

**Uchwała Nr LIII/354/06
Rady Gminy Omontowice
z dnia 13.07.2006r.**

w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Omontowice.

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 01 nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- art. 21 ust. 1, pkt. 1 oraz ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 01 nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami)

na wniosek Wójta Gminy Omontowice.

Rada Gminy Omontowice

uchwała:

§1

Przyjąć na lata 2006 - 2013 program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Omontowice stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Traci moc Uchwała Nr XXVIII/174/04 Rady Gminy Omontowice z dnia 28 października 2004 roku w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Omontowice z późniejszymi zmianami.

§3

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Omontowice.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr inż. Alfred Kowarski


RADCA PRAWNY
mgr Stanisław Cichecki
ADWOKAT



Załącznik nr 1 do
Uchwały Nr LIII/354/06
Rady Gminy Ornontowice
z dnia 13 lipca 2006 roku

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice
na lata 2006 - 2013**

Opracował Zakład Gospodarki Zasobami Gminy

Czerwiec 2006

Wstęp

- I. Mieszkaniowy Zasób Gminy i jego struktura.**
 1. Stan prawny nieruchomości.
 2. Struktura powierzchni mieszkań.
 3. Charakterystyka Nieruchomości.
- II. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.**
 1. Prognoza dotycząca zmian wielkości zasobu mieszkaniowego.
 - a) zwiększenie zasobu Gminnego,
 - b) zmniejszenie zasobu Gminnego.
 2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków.
 3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej
 - a) planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach,
 - b) zasady polityki czynszowej,
 - c) przychody z czynszów.
 4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.
 5. Struktura wydatków.
 - a) opłaty z tytułu funduszu remontowego dla budynków wielorodzinnych przy ul. Akacyjnej,
 - b) opłaty z tytułu kosztów zarządzania,
 - c) pozostałe opłaty,
 - d) wydatki inwestycyjne.
 6. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - zasady wynajmowania lokali.
- III. Podsumowanie.**

Opracował: Zakład Gospodarki Zasobami Gminy

Czerwiec 2006

Wstęp

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, zadaniem gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Ustawa ta nakłada na gminy obowiązek uchwalania Wieloletnich Programów Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, na co najmniej 5 kolejnych lat. Jest to obowiązkiem każdej jednostki samorządu terytorialnego, w związku z tym również Gmina Ornontowice została zobligowana do sporządzenia i aktualizacji takiego programu.

Obecnie obowiązujący w Gminie Ornontowice w/w program został przyjęty do realizacji Uchwałą Nr XXVIII/174/04 Rady Gminy Ornontowice z dnia 28 października 2004 roku. Swym zakresem obejmował on lata 2004 - 2010, jednak od jego przyjęcia wiele się zmieniło. Większość z mieszkań została sprzedana i nie stanowi już majątku Gminy. Jest to główny powód obecnej aktualizacji mniejszego programu.

Celem aktualizacji wieloletniego programu jest utrzymanie pozostających w zarządzie Gminy nieruchomości w stanie nie pogarszającym się, a w przypadku nieruchomości wspólnych przekonanie współwłaścicieli do inwestowania w budynki, aby podnieść ich wartość i nie dopuścić do ich dalszej dewastacji.

I. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY I JEGO SRUKTURA

1. Stan prawny nieruchomości.

Mieszkaniowy Zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne na Osiedlu przy ul. Akacyjowej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Żabik 9-11-13 stanowiące własność Gminy Ornontowice oraz lokale będące własnością lokatorów ale będące w zarządzie Gminy Ornontowice. Gmina nie przewiduje powiększenia mieszkaniowego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań

W budynkach przy ul. Akacyjowej funkcjonuje 12 wspólnot mieszkaniowych, z których jedna jest wspólnotą w 100%. W 11 wspólnotach Gmina jest właścicielem 57 mieszkań. Na przełomie 2006 – 2009 powstaną 3 mieszkania z pomieszczeń użytkowych.

Inaczej przedstawia się sytuacja w budynkach przy ul. Żabik gdzie w zarządzie Gminy pozostają jeszcze 173 mieszkania w tym 4 lokale socjalne. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością Gminy (łaźnie i pomieszczenia użytkowe). W ten sposób Gmina zyskała na dzień 30.06.2006 roku 12 mieszkań w budynkach przy ul. Żabik w tym 4 lokale socjalne, a także na przełomie 2006 – 2007 powstaną jeszcze 3 mieszkania z pomieszczeń łaźnie, łącznie będzie ich 15. Prognozę ilości zasobu mieszkaniowego oraz powierzchnię przedstawiają tabele nr 1 i nr 2

Tabela nr 1

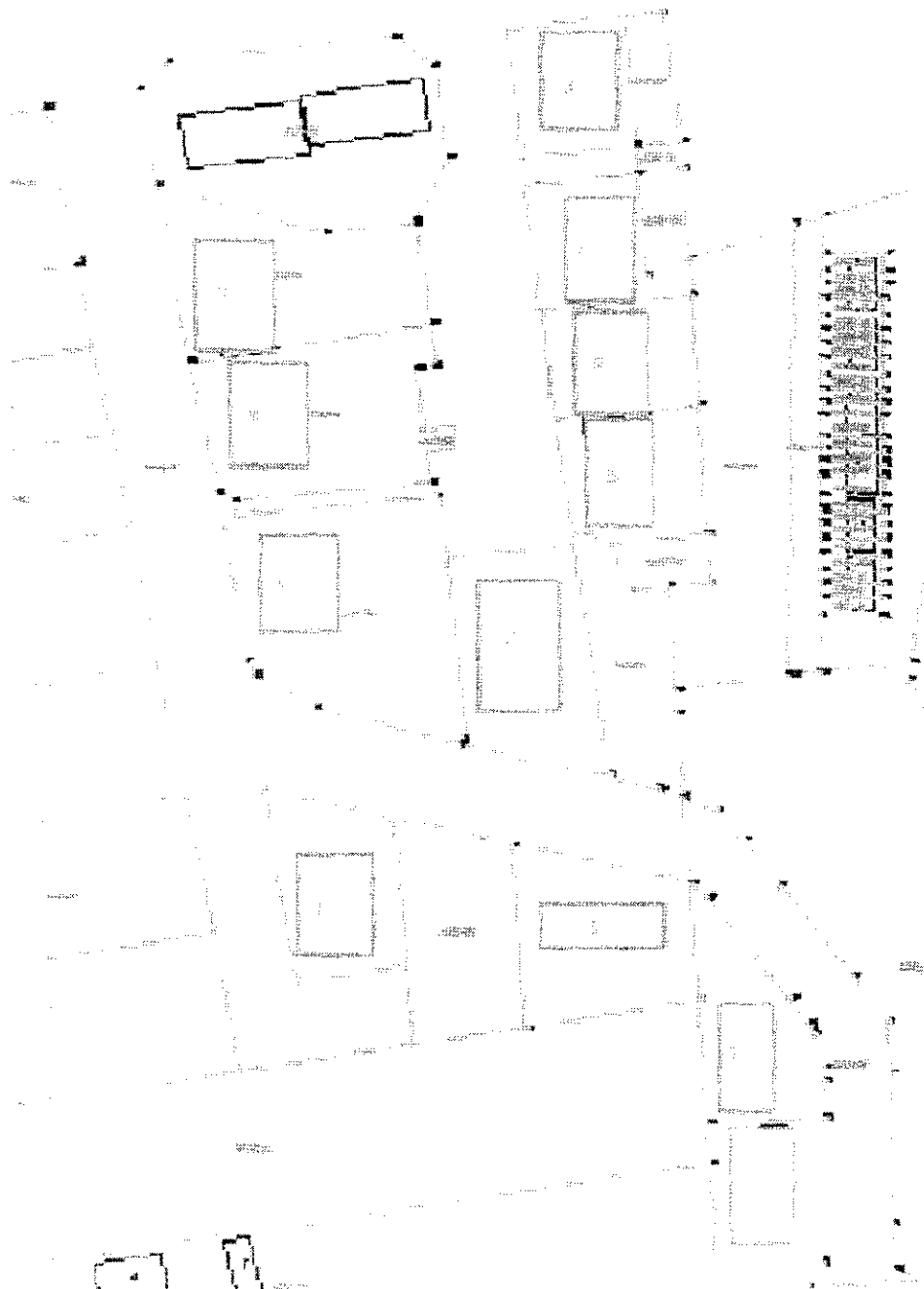
Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH MOGĄCYCH STANOWIĆ ZASÓB GMINY								
		Zasoby Gminne	Własnościowe Gminne	Socjalne	Zaadaptowane łaźnie	Łaźnie do adaptacji	Lokale po adaptacji	Adaptacja lokali użytkowych	Wspólnoty Mieszkaniowe	Razem
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	5	-	-	-	-	-	15	20
2.		3 - 4	8	-	-	-	-	-	12	20
3.		5 - 6	1	-	-	-	-	-	19	20
4.		7	10	-	-	-	-	-	10	20
5.		9	6	-	-	-	-	-	14	20
6.		10 - 11	4	-	-	-	-	-	12	16
7.		12 - 13	8	-	-	-	-	-	8	16
8.		20	3	-	-	-	1	3	13	20
9.		21 - 22	5	-	-	-	-	-	11	16
10.		23 - 24	2	-	-	-	-	-	14	16
11.		25 - 26	0	-	-	-	-	-	16	16
12.		27	4	-	-	-	-	-	16	20
RAZEM Akacyjowa		56	0	0	0	0	1	3	160	220
13.	Żabik	9	28	21	1	3	0	3	0	56
14.		11	22	33	1	3	1	0	0	60
15.		13	27	27	2	2	2	0	0	60
RAZEM Żabik		77	81	4	8	3	0	3	0	176
RAZEM Akacyjowa Żabik		133	81	4	8	3	1	6	160	396

