**Załącznik Nr 1**

 **Do uchwały Nr XXVI/193/2010**

 **Rady Gminy w Łącku z dnia 07.06.2010r.**

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Łąck.

 **Część I**

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

**1.**Wykaz budynków należących do gminy:

Łąck, ul. Warszawska 1

Łąck, ul. Gostynińska 4

Grabina 43

Wincentów 21/1

Zdwórz 41/1

**2.**Wykaz lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lp. |  Lokalizacja | Powierzchnia w m² |
| 1. | Łąck, ul.Warszawska 1 |  44,66 |
| 2. | Łąck, ul.Warszawska 1 |  44,03 |
| 3. | Łąck, ul.Gostynińska 4 |  49,00 |
| 4. | Grabina 43 |  55,00 |
| 5. | Wincentów 21/1 m1 |  41,95 |
| 6. | Wincentów 21/1 m 2 |  39,54 |
| 7. | Wincentów 21/1 m 3 |  23,93 |
| 8. | Wincentów 21/1 m 4 |  35,99 |
| 9. | Wincentów 21/1 m 5 |  34,12 |
| 10. | Zdwórz 41/1 |  76,21 |

 **3.** Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na najem jako lokale socjalne. O lokal socjalny mogą się starać osoba, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, wskutek czego jej dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych. Pierszeństwo mają, osoby które utraciły lokal mieszkalny w skutek zdarzeń losowych, np. powodzi lub zajmują lokal w budynkach gminnych, które zostały wyłączone z użytkowania. Następnie bezdomni, osoby eksmitowane, jeżeli w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

 **Część II**

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

W przypadku wystąpienia jakichkolwiek pilnych napraw będzie weryfikowany przewidywanym zakresem prac remontowych.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  **Położenie lokalu**  |  **2010 r.** |  **2011r.** |  **2012r.** |  **2013r.** |  **2014r.** |  **2015r.** |
| **Łąck****ul.Warszawska1m1** | Do rozbiórki |  |  |  |  |  |
| **Łąck****ul. Warszawska 1m2** | Do rozbiórki |  |  |  |  |  |
| **Łąck****ul. Gostynińska 4** | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja |
| **Grabina 43** | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja | Bieżąca konserwacja |
| **Wincentów 36/1** | Rozebrany W dniu 19.02.2010r. |  |  |  |  |  |
| **Wincentów 21/1** | Nowo pobudowany |  |  |  |  |  |
| **Zdwórz 41/1** | Bieżąca konserwacja |  | Bieżąca konserwacja |  |  | Bieżąca konserwacja |

 **Część III**

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego na 1 osobę nie przekraczają wysokości 50% najniższego wynagrodzenia z ostatnich 3 m-cy przed przydziałem lokalu. Kwotę uzyskanego dochodu pomniejsza się o kwotę udokumentowaną kosztami leczenia oraz o kwotę alimentów świadczonych na rzecz osób trzecich. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i wykonywał obowiązki zgodnie z zawartą umową, a szczególności wnosił czynsz i opłaty związane z zajmowaniem lokalu. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

 **Część IV**

 Zasady polityki czynszowej.

**1.**Ustala się następujące rodzaje czynszów:

* za lokale mieszkalne
* za lokale socjalne
* za lokale zamienne

**2.**Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego

 zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej

 z uwzględnieniem czynników zmieniających ich wartość użytkową. Czynsz obejmuje,

 koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.

 Najemca oprócz czynszu jest obwiązany do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela tj.

 opłat za dostawę energii elektrycznej, cieplnej, wody oraz za odbiór nieczystości stałych

 i płynnych.

**3.**Powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń

 znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków,

 holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym

 potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię

 użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf

 i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych

 do przechowywania opału.

**4.**Ustala się następujące czynniki zmieniające stawki czynszu:

**a)**za położenie lokalu w budynku:

 -do 1 piętra

 -powyżej 1 piętra

**b)**centralne ogrzewanie:

 -brak

 -jest wyposażony

**c)**za wyposażenie techniczne lokalu – zimna woda

 -jest

 -brak

**d)**za wyposażenie techniczne lokalu- ciepła woda

 -ogrzewanie własne

 -z sieci

**e)**za wyposażenie techniczne lokalu – kanalizacja

 -lokalna

 -z sieci

**f)**za stan(wiek)budynku:

 -do 40 lat

 -od 40 do 80 lat

 -80 lat i więcej

**5**.Stawki czynszu za 1m²powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy.

**6.**Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych

 od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

**7**.Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych

 od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów

 i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku nie więcej niż 3%wartości

 odtworzeniowej.

**8.**Czynsz płacony jest z góry do 10 dnia miesiąc na wskazany przez wynajmującego

 rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy w umowie określono inaczej.

**9.**Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu

 najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

**10.**Stawki czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego

 czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

**11.**W czasie trwania stosunków najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu,

 jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu. W przypadku

 uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego,

 czynsz ulega zmniejszeniu wg czynników zmieniających stawki czynszu.

 **Część V**

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowych zasobie gminny wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminny według poniższych kryteriów:

**1.**Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem

 lokalu na czas nieoznaczony lokalu socjalnego, oraz wysokości dochodu gospodarstwa

 domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu- w oparciu o kryteria dochodowe

 określone w przepisach o pomocy społecznej;

**2.**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;

**3.**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu

 na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego-mają osoby, które utraciły lokal mieszkalny

 w skutek zdarzeń losowych, osoby bezdomne, a także osoby eksmitowane na podstawie

 wyroków sądowych ;

**4.**warunki dokonywania zmiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

 oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami

 zajmującymi lokale w innych zasobach-po uzgodnieniu z gminą;

**5.**tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony

 i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej-przez

 Wójta Gminy;

**6.**zasady postępowania w stosunku do osób , które pozostały w lokalu opuszczonym przez

 najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy-po spełnieniu

 wyżej wymienionych kryteriów;

 **Część VI**

 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Środki finansowania |  **2010r** | **2011r** |  **2012r.** | **2013r.** |  **2014r.** |  **2015r.** |
| Środki przeznaczone w budżecie gminy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych |  10% |  10% | 10% |  10% |  10%  |  10% |

  **Część VII**

Wysokość wydatków 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, także wydatki inwestycyjne.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  **2010r.** |  **2011r.** |  **2012r.**  |  **2013r.** |  **2014r.** | **2015r** |
| Bieżąca konserwacja |  - |  15% |  15% |  15%  |  - |  |
| Koszty remontów |  - |  85% | 85% |  85% |  - |  |
| Inwestycje |  100% |  - |  - |  -  |  - |  |

 **Część VIII**

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowymi zasobem gminy, a w szczególności:

-niezbędnych zakres zmian lokali związanych z remontami budynków i lokali

-planowaną sprzedaż lokali

Ze względu na niewielkie rozmiary posiadanego zasobu mieszkaniowego w najbliższych latach nie ma możliwości podejmowania w/w działań.