



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 7 lipca 2020 r.

Poz. 2858

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.

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. z 2019, poz. 506 z późn. zm.) 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 2020, poz. 611)

Rada Miejska w Lesku uchwala, co następuje

§ 1. Uchwala się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na lata 2020 – 2025”, 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. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Nr VI/32/95 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 19 stycznia 1995r. oraz Uchwała Nr IV/31/2003 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 28 marca 2003r.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Lesku**

mgr Dariusz Kotyla

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/177/20

Rady Miejskiej w Lesku

z dnia 27 maja 2020 r.

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Lesko na lata 2020-2025**

Rozdział 1.

1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na lata 2020-2025 z uwzględnieniem jego wielkości, potrzeb remontowych i wysokości wydatków z tym związanych, planowanej sprzedaży, polityki czynszowej, zasad zarządzania, źródeł finansowania oraz innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

Rozdział 2.

2

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 2. 1. Zasób mieszkaniowy Gminy wg. stanu na dzień 1 maja 2020 r. stanowi 173 lokale mieszkalne, w tym 5 lokali socjalnych.

2. Łączna powierzchnia użytkowa lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dzień 1 maja 2020 r. wynosi 7 496,62 m², w tym łączna powierzchnia lokali socjalnych 121,10 m².

3. W latach 2020-2025 przewiduje się zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy Lesko w związku z trwającym wykupem przez najemców. Docelowo na koniec 2025 roku planowane jest posiadanie 149 lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Lesko oraz 36 lokali socjalnych, których oddanie do nowego zasobu socjalnego nastąpi na koniec 2020 r.

Rozdział 3.

**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali
z podziałem na kolejne lata**

§ 3. 1. Podstawę określenia potrzeb remontowych i modernizacyjnych stanowić będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących wyłączną własnością Gminy,

jak również lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia.

2. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty elementów konstrukcyjnych budynków, tj. dachy, stropy, schody. W miarę potrzeb będzie ustalany plan niezbędnych remontów, uwzględniający możliwości budżetowe Gminy.

3. W przypadku lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych, remonty i modernizacje uzależnione są od planów wspólnot, które ustalają je na bazie podjętych uchwał. W budynkach stanowiących w 100% własność Gminy wieloletnie potrzeby w tym zakresie są zdiagnozowane. Natomiast we wspólnotach znane są przeważnie plany remontowe na dany rok kalendarzowy.

§ 4. Stan techniczny budynków (lokal mieszkalnych) w zasobie gminy przedstawia się następująco:

Lp.	Adres	liczba lokali	Omówienie stanu technicznego
1	Lesko, ul. Smolki 6	3	Budynki mieszkalne wielorodzinne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki wykonane z "wielkiej płyty" poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów bardzo dobry.
2	Lesko, ul. Smolki 7	22	
3	Lesko, ul. Smolki 8	2	

