**Załącznik do uchwały Nr XXIV.260.2016**

 **Rady Miejskiej w Pruszkowie**

 **z dnia 27 października 2016 r.**

**Program mieszkaniowy**

**„Lepsze lokum”**

**Wstęp**

Program mieszkaniowy „Lepsze lokum” jest elementem wykonawczym polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Pruszków ujętej w Programie gospodarowania zasobami lokalowymi i mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010 -2020.

Program skierowany jest głównie do najemców lokali mieszkaniowego zasobu

Gminy Miasto Pruszków stanowiących Jej własność lub będących w dyspozycji Gminy Miasto Pruszków, którzy chcieliby zamienić wynajmowane lokale mieszkalne na lokale o wyższym standardzie technicznym i nowoczesnych rozwiązaniach funkcjonalnych.

**Opis Programu mieszkaniowego „Lepsze lokum”**

W zasobie komunalnym lokali mieszkalnych oraz mieszkań będących w dyspozycji Gminy Miasto Pruszków znajduje się znaczna liczba lokali o niskim standardzie technicznym i funkcjonalnym. Ich najemcami są często rodziny , których miesięczne dochody gospodarstw domowych pozwalają na wynajęcie lokalu o wyższym standardzie i ponoszenie wyższych opłat z tytułu najmu. Zwolnione lokale mogłyby zostać przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach oraz na realizacje wyroków sądowych o eksmisję. Budowanie nowych lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych jest ekonomicznie nieuzasadnione. Optymalnym rozwiązaniem jest budowanie nowych lokali mieszkalnych przez Spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” z partycypacją Gminy Pruszków, a następnie wyprowadzenie ze starego zasobu lokali mieszkalnych najemców , którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe

 i posiadają zdolność czynszową do opłacania wyższego czynszu.

**Uczestnicy Programu**

 Uczestnikami Programu są:

- Gmina Miasto Pruszków

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” – sp. z o.o.

TBS „Zieleń Miejska” – sp. z o.o. jest realizatorem Programu , który jako inwestor

 i właściciel budynków koordynuje procesy:

- przygotowania inwestycji

- budowy budynków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

- zarządzania budynkami po oddaniu ich do eksploatacji

Gmina Miasto Pruszków, która jest dysponentem lokali mieszkalnych ( wskazuje

ich przyszłych najemców) stanowiących własność Spółki TBS „ Zieleń Miejska” przeprowadza nabór chętnych do otrzymania mieszkania lub zamiany wynajmowanego lokalu komunalnego bądź będącego w Jej dyspozycji ,weryfikuje złożone wnioski pod kątem kompletności oraz spełnienia warunków wynikających

 z uchwały nr VI.40.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 marca 2015 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Pruszków.

**Cele Programu**

Podstawowym celem Programu jest zwiększenie podaży lokali mieszkalnych na potrzeby realizacji rozliczeń wniosków osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu komunalnego, realizacji wyroków sądowych o eksmisję przy możliwym, najniższym udziale Gminy Miasto Pruszków w finansowaniu ich pozyskiwania.

Do podstawowych celów Programu należy :

- optymalizacja kosztów budowy nowych mieszkań do realizacji zadań własnych

 Gminy poprzez korzystanie z preferencyjnego dofinansowania

- tworzenie zróżnicowanego rynku mieszkań będących w dyspozycji Gminy

- zwiększenie dostępności do lokali o wyższym standardzie

- pozyskiwanie lokali o niższym standardzie bez konieczności angażowania środków

 na ich przygotowanie do zasiedlenia

- możliwość poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych lub

 będących w dyspozycji Gminy

- mobilizowanie najemców lokali komunalnych do regularnego płacenia czynszu

 ( warunek uczestnictwa w Programie), utrzymania wynajmowanych lokali w

 należytym stanie technicznym, dbałości o stan techniczny i sanitarny części

 wspólnych, a także użytkowania wynajmowanych lokali przy poszanowaniu zasad

 współżycia społecznego oraz porządku domowego.

W wyniku zamiany z urzędu wynajmowanego lokalu, najemca chętny do jej dokonania, obowiązany będzie zdać wynajmowany lokal w stanie nadającym się

do ponownego zasiedlenia ( odnowiony, z pełnym osprzętem technicznym oraz ze zmianami funkcji lub jego wyposażenia dokonanymi zgodnie z obowiązującym prawem oraz za zgodą wynajmującego)

**Finansowanie**

Na montaż finansowy składają się środki własne Spółki TBS „Zieleń Miejska” -

sp. z o.o. , środki Gminy Miasto Pruszków stanowiące ok. 30% kosztów, środki pozyskane przez Gminę Miasto Pruszków z Funduszu Dopłat ( za pośrednictwem Spółki TBS „Zieleń Miejska”) lub finansowania zwrotnego w ramach realizacji rządowych programów mieszkaniowych.

Montaż finansowy opisany jest w załączniku do Programu: „Budowa mieszkań dla Miasta Pruszkowa w ramach Programu mieszkaniowego Lepsze Lokum”.

**Adresaci Programu**

Adresatami Programu są najemcy lokali komunalnych oraz mieszkań będących

w dyspozycji Gminy Pruszków wynajmujących samodzielne mieszkania i osoby ubiegające się o mieszkanie komunalne.

**Warunki udziału w Programie w celu dokonania zamiany mieszkań**

Udział w programie „Lepsze lokum” mogą wziąć najemcy lokali mieszkalnych

z zasobu mieszkaniowego Gminy Pruszków lub będących w dyspozycji Gminy Pruszków , którzy :

1. wynajmują mieszkania o niskim standardzie użytkowym, funkcjonalnym, technicznym

2. wywiązują się z warunków określonych w umowie najmu lokalu tj.:

- systematycznie regulują należności czynszowe z tytułu najmu ) tj. w okresie

 ostatnich 18 miesięcy nie zalegali z opłatami za okres dłuższy niż dwa pełne

 okresy płatności

- utrzymują lokale w należytym stanie technicznym

- dbają o stan techniczny i sanitarny części wspólnych

- użytkują wynajmowane lokale przy poszanowaniu zasad współżycia społecznego

 oraz porządku domowego

3. ze względu na sytuację finansową nie mogą pozwolić sobie na wynajem lokalu

 na zasadach czynszu wolnego lub nabycie mieszkania na własność, natomiast są

 w stanie opłacić czynsz wyższy za lokale o wyższym standardzie technicznym

 i funkcjonalnym.

 Wysokości progowe dochodu osób uczestniczących w Programie

 określone są w uchwale Nr VI.40.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia

 26 marca 2015r w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład

 zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Pruszków

**Nabór wniosków o zamianę lokalu**

Nabór i rozpatrywanie wniosków osób chętnych do zamiany z urzędu wynajmowanego lokalu mieszkalnego na nowy lokal mieszkalny powstały w ramach Programu odbywa się wg zasad określonych w Rozdziale 5 uchwały Nr VI.40.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 marca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Pruszków.