

**UCHWAŁA Nr XLIV/614/2002
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 27 lutego 2002 roku**

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu.

Na podstawie art. 8 ust. 1 pkt. 1 i art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego / Dz.U.Nr.71 poz.733 z 2001 r. / oraz art.18 ust.2 pkt.15 art.40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tekst jednolity / Dz.U.Nr. 142 poz.1591 z 2001 r. z późn. zm. / Rada Miasta Tarnobrzega uchwala co następuje:

§ 1

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Tarnobrzeg na lata 2002 - 2006 wg załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg wg załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§3

Upoważnia Zarząd Miasta Tarnobrzega do ustalania stawek czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg zgodnie z zasadami określonymi ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz programem o którym mowa w § 1 uchwały / Dz. U. Nr 71 poz.733 /.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Tarnobrzega.

§5

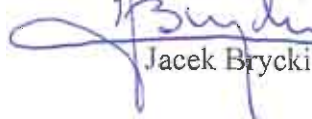
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

§6

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc uchwały Rady Miasta Tarnobrzega :

1. Nr X/83/95 z dnia 29 marca 1995 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, zmiana uchwały Nr XLIX/338/98 z dnia 28 stycznia 1998 r.
2. Nr IX/69/95 z dnia 7 marca 1995 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.
3. Nr XXI/134/95 z dnia 20 grudnia 1995 r, Nr XXX/189/96 z dnia 25 września 1996 r, Nr XLVI/314/97 z dnia 1 grudnia 1997 r, Nr III/21/98 z dnia 9 grudnia 1998 r, Nr XV/208/99 z dnia 24 listopada 1999 r. oraz Nr XXXII/457/2001 z dnia 28 lutego 2001 r o zmianie stawki czynszu regulowanego za lokale mieszkalne.

Przewodniczący
Rady Miasta Tarnobrzega


Jacek Brycki

Ta wersja do U. 2001

**RADA MIASTA
TARNOBRZEGA**

Załącznik do uchwały Nr XLIV/614/02
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 27.02.2002

**PROGRAM
GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
TARNOBRZEG NA LATA 2002-2006**

Tarnobrzeg styczeń 2002

SPIS TREŚCI

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnobrzeg.
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów zasobów komunalnych wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata.
3. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych.
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków zasobu Gminy.
8. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg.

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Tarnobrzeg

Artykuły powołane w niniejszym Programie bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U.Nr.71 poz.733 z 2001r/.

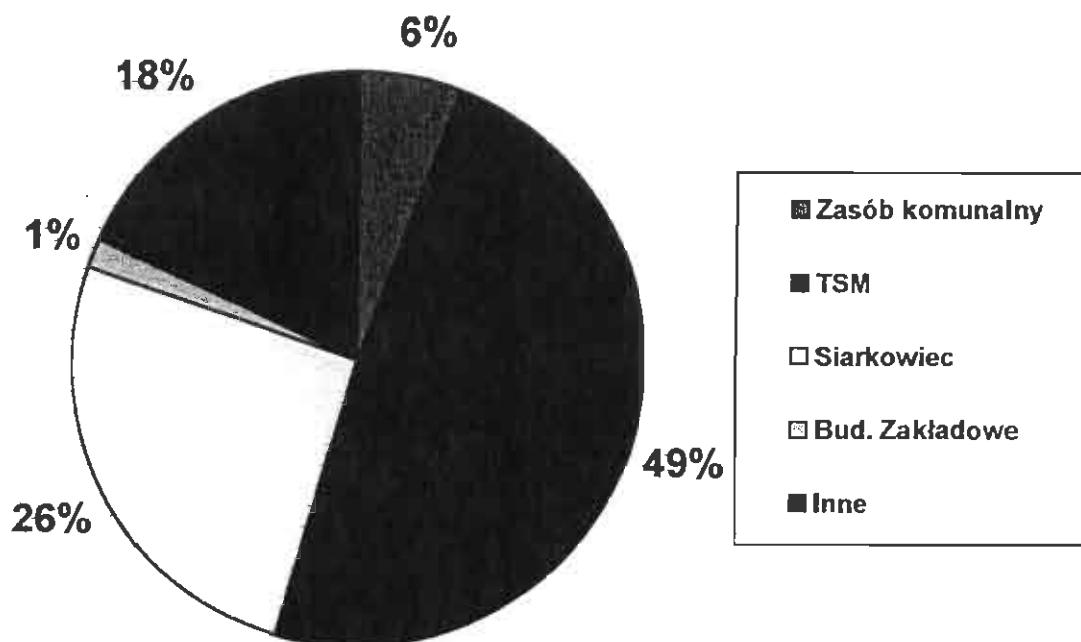
I.1 Aktualna sytuacja mieszkaniowa miasta Tarnobrzega

W gminie Tarnobrzeg zamieszkuje 51 624 mieszkańców. Stan zasobów mieszkaniowych na koniec 2001r wynosił 15 447 mieszkań. Na jedno mieszkanie przypada 3,3 osoby. Większość ludności zamieszkuje w budynkach spółdzielczych wielorodzinnych. Na ogólną liczbę 11425 mieszkań spółdzielczych, przypada 8606 mieszkań własnościowych. Obserwujemy postępujący proces zamiany praw lokatorskich poprzez systematyczne wykupywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Podobny proces postępuje w zasobie komunalnym gdzie zgodnie z uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 27 czerwca 2000r Nr XXV/316/2000 najemcy lokali komunalnych mogą wykupić zajmowane lokale po cenach preferencyjnych.

