu używalności zgodnie z ustawą.

9. W miarę możliwości i uzasadnionych potrzeb winno się dokonywać przebudowy lokali mieszkalnych, poprzez zwiększenie lub zmniejszenie ich powierzchni użytkowej, o ile nie naruszy to praw osób trzecich.

10. Mieszkaniowy zasób Gminy Lesko można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne, na koszt własny, po uzyskaniu zgody współwłaścicieli, adaptacji niewykorzystanych strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeń wchodzących w skład już istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy Lesko i Wspólnot Mieszkaniowych, w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego mieszkania zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.

11. Lokale socjalne wynajmowane będą według następujących zasad:

- 1) umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta na czas oznaczony do 3 lat,
- 2) umowę najmu na lokal socjalny, w okresie związania stron tą umową, można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy,
- 3) osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej strony umowy najmu lokalu socjalnego nie może posiadać zadłużenia w opłatach czynszowych.

12. W sytuacji, gdy osoba ubiegająca się o przedłużenie obowiązującej umowy najmu lokalu socjalnego posiada zadłużenie w wysokości nie przekraczającej rocznych opłat czynszowych wraz z mediami - bez odsetek, istnieje wówczas możliwość przedłużenia umowy na okres nie przekraczający jednego roku pod warunkiem:

- 1) dostarczenie porozumienia zawartego z zarządcą budynku, w którym zawarta by była treść, że przed podpisaniem umowy zostanie wpłacone 50% zadłużenia bez odsetek, a pozostała część zostanie rozłożona na 12 miesięcznych rat, tj. na okres zawarcia umowy,
- 2) jeżeli osoba ubiegająca się o przedłużenie umowy już wcześniej miała podpisane takie porozumienie i nie wywiązała się z warunków porozumienia, umowa najmu na lokal socjalny nie zostanie jej przedłużona.

13. W przypadku niespełnienia kryteriów dochodowych umożliwiających zawarcie umowy na lokal socjalny przez dotychczasowych najemców lokali socjalnych, którzy w momencie wynajmowania lokalu spełniali kryteria stawiane takim najemcom mogą zostać wezwani do opuszczenia i wydania lokalu Gminie Lesko. W przypadku niezastosowania się do wezwania Gmina Lesko lub upoważniony administrator wystąpi na drogę postępowania sądowego o odzyskanie lokalu.

14. W przypadkach szczególnie uzasadnionych jeśli rodzina przekracza kryterium dochodowe pozwalające na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego gmina może zawrzeć umowę najmu na czas nie określony, tym samym przekształcając lokal socjalny w lokal mieszkalny.

15. Gmina w razie zaistnienia takiej potrzeby może wystąpić z wnioskiem do Zarządcy nieruchomości o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego

w pomieszczenie tymczasowe. Na wniosek Gminy Zarządca może cofnąć nadany wcześniej status lokalu tymczasowego i przywrócić status lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

16. Umowa najmu na pomieszczenie tymczasowe zawierana będzie na czas określony.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 10. 1. Gmina może zawrzeć umowę z osobami pozostającymi w lokalu po wyprowadzeniu się najemcy, jeśli zamieszkiwały tam stale z najemcą.

2. Umowa może być zawarta z osobami wstępującymi w najem po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 K.c.

Rozdział 8.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 11. 1. Brak odrębnych kryteriów oddawania w najem lokali >80 m².

2. Lokale te mogą być przydzielone rodzinom z listy przydziału lub podzielone, jeśli istnieje taka możliwość techniczna.

Rozdział 9.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 12. Lokale dla osób niepełnosprawnych muszą zapewniać należyty dostęp i spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

§ 13. 1. Lokale mogą być przeznaczone na mieszkania chronione, zapewniające samodzielne funkcjonowanie w integracji społecznej.

2. Mieszkania chronione przekazywane są Ośrodkowi Pomocy Społecznej na czas oznaczony.