

**Uchwała Nr LIII/353/06
Rady Gminy Ornontowice
z dnia 13.07.2006 roku**

w sprawie: przyjęcia Strategii Mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2006 - 2013

Podstawa prawna:

art. 7 ust. 1, pkt 7 oraz art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 1 ustawy 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) na wniosek Wójta Gminy Ornontowice.

Rada Gminy

uchwała:

§1

Przyjąć do realizacji Strategię Mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2006 – 2013 stanowiącą załącznik do niniejszej Uchwały.

§2

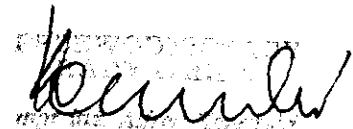
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ornontowice.

§3

Traci moc Uchwała Nr XXVIII/173/04 Rady Gminy Ornontowice z dnia 28 października 2004 roku w sprawie przyjęcia Strategii Mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2004 – 2010.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



RADCA PRAWNY

**mgr Stanisław Clichecki
ADWOKAT**

Rada Gminy
Ornontowice
województwo



Załącznik nr 1 do
Uchwały Nr LIII/353/06
Rady Gminy Ornontowice
z dnia 13 lipca 2006 roku

Strategia mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2006 - 2013

Opracował Zakład Gospodarki Zasobami Gminy

Czerwiec 2006

- I. Propozycje w zakresie utrzymania, zagospodarowania, rozwoju i modernizacji zasobów mieszkaniowych.**
 1. Mieszkaniowe zasoby Gminy.
 2. Ocena sytuacji mieszkaniowej w Gminie:
 - a) standardy mieszkaniowe,
 - b) wiek i stan techniczny zasobów,
 - c) budowa nowych mieszkań,
 - d) migracja ludności i rotacja mieszkań w zasobie.
 3. Utrzymanie i modernizacja zasobów gminy.
 4. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych.
 5. Rozwój wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.
 6. Rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego.
- II. Strategiczne cele w polityce mieszkaniowej.**
 1. Sformułowanie celów, które powinny zostać osiągnięte w wyniku realizacji strategii.
- III. Harmonogram realizacji zadań.**
 1. Plan remontów i modernizacji zasobów:
 - a) osiedle przy ul. Akacjowej,
 - b) osiedle przy ul. Żabik.
 2. Zadania inwestycyjne przewidywane w kolejnych latach.
- IV. Źródła finansowania realizacji strategii mieszkaniowej Ornontowic.**
 1. Polityka czynszowa.
 2. Planowana sprzedaż mieszkań w kolejnych latach.
 3. Przychody z nieruchomości:
 - a) ograniczenie kosztów,
 - b) wzrost wartości zasobów,
 - c) polityka czynszowa lokali użytkowych.
 4. Narzędzia realizacji strategii.
- V. Podsumowanie**

Zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem na wszystkich jednostkach samorządu terytorialnego ciąży obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarczych w zakresie rozwoju mieszkalnictwa w gminie, rozsądne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz sporządzanie strategii działania. Również Gmina Ornontowice została zobligowana do opracowania strategii mieszkalnictwa. Termin strategia oznacza sposób działania, wytycza kierunek postępowania a przede wszystkim sposób osiągnięcia wyznaczonych celów poprzez sterowanie rozwojem. W interesie wszystkich jednostek samorządowych, w tym również Gminy Ornontowice, leży opracowanie takiej strategii, której głównym celem byłoby określenie akceptowanej społecznie misji i wizji rozwoju mieszkalnictwa w Gminie oraz sformułowanie strategicznego planu operacyjnego.

Opracowana przez firmę „Wektor” strategia została przyjęta do realizacji Uchwałą Nr L/296/2001 Rady Gminy Ornontowice z dnia 28 grudnia 2001 roku. W roku 2002 miała miejsce jej aktualizacja zaś zmiany wprowadzone do w/w strategii przyjęte zostały Uchwałą Nr LXI/375/02 Rady Gminy Ornontowice z 8 października 2002 roku. W roku 2004 wprowadzono kolejne zmiany do strategii mieszkalnictwa Gminy Ornontowice które zostały przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/173/04 Rady Gminy Ornontowice z dnia 28 października 2004 roku. Na podstawie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych samorządów terytorialnych należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawach zapewnia lokale socjalne, zamienne oraz zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz pozostałych mieszkańców gminy. W związku z powyższym to właśnie na gminie ciąży obowiązek opracowania takiej strategii mieszkalnictwa, która by wytyczała główne kierunki rozwoju, określała sposób działania i postępowania w okresie najbliższych kilku lat.

