

**UCHWAŁA NR XV/120/2012
RADY GMINY W STRAWCZYNIE**

z dnia 30 marca 2012 r.

**w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Strawczyn na lata 2012 - 2017**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) Rada Gminy w Strawczynie **u c h w a ł a** , co następuje:

§ 1.

Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strawczyn na lata 2012 – 2017, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strawczyn.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

inż. Stanisław Zdyb

Załącznik do Uchwały Nr XV/120/2012

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 30 marca 2012 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY STRAWCZYN LATA 2012-2017

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania lokalowym zasobem gminy wynika z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U z 2005 r. nr 31, poz. 266).

2. Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej gminy jest tworzenie warunków efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej oraz takie modyfikowanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, aby otworzyć szansę zaspokajania tych problemów w możliwie najkrótszym czasie.

§ 2.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.
2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.
3. Zasady polityki czynszowej.
4. 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.
5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
6. Planowana sprzedaż lokali.

Rozdział II. Słownik

§ 3.

Ileokroć w załączniku jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr. 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami),
2. mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Strawczyn,
3. wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Strawczyn,

4. lokalu - należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu uchwały lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych,

5. lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie,

6. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,

7. wartości odtworzeniowej - należy przez to rozumieć stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Rozdział III.

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

§ 4.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Strawczyn wynosi 649,51 m², tj. 12 lokali. Biorąc pod uwagę takie czynniki jak brak dostatecznej liczby lokali socjalnych (w zasobie jest tylko jeden) oraz środków na realizację inwestycji należy założyć, że wykazane zasoby ulegną nieznacznym zmianom w ciągu 5 najbliższych lat.

§ 5.

Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Strawczyn przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa
1	Chełmce, ul. Kościelna 51/1; 26-067 Strawczyn	67,20 m ²
2	Chełmce, ul. Kościelna 51/2; 26-067 Strawczyn	43,90 m ²
3	Chełmce, ul. Kościelna 51/3; 26-067 Strawczyn	70,80 m ²
4	Chełmce, ul. Kościelna 51/4; 26-067 Strawczyn	61,50 m ²
5	Chełmce, ul. Kościelna 51/5; 26-067 Strawczyn	22,00 m ²
6	Niedźwiedź 56/1, 26-067 Strawczyn	38,00 m ²
7	Niedźwiedź 56/2, 26-067 Strawczyn	53,00 m ²
8	Promnik, ul. Strażacka 18; 26-067 Strawczyn	75,69 m ²
9	Promnik, ul. Strażacka 20; 26-067 Strawczyn	50,00 m ²
10	Promnik, ul. Szkolna 10/1; 26-067 Strawczyn	33,00 m ²
11	Ruda Strawczyńska 4/2, 26-067 Strawczyn	70,48 m ²
12	Ruda Strawczyńska 13, 26-067 Strawczyn	63,94 m ²
RAZEM		649,51 m²

Rozdział IV.
Ocena i prognoza stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

§ 6.

1. Lokale tworzące mieszkaniowy zasób Gminy mieszczą się w budynkach, które były wybudowane kilkanaście lat temu i stan techniczny tych budynków jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje elektryczne i wodnokanalizacyjne. W związku z tym niektóre wymagają poniesienia mniejszych nakładów a inne nakładów większych.

2. Celem Gminy jest nie dopuszczenie do pogorszenia się stanu technicznego budynków, dążenia do podnoszenia standardu lokali, estetyki budynków jako całości i likwidacji zużycia funkcjonalnego.

3. Prace będą prowadzone sukcesywnie a na obiektach wymagających przeprowadzenia pilnych remontów w pierwszej kolejności .

4. Po analizie stanu technicznego budynków stwierdzono, że należałoby przeprowadzić w istniejącym zasobie mieszkaniowym gminy remonty bieżące takie jak: wymiana lub naprawa pokryć dachowych, wymiana podłóg, malowanie ścian, wymiana drzwi wejściowych do mieszkań, remont przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej.

