

Leśna, dnia 30 września 2026 r.

Burmistrz Leśnej
Rynek 19
59-820 Leśna

OGŁOSZENIE

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 662 ze zm.) i Uchwały nr XVII/109/2025 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, realizowanego w ramach inwestycji spółki SIM KZN Łużyce sp. z o.o. z siedzibą w Węglińcu, w tym określenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej dla dodatkowych kryteriów pierwszeństwa i dla kryterium pierwszeństwa oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2025 roku, poz. 3250 ze zm.)

BURMISTRZ LEŚNEJ

ogłasza

nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zespole budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej budowanych w Leśnej przy ul. Elizy Orzeszkowej w granicach działek nr 817/9 i 817/12 w ramach inwestycji realizowanej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową SIM KZN Łużyce sp. z o.o.

Termin naboru wniosków: od dnia 01 października 2026 roku do dnia 30 listopada 2026 roku do godz. 14:00.

Wnioski złożone po terminie nie podlegają rozpatrzeniu.

Miejsce i sposób składania wniosków:

- osobiście w Urzędzie Miejskim w Leśnej w budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 11B, 59- 820 Leśna, Biuro Obsługi Obywatela, parter;
- osobiście w Urzędzie Miejskim w Leśnej, w budynku Rynek 19, 59-820 Leśna, Sekretariat, I piętro;
- elektronicznie za pośrednictwem platformy e-Doręczenia (pod rygorem nieważności podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym);
- wysyłka pocztą tradycyjną na adres Urzędu Miejskiego w Leśnej, Rynek 19, 59-820 Leśna.

Wnioski mogą składać:

osoby fizyczne, przy czym wskazuje się, że lokale wybudowane z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat mogą zostać wynajęte osobie fizycznej, jeżeli:

- osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
- spełnione jest kryterium wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Wymagane dokumenty:

1. Wniosek stanowiący Załącznik nr 2 do Uchwały nr XVII/109/2025 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 czerwca 2025 r.
2. Dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów pierwszeństwa naboru, określonych w Załączniku nr 1 do Uchwały nr XVII/109/2025 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 czerwca 2025 r.
3. Zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych w roku poprzednim przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

W przypadku braków formalnych we wniosku lub wątpliwości dotyczących informacji zawartych we wniosku lub załącznikach do wniosku, wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia lub złożenia wyjaśnień, w terminie 7 dni, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Wnioski można pobrać w siedzibie Urzędu Miejskiego w Leśnej Rynek 19, 59-820 Leśna w Sekretariacie, I piętro lub w Biurze Obsługi Obywatela w Urzędzie Miejskim w Leśnej w budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 11B, 59-820 Leśna, parter lub w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska, parter, pokój nr11 lub 12. Wnioski dostępne są również do pobrania w wersji elektronicznej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Leśnej w zakładce Ogłoszenia lub na stronie internetowej Gminy Leśna pod adresem [www: https://lesna.pl/](https://lesna.pl/).

Warunki zakwalifikowania do naboru:

1. Kryterium dochodowe warunkujące zawarcie umowy najmu w zasobie SIM jest sprecyzowane w art. 7a ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Wysokość górnego limitu dochodowego jest zależna od iloczynu corocznie ogłaszanego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w woj. Dolnośląskim oraz współczynnika 1,4. Brana jest również pod uwagę liczba osób w gospodarstwie domowym. Zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 listopada 2025 r. przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim wynosi 8 359,59 zł. W związku z powyższym maksymalna wielkość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego za rok poprzedni nie może przekroczyć:
 - a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym: **8 777,57 zł**
 - b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym: **12 288,60 zł**
 - c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym: **16 969,97 zł**
 - d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym: **19 895,82 zł**
 - e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe: **powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę**

Na dochód gospodarstwa domowego składają się dochody tylko tych osób, które zostaną ujęte do wspólnego zamieszkania we wniosku o najem lokalu.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku oświadczeniach rodzinnych – wykaz źródeł dochodów w załączniku do niniejszego Ogłoszenia.

2. Osoba oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Leśnej. W przypadku posiadania takiego tytułu koniecznym

będzie złożenie oświadczenia, iż do dnia podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego, wyzbęda się posiadanego tytułu prawnego.