Struktura własności zasobów mieszkaniowych przedstawia się następująco:

tabela: I

Lp.	Zasób mieszkaniowy	Budynki	Mieszkania
1	Własność i współwłasność gminy	41	958
	W tym własność osób fizycznych w budynkach komunalnych		337
2	Własność spółdzielni mieszkaniowych	273	11425
	Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa	154	7468
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec”	117	3917
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stare Miasto”	1	7
	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość”	1	33
	W tym na prawach własnościowych we wszystkich spółdzielniach		8606
3	Budownictwo zakładowe /PKP, inne/	4	219
4	Pozostałe /budownictwo prywatne, jednorodzinne, kamienice, siedliskowe/		2845
	Razem zasób mieszkaniowy		15447



Największy przyrost liczby mieszkań w Gminie Tarnobrzeg przypada na lata 1960-1990, w czasach dynamicznego rozwoju miasta na bazie przemysłu siarkowego. Po roku 1990 nastąpił znaczny spadek liczby nowych mieszkań oddawanych do użytku. Aktualnie spółdzielnie mieszkaniowe nie realizują budownictwa mieszkaniowego.

Zasoby spółdzielni mieszkaniowych należą do zasobów o średnim stopniu zużycia technicznego. Wybudowane zostały przeważnie w technologii płyt żelbetonowych, dzisiaj uważanej za nieekonomiczną i nieekologiczną. Wyposażone są we wszystkie instalacje i urządzenia techniczne. Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec” sukcesywnie prowadzą prace związane z prawidłowym utrzymaniem zasobu oraz prace termomodernizacyjne w zakresie docieplenia ścian zewnętrznych budynków, wymiany sieci ciepłowniczych, celem obniżenia kosztów eksploatacji zasobów.

Miasto Tarnobrzeg przeżywa transformację gospodarczą w związku z likwidacją przetwórstwa przemysłu siarkowego. Ponadto, na terenie gminy występuje średnia krajowa stopa bezrobocia, a średnia dochodowość mieszkańców jest niższa niż średnia w kraju. Powoduje to, stosunkowo mniejszy zakres własnych inwestycji mieszkaniowych obywateli.

Ta sytuacja oraz brak inwestycji budownictwa spółdzielczego i zakładowego spowodował znaczny wzrost liczby osób ubiegających się o wynajem lokalu z zasobów komunalnych. Duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne. Gmina Tarnobrzeg na dzień 31 grudnia 2001r posiadała 400 nie rozpatrzonych wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego komunalnego i socjalnego.

Nowelizacja prawa mieszkaniowego i wejście w życie ustawy o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy, oraz zmiany kodeksu cywilnego, sprawiły sukcesywny wzrost liczby orzeczeń sądowych uprawniających osoby eksmitowane z zasobów spółdzielczych, do otrzymania lokalu socjalnego z gminy.

Wobec znacznego deficytu mieszkaniowego występującego obecnie w gminie, istotny jest przede wszystkim rozwój zasobów mieszkaniowych miasta w stopniu umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, szczególnie wobec mieszkańców o najniższych dochodach. Działania na rzecz powstania nowych lokali

socjalnych wymagają konkretnych uchwał i zapisów budżetowych dla sfinansowania tego przedsięwzięcia.

I.2 Mieszkaniowy zasób Gminy Tarnobrzeg /struktura zasobów mieszkaniowych/

Mieszkaniowy zasób gminy tworzy 41 budynków o 958 mieszkaniach. W tym 337 mieszkań stanowi własność osób fizycznych. Ogólna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 44.967,33 m², z tego 14 710,15 m² przypada na mieszkania własnościowe.