W oparciu o w/w ustawę w niniejszym opracowaniu pragniemy przedstawić program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidywany rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Ornontowice. Przedstawione zostaną plany sprzedaży lokali mieszkalnych, przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, a także źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Mamy zamiar poszerzyć niniejsze opracowanie o zestawienie przedstawiające rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego na terenach, których właścicielami są osoby prywatne.

Nawiązując do wcześniejszych opracowań strategii mieszkalnictwa Gminy Ornontowice życie

wymusiło wprowadzenie zmian w ilości zadań zaplanowanych na lata 2004 – 2010 jak i wykonanych w latach 2004 – 2006, a co za tym idzie, do sporządzenia nowej strategii mieszkalnictwa Gminy Ornontowice w dziedzinie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy i jego finansowania.

Nowe opracowanie przedstawia wykonane zaplanowane zadania z lat wcześniejszych i rozszerza opracowanie o kolejne lata do roku 2013.

I. Propozycje w zakresie utrzymania, zagospodarowania, rozwoju i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy.

W skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodzi mieszkania usytuowane w budynkach na osiedlu przy ul. Akacyjowej oraz ul. Żabik. Od momentu przejęcia zasobów od Kopalni Węgla Kamiennego „Budryk” S.A do połowy roku 2002 były zarządzane przez Zakład Gospodarki Zasobami Gminy. Początkowo ich łączna liczba to 374 lokali mieszkalnych; z czego na osiedlu przy ul. Akacyjowej znajdowało się 216 mieszkań, a w budynkach przy ul. Żabik 158. W związku z przeniesieniem w celach zwiększenia bezpieczeństwa placówki Policji z ul. Akacyjowej do budynku przy ul. Żabik 9 (parter) uzyskano dodatkowe mieszkanie o powierzchni 42 m². Zwolnione pomieszczenie przez Policję Komisja Mieszkaniowa przyznała jako mieszkanie zastępcze dla osób, które dotychczas mieszkaly w budynku gospodarczym Urzędu Gminy przy ul. Zwycięstwa 26, którego zły stan techniczny stwarzał coraz większe zagrożenie zarówno dla mieszkańców jak i osób w nim przebywających. W związku z powyższym aktualna liczba mieszkań przy ul. Akacyjowej wynosi obecnie 217. W budynku przy ul. Żabik w 2003 roku oddano do użytku cztery lokale socjalne. W 2004 roku w zasobach mieszkaniowych przy ul. Żabik oddano po adaptacji łąźni na mieszkania – 2 mieszkania o powierzchni 33,5m², jak również kosztem adaptacji łąźni zwiększono powierzchnię 2 kawalerek o 14,90m². Tym samym liczba mieszkań z 375 wzrosła do 381. Spowodowało to zwiększenie ilości metrów czynszowanych, co ma dodatni wpływ na budżet ZGZG. W lipcu 2002 roku, a więc w chwili, gdy powstały wspólnoty mieszkaniowe tzw. „Nieruchomości Wspólne”, budynki przy ul. Akacyjowej przeszły pod administrację Zarządcy. Do chwili obecnej większość mieszkań została sprzedana najemcom, zaś te które pozostały niesprzedane nadal stanowią mieszkaniowy zasób Gminy. Szczegółowe zestawienie przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1

OBECNA STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORNONTOWICE					
	Lokale własnościowe	Lokale komunalne	Lokale komunalne (nie stanowiące przedmiotu sprzedaży)	Lokale socjalne	razem
Osiedle przy ul. Akacjowej	160	57			217
Budynki przy ul. Żabik	81	77	8	4	170
RAZEM:	241	134	8	4	387
według stanu na dzień 30.06.2006					

Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Akacjowej wynosi od 36,16m² do 73,50m² co sprawia, że lokale te są przestronne i funkcjonalne, mają dobry standard. Inaczej wygląda sytuacja w budynkach przy ul. Żabik, gdzie w wyniku przekształcenia hotelu robotniczego powstały lokale mieszkalne, a ich powierzchnia kształtuje się na poziomie od 14,90m² do 34,00m².