Tabela nr 2

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH MOGĄCYCH STANOWIĆ ZASÓB GMINY W M ²									
		Zasoby Gminne	Własnościowe Gminne	Socjalne	Zaadaptowane łaźnie	Łącznie do adaptacji	Lokale po adaptacji	Adaptacja lokali użytkowych	Wspólnoty Mieszkaniowe	Razem	
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	241,2	-	-	-	-	-	-	820,4	1061,6
2.		3 - 4	434,4	-	-	-	-	-	-	627,2	1061,6
3.		5 - 6	60,2	-	-	-	-	-	-	1001,4	1061,6
4.		7	558	-	-	-	-	-	-	595	1153
5.		9	352,18	-	-	-	-	-	-	874,62	1226,8
6.		10 - 11	205,4	-	-	-	-	-	-	638,92	844,32
7.		12 - 13	446,2	-	-	-	-	-	-	398,12	844,32
8.		20	157,1	-	-	-	-	42	184,07	849,65	1232,82
9.		21 - 22	277,4	-	-	-	-	-	-	591,4	868,8
10.		23 - 24	120,4	-	-	-	-	-	-	748,4	868,8
11.		25 - 26	0	-	-	-	-	-	-	881,45	881,45
12.		27	243,8	-	-	-	-	-	-	1033,65	1277,45
RAZEM Akacyjowa		3096,28	0	0	0	0	42	184,07	9060,21	12382,56	
13.	Żabik	9	885,3	651,6	33,5	101	-	0	178,69	0	1850,09
14.		11	720,4	1027,8	19,8	54,5	19,8	0	-	0	1842,3
15.		13	874,57	841,3	34,7	34,7	39,6	0	-	0	1824,87
RAZEM Żabik		2480,27	2520,7	88	190,2	59,4	0	178,69	0	5517,26	
RAZEM Akacyjowa Żabik		5576,55	2520,7	88	190,2	59,4	42	362,76	9060,21	17899,82	

Wszystkie budynki mają wydzielone geodezyjne działki, wobec czego mieszkania były zbywane wraz z ułamkową częścią gruntu. Podczas podziału geodezyjnego starano się tak wytyczyć granice aby w obrębie jednej działki usytuowany był jeden budynek. Sytuację przedstawiają mapki sytuacyjne, oraz tabela nr 3 stanowiąca zbiorcze zestawienie numerów działek, na których usytuowane są budynki oraz numery Ksiąg Wieczystych tych budynków.