Budynki komunalne stanowiące współwłasność Gminy Tarnobrzeg i osób fizycznych:

tabela nr. 2

Lp.	Adres budynku	Pow. użytkowa bud. m ²	Liczba lokali gminy	Liczba lokali własność.
1.	ul. Moniuszki 16	1474,50	12	23
2.	ul. Moniuszki 17	1146	11	15
3.	ul. Moniuszki 18	1460	18	18
4.	ul. Kochanowskiego 2	2159	14	34
5.	ul. Kochanowskiego 6	2088,80	26	22
6.	ul. Kochanowskiego 10	2103	46	-
7.	ul. Mickiewicza 5	1169,40	8	20
8.	ul. Mickiewicza 5a	2030,60	19	26
9.	ul. Mickiewicza 38	2043	24	24
10.	ul. Wyspiańskiego 18	3125	45	30
11.	ul. Dekutowskiego 1	1288	9	16
12.	ul. Dekutowskiego 3	1346	5	25
13.	ul. Dekutowskiego 10	853	11	9
14.	ul. Sokola 10	279	4	2
15.	Pl. B. Głowackiego 33	2035	19	17
16.	ul. Sienkiewicza 4	3635	33	28
17.	ul. Sikorskiego 11	2782	40	10
18.	ul. Sikorskiego 7	2858	55	-
19.	ul. Matejki 3	1076	18	7
20.	ul. Dąbrowskiej 24	1088	18	2
21.	ul. Dąbrowskiej 26	2177	35	5
22.	ul. Zwierzyniecka 49	673	14	2
23.	ul. Kwiatkowskiego 3a	1193	34	-
24.	ul. 11 go Listopada 6	2277	52	-
25.	ul. Sienkiewicza 1	228	1	-
26.	ul. Sienkiewicza 17	103	2	-
27.	ul. Sienkiewicza 92	216	8	-
28.	Pl. B. Głowackiego 4	155	2	-
29.	Pl. B. Głowackiego 7	262	2	1
30.	Pl. B. Głowackiego 8	79	1	-
31.	Pl. B. Głowackiego 11	159	3	-
32.	Pl. B. Głowackiego 17	122	1	1
33.	Pl. B. Głowackiego 19	116	2	-
34.	Pl. B. Głowackiego 28	241	3	-
35.	ul. Szeroka 4	218	7	-
36.	ul. Żeromskiego 3	69	5	-
37.	ul. Nadole 41	146	4	-
38.	ul. Borowska 1	133	3	-
39.	ul. Borowska 2	126	3	-
40.	ul. Warszawska 443	98	2	-
41.	ul. Kościelna 3, os. Sobów	138	2	-
	Razem:	44 968	621	337

Struktura wiekowa budynków :

tabela nr.3

Lp.	Wiek budynków wg. lat eksploatacji	liczba budynków
1.	1 - 10	3
2.	11 - 20	3
3.	21 - 30	4
4.	31 - 40	12
5.	41 - 50	4
6.	powyżej 70	15

Wyposażenie mieszkań w instalacje i urządzenia techniczne:

tabela nr. 4

Lp.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	liczba mieszkań gminy	liczba mieszkań własnościowych
1.	mieszkania o współczesnym standardzie /wszystkie urządz./	574	335
2.	wszystkie urządzenia /bez c.o./	4	1
3.	tylko wod-kan	28	1
4.	tylko zimna woda	5	
5.	bez instalacji	10	-

W zasobach komunalnych zamieszkuje 2111 osób. W zabudowie wielorodzinnej znajduje się 906 mieszkań, natomiast pozostałe położone są w zabudowie szeregowej i wolnostojącej.

Powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

- 341 lokali do 35 m²
- 470 lokale od 35 do 55m²
- 147 tokali powyżej 55 m²

Aktualnie Gmina dysponuje 2 budynkami socjalnymi o 13 mieszkaniach. W latach 2002 – 2006 przewiduje się zwiększenie ilości lokali socjalnych. Planowana jest adaptacja budynku administracyjnego przy ul. Zamkowej 121 zajmowanego przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o w Tarnobrzegu Zakład Wodociągów i Kanalizacji. Przewidywany uzysk 19 lokali socjalnych o pow. od 9,70 m² do 25,00m². Możliwe to będzie pod koniec 2002 roku, jednocześnie wymagać będzie środków finansowych na adaptację budynku w kwocie ok. 600 tys. zł. Poza tym w roku 2002 nie przewiduje się zmiany wielkości zasobów Gminy Tarnobrzeg.

W celu poprawienia sytuacji mieszkaniowej na terenie gminy uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 25 października 2000r Nr.XXIII/400/2000 zostało utworzone Tarnobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o

Podstawowym celem TTBS jest budowanie mieszkań na wynajem dla osób o średnich dochodach /podstawą jest średni dochód mieszkańca w kraju/.

TTBS w m-cu lipcu 2000r rozpoczęło budowę pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Planowany termin zakończenia inwestycji – 30 kwietnia 2002r.

Realizowany obecnie budynek jest 4 klatkowy, 4-kondygnacyjny, w technologii tradycyjnej. Strukturę mieszkań stanowią - 44 mieszkania dwupokojowe o pow. użytkowej 55 m² oraz 4 mieszkania jednopokojowe o pow. 38 m².

Rada Miasta Tarnobrzega przekazała na realizację przedmiotowego zadania dla TTBS grunty niezabudowane oraz środki finansowe pochodzące z obligacji w kwocie 700 000 zł.