W chwili obecnej przy ul. Akacjowej funkcjonuje 12 wspólnot mieszkaniowych, przy czym od 30 maja 2003 roku jedna z nich jest wspólnotą 100%. W pozostałych wspólnotach większa część lokali mieszkalnych została sprzedana i należy do osób prywatnych, natomiast pozostałych najemców reprezentuje Gmina. W chwili obecnej zajmują oni 57 lokali mieszkalnych, które są przeznaczone do sprzedaży. Zasady nabycia i warunki sprzedaży z bonifikatą powinny zostać określone w Uchwałach Rady Gminy Ornontowice. Ze względu na fakt, iż weszła w życie nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 (Dz.U. 04.141.1492) należy przypuszczać, iż ruch na rynku lokalowym nieco się uspokoi. Bowiem w chwili, gdy nabywca nieruchomości, sprzeda lub wykorzysta ją na cele inne, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat od dnia podpisania aktu notarialnego, będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie. Liczba sprzedanych na własność mieszkań z całą pewnością będzie się zwiększać, jednak nie wszystkie mieszkania zostaną sprzedane ze względu na złą sytuację materialną najemców, których nie stać na nabycie lokalu, pomimo wprowadzenia bonifikat.

Nieco inaczej wygląda sytuacja w budynkach przy ul. Żabik, gdzie do sprzedaży przeznaczonych jest 77 mieszkań, którymi zarządza Zakład Gospodarki Zasobami Gminy. Kolejnym krokiem powinno być zatrudnienie Zarządcy, założenie konta bankowego, uchwalenie statutu.

Należy przewidywać, iż wykonanie powyższych zadań nastąpi nie wcześniej niż w pierwszej połowie 2007 roku.

2. Ocena sytuacji mieszkaniowej w Gminie.

- a) **standardy mieszkaniowe:** mieszkania w budynkach przy ul. Żabik powstały w skutek przekształcenia hotelu robotniczego w mieszkania o niewielkiej powierzchni ale o dobrym standardzie: wyposażone w c.o. – centralne ogrzewanie, c.c.w.u. – centralną ciepłą wodę użytkową, zimną wodę jak i węzeł sanitarny umożliwiający po niewielkich modernizacjach zainstalowanie kabiny lub wanny w mieszkaniach. Od roku 2004 – 2006 poczynione zostały prace zwiększające standard mieszkań i stwierdzamy, że jedynie 4% mieszkań pozostało bez indywidualnych łazienek. Jednym z mobilizujących powodów instalacji kabin i wanien była zmiana ceny wody na wyższą. Zmiana ceny nastąpiła w skutek zasilania budynku z sieci miejskiej a nie jak dotychczas przez KWK „Budryk” S.A. Podwyżka ceny zmobilizowała lokatorów do zakupu i montażu wodomierzy w celu oszczędności. Na dzień 31.05.2006r. w zasobach mieszkaniowych przy ul. Żabik zostało opomiarowanych ok. 120 mieszkań. Znacznie korzystniej przedstawia się sytuacja w budynkach przy ul. Akacyjnej. Znajdują się tam mieszkania kilku pokojowe z kuchnią i łazienką oraz pomieszczeniami przynależnymi.
- b) **wiek i stan techniczny zasobów:** wiek zasobów nie jest zróżnicowany, bowiem zarówno budynki przy ul. Akacyjnej jak również przy ul. Żabik powstały w latach 80-tych. Zróżnicowany natomiast jest ich stan techniczny. Na korzyść budynków na osiedlu przy ul. Akacyjnej przemawia fakt, że są one zasilane w gaz miejski. Jednakże do budynków wielorodzinnych przy ul. Żabik doprowadzona jest centralna ciepła woda użytkowa, co zmniejsza konieczność zmian technicznych i nie powoduje większych różnic w stanie technicznym obu osiedli.
- c) **budowa nowych mieszkań:** należałoby zwrócić uwagę na fakt, iż udział Gminy Ornontowice w budowie nowych mieszkań jest znikomy. Ciężko bowiem nazwać modernizacje i adaptacje pomieszczeń budynków przy ul. Żabik 9, 11, 13 budową nowych