MAPKA SYTUACYJNA
PRZEDSTAWIAJĄCA ROZKŁAD BUDYNKÓW NA OSIEDLU PRZY UL. AKACJOWEJ



MAPKA SYTUACYJNA

PRZEDSTAWIAJĄCA ROZKŁAD BUDYNKÓW PRZY UL. ŻABIK 9, 11, 13

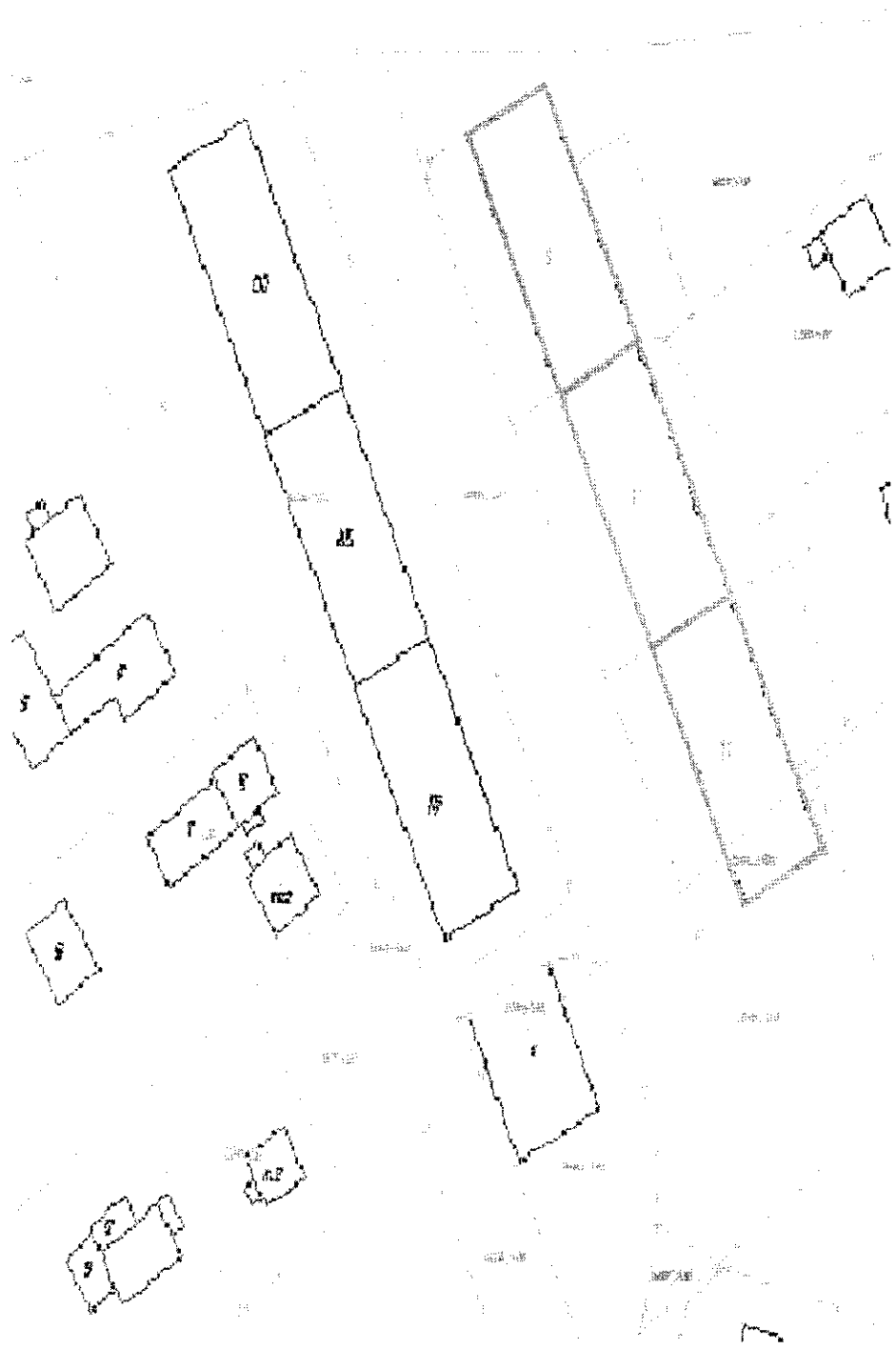


Tabela nr 3

Lp.	Nr budynku	Nr działki	Powierzchnia działki	Nr Księgi Wieczystej
Budynki wielomieszkaniowe przy ul. Akacjowej				
1.	Nieruchomość Wspólna nr 1	2507/60	0,0823	64624 Sąd w Mikołowie
2.	Nieruchomość Wspólna nr 3	2506/60	0,0837	63022 Sąd w Mikołowie
3.	Nieruchomość Wspólna nr 5	2496/26	0,1136	63019 Sąd w Mikołowie
4.	Nieruchomość Wspólna nr 7	2494/26	0,0894	62637 Sąd w Mikołowie
5.	Nieruchomość Wspólna nr 9	2390/26	0,1967	64019 Sąd w Mikołowie
6.	Nieruchomość Wspólna nr 10	2389/52	0,1456	63023 Sąd w Mikołowie
7.	Nieruchomość Wspólna nr 12	2388/52	0,1459	69081 Sąd w Mikołowie
8.	Nieruchomość Wspólna nr 20	2486/26 2500/59	0,092	63453 Sąd w Mikołowie
9.	Nieruchomość Wspólna nr 21	2487/26 2502/59	0,0875	62636 Sąd w Mikołowie
10.	Nieruchomość Wspólna nr 23	2488/26	0,0700	63020 Sąd w Mikołowie
11.	Nieruchomość Wspólna nr 27	2490/26	0,1256	62977 Sąd w Mikołowie
Budynki wielomieszkaniowe przy ul. Żabik				
1.	Budynek nr 9	2598/137	0,1144	63378 Sąd w Mikołowie
2.	Budynek nr 11	2599/137	0,1153	62867 Sąd w Mikołowie
3.	Budynek nr 13	2600/137 2602/138	0,1167	64481 Sąd w Mikołowie

2. Struktura powierzchni mieszkań.

W budynkach na Osiedlu przy ul. Akacjowej Gmina posiada mieszkania o zróżnicowanej powierzchni mieszkaniowej poprzez 36,20 m² do 73,50 m². Mieszkania te posiadają pomieszczenia przynależne i przedstawia to tabela nr 4 natomiast strukturę tych powierzchni i ich ilość przedstawia tabela nr 5.

W budynkach przy ul. Żabik powierzchnie mieszkań kształtują się od 14,90 m² o 78,67 m². Mieszkania te nie posiadają pomieszczeń przynależnych. Strukturę oraz ilość tych powierzchni przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 4

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	ILOŚĆ ORAZ POWIERZCHNIA ZASOBÓW GMINNYCH I ICH POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH w m ²								
		ZASOBY GMINNE		POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE		ADAPTACJA LOKALI UŻYTKOWYCH		POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE		
		ILOŚĆ	POWIERZCHNIA	ILOŚĆ	POWIERZCHNIA	ILOŚĆ	POWIERZCHNIA	ILOŚĆ	POWIERZCHNIA	
1.	ul. Akacjowa	1 - 2	5	241,2	5	16,10				
2.		3 - 4	8	434,4	8	34,31				
3.		5 - 6	1	60,2	1	2,58				
4.		7	10	558	10	53,81				
5.		9	6	352,18	6	22,88				
6.		10 - 11	4	205,4	4	18,08				
7.		12 - 13	8	446,2	8	32,91				
8.		20	3	157,1	3	13,60	4	226,07	1	12,62
9.		21 - 22	5	277,4	5	21,05				
10.		23- 24	2	120,4	2	9,95				
11.		25 - 26	0	0	-	0,00	-	-	-	-
12.		27	4	243,8	4	11,92				
RAZEM		56	3096,28	0	237,19	4	226,07	1	12,62	

Tabela nr 5

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	SRUKTURA POWIERZCHNI ZASOBÓW GMINNYCH OSIEDLA PRZY UL. AKACJOWEJ W m ²										
		36,20	42,00	48,40	48,48	60,14	60,20	60,30	73,30	73,50	RAZEM	
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	2		1			2				5
2.		3 - 4			4			4				8
3.		5 - 6						1				1
4.		7			6				2		2	10
5.		9				3	1	2				6
6.		10 - 11			3			1				4
7.		12 - 13			3			5				8
8.		20		1	2				1			4
9.		21 - 22			2			3				5
10.		23 - 24						2				2
11.		25 - 26										0
12.		27			2						2	4
RAZEM		2	1	23	3	1	20	3	0	4	57	

Tabela nr 6

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW		SRUKTURA POWIERZCHNI ZASOBÓW GMINNYCH W BUDYNKACH PRZY UL. ŻABIK											
			14,90	18,20	18,50	19,80	19,85	27,70	28,00	33,30	33,50	34,00	78,67	RAZEM
1.	ul. Żabik	9					2	4		11	14	1		32
2.		11	1		1	4				8	13			27
3.		13	2		3	4			5	13	5		1	33
RAZEM			3	0	4	8	2	4	5	32	32	1	1	92
RAZEM m x ILOŚĆ			44,7	0	74	158,4	39,7	110,8	140	1065,6	1072	34	78,67	2817,87
Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW		SRUKTURA POWIERZCHNI WŁASNOŚCIOWYCH ZASOBÓW GMINNYCH W BUDYNKACH PRZY UL. ŻABIK											
			14,90	18,20	18,50	19,80	19,85	27,70	28,00	33,30	33,50	34,00	78,67	RAZEM
1.	ul. Żabik	9					2	4		7	8			21
2.		11		1	4					12	16			33
3.		13		1	2				3	7	14			27
RAZEM			0	2	6	0	2	4	3	26	38	0	0	81
RAZEM m x ILOŚĆ			0,00	36,40	111,00	0,00	39,70	110,80	84,00	865,80	1273,00	0,00	0,00	2520,70

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią mieszkania, których początkowa liczba to 375 lokali mieszkalnych o różnej powierzchni użytkowej. Na dzień 30 czerwca 2006 roku suma ta stanowi 390 mieszkań z czego zasób Gminy stanowi 57 mieszkań, a 160 to Wspólnoty mieszkaniowe na osiedlu przy ul. Akacjowej, a zwiększenie ilości mieszkań będzie następowało w następnych latach po adaptacji lokali użytkowych, które aktualnie pełnią rolę biur dla Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej oraz Zarządcy Nieruchomości na 3 lokale mieszkalne.