4	Lesko, ul. Kmity 6	18	
5	Lesko, ul. Berka Joselewicza 8	4	Budynek mieszkalny wielorodzinny zarządzany przez wspólnotę mieszkaniową. Elewacja budynku wymaga odnowienia. Stan obiektu dobry.
6	Lesko, ul. Berka Joselewicza 18	2	Budynki mieszkalne wielorodzinne zarządzane przez niezależnych zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry.
7	Lesko, ul. Berka Joselewicza 20	3	
8	Lesko, ul. Berka Joselewicza 22	5	
9	Lesko, ul. 1000-lecia 2	8	Budynki mieszkalno-użytkowe. Parter stanowi część użytkową, piętra mieszkalną. Zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry. W budynku 1000-lecia 6 planowane jest doprowadzenie instalacji gazowej do trzech lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych należących do Gminy Lesko oraz przygotowanie układów kominowych przystosowanych do pracy z kotłami gazowymi kondensacyjnymi. Powyższe prace należy wykonać w związku z przeprowadzoną kontrolą przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
10	Lesko, ul. 1000-lecia 3	2	
11	Lesko, ul. 1000-lecia 5	2	
12	Lesko, ul. 1000-lecia 6	4	
13	Lesko, ul. Unii Brzeskiej 1 i 3	4	Budynki mieszkalno-użytkowe. Parter stanowi część użytkową, piętra mieszkalną. Zarządzane przez zarządców wybranych przez wspólnotę mieszkaniową. Budynki poddane termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry.
14	Lesko, ul. Unii Brzeskiej 8	2	Budynek mieszkalny jednorodzinny zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Obiekt stary, część elementów technicznych jest w niewłaściwym stanie technicznym. Remontu wymagają: konstrukcja i pokrycie dachu oraz elewacja budynku.
15	Lesko, Pl. Konstytucji 3 Maja 3	2	Budynek mieszkalny zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Część elementów technicznych budynku jest w złym stanie. Remontu wymaga: pokrycie dachu, zniszczone i zabrudzone powłoki malarskie klatki schodowej, elewacja wymaga malowania.
16	Lesko, Pl. Konstytucji 3 Maja 6	3	Budynek mieszkalny wielorodzinny zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu dobry.
17	Lesko, Pl. Konstytucji 3 Maja 10	2	Budynek mieszkalny zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu zły, pokrycie dachu wymaga remontu.
18	Lesko, ul. Kazimierza Wielkiego 3	1	Budynek mieszkalno-użytkowy. Parter stanowi część użytkową, a piętra mieszkalną. Zarządzane przez LPK Sp. z o.o., elewacja budynku wymaga odnowienia, należy dokonać izolacji fundamentów. Stan obiektu zły.
19	Lesko, ul. Kazimierza Wielkiego 6	4	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektów dobry.

20	Lesko, ul. Win. Pola 11	15	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu bardzo dobry.
21	Lesko, ul. Śliżyńskiego 1	1	Budynek mieszkalno-użytkowy. Parter stanowi część użytkową, a piętro mieszkalną. Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Stan obiektu zły, remontu wymaga: elewacja, klatki schodowe.
22	Lesko, ul. Śliżyńskiego 2	6	Budynek mieszkalno-użytkowy. Parter stanowi część użytkową, a piętra mieszkalną. Zarządzane przez LPK Sp. z o.o., elewacja budynku wymaga odnowienia należy wykonać kominy wentylacyjne, wymienić drzwi wejściowe, odmalować klatki schodowe. Stan obiektu zły.
23	Lesko, ul. Rynek 6	4	Budynki wybudowane w latach 1890 - 1910 Zarządzane przez LPK Sp. z o.o., Stan obiektów zły. Konstrukcja dachów oraz pokrycie, elewacja wymagają generalnego remontu, klatki schodowe wymagają odnowienia, należy przeprowadzić remont kominów.
24	Lesko, ul. Rynek 7	3	
25	Lesko, ul. Rynek 15	5	Budynek zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu bardzo zły. Konstrukcja dachu oraz pokrycie wymagają generalnego remontu. Również elewacja budynku wymaga odnowienia. Należy przeprowadzić malowanie klatki schodowej, wykonać instalację odgromową.
26	Lesko, ul. Rynek 16	5	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu zły.
27	Lesko, ul. Rynek 18	3	Budynek wybudowany w 1875, zarządzany przez LPK Sp. z o.o., stan obiektu zły. Budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego (konstrukcja dachu oraz pokrycie, stolarka okienna podlegają wymianie, należy przeprowadzić remont elewacji).
28	Lesko, ul. Rynek 19	2	Obiekt zarządzany przez zarządcę wybranego przez wspólnotę mieszkaniową. Budynek poddany termomodernizacji, naprawy bieżące są wykonywane w miarę potrzeb. Stan obiektu dobry.
29	Lesko, ul. Piłsudskiego 50 DA	1	Mieszkanie zlokalizowane na piętrze dworca autobusowego. Budynek zarządzany przez LPK Sp. z o.o.
30	Lesko, ul. Waryńskiego 17	3	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Budynek o konstrukcji drewnianej. Część budynku wyłączona z użytkowania przez Nadzór Budowlany. Stan obiektu zły. Dach wymaga kapitalnego remontu, remont kominów, elewacja drewniana budynku wymaga konserwacji i malowania.
31	Lesko, ul. Piłsudskiego 42	9	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu zły. Pokrycie dachu wymaga generalnego remontu. Budynek wymaga docieplenia ścian zewnętrznych, należy dokonać wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu nr 1.
32	Lesko, ul. Bieszczadzka 4	19	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu bardzo zły. Budynek przeznaczony do rozbiórki.
33	Manasterzec 18	2	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu dobry.
34	Średnia Wieś 172	2	Zarządzany przez LPK Sp. z o.o. Stan obiektu dobry.