mieszkań. Zaznaczyć jednak można, że do połowy 2006 roku zwiększono powierzchnię oczyszczoną w budynkach przy ul. Żabik o ok. 390m², co wyraźnie wpłynęło na poprawę warunków mieszkaniowych lokatorów w tym rodzin wielodzietnych i ma dodatni wpływ na budżet Gminy. Wpływy z zagospodarowanych powierzchni pozwalają na zmniejszenie strat finansowych Gminy jak również utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym i prowadzenie koniecznych inwestycji. Spadek dochodów w większości gospodarstw domowych doprowadził do spadku popytu na nowe mieszkania. Jest to również jeden z powodów, dla którego Gmina Ornontowice zrezygnowała z budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Cichej. W celu rozwiązania problemu zaległości czynszowych a co za tym idzie prowadzenia spraw sądowo-administracyjnych Gmina w latach 2008 – 2010 na jednej z działek gminnych wybuduje budynek o niskim standardzie posiadający lokale mieszkalne o średniej powierzchni by zmobilizować notorycznych dłużników zajmujących dotychczasowe mieszkania do opłacania czynszu i w razie dalszych zaległości czynszowych mieć możliwość do prowadzenia dalszych działań związanych z ich eksmisją powodując tym samym dalsze obniżenie strat w budżecie Gminy. Nadzieję na rozwój budownictwa należy wiązać z analizą wydanych Informacji o Terenie, oraz ilości wydanych przez Starostwo Powiatowe w Mikołowie pozwoleń na budowę, oraz przebudowę budynków jednorodzinnych. Zwiększona liczba wydanych pozwoleń na budowy i przebudowy spowodowana jest uchwaleniem przez Radę Gminy w maju 2004 roku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ornontowice, który wszedł w życie 12 sierpnia tego samego roku. Szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela, która została uzupełniona o rok 2004 i 2005.

Tabela nr 2

Liczba wydanych pozwoleń na budowę.		
nazwa ulicy	pozwolenia na budowę	pozwolenia na rozbudowę
Rok 2002		
Bujakowska		1
Cicha	2	
Dworcowa		2
K. Miarki		1
Leśna	1	
Polna	1	1
Słoneczna	1	
Marzankowice	1	
Tartaczna	1	
Zamkowa	1	
Zwycięstwa	1	1
Razem	9	6
Rok 2003		
Polna	1	
Tartaczna	4	
Kolejowa	8	
Marzankowice	1	
Zamkowa	1	
Orzeska		1
Zwycięstwa		1
Razem	15	2
Rok 2004		
Bankowa	1	
Dworcowa		2
Jarzębinowa	2	
K. Miarki	1	
Kolejowa	1	1
Leśna	2	1
Orzeska	1	
Pośrednia	1	
Słoneczna	1	
Tartaczna	2	
Zwycięstwa	4	
Razem	16	4
Rok 2005		
Bujakowska	2	
Cicha	1	
Jarzębinowa	7	
Klonowa	3	
Kolejowa	1	2
Orzeska	1	
Polna	1	1
Pośrednia		1
Tartaczna	1	
Zwycięstwa	2	1
Razem	19	5

Ilość budynków jednorodzinnych będących aktualnie w budowie na terenie Gminy przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 3

Inwentaryzacja budynków jednorodzinnych w budowie (stan zaawansowania robót)					
nazwa ulicy	strop nad piwnicą	strop nad I piętrem	budynek zadaszony	budynek zamknięty prace wewnętrzne	rozbudowa nadbudowa
Akacyjowa					
Bankowa				1	
Bukowa					
Boczna				1	
Bujakowska			1	2	
Chudowska					
Cicha	1			2	
Cyprysowa					
Dworcowa				1	1
Graniczna					
Hutnicza					
Jarzębinowa	3	1			1
Jasna					
Klasztorna					
Klonowa		1		1	
Kolejowa		4	1	12	1
Krótka					
Leśna	1			5	
Lipowa					
Łąkowa					1
Marzankowice					
K. Miarki					1
Nowa				1	
Ogrodowa				1	
Okrężna					
Orzeska				1	1
Polna	1		1	3	
Pośrednia				1	
Słoneczna					
Solarnia					
Tartaczna				3	
Świerkowa					
Zwycięstwa		1		6	6
Zamkowa				2	
Żabik					
SUMA	6	7	3	43	12
Ogólna liczba budynków w trakcie budowy	71				

Jak przedstawia powyższa tabela w chwili obecnej na terenie Gminy Ornontowice w trakcie budowy jest 71 budynków jednorodzinnych.