W budynkach przy ul. Żabik zasób Gminy stanowi 173 mieszkania w tym 77 mieszkań nie wykupionych, 81 mieszkań własnościowych, 12 adaptowanych łazni na mieszkania (w tym 4 socjalne). W następnych latach przewiduje się adaptację pomieszczeń użytkowych na 6 mieszkań.

Mieszkania na osiedlu przy ul. Akacjowej wyposażone są w pomieszczenia przynależne natomiast w budynkach przy ul. Żabik brak takich pomieszczeń. W chwili obecnej 67% zasobu mieszkaniowego zostało sprzedane najemcom na podstawie obowiązujących uchwał. 33% mieszkań będących w zasobie Gminy przeznaczono ponownie do sprzedaży zgodnie z Uchwałą Nr L/337/06 z dnia 27 kwietnia 2006 roku Rady Gminy Ornotnowice. Wykaz mieszkań mogących stanowić przedmiot sprzedaży ujęto w tabelach od nr 7 do nr 20 natomiast wykaz mieszkań nie mogących stanowić przedmiotu sprzedaży ujęto w tabeli nr 21.

Tabela nr 7

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku nr 9 położonym przy ul. Żabik. Budynek usytuowany jest na działce nr 2598/137 i posiada nr KW 63378 Sądu Rejonowego w Mikołowie.

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Ułamek współwłasności
1.	9/1	33,30	0,00	0,0192
2.	9/3	33,50	0,00	0,0193
3.	9/101	33,30	0,00	0,0192
4.	9/102	33,50	0,00	0,0193
5.	9/103	33,50	zasób gminy	
6.	9/104	33,30	zasób gminy	
7.	9/105	33,50	0,00	0,0193
8.	9/107	33,30	0,00	0,0192
9.	9/110	33,30	0,00	0,0192
10.	9/111	19,85	0,00	0,0114
11.	9/112	33,50	socjalne	
12.	9/201	33,30	0,00	0,0192
13.	9/202	33,50	0,00	0,0193
14.	9/205	33,50	0,00	0,0193
15.	9/208	27,70	0,00	0,0160
16.	9/209	27,70	zasób gminy	
17.	9/210	33,30	0,00	0,0192
18.	9/211	19,85	0,00	0,0114
19.	9/212	33,50	adaptowana łazienka	
20.	9/304	33,30	0,00	0,0192
21.	9/305	33,50	0,00	0,0193
22.	9/306	33,50	0,00	0,0193
23.	9/312	34,00	adaptowana łazienka	
24.	9/401	33,30	0,00	0,0192
25.	9/402	33,50	0,00	0,0193
26.	9/404	33,30	zasób gminy	
27.	9/405	33,50	0,00	0,0193
28.	9/406	33,50	zasób gminy	
29.	9/408	27,70	0,00	0,0160
30.	9/409	27,70	0,00	0,0160
31.	9/410	33,30	0,00	0,0192
32.	9/412	33,50	adaptowana łazienka	
RAZEM		1019,80	0,00	0,4173

Stan na 30.06.2006 rok

Tabela nr 8

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku nr 11 położonym przy ul. Żabik. Budynek usytuowany jest na działce nr 2599/137 i posiada nr KW 62867 Sądu Rejonowego w Mikołowie.

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pom. Przynależne	Ułamek współwłasności
1.	11/3	33,50	0,00	0,0192
2.	11/5	33,30	0,00	0,0190
3.	11/102	33,50	0,00	0,0192
4.	11/103	33,50	0,00	0,0192
5.	11/106	33,50	0,00	0,0192
6.	11/107	33,30	0,00	0,0190
7.	11/108	33,50	0,00	0,0192
8.	11/109	33,50	0,00	0,0192
9.	11/112	18,80	socjalne	
10.	11/201	33,30	0,00	0,0190
11.	11/203	33,50	0,00	0,0192
12.	11/204	33,30	0,00	0,0190
13.	11/205	33,50	0,00	0,0192
14.	11/207	33,30	0,00	0,0190
15.	11/212	19,80	adaptowana łazienka	
16.	11/213	19,80	łazienka do adaptacji	
17.	11/306	33,50	0,00	0,0192
18.	11/309	33,50	0,00	0,0192
19.	11/310	33,30	0,00	0,0190
20.	11/312	19,80	adaptowana łazienka	
21.	11/404	33,30	0,00	0,0192
22.	11/405	33,50	0,00	0,0192
23.	11/408	33,50	0,00	0,0192
24.	11/409	33,50	0,00	0,0192
25.	11/410	33,30	0,00	0,0190
26.	11/411	18,50	0,00	0,0106
27.	11/412	19,80	adaptowana łazienka	
RAZEM		818,40	0,00	0,4124

Stan na 30.06.2006 rok

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku nr 13 położonym przy ul. Żabik. Budynek usytuowany jest na działce nr 2598/137 i posiada nr KW 63378 Sądu Rejonowego w Mikołowie.

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Ułamek współwłasności
1.	13/2	33,30	0,00	0,0194
2.	13/3	33,50	0,00	0,0195
3.	13/7	33,30	0,00	0,0194
4.	13/8	28,00	0,00	0,0163
5.	13/10	33,30	0,00	0,0194
6.	13/101	33,30	0,00	0,0194
7.	13/102	78,67	0,00	0,0458
8.	13/108	33,50	0,00	0,0195
9.	13/109	33,30	0,00	0,0194
10.	13/110	18,50	0,00	0,0109
11.	13/112	14,90	adaptowana łazienka	
12.	13/113	19,80	socjalne	
13.	13/202	28,00	zasób gminy	
14.	13/203	28,00	0,00	0,0163
15.	13/204	33,30	0,00	0,0194
16.	13/205	33,50	0,00	0,0195
17.	13/207	33,30	0,00	0,0194
18.	13/208	33,50	0,00	0,0195
19.	13/210	33,30	0,00	0,0194
20.	13/212	14,90	adaptowana łazienka	
21.	13/302	28,00	0,00	0,0163
22.	13/303	28,00	0,00	0,0163
23.	13/306	33,50	0,00	0,0195
24.	13/307	33,30	0,00	0,0194
25.	13/311	18,50	0,00	0,0109
26.	13/312	14,90	socjalne	
27.	13/313	19,80	adaptowana łazienka	
28.	13/401	33,30	0,00	0,0194
29.	13/404	33,30	0,00	0,0194
30.	13/407	33,30	0,00	0,0194
31.	13/410	33,30	0,00	0,0194
32.	13/411	18,50	0,00	0,0109
33.	13/412	19,80	łazienka do adaptacji	
RAZEM		940,37	0,00	0,4825

Stan na 30.06.2006 rok

Łączna liczba mieszkań w budynkach przy ul. Żabik wynosi 92

Budynek nr 9 łączna ilość mieszkań do sprzedaży 23

Budynek nr 11 łączna ilość mieszkań do sprzedaży 22

Budynek nr 11 łączna ilość mieszkań do sprzedaży 26

Tabela nr 10

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 1" położonym przy ul. Akacyjowej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2507/60 i posiada KW 64624 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia Przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	1/1	60,20	3,10	63,30	0,056
2.	1/2	36,20	3,45	39,65	0,035
3.	1/7	48,40	4,21	52,61	0,047
4.	2/1	36,20	2,57	38,77	0,034
5.	2/2	60,20	2,77	62,97	0,056
RAZEM		241,20	16,10	257,30	0,228