Lista osób zakwalifikowanych:

Po przeprowadzeniu oceny punktowej wniosków, sporządzona zostanie lista wniosków, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów, obejmująca imiona i nazwiska wnioskodawców, zwana dalej „listą najemców”. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych wnioskodawcy w oparciu o kryteria, a w przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców tej samej liczby punktów, o pierwszeństwie decyduje kolejność oraz godzina złożenia wniosków. Jeżeli liczba wnioskodawców spełniających kryteria naboru będzie większa niż planowana liczba lokali, zostanie utworzona lista rezerwowa. Lista najemców wraz z listą rezerwową zostanie przekazana do SIM KZN Łużyce sp. z o.o. z siedzibą w Węglińcu, która na jej podstawie dokona przydziału lokali, z zastrzeżeniem obowiązku spełnienia przez osobę wpisaną na listę wymagań wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz posiadania zdolności czynszowej. Za potwierdzenie posiadania przez Najemcę zdolności czynszowej uznaje się wniesienie przez najemcę kaucji w wysokości odpowiadającej krotności miesięcznego czynszu ustalonej przez Wspólników Spółki należnego z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu zostaną poinformowane pisemnie o sposobie rozpatrzenia wniosku, jego ocenie punktowej oraz zakwalifikowaniu bądź niezakwalifikowaniu na listę najemców.

Każda osoba wskazana na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, będzie zaproszona przez SIM na indywidualne spotkanie. Na wskazany przez przyszłego najemcę adres mailowy zostaną przesłane następujące dokumenty:

- wzór umowy partycypacji, dopasowany pod preferowany lokal mieszkalny,
- metryczka mieszkań wraz z metryczką komórki lokatorskiej,
- akty prawne/ustawy oraz regulamin.

Informacje dodatkowe o inwestycji:

W Leśnej powstanie zespół 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Elizy Orzeszkowej na działkach nr 817/9 i 817/12 obręb Leśna, który zapewni 24 lokale mieszkalne.

W każdym budynku zlokalizowane będą dwa lokale mieszkalne. Budynki niepodpiwniczone, o dwóch kondygnacjach naziemnych, z czego druga kondygnacja jest poddaszem. Budynki przykryte dachem dwuspadowym pokrytym dachówką ceramiczną. Na terenie działek powstanie wiata śmietnikowa do gromadzenia odpadów komunalnych. Zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni obejmuje zieleń niską. Dojazd i dojście do zespołu budynków o szerokości 5 m, z utwardzonymi poboczami. Przed budynkami droga dojazdowa z kostki betonowej szerokości 5 m oraz miejsca postojowe po 2 szt dla budynku, czyli łącznie 24 miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych przewidziano dla całego zespołu 6 miejsc postojowych. Rodzaj paliwa wykorzystywany do ogrzewania lokali: gaz ziemny wysokometanowy. Sposób ogrzewania: za pomocą 24 kotłów gazowych dwufunkcyjnych o mocy 24kW zamontowanych w łazienkach.

Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego dwulokalowego (powierzchnia liczona powyżej wysokości 2,20m) 1 LOKAL A 1 LOKAL B	101,46m² 47,22 m² 54,24 m²
Powierzchnia zabudowy jednego budynku	70,53m²
Powierzchnia całkowita	141,06m²
Kubatura budynku	474,12 m³
Wysokość projektowanego budynku od poziomu terenu do: - kalenicy dachu - okapu dachu	9,00m 4,32m
Długość 1 budynku	9,57m
Szerokość 1 budynku	7,38m
Ilość kondygnacji	2
Kąt nachylenia dachu	40°
Typ dachu	dwuspadowy
Liczba budynków	12 szt.