d) migracja ludności i rotacja mieszkań w zasobie gminy: ogólnie w Gminie Ornontowice mieszka około 5.550 osób. W budynkach wielorodzinnych przy ul. Akacyjnej zameldowane są 833 osoby, natomiast w budynkach przy ul. Żabik mieszka 441 osób. W związku z faktem, iż ok. 1600 osób z ogólnej liczby mieszkańców to osoby w wieku przedprodukcyjnym a więc dzieci i młodzież stąd też przewidywać należy, że przynajmniej część z nich niebawem zechce założyć swoje rodziny. Część z nich z całą pewnością nie będzie posiadać odpowiednich środków materialnych pozwalających na kupienie własnego mieszkania, bądź wybudowanie nowego domu. Należy przypuszczać, że zwrócą się oni ze swoimi problemami do Gminy, prosząc o przydzielenie im mieszkania z zasobu komunalnego. W ciągu najbliższych kilku lat nie należy zakładać, iż rotacja w zasobach Gminy będzie duża. Co prawda cały czas ma miejsce migracja ludzi z Ornontowic jak i do Ornontowic ale utrzymuje się ona na stałym poziomie. Ponieważ mieszkańcami budynków wielorodzinnych są w znacznej części pracujący młodzi ludzie, toteż na pewno w najbliższym czasie nie będą wyprowadzać się z Ornontowic. Stąd też wtórny rynek mieszkaniowy jest dopiero w początkowej fazie rozwoju.

3. Utrzymanie i modernizacja zasobów Gminy.

Zakłada się, że zasoby mieszkaniowe będą utrzymywane z wpływów uiszczanych na konto eksploatacyjne przez współwłaścicieli, jako opłaty z tytułu eksploatacji i zarządu. Za najemców lokali komunalnych wpłat dokonywać będzie Gmina, w większej części ze środków wpłacanych na konto Gminy, jako czynsz regulowany za najem lokali przez nich najmowanych oraz z własnego budżetu. Dodatkowo do wpłat na konto funduszu remontowego zobowiązani są wszyscy współwłaściciele a także Gmina jako reprezentant najemców w kwocie 1 zł za m² powierzchni lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Z chwilą, gdy powstały wspólnoty mieszkaniowe tzw. „Nieruchomości Wspólne”, to decydujący głos mają przede wszystkim właściciele wykupionych mieszkań. To oni podejmują decyzje, na co wydać zebrane na koncie funduszu remontowego pieniądze. Gmina jako reprezentant pozostałych najemców ma tylko jeden głos. W związku z tym trudno przedstawiać,

jakie prace zostaną wykonane w budynkach przy ul. Akacyjnej. Z chwilą przejęcia zasobów mieszkaniowych przy ul. Żabik przez zarządcę nieruchomości Gmina Ornontowice mając aktualnie na rok 2006 większe udziały procentowe będzie się starała nie dopuścić do sytuacji jeden właściciel jeden głos w celu uniknięcia większych obciążeń finansowych. Powyższy cel wiąże się z ustaleniem opłat za zarządzanie jak i środkami na fundusz remontowy. W wypadku większościowego pakietu Gmina jest w stanie decydować o opłatach na w/w cele.

Gmina jako zarządca budynków przy ul. Żabik prowadzi prace remontowe i modernizacyjne utrzymując budynek w stanie niepogorszonym.

W latach 2001 – 2005 w budynkach zostało wymienionych ok. 85% grzejników panelowych na grzejniki żeliwne a na korytarzach na grzejniki typu favir. Wymiana zmniejszyła występowanie awaryjności urządzeń instalacji centralnego ogrzewania, a co za tym idzie spuszczenie zładu i zmniejszenie poboru wody podgrzanej i uzdatnionej, co obniżyło koszty c.o. na budynku, z 2,72 na 2,50 zł/m². W węzłach ciepłych zostały zamontowane urządzenia TYP LEC-3 – liczniki energii cieplnej umożliwiające Gminie kontrolę nad kosztami zużycia energii. Po rozmowach z dostawcą energii cieplnej, uzgodniono montaż tzw. pogodynki, co ogranicza przegrzewanie budynku i nadmierne zużycie ciepła. Gmina jako zarządca wyposażyla wszystkie lokale socjalne w indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody. W 2003 roku Gmina doprowadziła do ułożenia nowej kanalizacji odwadniającej pomieszczenia piwniczne, co wpłynęło na osuszenie budynków i zagospodarowanie pomieszczeń piwnicznych. W budynkach Żabik 9, 11, 13 powstało 147 pomieszczeń piwnicznych. Są to pomieszczenia niezależne o wymiarach od 4,20m² do 19,80m². Koszt 1m² został skalkulowany na 1,50 zł/m². Zagospodarowanie piwnic również zasila budżet, co pozwala prowadzić remonty i modernizacje. W 2005 roku Gmina po przeprowadzonym przetargu na wykonanie instalacji elektrycznej doprowadziła do całkowitej jej wymiany w klatce nr 9. Po wykonaniu modernizacji wszystkie liczniki energii elektrycznej zostały przekazane Górnośląskiemu Zakładowi Energetycznemu a lokatorzy podpisali indywidualne umowy z Zakładem Energetycznym. Gmina świadoma jest faktu, iż należy inwestować w budynki, gdyż tylko w ten sposób można podnieść ich wartość, a modernizując obniżyć koszty eksploatacji.

4. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Gminy w chwili obecnej jest deficytowa, gdyż

wielu najemców zalega z czynszami. Sytuację mogłyby poprawić wpływy z lokali użytkowych oraz samodyscyplina najemców, którzy powinni przynajmniej zacząć się starać o spłatę zadłużenia. Zakład Gospodarki Zasobami Gminy w celu zmniejszenia zadłużenia najemców przygotował miejsca pracy dla osób chcących odpracować zadłużenie. Dłużnicy wykonują różne prace porządkowe, remontowe, itp. Wynagrodzenie, które powinni otrzymać za wykonaną pracę jest przeznaczone na spłatę zadłużenia. Wobec dłużników nie zainteresowanych pracami umożliwiającymi odpracowanie zadłużenia Gmina prowadzi sprawy sądowo-administracyjne skutkujące eksmisjami jak i zajęciami komorniczymi.

Uzyskane lokale na osiedlu przy ul. Akacyjnej po wycenie niezależnego rzeczoznawcy są w drodze przetargu zbywane i dołączają do powstałych Wspólnot Mieszkaniowych. W budynkach na ul. Żabik 9, 11, 13 również są mieszkania przeznaczone na przetarg. Prowadzone działania od roku 2002 po zmianie struktury ZGZG przez Wójta Gminy, powodują, że zadłużenie, co roku maleje i dyscyplinuje lokatorów do rzetelnego opłacania mieszkań. Poniższe zestawienie w tabelach przedstawia spadek zadłużenia lokatorów w przeciągu niespełna dwóch lat.

Tabela nr 4

Stan zadłużenia najemców na dzień 30.09.2004 roku.	
zadłużenie najemców budynków przy ul. Żabik	zadłużenie najemców budynków przy ul. Akacyjnej
74.958,85	67.139,53
Razem zadłużenie: 142.098,38zł	

Stan zadłużenia najemców na dzień 31.05.2006 roku.	
zadłużenie najemców budynków przy ul. Żabik	zadłużenie najemców budynków przy ul. Akacyjnej
67.589,14	41.840,93
Razem zadłużenie: 109.430,07zł	

Finansowanie rozwoju mieszkalnictwa powinno się odbywać z uwzględnieniem różnorodności źródeł finansowania oraz sposobów ich wykorzystania. Sposób finansowania poszczególnych przedsięwzięć, składających się na realizację strategii mieszkaniowej będzie ustalany wraz z kształtowaniem wielkości przedsięwzięć, a także formy prawnej zainteresowanych podmiotów.

5. Rozwój wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.

Lokalne potrzeby mieszkaniowe w budownictwie wielorodzinnym są niewielkie, wynika to z przeprowadzonej w 2002 roku ankiety badającej popyt na lokale mieszkalne na terenie Gminy Ornontowice. Została ona skierowana do osób, które w latach 1998 -2002r. złożyły wniosek o przydział mieszkania w Zakładzie Gospodarki Zasobami Gminy. Jednocześnie informowano o przeprowadzonym sondażu i wysyłano ankiety do osób, które chciałyby wziąć udział w przedmiotowym badaniu mimo tego, iż nie składały wniosku o przydział lokalu mieszkalnego. Po przeanalizowaniu wyników ankiety okazało się, że w chwili obecnej popyt na lokale mieszkalne nie jest zbyt duży. Biorąc pod uwagę liczbę złożonych wniosków o przydział mieszkania zakładano, że popyt na lokale mieszkalne będzie znacznie większy, od wykazanego przez ankietę. Okazało się, że liczba potrzebnych na dzień dzisiejszy lokali mieszkalnych kształtuje się na poziomie ok. 25 mieszkań. Nie zakłada się ażeby liczba mieszkańców Gminy Ornontowice w ciągu kilku najbliższych lat uległa większej zmianie.