Tabela nr 11

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 3" położonym przy ul. Akacyjowej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2506/60 i posiada KW 63022 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pom. Przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	3/3	48,40	3,70	52,10	0,046
2.	3/8	60,20	4,30	64,50	0,057
3.	4/3	60,20	5,25	65,45	0,058
4.	4/6	48,40	2,80	51,20	0,045
5.	4/7	60,20	2,56	62,76	0,055
6.	4/8	48,40	3,90	52,30	0,046
7.	4/9	60,20	3,90	64,10	0,056
8.	4/10	48,40	2,63	51,03	0,045
RAZEM		434,40	29,04	463,44	0,408

Tabela nr 12

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 5" położonym przy ul. Akacyjowej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2496/26 i posiada KW 63019 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenie przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	6/7	60,20	2,58	62,78	0,046
RAZEM		60,20	2,58	62,78	0,046

Tabela nr 13

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 7" położonym przy ul. Akacyjej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2494/26 i posiada KW 62637 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	7/5	48,40	7,39	55,79	0,042
2.	7/6	60,30	5,42	65,72	0,050
3.	7/7	73,50	7,83	81,33	0,062
4.	7/8	48,40	6,43	54,83	0,042
5.	7/9	48,40	5,62	54,02	0,041
6.	7/10	60,30	4,86	65,16	0,050
7.	7/12	48,40	8,43	56,83	0,043
8.	7/17	48,40	8,26	56,66	0,043
9.	7/19	73,50	6,82	80,32	0,061
10.	7/20	48,40	6,54	54,94	0,042
RAZEM		558,00	67,60	625,60	0,476

Tabela nr 14

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 9" położonym przy ul. Akacyjej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2390/26 i posiada KW 64019 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	9/8	48,48	3,77	52,25	0,039
2.	9/10	60,14	4,90	65,04	0,049
3.	9/15	73,30	6,39	79,69	0,060
4.	9/17	48,48	5,02	53,50	0,040
5.	9/19	73,30	3,96	77,26	0,058
6.	9/20	48,48	6,51	54,99	0,041
RAZEM		352,18	30,55	382,73	0,287

Tabela nr 15

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 10" położonym przy ul. Akacyjej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2389/52 i posiada KW 63023 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	10/4	48,40	5,10	53,50	0,059
2.	10/6	48,40	3,90	52,30	0,057
3.	11/6	60,20	3,94	64,14	0,070
4.	11/7	48,40	5,14	53,54	0,059
RAZEM		205,40	18,08	223,48	0,245

Tabela nr 16

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 12" położonym przy ul. Akacyjnej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2388/52 i posiada KW 69081 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	12/2	60,20	5,12	65,32	0,072
2.	12/3	60,20	3,90	64,10	0,071
3.	12/4	48,40	5,60	54,00	0,059
4.	12/5	60,20	2,70	62,90	0,069
5.	12/7	60,20	4,51	64,71	0,071
6.	12/8	48,40	2,62	51,02	0,056
7.	13/6	60,20	3,90	64,10	0,071
8.	13/7	48,40	4,56	52,96	0,058
RAZEM		446,20	32,91	479,11	0,527

Tabela nr 17

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 20" położonym przy ul. Akacyjnej. Budynek usytuowany jest na działce nr 22500/59 oraz 2486/26 i posiada KW 63453 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	20/9	48,40	6,88	55,28	0,041
2.	20/10	60,30	9,19	66,49	0,050
3.	20/13	48,40	4,36	52,76	0,039
4.	19/20	60,46	Adaptowany lokal użytkowy		
RAZEM		217,56	20,43	174,53	0,130

Tabela nr 18

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 21" położonym przy ul. Akacyjnej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2487/26 oraz 2502/59 i posiada KW 62636 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	21/3	60,20	3,77	63,97	0,068
2.	21/5	60,20	4,41	64,61	0,068
3.	21/6	48,40	2,85	51,25	0,054
4.	22/1	48,40	4,56	52,96	0,056
5.	22/8	60,20	5,46	65,66	0,069
RAZEM		277,40	21,05	298,45	0,315

Tabela nr 19

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 23" położonym przy ul. Akacyjnej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2488/26 i posiada KW 63020 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia Przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	23/5	60,20	4,41	64,61	0,068
2.	24/8	60,20	5,54	65,74	0,069
RAZEM		120,40	9,95	130,35	0,137

Tabela nr 20

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 27" położonym przy ul. Akacyjnej. Budynek usytuowany jest na działce nr 2490/26 i posiada KW 62977 Sądu Rejonowego w Mikołowie

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pomieszczenia przynależne	Razem powierzchnia	Ułamek współwłasności
1.	27/7	73,50	4,01	77,51	0,057
2.	27/11	73,50	4,03	77,53	0,057
3.	27/16	48,40	3,86	52,26	0,038
4.	27/17	48,40	3,85	52,25	0,039
RAZEM		243,80	15,75	259,55	0,191

Stan na dzień 30.06.2006 rok

Łączna liczba mieszkań w budynkach na osiedlu przy ul. Akacyjnej wynosi 57

Budynki przy ul. Akacyjnej łączna liczba mieszkań do sprzedaży 53

Tabela nr 21

ZESTAWIENIE MIESZKAŃ NIE MOGĄCYCH STANOWIĆ PRZEDMIOTU SPREDAŻY Z BONIFIKATĄ				
Lp.	Lokalizacja	Nr mieszkania	Powierzchnia mieszkania	Przeznaczenie
1.	ul. Żabik	9/103	33,50	zasób gminy
2.		9/104	33,30	zasób gminy
3.		9/112	33,50	socjalne
4.		9/209	27,70	zasób gminy
5.		9/212	33,50	zasób gminy
6.		9/312	34,00	zasób gminy
7.		9/404	33,30	zasób gminy
8.		9/406	33,50	zasób gminy
9.		9/410	33,30	zasób gminy
10.		9/412	33,50	zasób gminy
11.		11/112	18,80	socjalne
12.		11/212	19,80	zasób gminy
13.		11/213	19,80	łazienka do adaptacji
14.		11/312	19,80	zasób gminy
15.		11/412	19,80	zasób gminy
16.		13/112	14,90	zasób gminy
17.		13/113	19,80	socjalne
18.		13/202	28,00	zasób gminy
19.		13/212	14,90	zasób gminy
20.		13/312	14,90	socjalne
21.		13/313	19,80	zasób gminy
22.		13/412	19,80	łazienka do adaptacji
1.	ul. Akacyjowa	1/2	36,20	zasób gminy
2.		4/3	60,20	zasób gminy
3.		7/12	48,40	zasób gminy
4.		19/20	60,46	zasób gminy
RAZEM			764,46	