Zestawienie pomieszczeń

	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM [m²]	Powierzchnia netto[m²]
Lokal A	47,22	48,62
Lokal B	54,24	55,88
Strych lokalu B	-	33,79
Suma- lokal A+B	101,46	138,29
Suma- JEDEN BUDYNEK (2 lokale mieszkalne)	101,46	138,29
Suma - 12 BUDYNKÓW (24 lokale mieszkalne)	1 217,52	1 659,48

Zestawienie pomieszczeń – dla budynku nr 1, nr 3, nr 5, nr 7, nr 9, nr 11

Kategoria strefy	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
Lokal A parter			
	A 0.1	Wiatrołap	3,68
	A 0.2	Korytarz	3,53
	A 0.3	Pokój	9,6
	A 0.4	Łazienka	3,91
	A 0.5	Kuchnia+jadalnia	9,42
	A 0.6	Salon	15,46
	A 0.7	Pom. techniczne	1,62
			47,22 m²
Lokal B parter+ poddasze+strych			
	B 0.1	Wiatrołap	1,94
	B 0.2	Klatka schodowa	4,3
	B 1.2	Korytarz	2,46
	B 1.3	Pokój	7,08
	B 1.4	Pokój	10,16
	B 1.5	Łazienka	3,71
	B 1.6	Salon +kuchnia	24,59
			54,24 m²
			101,46 m²
	B 2.1	Strych	6,44

Zestawienie pomieszczeń – dla budynku nr 2, nr 4, nr 6, nr 8, nr 10, nr 12

Kategoria strefy	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
Lokal A parter			
	A 0.1	Wiatrołap	3,68
	A 0.2	Korytarz	3,53
	A 0.3	Pokój	9,6
	A 0.4	Łazienka	3,91
	A 0.5	Kuchnia+jadalnia	9,42
	A 0.6	Salon	15,46
	A 0.7	Pom. techniczne	1,62
			47,22 m²
Lokal B parter+ poddasze+ strych			
	B 0.1	Wiatrołap	1,94
	B 0.2	Klatka schodowa	4,3
	B 1.2	Korytarz	2,46
	B 1.3	Pokój	7,08
	B 1.4	Pokój	10,16
	B 1.5	Łazienka	3,71
	B 1.6	Salon +kuchnia	24,59
			54,24 m²
			101,46 m²
	B 2.1	Strych	6,44

1.2. Gmina Leśna



Wizualizacja inwestycji SIM KZN Łużyce sp. z o.o. – Leśna ul. Elizy Orzeszkowej

Partycypacja:

Przed podpisaniem umowy najmu zawierana jest umowa partycypacji określająca wkład finansowy najemcy w kosztach budowy lokalu. Opłacenie partycypacji jest obligatoryjne (w terminie określonym w umowie) i umożliwia dojście do własności mieszkania. Wysokość partycypacji ustalana jest odrębnie dla każdej z inwestycji. Zgodnie z ustawą wysokość partycypacji wynosi od 10% do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego, przy czym dla inwestycji w Leśnej planowane jest zastosowanie wysokości partycypacji na poziomie 12%. Przewidywana jest możliwość rozłożenia kwoty partycypacji na trzy raty płatne co trzy miesiące. Wysokość należnej kwoty partycypacji może ulec zmianie po dokonaniu rozliczenia z wykonawcami robót budowlanych/dostaw/usług przez spółkę.

Wpłacone w ramach partycypacji środki pieniężne nie podlegają oprocentowaniu i są zaliczane jedynie jako udział w kosztach budowy przedmiotowego lokalu mieszkalnego, bez możliwości pokrycia innych zobowiązań względem spółki.

Odstąpienie od umowy o partycypację może nastąpić do czasu objęcia lokalu jako najemca. W takiej sytuacji kwota partycypacji zostanie zwrócona w wysokości rzeczywiście wpłaconej, w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez spółkę nowej umowy o partycypację na przedmiotowy lokal, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia odstąpienia od umowy.

Po podpisaniu umowy najmu partycypacja będzie waloryzowana zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego kwota partycypacji podlega waloryzacji i zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, liczonym od dnia wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Wysokość partycypacji:

	Ilość mieszkań	powierzchnia mieszkań	Ilość pokoi	wartość lokalu	Wysokość partycypacji 12%	I transza 20%	II transza 30%	III transza 50%
Mieszkania	24	[m2]	szt.	zł	zł	zł	zł	zł
mieszkanie M-2	12	47,22	2 pokoje	438 627,00	52 635,21	10 527,04	15 790,56	26 317,61
mieszkanie M-3	12	54,24	3 pokoje	503 836,00	60 460,27	12 092,05	18 138,08	30 230,14

Zwaloryzowana kwota partycypacji zaliczana jest na poczet ceny wykupu mieszkania po minimum 25 latach najmu.