TTBS planuje realizację kolejnych 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 24 mieszkań każdy. Wymagało to będzie wsparcia finansowego w kolejnych latach ze strony Gminy w formie zabezpieczenia środków finansowych w kwocie od 500 tys – 1 mln zł i wyposażenia TTBS w nieruchomości gruntowe.

Realizacja tego budownictwa przyczyni się do większej rotacji mieszkań w zasobach komunalnych.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów zasobów komunalnych wynikający ze stanu technicznego budynków z podziałem na kolejne lata

1. Ocena stanu technicznego zasobów

Stan techniczny posiadanych zasobów mieszkalnych jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Wiek budynków oraz wyposażenie mieszkań w instalacje obrazuje tab. nr. 2 i 3.

Ogólnie zasoby komunalne miasta Tarnobrzega należą do zasobów o średnim stopniu zużycia technicznego, w większości wyposażone są we wszystkie urządzenia techniczne. Najstarsze zostały wybudowane przed 1945 r. i znajdują się w obrębie starego rynku, nie posiadają instalacji c.o, gazowej oraz kanalizacji. Wymagają one przeprowadzenia kapitalnego remontu i modernizacji a także bieżącej konserwacji.

Na 41 budynków mieszkalnych 13 budynków ogrzewanych jest piecami / piece węglowe/, pozostałe w liczbie 28 wyposażone są w centralne ogrzewanie w tym:

- 22 budynki zasilane z miejskiej sieci ciepłej
- 1 budynek ogrzewany z lokalnej kotłowni gazowej
- 3 budynki ogrzewane elektryczne
- 1 budynek ogrzewanie gazowe piecykami dwufunkcyjnymi.
- 1 budynek ogrzewany z lokalnej kotłowni węglowej.

2. Analiza potrzeb remontowych

Potrzeby remontowe są bardzo duże . Wiele budynków wymaga dociepleń, kompleksowej wymiany stolarki okiennej oraz wymiany pokryć dachowych i obróbek blacharskich, na co są potrzebne określone nakłady finansowe.

W budynkach wielorodzinnych wyposażonych we wszystkie urządzenia techniczne istnieje potrzeba wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych oraz remontu c.o. Pozyskiwane wpływy z opłat czynszowych w okresie najbliższych pięciu lat winny umożliwić realizację prac z zakresu remontów bieżących oraz konserwacji celem utrzymania posiadanych zasobów w stanie technicznym nie pogorszonym.

W celu prawidłowego utrzymania zasobów Gmina finansuje remonty kapitalne budynków. W latach 1995-2000 dokonano wymiany pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi na 10 budynkach komunalnych. Gmina przeznaczyła na ten cel środki finansowe w wysokości 677 678, 00 zł. W 2001r została wykonana wymiana pokryć dachowych na dalszych 3 budynkach na kwotę 55 706 ,00 zł.

Środki finansowe przeznaczone na remonty zasobów komunalnych przedstawia tab. nr.4. – pozwolą na sukcesywną poprawę stanu technicznego a tym samym zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków.

Zestawienie potrzeb na lata 2002-2006 w zakresie prac remontowo-modernizacyjnych /poziom cen 2001/

tabela nr.5

Lp.	Zakres prac	Liczba obiektów	Szacunkowa wartość w zł
1	2	3	4
1.	Wymiana pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi.	15	585.000
2.	Wykonanie dociepleń budynków wraz z termomodernizacją.	33	3 093 000
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.	19	900 000
4.	Wymiana instalacji wod-kan.	26	384 500
5.	Remont instalacji elektrycznej.	28	78 500
6.	Małowanie klatek schodowych.	19	168 000
7.	Remont instalacji c.o..	13	262 700
8.	Remont płyt balkonowych.	10	40 000
	Razem :		5 511 7000

Ze względu na stan techniczny 3 budynki kwalifikuje się do rozbiórki. Remont kapitalny tych budynków jest nieopłacalny i niecelowy ze względów technicznych i ekonomicznych, gdyż są to budynki nietrwale o konstrukcji drewnianej. Prowadzone remonty zabezpieczające pozwalają na dalsze ich użytkowanie przez najemców do czasu wyburzenia. Dotkliwy brak lokali zamiennych nie pozwala na przekwaterowanie lokatorów i dokonanie rozbiórki.

Wykaz budynków stanowiących własność Gminy Tarnobrzeg przewidzianych do rozbiórki ze względu na stan techniczny.

1. ul. Nadole 41 - zamieszkały - 3 rodziny
2. ul. Borowska 1 - zamieszkały - 3 rodziny
3. ul. Borowska 2 - zamieszkały - 2 rodziny

III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali prowadzona jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz uchwałę Rady Miasta Tarnobrzega Nr XXV/316/2000 z dnia 27 czerwca 2000r.

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego mają najemcy, z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony. Wartość lokalu ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych nieruchomości. Przy wykupie lokalu jednorazowo za gotówkę stosowana jest bonifikata w wysokości 50% wartości mieszkania.