3. Charakterystyka Nieruchomości.

Wielorodzinny budynek mieszkalny wybudowany został jako hotel robotniczy z mieszkaniami rotacyjnymi dla pracowników Kopalni Budryk. W trybie Ustawy z dn. 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe jednostkom samorządu terytorialnego. W 1998 roku nastąpiło przekazanie opisywanej nieruchomości Gminie Ornontowice. Zaprojektowany jako trzy-klatkowy, V kondygnacyjny, dylatowany budynek adoptowano na lokale mieszkalne. Powierzchnia mieszkań kształtuje się od 14,80m² do 34,00m². Mieszkańcy nie posiadający w mieszkaniach indywidualnych łazienek mogą korzystać ze wspólnej łaźni znajdującej się na parterze budynku. W budynku brak pomieszczeń wspólnych takich jak pralnia, suszarnia. Po osuszeniu piwnic w budynku przy ul. Żabik w 2003 roku przystąpiono do zagospodarowania i budowy 147 indywidualnych pomieszczeń piwnicznych i zawarto ok. 140 umów na korzystanie z tych pomieszczeń. Budynek choć o małej powierzchni jest wyposażony w media takie jak c.o., ccwu., zw, jest budynkiem w całości skanalizowanym. Jedyną wadą budynku jest brak instalacji gazowej co wpływa ujemnie na jego funkcjonalność. Znajduje się on w niewielkiej odległości od centrum Ornontowic, oraz w bliskim sąsiedztwie Kopalni Węgla Kamiennego „Budryk” S.A.. Budynek powstał w 1985 roku toteż jego stan techniczny wymaga kompleksowych napraw i remontów. Najważniejszym i najdroższym przedsięwzięciem będzie termo-modernizacja budynku.

Nieco inaczej przedstawia się sytuacja w budynkach wielorodzinnych na osiedlu przy ul. Akacyjowej. Budynki zlokalizowano w odległości około 2 kilometrów od centrum Ornontowic, zaprojektowano je jako V kondygnacyjne budynki jedno lub dwuklatkowe. Wybudowane w latach 1988 -1992 zostały wyposażone w instalację wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną i CO. Mieszkania w budynkach tych przeważnie wyposażone są w pomieszczenia przynależne (spizarnie, piwnice) oraz w pomieszczenia wspólne (pralnie, suszarnie). Budynki są w dobrym stanie technicznym, jednak istnieje konieczność ich ciągłej modernizacji, by nie dopuścić do pogarszania ich stanu technicznego, oraz by podnieść ich wartość. Podobnie jak budynki przy ul. Żabik w najbliższej przyszłości wymagać będą termomodernizacji.

II. WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Prognoza dotycząca zmian wielkości zasobu mieszkaniowego:

a) zwiększenie zasobu Gminnego: wzrost liczby mieszkań jest jednym z celów realizacji strategii mieszkalnictwa Gminy Ornontowice. W oparciu o strategię do użytku oddano 13 lokali mieszkalnych (12 w budynkach przy ul. Żabik, 1 na osiedlu przy ul. Akacyjowej) z adaptowanych pomieszczeń łaźni oraz pomieszczeń użytkowych w tym 4 mieszkania socjalne przeznaczone dla najuboższych. Następną realizację adaptacji przewiduje się w latach 2006 – 2009 gdzie do użytku zostanie oddanych 6 mieszkań. Jeżeli nie zafunkcjonują wspólnoty mieszkaniowe w budynkach przy ul. Żabik zarząd nad lokalami nadal pełnił będzie Zakład Gospodarki Zasobami Gminy.

Przez adaptację pomieszczeń łaźni na mieszkania jak również przydzielenie ich do mieszkań celem powiększenia kawalerek w budynkach przy ul. Żabik zwiększono powierzchnię czynszową o ok. 400m². Ilość jak również powierzchnię przedstawia tabela nr 22 oraz nr 23. Poprzez adaptację

pomieszczenia użytkowego w budynku na osiedlu przy ul. Akacjowej 20 zwiększono powierzchnię o 42 m² co również przedstawiono w tabeli nr 22.

Tabela nr 22

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW		ZESTAWIENIE ADAPTOWANYCH ŁAŻNI I POMIESZCZEŃ UŻYKOWYCH NA MIESZKANIA		
			Nr mieszkania	Powierzchnia	Przeznaczenie
1.	BUDYNKI UL ŻABIK	9	112	33,50	socjalne
2.		9	212	33,50	
3.		9	312	34,00	
4.		9	412	33,50	
		RAZEM		134,5	
1.		11	112	19,80	socjalne
2.		11	212	14,90	
3.		11	213	19,80	planowana adaptacja
4.		11	312	19,80	
5.		11	412	19,80	
		RAZEM		94,1	
1.		13	112	14,90	
2.		13	113	19,80	socjalne
3.		13	212	19,80	
4.		13	312	14,90	socjalne
5.		13	313	19,80	planowana adaptacja
6.		13	412	19,80	planowana adaptacja
		RAZEM		109	
RAZEM BUDYNKI PRZY UL. ŻABIK 9 - 11 - 13			337,6		
1.		19	20	42	
2.		20		184,07	planowana adaptacja
		RAZEM		226,07	
RAZEM BUDYNKI AKACJOWA I ŻABIK			563,67		

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	ZESTAWIENIE ADAPTOWANYCH ŁAŻNI DO MIESZKAŃ W BUDYNKACH PRZY UL ŻABIK				
		Nr mieszkania	Powierzchnia mieszkania przed adaptacją	Powierzchnia adaptowanej łazni	RAZEM Powierzchnia po adaptacji	
1.	BUDYNKI UL ŻABIK	9	1	33,30	14,90	48,20
		RAZEM		33,30	14,90	48,20
1.		11	6	18,50	14,90	33,4
2.		11	111	18,50	14,90	33,4
3.		11	311	18,50	14,90	33,4
4.		11	411	18,50	14,90	33,4
		RAZEM		74,00	59,60	133,6
1.		13	6	18,50	14,90	33,4
2.		13	211	18,50	14,90	33,4
3.		13	411	18,50	14,90	33,4
	RAZEM		55,50	44,70	100,2	
RAZEM			162,80	119,20	282	

b) **zmniejszenie zasobu Gminnego** nastąpi w skutek sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom na zasadach określonych w Uchwale Rady Gminy Ornontowice. Lokale mieszkalne sprzedawane będą również w drodze przetargów i rokowań. Udział w nich będą mogły brać wszystkie osoby zainteresowane nabyciem mieszkania w Ornontowicach. Do sprzedaży przeznaczone są wszystkie lokale, których właścicielem w chwili obecnej jest Gmina Ornontowice, a mieszkania te nie są zajmowane przez najemców w oparciu o umowy najmu. Informacje na temat przetargów będą się na bieżąco pojawiać na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Gminy Ornontowice.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków.

Budynki na osiedlu przy ul. Akacyjnej

W budynkach wielorodzinnych przy ul. Akacyjnej, gdzie funkcjonuje 12 wspólnot mieszkaniowych, istnieje konieczność przeprowadzenia remontu instalacji CO wraz z montażem podzielników kosztów, w niektórych wspólnotach remont drzwi wejściowych do budynków, malowanie klatek schodowych i piwnic, konserwacja dachów. Bardzo ważna jest wymiana okien na kłatkach schodowych, oraz docieplenie budynków. To czy powyższe zadania zostaną wykonane, oraz termin realizacji tych zadań zależy w dużej mierze od samych współwłaścicieli budynków. W powyższych inwestycjach Gmina będzie uczestniczyć finansowo w wysokości kosztów, jakie ponosi dokonując wpłat na konta Wspólnot Mieszkaniowych z tytułu funduszu remontowego. Plan remontów

i modernizacji zasobów przedstawiono w tabeli nr 24.