§ 5.1. Aktualny stan techniczny wielu budynków wskazuje na potrzebę przeprowadzenia remontów i modernizacji. W szczególności remontu i modernizacji wymagają pokrycia dachowe budynków, elewacje, a to ze względu na znaczne zużycie techniczne. W latach 2020-2025 planuje się przeprowadzenie prac w następujących budynkach:

Lp.	Lokalizacja budynku	Planowany remont
1	1000-lecia 6	W związku z przeprowadzoną kontrolą przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego planowane jest doprowadzenie instalacji gazowej do trzech lokali mieszkalnych i dwóch lokali użytkowych należących do Gminy Lesko oraz przygotowanie układów kominowych przystosowanych do pracy z kotłami gazowymi kondensacyjnymi.
2	Rynek 15	Wymiana konstrukcji oraz pokrycia dachu, wykonanie instalacji odgromowej, remont elewacji, malowanie klatki schodowej.
3	Śliżyńskiego 2	Remont elewacji, wykonanie kominów wentylacyjnych, wymiana drzwi wejściowe, odmalować klatki schodowe.
4	Rynek 6	Wymiana konstrukcji oraz pokrycia dachu, remont kominów, remont elewacji, malowanie klatki schodowej.
5	Rynek 7	Wymiana konstrukcji oraz pokrycia dachu, remont kominów, remont elewacji, malowanie klatki schodowej, montaż obróbek blacharskich na płycie balkonu.
6	Rynek 18	Wymiana elementów konstrukcji oraz pokrycia dachu, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji.
7	Kazimierza Wielkiego 3	Izolacja fundamentów, remont elewacji budynku.
8	Konstytucji 3 Maja 3	Wymiana pokrycia dachu, malowanie elewacji budynku i klatki schodowej.
9	Piłsudskiego 42	Wymiana pokrycia dachu, docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu nr 1

2. W latach 2020 – 2025 nie przewiduje się remontów i modernizacji lokali socjalnych.

Rozdział 4.

4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

§ 6. 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.

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

2020	4 + budynek przy ul. Bieszczadzkiej 4
2021	4
2022	4
2023	4
2024	4
2025	4

W związku z tym, że budynek wielorodzinny przy ul. Bieszczadzkiej 4 jest w bardzo złym stanie technicznym planowana jest jego sprzedaż. Wszyscy zamieszkujący ten budynek zostaną przeniesieni do zasobu gminnego w tym do lokali socjalnych przy ul. Przemysłowej.

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

Rozdział 5.**5****Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

§ 7. 1. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu w latach 2020-2025, 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 6.**Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

§ 8. 1. Mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko zarządza Burmistrz Miasta i Gminy za pośrednictwem Leskiego Przedsiębiorstw Komunalnego Sp. z o.o.

2. Nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 7.**Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 9. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach stanowią:

- 1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- 2) środki z budżetu gminy Lesko;

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 8.

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

§ 10. Zestawienie planowanych wydatków:

Rodzaj Kosztów	2020	2021	2022	2023	2025	2025
Koszty bieżącej eksploatacji /tyś. zł/	310	315	320	325	330	335
Koszty remontów /tyś. zł/	20	10	10	10	10	10
Koszty inwestycyjne - modernizacji /tyś. zł/	0	50	50	50	50	50
Razem	330	375	380	385	390	395

1. Koszty bieżącej eksploatacji budynków, za takowe uważa się wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków i administrowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, a w szczególności wydatki na utrzymanie bieżące, oświetlenie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku, min. klatek, korytarzy, przeglądy techniczne budynków, wynagrodzenia zarządcy.