Najwięcej lokali mieszkalnych zostało sprzedanych na rzecz najemców w latach 1996-97, zaś w latach następnych zauważa się wyraźny spadek sprzedaży mieszkań.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach:

tabela nr.6

Rok	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Wartość sprzedaży [zł]
1990	-	0
1991	-	0
1992	-	0
1993	-	0
1994	-	0
1995	1 nieodpłatnie	0
1996	119	653582
1997	87	517457
1998	14	117428
1999	8	94226
2000	5	81017
2001	14	188587

Sprzedaż mieszkań w latach 2002-2006 prowadzona będzie na dotychczasowych zasadach. Na podstawie dokonanej analizy sprzedaży mieszkań w 2000 i 2001r należy przyjąć, iż średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach będzie oscylować w liczbie 10 lokali rocznie. Dochód gminy ze sprzedaży mieszkań wyniesie ok. 150.000 zł rocznie.

Uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega ze sprzedaży wyłączone są budynki mieszkalne o złym stanie technicznym nie nadające się do remontu o nietrwałej konstrukcji.

IV. Zasady polityki czynszowej

IV a. Czynsz najmu w zasobach komunalnych gminy.

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg ustala Zarząd Miasta Tarnobrzega z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową wg kryteriów wym. w art. 7 ustawy i zasad podwyżki czynszów określonych art. 9 ust. 3 ustawy,
2. Zmiana stawek czynszu następować będzie raz w roku.

3. Do dnia 31 grudnia 2004r w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
4. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Stawka czynszu za lokale przyznane najemcom w wyniku zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu /gminy/, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach /spółdzielcze, budynki prywatne/ - o większej powierzchni lub wyższym standardzie w porównaniu do dotychczas zajmowanego – nie może być niższa w stosunku rocznym niż 2% wartości odtworzeniowej.
6. Stawka czynszu za lokale wynajmowane osobom, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy- w sytuacji , gdy dochody brutto na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym przekraczają wysokość określoną w rozdz. III pkt.4 Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg – nie może być niższa w stosunku rocznym niż 2% wartości odtworzeniowej lokalu.
7. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie może być niższe niż 2% wartości odtworzeniowej lokalu.

IV b. Wartość odtworzeniowa

Koszt odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustala Wojewoda Podkarpacki i podaje do publicznej wiadomości co 6 miesięcy. Aktualna wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni lokalu wynosi 1812 zł.

Zgodnie z założeniami „Polityki Mieszkaniowej Państwa” wysokość czynszu winna gwarantować odtworzenie istniejącego zasobu mieszkaniowego na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

Obecnie średni czynsz na terenie Gminy Tarnobrzeg odpowiada 1,3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jest to poziom niski, a wpływy z opłat czynszowych nie pokrywają kosztów eksploatacji i remontów budynków. Przy takiej stawce odtworzeniowej i obecnych ograniczeniach podwyżek czynszu dochodzenie do stawki 3% wartości odtworzeniowej lokalu może potrwać 5-10 lat.

Ograniczenia czynszu najmu za lokale mieszkalne wymagają zmian ustawowych w zakresie stopniowego podwyższania opłat do poziomu umożliwiającego prawidłową eksploatację zasobów, poprzednia strategia Rządu RP zakładała okres 5 lat, tj. do roku 2004, obecny Rząd RP planuje 7 letni okres, tj. do roku 2009.

IV c. Ugody w sprawie zaległości czynszowych.

Mając na uwadze postanowienia zawarte w art. 12 ustawy Zarząd Miasta Tarnobrzega zawierał będzie ugody określające warunki zapłaty zaległych i bieżących należności za wynajmowane lokale mieszkalne poprzez rozłożenia spłaty zadłużenia na raty oraz umorzenia należności z tytułu odsetek.

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Tarnobrzeg określa umowa zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Tarnobrzegu a Zarządem Miasta Tarnobrzega.

Uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 25 października 2000r Nr XXVIII/400/2000 zostało powołane Tarnobrzесьkie Towarzystwo Budownictwo Społeczne Spółka. z o.o. w Tarnobrzegu. TTBS stanowi jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Założycielem i jedynym udziałowcem jest miasto Tarnobrzeg. Jednym z kierunków działania TTBS jest zarządzanie substancją mieszkaniową. W celu poprawy jakości obsługi mieszkańców, ograniczenia wzrostu kosztów, poprawy standardu zasobu planowane jest sukcesywne przekazywanie zasobu komunalnego w zarząd TTBS. Aktualnie w zarząd i administrację TTBS zostało przekazane trzy budynki komunalne. Zawarta umowa pomiędzy Gminą Tarnobrzeg a TTBS Sp. z o.o. szczegółowo precyzuje zasady działania przyszłego zarządcy zasobów komunalnych.