Tabela nr 24

Harmonogram prac remontowo - modernizacyjnych w budynkach przy ul. Akacjowej		
Lp.	Nazwa zadania	Termin wykonania
1.	konserwacja dachów	2007
2.	kompleksowa wymiana wodomierzy	2007
3.	odwodnienie budynków i ich izolacja	2007 - 2008
4.	wymiana okien na klatkach	2008
5.	prace termomodernizacyjne	2010 - 2013

Budynki przy ul. Żabik 9 – 11 – 13

Tabela nr 25

Harmonogram prac remontowo - modernizacyjnych w budynkach przy ul. Żabik		
Lp.	Nazwa zadania	Termin wykonania
1.	modernizacja instalacji elektrycznej przy ul. Żabik 11, 13	2006 – 2008
2.	adaptacja pomieszczeń magazynowych na lokale użytkowe lub mieszkania Żabik 9 (parter)	2006 – 2007
3.	likwidacja łaźni (w ich miejsce powstaną mieszkania socjalne)	2006 – 2007
4.	rozdział instalacji c.c.w.u.-centralnej ciepłej wody użytkowej na budynki Żabik 9, 11, 13	2006-2008
5.	rozdział instalacji zimnej wody na budynki Żabik 9, 11, 13	2006-2008
6.	rozdział instalacji centralnego ogrzewania na poszczególne klatki	2006-2009
7.	wymiana okien na klatkach	2007 - 2009
8.	Projekt techniczno-budowlany	2007 - 2010
	ocieplenie powierzchni międzystropia dachowego	2009-2013
9.	Projekt techniczno-budowlany	2007 - 2010
	prace termomodernizacyjne	2009-2013

W budynku wielorodzinnym przy ul. Żabik Gmina dokłada wszelkich starań aby budynek przygotować pod Wspólnoty mieszkaniowe, które powstaną być może na przełomie 2006 – 2007. Dokonuje się rozdziału opłat za media aby umożliwić czytelne wydatkowanie kosztów w każdym z budynków.

3. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

a) planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w kolejnych latach

Aby stworzyć możliwość dalszego wykupu mieszkań przez obecnych najemców opracowano zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, oraz określono wysokość bonifikaty od ceny nabywanego lokalu mieszkalnego, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Ustalono również zasady pierwszeństwa przy zakupie lokalu. Z bonifikaty będą mogli skorzystać tylko i wyłącznie obecni najemcy lokali mieszkalnych, których najem powstał najpóźniej przed 01.01.2005r. Rada Gminy Ornontowice podjęła Uchwałę, która określa wysokość bonifikaty. Uchwała ta upoważni Wójta do udzielenia bonifikaty od rynkowej wartości nabywanego lokalu, dla najemców nie posiadających zadłużenia na dzień podpisania aktu notarialnego. Jej wykonanie powierzy się Wójtowi Gminy, który w tym celu wyda odpowiednie zarządzenie. Załącznikiem do Zarządzenia przyjęty zostanie regulamin postępowania przy sprzedaży mieszkań komunalnych w Gminie Ornontowice, stanowiący uzupełnienie Uchwały.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku z późniejszymi zmianami, które weszły w życie w 2004 roku (Dz. U. 04 Nr 141 poz. 1492), jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego sprzedaje go lub wykorzystuje na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem pięciu lat od dnia podpisania aktu notarialnego, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Przepis ten z całą pewnością ograniczy ruch na rynku lokali mieszkalnych.

Przygotowano również ofertę dla osób chętnych kupić lokal mieszkalny w Gminie Ornontowice, a nie będących obecnie najemcami mieszkań w budynkach, w których Gmina jest współwłaścicielem. To właśnie dla nich ogłaszane są przetargi na zbycie mieszkań. Cenę wywoławczą przeważnie stanowi wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wraz z ułamkową częścią gruntu, wycenioną przez uprawnionego rzeczoznawcę. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych w drodze przetargów bądź rokowań nie obowiązują zasady udzielania bonifikat. Ceny lokali wystawianych do przetargu każdego roku są wyższe co jest spowodowane dużym udziałem osób zainteresowanych kupnem tychże lokali w Naszej Gminie. Plan zbywania mieszkań osobom nie będącym najemcami przedstawia poniższe zestawienie stanowiące tabelę nr 26.

Tabela nr 26

Lp.	Lokalizacja zasobów	ZASOBY GMINNE DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU		
		LOKALIZACJA	POWIERZCHNIA	PRZEZNACZENIE
1.	ul. Akacyjowa	1/2	36,20	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
2.		4/3	60,20	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
3.		7/12	48,40	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
RAZEM Akacyjowa			168,8	
1.	Żabik	9/410	33,30	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
RAZEM Żabik			33,3	
RAZEM Akacyjowa Żabik			202,1	

b) zasady polityki czynszowej

Stawkę czynszu regulowanego w Gminie Ornontowice ustala Wójt Gminy. Jest on upoważniony do podwyższania stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne, jednak nie mogą one być wyższe aniżeli przewidziane ustawowo i jest to 3% wielkości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wójt zobowiązany jest również do uwzględnienia powszechnie obowiązujących czynników podwyższających oraz obniżających wartość stawki czynszu. Zgodnie z powyższym przyjęto, iż stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego kształtuje się od 1 czerwca 2005 roku na poziomie 2,80 zł. Przyjęto również następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu bazowego. Należą do nich: czynniki obniżające:

- lokal zlokalizowany na parterze i ostatnim piętrze,
- lokal posiada ślepą kuchnię,
- lokal zlokalizowany w budynkach nr 9, 11, 13 przy ul. Żabik.

czynniki podwyższające:

- lokal znajduje się w centrum - I strefa,
- lokal jest zlokalizowany pomiędzy pierwszym a przedostatnim piętrem,
- lokal wyposażony w centralne ogrzewanie,
- lokal wyposażony w instalację gazową,
- lokal wyposażony w centralną wodę użytkową.

Szczegółowych informacji na temat aktualnie obowiązujących stawek czynszu wszystkim zainteresowanym dostarczy załącznik do Zarządzenia Nr 302/05 Wójta Gminy Ornontowice z dnia 31 marca 2005 roku. Przyjmuje się, iż stawka czynszu będzie ustalana nie częściej niż raz na pół roku. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu

najpóźniej na 3 miesiące przed podwyższeniem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Z dniem 31 marca 2006 roku zostało podjęte przez Wójta Gminy Ornontowice Zarządzenie w sprawie zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ornontowice i obowiązywać będzie z dniem 1 sierpnia 2006 roku.

Jeżeli zaś chodzi o ustalanie stawek czynszu za lokale socjalne to zgodnie z art. 23 pkt. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego czynsz za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Za opracowywanie i ustalanie stawek czynszu na lokale socjalne również odpowiedzialny jest Wójt Gminy. W jego imieniu całość materiałów przygotowuje Zakład Gospodarki Zasobami Gminy.

c) przychody z czynszów

W celu zwiększenia wpływów do Budżetu Gminy ZGZG pobiera opłaty z tytułu czynszów za wynajęte mieszkańcom pomieszczenia gospodarcze powstałe w budynkach wielorodzinnych nr 9, 11, 13 w wyniku przeprowadzanej modernizacji piwnic oraz łaźni.

4. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

W budynkach przy ul. Akacjowej współwłaściciele reprezentuje Zarządca. To on przedstawia koszty utrzymania mieszkań komunalnych w administrowanych przez siebie budynkach. Wyliczenie kosztów przedstawia on do Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy, który, w imieniu najemców reguluje należności. W celu zapłacenia przedstawianych faktur zakład pobiera opłaty z tytułu czynszu od wszystkich najemców. Nieco inaczej przedstawia się sytuacja w budynkach przy ul. Żabik. Budynkami zarządza Zakład Gospodarki Zasobami Gminy, który pobiera opłaty czynszowe. W przeciwieństwie do budynków przy ul. Akacjowej mieszkańcy nie dokonują wpłat na konto funduszu remontowego. Wszystkie bieżące naprawy oraz zaplanowane remonty przeprowadza ZGZG. Koszty pokrywa z wpłat otrzymywanych jako czynsz.