Jeżeli chodzi o rozpoczęte budownictwo wielorodzinne, to intencją samorządu lokalnego jest doprowadzenie do dokończenia i zasiedlenia przejętych od kopalni „skorup” zgodnie z nadanym im wcześniej stylem architektonicznym. W związku z brakiem zainteresowania inwestorów budynkiem nr 8, który kilkakrotnie został wystawiony do przetargu Gmina Ornontowice przewiduje jego rozbiórkę. Wolną przestrzeń będzie można zagospodarować na inne cele. Duże nadzieje wiąże się z ukończonym w chwili obecnej budynkiem nr 12 przy ul. Akacjowej. Jego właściciel poprzez ogłoszenia w prasie i mediach czyni starania o pozyskanie lokatorów lub właścicieli mieszkań w ukończonym budynku. Z projektu technicznego budynku można wyczytać, że jest tam do zasiedlenia ok. 40 lokali mieszkalnych. Kolejne 30 mieszkań powinno zostać oddanych do użytku w 2007-2008 roku w budynku nr 14, który został sprzedany prywatnym inwestorom. Zakładają oni, iż do końca 2008 roku wyżej wymieniony budynek zostanie dokończony i zasiedlony przez nowych właścicieli. Można zatem przypuszczać, że w Ornontowicach powstaną kolejne wspólnoty mieszkaniowe.

Trwają również prace nad przebudową pomieszczeń w budynkach przy ul. Żabik. Przebudowa dotyczy pomieszczeń, które w chwili obecnej już tylko z nazwy są łazienkami. W ich miejsce powstało w latach 2004 – 2005 – 12 mieszkań (w tym 4 lokale socjalne), a w latach 2006 – 2007 mają powstać kolejne 3 lokale. Pomieszczenia te nie mogą stanowić przedmiotu

sprzedaży, ze względu na fakt, iż nie zostały ujęte w inwentaryzacji i nie stanowią samodzielnych lokali mieszkalnych.

Ponadto zmodernizowana zostanie instalacja elektryczna w dwóch pozostałych budynkach tj. Żabik 11, 13 pozwalająca na przekazanie odbiorców do inkasa przez energetykę.

Tabela nr 5

Zestawienie ilości istniejących i mających powstać mieszkań socjalnych.		
lp.	Położenie i numer budynku	liczba mieszkań socjalnych
1.	ul. Żabik budynek nr 9	1
2.	ul. Żabik budynek nr 11	1
3.	ul. Żabik budynek nr 13	2
Razem liczba mieszkań socjalnych:		4

Do zadań własnych Gminy należy likwidacja skutków bezdomności oraz zapewnienie lokali o niskich kosztach utrzymania. Gmina w niejednym przypadku zapobiegła występującej w rodzinie przemocy adaptując pomieszczenia łaźni na kolejne mieszkania w budynkach przy ul. Żabik zwiększając tym samym zasoby mieszkaniowe.

Zakłada się, iż w Ornontowicach liczba mieszkańców nie ulegnie dużej zmianie, a w niedalekiej przyszłości być może do użytku oddane zostaną lokale mieszkalne na osiedlu wielorodzinnym przy ul. Akacyjowej. W związku z powyższym działka przy ul. Cichej została sprzedana prywatnemu inwestorowi, który wkrótce rozpocznie jej zabudowę budynkami mieszkaniowymi.

Strategia mieszkalnictwa przewiduje rozwój nie tylko budownictwa wielorodzinnego, ale również jednorodzinne. Wobec powyższego należałoby wspomnieć o terenie przeznaczonym pod budownictwo jednorodzinne w okolicy ul. Leśnej. Również przy ul. Jarzębinowej przygotowano działki pod budownictwo jednorodzinne o średniej powierzchni ok. 800 m². Nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży zbywane są w drodze przetargowej. Osoby kupujące działki na terenie Gminy Ornontowice powinny się zapoznać z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który zawiera pewne nakazy,

dopuszczenia i zakazy dotyczące stylu architektonicznego, mających powstać na terenie Ornontowic budynków.