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 inwestycyjne i modernizacji, są to wydatki związane z realizacją zadań z zakresu robót budowlano - instalacyjnych polegających na doprowadzeniu do pierwotnego lub zbliżonego do pierwotnego stanu całego obiektu lub części obiektu, które uległy zużyciu. Koszty modernizacyjne przekraczają zakres zwykłego zarządu dlatego szczegółowe ustalenia zadań z tego zakresu wymagają odrębnych ustaleń pomiędzy zainteresowanymi stronami.

Rozdział 9.**9****Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

§ 11. 1. Jako priorytetowe określa się następujące działania Gminy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem:

- 1) stopniowa racjonalizacja i urealnienie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych;
- 4) udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania;

2. W latach 2020-2025 planuje się sprzedaż 24 lokali mieszkalnych, przy czym liczba ta może ulec zmianie w zależności od ilości wniosków o sprzedaż, składanych przez dotychczasowych najemców lokali, co przyczyni się do zwiększenia środków na remonty budynków pozostających w zarządzie Gminy.

3. Nie przewiduje się zamiany lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/177/20
Rady Miejskiej w Lesku
z dnia 27 maja 2020 r.

ZASADY WYNAJMIOWANIA LOKALI 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 2020 r. poz. 611),
- 2) **Gminie** - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Lesko,
- 3) **Wynajmujący** – 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 opiniotwórczy 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 nie przekroczył 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie zamieszkują w charakterze członka rodziny z osobą która posiada tytuł prawny do innego lokalu (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 nie przekroczył 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

3. Na liście zamian mogą znajdować się osoby, które chcą poprawić swoją sytuację mieszkaniową bądź też osoby, które nie radzą sobie finansowo i chcą się zamienić na mieszkanie o niższych kosztach utrzymania.

4. Najemcą lokalu zamiennego może być wyłącznie osoba, której dotychczasowy lokal został uznany za niemieszkalny albo zamieszkuje w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, bądź rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny, albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.

5. Ustalając dochód, o którym mowa w ust. 1 i 2, liczyć należy dochody ustalone na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych, uzyskiwanych przez wnioskodawcę i członków jego rodziny wspólnie z nim zamieszkających.

6. Osoby ubiegające się o przydział mieszkania z Gminy nie mogą posiadać na warunkach prawa własności tytułu prawnego do innej nieruchomości. W przypadku małżonków prawo własności do innej nieruchomości nie może przysługiwać żadnemu z nich.

7. Zapisy ust. 1-4 dotyczą osób, które zamieszkują na terenie Gminy Lesko powyżej 10 lat, bądź ostatnie zameldowanie stałe posiadały 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 odstąpić od obniżenia czynszu w przypadku, gdy przeprowadzony wywiad środowiskowy wykaze, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonym wniosku o obniżenie czynszu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki oraz posiadane zasoby finansowe.

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 dwu i więcej osobowej,
- b) 10 m²/osobę - w rodzinie jednoosobowej,

2) zamieszkują w budynkach, w których:

- a) w.c. znajduje się w budynku mieszkalnym i użytkowany jest przez kilka rodzin;
- a) łazienka znajduje się w budynku mieszkalnym i użytkowany jest przez kilka rodzin;
- b) lokal jest bez instalacji C.O.

2. Ponadto do poprawy warunków mieszkaniowych mogą być kwalifikowani wnioskodawcy, których lokal jest nieprzystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych, w przypadku, gdy jednym z lokatorów 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 przysługuje rodzinom, które:

1) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, bądź też utraciły lokal mieszkalny na skutek 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) na mocy prawomocnych wyroków sądowych uzyskały prawo do lokali socjalnych,
- 3) są osobami bezdomnymi,
- 4) pozostają w lokalu opuszczonym przez najemcę.