5. Wszystkie lokale wyposażone są w instalacje elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, część z nich w centralne ogrzewanie a niektóre posiadają ogrzewanie piecowe.

§ 7.

Stan techniczny lokali mieszkalnych wchodzących w mieszkaniowy zasób Gminy Strawczyn przedstawia się następująco:

Lp.	Adres lokalu mieszkalnego	Rok budowy	Wyposażenie w instalacje					Ogólny stan techniczny
			elektryczna	wodociągowa	ciepła w.u.	kanalizacyjna	centralne ogrzewanie	
1	Chełmce, ul. Kościelna 51/1	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
2	Chełmce, ul. Kościelna 51/2	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
3	Chełmce, ul. Kościelna 51/3	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
4	Chełmce, ul. Kościelna 51/4	1991	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
5	Chełmce, ul. Kościelna 51/5	1991	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	dobry
6	Niedźwiedź 56/1	1987	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	do remontu
7	Niedźwiedź 56/2	1987	TAK	TAK	NIE	TAK	TAK	do remontu
8	Promnik, ul. Strażacka 18	1982	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	do remontu
9	Promnik, ul. Strażacka 20	1960	TAK	TAK	NIE	TAK	NIE	do remontu
10	Promnik, ul. Szkolna 10/1	1966	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	dobry
11	Ruda Strawczyńska 4/2	1939	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	do remontu
12	Ruda Strawczyńska 13	1956	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	do remontu

Rozdział V.

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

§ 8.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
2. ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
3. zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
4. utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 9.

1. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

2. W ramach programu remontowego należy w pierwszej kolejności zrealizować następujący rzeczowy zakres robót:

- 1) remonty dachów i rynien oraz roboty termoizolacyjne elewacji budynków;
- 2) roboty zduńskie
- 3) izolacje poziome
- 4) stolarka okien i drzwi
- 5) remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej

3. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich przede wszystkim termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

4. Niektóre z robót remontowych należących do obowiązków właściciela – podnoszące standard mieszkań – można powierzyć najemcom w zamian za rozliczenie kosztów ulepszenia w ramach czynszu lub przy sprzedaży mieszkania, przy zachowaniu zasady, że koszt rozliczanych w ten sposób robót będzie niższy niż w przypadku zlecenia ich przez właściciela oraz przy zapewnieniu nadzoru właścicielskiego podczas odbioru robót.

Rozdział VI.

Zasady polityki czynszowej oraz 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.

§ 10.

1. Czynsz za lokale mieszkalne i socjalne opłacają najemcy tych lokali.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.

3. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, w którym dokonano ogłoszenia. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy najmu.

4. Podwyższenie czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie gminy powinno być dokonywane raz w roku nie częściej jednak niż co 6 miesięcy,

5. Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

6. Obniżenie czynszu może następować tylko na zasadach określonych w art. 7 pkt. 2 – 11 powołanej w § 3 ust. 1 ustawy.

§ 11.

1. Wysokość stawek podstawowych czynszu za lokale, o których mowa w § 10 ust. 1 ustala Wójt Gminy Strawczyn w formie zarządzenia.

2. Zakłada się wprowadzenie podwyżek stawek czynszu w skali umożliwiającej stopniowe dochodzenie do czynszu wynoszącego w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Skala podwyżek musi być jednak zgodna z uprawnieniami wynikającymi z art. 9 ust. 3 powołanej w § 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. 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 podwyższających i obniżających stawkę.

4. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1 według następujących kryteriów:

1) Czynniki podwyższające:

a)	za energię ciepłą dostarczoną do lokalu	5%
b)	za instalację wodociągową	5%
c)	za instalację kanalizacyjną	5%
d)	za ciepłą wodę dostarczaną do lokalu	5%
e)	za budynek po termomodernizacji lub generalnym remoncie	5%
f)	lokal na parterze budynku	2%
g)	lokal z pomieszczeniami przynależnymi	2%

2) Czynniki obniżające:

a)	lokal bez instalacji wodociągowej	do 25%
b)	lokal bez łazienki lub bez wc	5%
c)	lokal bez łazienki	5%
d)	Wysokość kondygnacji mniejsza, niż 2,50m	5%
e)	Stan stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej i wodociągowej	5%

3) Wysokość wskaźnika wzrostu lub obniżki stawki może być zmieniona przez Wójta Gminy Strawczyn, nie częściej jednak, niż jeden raz w roku.