2. W celu unormowania praw i obowiązków najemcy ustala się co następuje:

a/ Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

b/ Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych
- okien i drzwi
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej / gazowych, elektrycznych i węglowych/, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą.
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów.
- pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów.
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
- malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

3. Poza naprawami, o których mowa w pkt. 2 najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.

4. Jednostki zarządzające mieszkaniowym zasobem gminy zobowiązuje się do stosowania środków wspomagających windykację czynszów a w szczególności :

- reagowania już po pierwszym sygnale pojawienia się zaległości / rozmowa z najemcą/
- proponowania pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy
- proponowania zamian lokalu na lokal tańszy w eksploatacji
- proponowanie zatrudnienia przy sprzątanii , drobnych naprawach czy utrzymaniu zieleni i rozliczeniu wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie
- niezwłocznego wypowiedzenia umów najmu , gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów art. 11 i 12.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Główne źródło finansowania i utrzymania zasobów komunalnych to :

- wpływy z czynszów najmu za lokale mieszkalne, w tym TTBS.
- wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe.
- środki uzyskane z tytułu reklam i szyldów.
- dotacje gminy na remonty kapitalne, bieżące utrzymanie zasobu, inwestycje mieszkaniowe w tym budownictwo socjalne i TTBS.

VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji , koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków zasobu gminy.

Przedmiotowe koszty jak i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także i wydatki inwestycyjne w latach 2002-2006 przedstawia tabela nr 5 i 6.

Plan perspektywiczny wydatków na lata 2002-2006

tabela nr. 7

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2002	Rok 2003	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
I.	Koszty administrowania zasobami ogółem :	1 175 500	1 253 000	1 335 200	1 386 000	1 488 800
1.	Usługi remontowe	589 000	637 200	688 600	707 100	769 000
	razem					
	w tym :					
	- remonty	458 000	500 200	544 600	556 100	610 000
	- konserwacje	131 000	137 000	144 000	151 000	159 000

Koszty administrowania zasobami na kolejne lata 2003-2006 zwiększono o 5 % / prognozowany średni wskaźnik inflacji i skorelowany z nim wzrost usług/ w porównaniu do kosztów planowanych na rok 2002.

Projekt planu remontów bieżących i konserwacji na lata 2002 - 2006.

tabela nr.8

Lp.	Wyszczególnienie robót	Rok 2002	Rok 2003	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1.	Roboty blach-dek	120 000	150 000	100 000	100 000	115 000
2.	Wykonanie dociepleń	170 000	170 000	250 000	250 000	280 000
3.	Roboty instalacji wod-kan	58 000	65 000	74 000	79 000	80 000
4.	Remont instalacji c.o	52 500	52 500	52 500	52 500	52 700
5.	Roboty elektryczne	12 500	13 700	15 100	16 600	18 300
6.	Malowanie klatek	30 000	32 000	33 000	35 000	38 000
7.	Badanie szczelności gazowej i usunięcie stwierdzonych nieszczelności	15 000	17 000	20 000	23 000	26 000
8.	Drobne usługi konserwacyjne	131 000	137 000	144 000	151 000	159 000
	Razem:	589 000	637 200	688 600	707 100	769 000

Koszty remontów, w tym remontów bieżących i konserwacji na lata 2003-2006 zwiększono także o prognozowany średni wskaźnik inflacji 5 %.

VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg

W ramach działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg z uwzględnieniem zakresu zamian związanych z remontami budynków i lokali ustala się co następuje :

1. Wprowadzenie kaucji zabezpieczającej
2. Typowanie pomieszczeń / strychy, suszarnie, pralnie, pomieszczenia gospodarcze/ do sprzedaży z możliwością adaptacji ich na lokale mieszkalne.
3. Wynajem lokali w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę.
4. Wynajem lokali za spłatę zadłużenia po poprzednim eksmitowanym najemcy .
5. Pozyskiwanie obiektów z przeznaczeniem na budynki mieszkalne lub socjalne.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnobrzeg

Artykuły powołane w niniejszych **Zasadach** bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U.Nr.71 poz.733 z 2001r/.

Zasady niniejsze regulują sposób gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy , określają tryb zawierania umów i kryteria jakie powinny spełniać osoby , z którymi umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego mogą być zawierane w pierwszej kolejności.

I. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale określone w przepisach art.20 ust. 1 ustawy.

1. Lokalami mieszkalnymi podlegającymi niniejszej uchwale są wszystkie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Na lokale socjalne mogą być przeznaczone zwolnione lokale mieszkalne posiadające gorsze wyposażenie techniczne – nadawać się do zamieszkania ze względu na stan techniczny, mieć dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i wc , chociażby urządzenia te znajdowały się poza budynkiem.

II. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

1. Gmina może wynajmować lokale mieszkalne :
 - a/ przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wyszczególnionych w pkt. III.
 - b/ socjalne przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób wyszczególnionych w pkt. IV.
 - c/ osobom niezbędnym dla miasta , sprowadzanych z innych miejscowości na czas trwania stosunku pracy zgodnie z art. 20 ust. 3

III. Kryteria wyboru osób , z którymi umowy najmu lokali mieszkalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

1. Gmina może wynajmować lokale mieszkalne osobom, które spełniają wymagane kryteria.
2. Z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. g najemcą lokalu mieszkalnego może zostać wyłącznie osoba , której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w trudnej sytuacji materialnej.
3. Przez osobę , której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę spełniającą co najmniej jeden z poniższych warunków:
 - a/ utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru

- b/ zamieszkuje w lokalu , w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej
 - c/ mieszka w lokalu nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
 - d/ nie posiada samodzielnego lokalu mieszkalnego i nie może zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób
 - e/ opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności
 - f/ jest sierotą i uzyskała pełnoletność
 - g/ uzyskała w trybie odrębnych przepisów pozwolenie na nadbudowę , rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących zasób gminy.
4. Osoba , która znalazła się w trudnej sytuacji materialnej w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba , której dochody miesięczne brutto na jednego członka rodziny pozostającego w gospodarstwie domowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku o otrzymanie lokalu nie przekraczają 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
 5. Przepisu punktu 4 nie stosuje się do osób , o których mowa w pkt. 3 lit g.
 6. Najemcą lokalu zamiennego może zostać osoba, która posiada tytuł prawny do zamieszkania w budynku podlegającym rozbiórce w związku z inwestycjami gminy lub zamieszkuje w budynku w którym zachodzi konieczność opróżnienia lokalu z powodu zagrożenia bądź przeprowadzenia remontu kapitalnego albo utraciła lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej.
 7. W przypadkach określonych w pkt. 6 Zarząd Miasta odstępuje od kryteriów i procedury określonych w niniejszej uchwale.
 8. Ponowne zawarcie umowy najmu z byłym najemcą , bez obowiązku wyczerpania procedury określonej niniejszą uchwałą , może nastąpić w przypadku gdy lokal mieszkalny nadal zajmuje bez tytułu prawnego i spłacił całe zadłużenie , przy jednoczesnym spełnieniu warunku nie posiadania innego samodzielnego mieszkania.

IV. Kryteria wyboru osób , z którymi umowy najmu lokali socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

1. Najemcą lokalu socjalnego może zostać wyłącznie osoba , której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone i znalazła się w niedostatku.
2. Przez osobę , której potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone rozumie się osobę spełniającą co najmniej jeden z poniższych warunków :
 - a/ utraciła mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy, jeżeli nie przysługuje im prawo do lokalu zamiennego.
 - b/ zamieszkuje w lokalu , w którym na jedną osobę stale zamieszkałą przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej.
 - c/ nie posiada samodzielnego lokalu i nie może zaspokoić potrzeb w inny sposób
 - d/ mieszka w lokalu , nie spełniającym wymogów lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi.
 - e/ opuściła Dom Dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności
3. Osobą, która znalazła się w niedostatku w rozumieniu niniejszej uchwały jest osoba w gospodarstwie domowym, której dochód miesięczny brutto na jednego członka rodziny w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę rozpatrywania wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. W przypadkach orzeczonych przez sąd o uprawnieniu najemcy do lokalu socjalnego, umowę na lokal socjalny zawiera się w pierwszej kolejności.
5. Umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się na okres 2 lat.
Umowę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

V. Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

1. Najemcy lokali komunalnych mogą dokonywać zamiany dobrowolnej zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale komunalne, na lokale spółdzielcze oraz na lokale i budynki będące własnością prywatną.
2. Warunkiem dokonania zamiany przez najemców dwóch lokali komunalnych jest posiadanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, brak zadłużenia czynszowego, przy zamianie z najemcą lokalu spółdzielczego niezbędna jest pisemna zgoda spółdzielni mieszkaniowej, przy zamianie z właścicielem mieszkania lub budynku – zamiana jest możliwa po przeniesieniu prawa własności na najemcę lokalu komunalnego.
3. Najemcy lokali mieszkalnych mogą ubiegać się o zamianę zajmowanych lokali z „urzędu”
w przypadku :
 - gdy następuje zagęszczenie powierzchni lokalu poniżej 5 m² na osobę
 - w innych przypadkach szczególnie uzasadnionych /inwalidztwo, osoba niepełnosprawna w rodzinie /.
4. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 7 m² na osobę.
5. Czynsz za lokale przyznane w wyniku zamiany – na lokal o większej powierzchni lub wyższym standardzie w porównaniu do dotychczas zajmowanego – ustala się wg zasad określonych w rozdz. IV. pkt.5 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2002-2006.

VI. Tryb postępowania w sprawach dotyczących najmu lokali.

1. Załatwianie spraw najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego.
2. Tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest jawny.