W przypadku powołania zarządców kolejnych wspólnot pod opieką ZGZG pozostaną wszystkie mieszkania nie wykupione przez najemców. Zasady rozliczania będą wówczas takie same jak w budynkach przy ul. Akacjowej.

5. Struktura wydatków.

a) opłaty z tytułu funduszu remontowego dla budynków wielorodzinnych przy ul. Akacjowej:

Tabela nr 24

Lp.	Lokalizacja nieruchomości	powierzchnia lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi	cena 1m ²	łącznie kwota
1	Nieruchomość Wspólna nr 1	257,30 m ²	1,00 zł	257,30 zł
2	Nieruchomość Wspólna nr 3	463,44 m ²	1,00 zł	463,44 zł
3	Nieruchomość Wspólna nr 5	61,83 m ²	1,00 zł	61,83 zł
4	Nieruchomość Wspólna nr 7	625,60 m ²	1,00 zł	625,60 zł
5	Nieruchomość Wspólna nr 9	462,28 m ²	1,00 zł	462,28 zł
6	Nieruchomość Wspólna nr 10	223,48 m ²	1,00 zł	223,48 zł
7	Nieruchomość Wspólna nr 12	479,11 m ²	1,00 zł	479,11 zł
8	Nieruchomość Wspólna nr 20	484,95 m ²	1,00 zł	484,95 zł
9	Nieruchomość Wspólna nr 21	298,45 m ²	1,00 zł	298,45 zł
10	Nieruchomość Wspólna nr 23	130,35 m ²	1,00 zł	130,35 zł
11	Nieruchomość Wspólna nr 27	260,81 m ²	1,00 zł	260,81 zł
	RAZEM	3.747,58 m²		3.747,58 zł

Stan na dzień 30.06.2006 rok

b) opłaty z tytułu kosztów zarządzania:

Od chwili, kiedy funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe Gmina Ornontowice jako jeden ze współwłaścicieli zobowiązana jest do uiszczania opłat z tytułu zarządu Nieruchomością Wspólną w wysokości 0,50 - 0,60 zł za m². Wysokość ponoszonych wydatków z tego tytułu przedstawia Tabela nr 25.

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW		KOSZT ZARZĄDZANIA GMINNYM ZASOBEM PRZEZ ZARZĄDCĘ NIERUCHOMOŚCI						
			IŁOŚĆ MIESZKAŃ	POWIERZCHNIA MIESZKAŃ + POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH	KWOTA	SUMA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	KWOTA	SUMA
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	5	257,3	0,60	154,38			
2.		3 - 4	8	463,44	0,60	278,06			
3.		5 - 6	1	61,83	0,50	30,92			
4.		7	10	625,6	0,50	312,80			
5.		9	6	382,68	0,60	229,61	79,6	0,60	47,76
6.		10 - 11	4	223,48	0,60	134,09			
7.		12 - 13	8	479,11	0,60	287,47			
8.		20	4	174,53	0,50	87,27	310,42	0,50	155,21
9.		21 - 22	5	298,45	0,50	149,23			
10.		23- 24	2	130,35	0,50	65,18			
11.		27	4	260,81	0,60	156,49			
RAZEM			57	3357,58	6,10	1885,47	390,02	1,10	202,97
RAZEM POWIERZCHNIA w m			3747,60		RAZEM SUMA w zł		2088,44		

Stan na dzień 30.06.2006 rok

c) pozostałe opłaty:

poza opłatami z tytułu funduszu remontowego oraz kosztów zarządzania Gmina Ornontowice jest zobowiązana do dokonywania na konto wspólnot mieszkaniowych wpłat z tytułu opłat za energię elektryczną, wodę i ścieki, instalację Azart, utrzymanie domofonów, centralne ogrzewanie, ubezpieczenie, konserwator, prowizje bankowe, usługi kominiarskie, sprzątanie powierzchni wewnętrznych i wokół budynku. Pieniądze na te opłaty pochodzą głównie z czynszów pobieranych od lokatorów. Zakładać należy, iż z chwilą podwyższenia opłat za w/w media podwyższenie ulec będzie musiał również i czynsz.

W dniu 31 marca 2006r. wydane zostało Zarządzenie Wójta Gminy Ornontowice w sprawie zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ornontowice, które zawiera stawkę ekonomiczną czynszu, która powinna wystarczyć aby nie trzeba było dokładać z budżetu gminy środków pieniężnych do kosztów utrzymania i eksploatacji budynków.

d) wydatki inwestycyjne:

w szczególności dotyczą budynków przy ul. Żabik. Właściwie wszystkie koszty związane z adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych (magazynowych) na lokale mieszkalne bądź użytkowe będą pokrywane z budżetu gminy. W celu wykonania założeń strategii mieszkalnictwa, która zakłada zwiększenie liczby mieszkań, konieczne jest przeprowadzenie gruntownych remontów w/w pomieszczeń. Wydatki na inwestycje nie będą związane tylko z samymi budynkami, ale również z ich otoczeniem. W chwili obecnej planuje się zwiększenie miejsc parkingowych dla mieszkańców budynków położonych przy ul. Akacyjowej i ul. Żabik.

Być może konieczne okaże się też poniesienie kosztów związanych z adaptacją pomieszczeń przeznaczonych jako lokale użytkowe w budynkach wielorodzinnych przy ul. Akacyjowej. Wysokość wydatków ponoszonych na inwestycje w kolejnych latach zależeć będzie przede wszystkim od wysokości budżetu. Okazać się może, że nie wszystkie z zaplanowanych remontów, czy modernizacji zostaną przeprowadzone zgodnie z planem. Wariant pesymistyczny zakłada, iż niektóre z zaplanowanych inwestycji przesunięte zostaną na kolejne lata.

6. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy - zasady wynajmowania lokali.

W celu lepszego wykorzystania zasobu mieszkaniowego powinna zostać podjęta nowa uchwała określająca zasady wynajmowania lokali mieszkalnych. Powinny zostać określone zasady pierwszeństwa w przyznawaniu mieszkań najemcom. Należałoby podjąć decyzję dotyczącą okresu, na

jaki zawierane będą umowy najmu dla lokali socjalnych. Bardzo ważne jest również zdecydowanie, kiedy można wynająć lokal na czas nieokreślony osobie, która na własny koszt dokona remontu pomieszczenia niemieszkalnego. Wszelkie decyzje powinny być podjęte w oparciu o obecnie obowiązujące ustawy i rozporządzenia.

III. PODSUMOWANIE

Niniejszy program gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Ornontowice określa sposoby i zasady zarządzania mieszkaniem stanowiącym mienie Gminy. Został on opracowany w oparciu o zaktualizowaną strategię mieszkalnictwa. Głównym zadaniem opracowanego programu było wytyczenie kierunków i opracowanie kolejności wykonywania poszczególnych zadań mających na względzie powiększenie zasobu mieszkaniowego, polepszenie warunków życia w budynkach stanowiących przedmiot niniejszego opracowania. Zawiera on również przewidywania, co do zmniejszenia lub zwiększenia zasobów mieszkaniowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Alfred Komarski
mgr inż. Alfred Komarski