4. W szczególnych przypadkach Burmistrz lub osoba przez niego upoważniona, po wcześniejszym przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego i wyrażeniu opinii Komisji Mieszkaniowej może zastosować zasadę pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu

na lokal mieszkalny, w takich sytuacjach jak:

- 1) ciężka choroba członków rodziny,
- 2) niepełnosprawność umysłowa,
- 3) notoryczne konflikty sąsiadów,
- 4) utrata lokalu mieszkalnego na terenie gminy Lesko w skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,
- 5) inne przesłanki uznane za ważne społecznie.

5. Spośród osób spełniających warunki określone w § 3 ust. 1, 2 i 3 w szczególności należy uwzględnić osoby samotnie wychowujące dzieci, rencistów i emerytów, a także rodziny wielodzietne.

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 lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Z zastrzeżeniem ust. 5 zamiana lokali następuje na zgodny wniosek osób mających tytuł prawny do lokali podlegających zamianie oraz gdy na zamianę wyrażają zgodę wszystkie pełnoletnie osoby zameldowane na pobyt stały w tych lokalach za zgodą Wynajmującego te lokale.

4. 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.

5. 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.

6. 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. 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.

Wniosek powinien zawierać:

- 1) dane wnioskodawcy: nazwisko i imię, miejsce aktualnego zamieszkania;
- 2) dane osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy: imię i nazwisko, rok urodzenia, pokrewieństwo;
- 3) informacje na temat dotychczas zajmowanego mieszkania: liczba pomieszczeń, metraż, lokalizacja, standard mieszkania;
- 4) oświadczenie o wysokości dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku wraz z załącznikami potwierdzającymi wysokość dochodów;
- 5) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych wnioskodawcy.

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

4. Kolejność umieszczenia osób/rodzin na liście oczekujących na przydział mieszkań, lokali socjalnych i zamian będzie wynikała z kolejności składania wniosków, według daty złożenia wniosku oraz w oparciu o kryteria dochodowe określone w § 3.

5. Przed umieszczeniem wnioskodawców na liście oczekujących na przydział mieszkania, lokalu socjalnego i zamiany lokalu, każdy wniosek zostanie poddany weryfikacji przez organ opiniodawczy w sprawach najmu, jakim jest Komisja Mieszkaniowa.

Do zadań Komisji należy:

- 1) opiniowanie wniosków o przydział lokali mieszkalnych, w tym socjalnych oraz zamian,
- 2) uczestniczenie w oględzinach pomieszczeń zajmowanych przez osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu.

6. Kolejność zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego następuje według kolejności umieszczania na liście.

7. Warunki mieszkaniowe i dochodowe osób umieszczonych na liście oczekujących na przydział mieszkania powinny być ponownie zweryfikowane przed zawarciem umowy najmu. Jeśli osoba, nie będzie spełniała kryteriów, na podstawie których została zakwalifikowana do przyznania lokalu z zasobu gminy, zostanie skreślona z listy oczekujących na przydział mieszkania.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 zadłużeń w opłatach czynszowych.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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. W przypadku, gdy najemca opuścił lokal i dokonał rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego, a w lokalu tym pozostali jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, Gmina może zawrzeć z nimi umowę najmu, o ile osoby te zamieszkiwały stale z najemcą do chwili jego wyprowadzenia się.

2. Gmina lub upoważniony administrator, może zawrzeć umowę najmu z osobami, które wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego.

Rozdział 8.

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

§ 11. 1. Do oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m² nie przyjmuje się odrębnych kryteriów.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być:

- a) oddawane w najem rodzinom umieszczonym na liście przydziału lokali mieszkalnych,
- b) można dokonać podziału mieszkania jeśli istnieje techniczna możliwość dokonania podziału mieszkania.

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 wskazywane dla osób niepełnosprawnych powinny zapewniać im możliwość należytego dostępu do lokalu, w szczególności spełniać warunki techniczne dla osób niepełnosprawnych.

§ 13. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na mieszkania chronione w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Mieszkania chronione są formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę.

2. Mieszkania chronione będą przekazywane do dyspozycji Ośrodka Pomocy Społecznej na czas oznaczony.