§ 12.

1. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może być wyższa niż połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

2. Czynniki podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

§ 13.

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy, o której mowa w § 3 ust. 1.

2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy wymienionej w § 3 ust. 1.

§ 14.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 1.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu obniża się zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2.

3. Przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu ze względu na okoliczności wymienione w § 11 ust. 4, należy sporządzić protokół stwierdzający fakt powstania czynników mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

§ 15.

Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przeznaczone są do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących na terenie gminy co najmniej 5 lat.

Rozdział VII.

Tryb zawierania umów najmu lokalu lub lokalu socjalnego

§ 16.

Czynności prawne w imieniu wynajmującego wykonuje Wójt Gminy lub inna upoważniona przez niego osoba.

§ 17.

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie,
- 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- 4) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

2. Należy dążyć do poprawy warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

- 1) większej powierzchni użytkowej,
- 2) wyższym standardzie.

Rozdział VIII.

Zamiana lokali

§ 18.

1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali po uzyskaniu zgody Wójta Gminy.

2. Wójt Gminy Strawczyn odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy:

- 1) którakolwiek ze stron ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu,

- 2) którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę zalega z zapłatą należnego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych, chyba że zawarto porozumienie odnośnie jego zapłaty potwierdzone przez wynajmującego,
- 3) w wyniku zamiany w którymkolwiek lokalu doszłoby do przegęszczenia (minimum 5 m² na osobę).

Rozdział IX. Zarządzanie

§ 19.

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- 1) efektywne i sprawne zarządzanie,
- 2) poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- 3) poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- 4) ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

2. Należy dążyć do poprawy warunków zamieszkania najemcy lokalu w zasobach mieszkaniowych gminy, polegający w szczególności na dostarczeniu lokalu o:

- 1) większej powierzchni użytkowej,
- 2) wyższym standardzie.

Rozdział X. Lokale socjalne

§ 20.

1. Lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza, a także sporządza ich listę Wójt Gminy.

2. Lokal socjalny może być ponownie zakwalifikowany jako lokal opisany w § 2 pkt 4 po podwyższeniu jego standardu.

§ 21.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

§ 22.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 23.

Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami, które:

1. nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia Sądu;
2. zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;

3. nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie na listę przydziału lokalu socjalnego nie przekracza:

- 1) 75 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- 2) 50 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 24.

1. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, zawiera się kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 23 ust. 3.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 23.

Rozdział XI.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 25.

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Rada Gminy uznaje:

1. wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
2. dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych Urzędu Gminy,
3. pożyczki na prace termoizolacyjne, np.: WFOŚiGW,
4. ewentualne wpływy za lokale użytkowe,
5. środki unijne,
6. inne środki.

Rozdział XII.

Planowana sprzedaż lokali

§ 26.

1. W okresie objętym planem przewiduje się sprzedaż lokali będących własnością gminy, lecz w niewielkim zakresie. W razie ewentualnej planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy brać pod uwagę:

- 1) wielkość zasobu, który może być objęty,
- 2) ocenę dotychczasowej sprzedaży
- 3) zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) działania zmierzające do poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków zarówno właściciela jak i najemcy.

3. Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony najmu może stanowić kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

4. W przypadku powstania zaległości z opłatami z tytułu czynszu najmu należy:

- 1) reagować już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- 2) proponować pomoc w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- 3) niezwłocznie wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, gdy wszelkie działania zawiodą,
- 4) egzekwować należności wraz z pozwami o eksmisję na drodze postępowania sądowego.