Jawne są też zasady wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

3. Wprowadza się społeczną kontrolę wyboru osób z którymi umowy najmu mogą być zawarte i w tym celu Zarząd Miasta Tarnobrzega powoła „Komisję Mieszkaniową”.

Do zadań Komisji Mieszkaniowej należy:

- sprawdzanie warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców
- opiniowanie wniosków - / na podstawie kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkalnych wnioskodawców opracowanego przez Wydział Spraw Komunalnych /
- przygotowywanie projektów rocznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych
- rozpatrywanie wniesionych uwag i zastrzeżeń

4. Projekt wykazu powinien wymieniać osoby, z którymi ma być zawarta umowa najmu.
5. Projekty wykazów powinny być podane do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Miejskiego przez okres jednego miesiąca. W projektach tych gmina informuje o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.
6. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń gmina ustala i podaje do publicznej wiadomości w swojej siedzibie wykazy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali
7. Roczne wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali zatwierdza Zarząd Miasta Tarnobrzega.
8. Wykazy osób powinny być dostosowane do możliwości lokalowych miasta
9. Realizacja uprawnień wynikających z umieszczenia w wykazach o których mowa w pkt. 6 polega na złożeniu propozycji zawarcia umowy najmu lokalu osobie zakwalifikowanej.
10. W przypadku nie przyjęcia przez tę osobę dwóch propozycji, osobę taką skreśla się z wykazu.
11. **Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.**
12. **Kaucję ustala się w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.**
13. **Kaucja podlega zwrotowi zgodnie z art. 6 ust. 2 i 3.**
14. **W szczególnie trudnej sytuacji materialnej najemcy, Zarząd Miasta może rozłożyć kaucję na raty.**

VII. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy Tarnobrzeg poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne.

1. Mieszkaniowy zasób gminy można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na koszt własny adaptacji strychów, zbędnych pralni, suszarni bądź innych pomieszczeń niemieszkalnych w celu wybudowania lub powiększenia zajmowanego lokalu.
2. Zarządca budynków stanowiących własność Gminy oraz budynków stanowiących współwłasność wspólnot mieszkaniowych typuje obiekty budowlane i lokale przewidziane do adaptacji określone w pkt. 1. Zarządca przekazuje Gminie wykaz pomieszczeń przeznaczonych do adaptacji wraz z prawomocną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na przedmiotową adaptację.
3. Załatwianie spraw związanych z udostępnieniem obiektu budowlanego lub innego pomieszczenia do adaptacji na cele mieszkalne następuje na podstawie odrębnych przepisów.
4. O adaptację pomieszczenia na cele mieszkalne może wyłącznie ubiegać się osoba nie posiadająca samodzielnego lokalu mieszkalnego. Wyboru osoby dokonuje Zarząd Miasta.
5. Osobie, która zobowiąże się dokonać adaptacji pomieszczenia na cele mieszkalne własnym kosztem i staraniem przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu, tj nie obowiązują jej kryteria zawarte w niniejszej uchwale.

6. Prawo powiększenia zajmowanego lokalu poprzez adaptację zbędnej pralni lub suszarni przysługuje najemcy do którego to pomieszczenie przylega.

VIII. Zasady postępowania w stosunku do osób , które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę , w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Regulacja stanu prawnego do lokalu komunalnego może nastąpić na rzecz :

1. osób bliskich pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego po śmierci najemcy - zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, opiekunowie , którzy zawarli umowę o sprawowanie opieki nad najemcą w czasie obowiązywania ustawy Prawa Lokalowego z 1974r – stale zamieszkujących do chwili śmierci najemcy.

Ustala się następujący tryb postępowania :

Po przeprowadzeniu szczegółowego postępowania wyjaśniającego osoba uprawniona do regulacji tytułu prawnego po śmierci najemcy powinna spełniać n/w warunki:

- wymagany wiek pełnoletności
- brak możliwości zamieszkania wspólnie z rodzicami – posiadanie własnej rodziny
- brak możliwości przekwaterowania na poprzednie miejsce zamieszkania
- brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego
- udokumentowany fakt wspólnego zamieszkiwania – oświadczenia lokatorów

W razie wyniknięcia sporu co do ustalenia stosunku prawnego do lokalu przez gminę, osobie pozostałej po śmierci najemcy będzie przysługiwało prawo rozstrzygnięcia sporu na drodze sądowej.

2. osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego po wyprowadzeniu się głównego najemcy tj. rodzice dzieci , rodzeństwo, wnuki , osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych :

Tryb postępowania jak w pkt. 1 oraz faktyczne zamieszkiwania z najemcą przez okres 10 lat.

- 3 Czynsz za lokale, o których mowa w punkcie 1 i 2 ustala się wg zasad określonych w rozdz. IV pkt. 1.

W celu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba winna przedłożyć zaświadczenia o dochodach brutto w gospodarstwie domowym za okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o ustalenie stosunku prawnego do lokalu.