**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.