W przypadku śmierci najemcy, jeżeli spadkobiercy nie wstąpią w stosunek najmu po zmarłym najemcy i stosunek najmu wygaśnie z chwilą śmierci najemcy, wówczas spadkobiercy mogą domagać się zwrotu partycypacji. Kwota partycypacji może wchodzić w skład spadku po zmarłym, ale może też pozostać „wkładem własnym”. Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Z wzorem umowy partycypacji można zapoznać się w Urzędzie Miejskim w Leśnej w budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 11B, 59-820 Leśna w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska, parter, pokój nr 11 lub 12, w godzinach pracy urzędu.

Umowa najmu:

Pierwsze umowy będą zawierane po dokonaniu wszelkich odbiorów i oddaniu budynku do użytkowania. Umowa najmu lokalu będzie zawierana na czas oznaczony minimum 5 lat. Umowa najmu może być zawarta na dwie osoby tworzące gospodarstwo domowe, jednak nie będące w związku formalnym.

Umowę można wypowiedzieć – w takiej sytuacji partycypacja i kaucja zostaną zwrócone, a zwolniony lokal zostanie przekazany kolejnej osobie z listy. W chwili śmierci głównego najemcy pozostałe osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania mają prawo do dalszego wynajmowania lokalu.

Przed podpisaniem umowy najmu, będzie ponownie weryfikowany dochód przyszłego najemcy oraz konieczna będzie wpłata kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.

Z wzorem umowy najmu można zapoznać się w Urzędzie Miejskim w Leśnej w budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 11B, 59-820 Leśna w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska, parter, pokój nr 11 lub 12, w godzinach pracy urzędu.

Czynsz najmu i inne opłaty:

Z tytułu najmu lokalu najemca zobowiązany będzie uiszczać czynsz, wysokość którego zostanie ustalona w oparciu o kalkulację wykonaną zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, przy założeniu pokrycia z czynszu kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty zobowiązań związanych z budową, przy czym czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, wskaźnika ogłoszonego przez Wojewodę Dolnośląskiego (ogłaszany jest 2 razy do roku na koniec marca oraz na koniec września). Na dzień 31.03.2026 r. wskaźnik wynosi 25,82 zł/ m².

Obowiązek opłacania czynszu rozpoczyna się z dniem przekazania najemcom kluczy do mieszkania. Niezależnie od czynszu najemca zobowiązany będzie do opłacania mediów według zużycia tj. woda, energia elektryczna, ogrzewanie, wywóz odpadów, odbiór ścieków – zgodnie z lokalnymi zasadami. Ponadto najemca zobowiązany będzie do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.

W czynszu zawarte są m. in.:

- utrzymanie części wspólnych i bieżąca eksploatacja budynku,
- fundusz remontowy,
- spłata kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji,
- koszty administracyjne i obsługa mieszkańców.

Kaucja:

W terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, najemca zobowiązany będzie do wpłacenia kaucji zabezpieczającej. Kaucja nie może wynosić więcej niż dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Decyzję o wysokości kaucji podejmują Wspólnicy Spółki. Wniesiona kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego miesiąca od chwili opuszczenia lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym. Kaucja po podpisaniu umowy najmu podlega waloryzacji.

Wykup lokalu mieszkalnego po 25 latach najmu:

Wartość rynkowa mieszkania po 25 latach wyceniana jest przez rzeczoznawcę. Zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, cena lokalu przy wyodrębnianiu własności nie może być wyższa niż wartość z operatu. Na poczet ceny wykupu mieszkania zaliczana jest zwaloryzowana kwota partycypacji.

Dostępność ogłoszenia i kontakt:

Ogłoszenie dostępne jest na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Leśnej w budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 11B, na stronie internetowej: <https://lesna.pl/>, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Leśnej <https://bip.umlesna.nv.pl/> oraz w Referacie Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Leśnej w budynku przy ul. Elizy Orzeszkowej 11B, parter, pokój nr 11 i 12. Tel. do kontaktu: 506 977 813 lub 453 053 724.

Załączniki do Ogłoszenia:

1. Wniosek wraz z załącznikami
2. Kryteria pierwszeństwa
3. Wykaz źródeł dochodów uwzględnianych przy naborze wniosków
4. Standardy wykończenia mieszkań SIM KZN Łużyce Sp. z o.o.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Marcin Mirecki

Data: 2026.10.01 09:57:58 CEST