W kolejnych latach Gmina Ornontowice będzie pozyskiwać i przekształcać tereny przeznaczone pod uprawy na tereny pod zabudowę budownictwa jednorodzinnego a także wielorodzinnego w celu uzyskania możliwości zwiększenia zasobów mieszkaniowych.

6. Rozwój jednorodzinного budownictwa mieszkaniowego.

Jednorodzinną zabudowę Gminy Ornontowice stanowią w większości budynki z przełomu lat 1950 - 1980. Jest to z reguły zabudowa jedno i dwu kondygnacyjna, zróżnicowana począwszy od zabudowy o charakterze rolniczym, poprzez zorganizowaną aż do wolnostojącej.

W niniejszym opracowaniu pragniemy przedstawić również sytuację indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, gdyż w większości to właśnie indywidualne budownictwo jednorodzinne stanowi o rosnącym zasobie mieszkaniowym w Gminie Ornontowice. Wzrost liczby wydanych przez Starostwo Powiatowe w Mikołowie zezwoleń na budowę świadczy o zainteresowaniu mieszkańców jak i osób z ościennych miejscowości budownictwem w Gminie Ornontowice.

Liczbę wydanych przez Starostwo powiatowe pozwoleń na budowę i rozbudowę przedstawia tabel zamieszczona na następnej stronie.

Tabela nr 6

LICZBA WYDANYCH PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE POZWOLEŃ NA BUDOWĘ I ROZBUDOWĘ NA DZIEŃ 31.12.2005				
nazwa ulicy	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005
Bankowa			1	
Bujakowska	1			2
Cicha	2			1
Dworcowa	2		2	
Jarzębinowa			2	7
K. Miarki	1		1	
Klonowa				3
Kolejowa		8	2	3
Leśna	1		3	
Orzeska		1	1	1
Polna	2	1		2
Pośrednia			1	1
Słoneczna	1		1	
Marzankowice	1	1		
Tartaczna	1	4	2	1
Zamkowa	1	1		
Zwycięstwa	2	1	4	3
RAZEM	15	17	20	24

II. Strategiczne cele w polityce mieszkaniowej.

1. Sformułowanie celów, które chcemy osiągnąć w wyniku realizacji strategii mieszkaniowej.

Cel I - zwiększenie liczebności mieszkań.

Wzrost liczebności mieszkań, składających się na miejscowy zasób mieszkaniowy przyjęto jako cel główny niniejszej strategii. Zakłada się, że w ukończonym budynku nr 12 w najbliższym czasie inwestor pozyska chętnych do kupna lub wynajęcia lokali. Natomiast w 2008 roku budynek nr 14, stanowiący własność prywatną zostanie ukończony a utworzone lokale znajdą nabywców. W chwili obecnej Gmina Ornontowice dokłada wszelkich starań, aby prywatni inwestorzy jak najszybciej zakończyli prace związane z oddaniem budynków do użytku. Między innymi właśnie w tym celu Gmina poniosła koszty związane z budową chodnika łączącego osiedle z ulicą Orzeską, oraz przygotowuje się do zrealizowania w 2006 roku odcinka ul. Grabowej. Do zagospodarowania przygotowywane są również tereny wzdłuż ulicy Grabowej, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Być może działania zmierzające do zagospodarowania tego terenu zmobilizują inwestorów do szybkiego wykończenia powyższych budynków i oddania ich do użytku.

Cel II - rozwiązanie problemów mieszkaniowych najuboższych grup ludności.

Koniecznym do spełnienia celem jest ustawowy obowiązek Gminy do zapewnienia mieszkania osobom, które z przyczyn losowych, zdrowotnych itp. nie są w stanie ponieść nakładów potrzebnych do nabycia bądź najmu mieszkania. Obowiązek ten Gmina chce spełnić zapewniając rodzinom o niskim statusie materialnym dach nad głową w postaci mieszkań socjalnych i komunalnych. W tym celu poddano wnikliwej ocenie budynki wielorodzinne przy ul. Żabik i ich funkcje. Pozwoliło to w latach 2004 – 2006 powiększyć zasób mieszkaniowy o dalszych 8 lokali mieszkalnych. Konieczność jak i prognozy braku mieszkań wymusiły również na ZGZG na lata 2006 – 2007 zaadoptowanie pozostałych 3 łaźni na mieszkania komunalne jak również przekształcenie powierzchni magazynowej w budynku przy ul. Żabik 9 (parter) o powierzchni 110,5 m² na mieszkania. Po adaptacji pomieszczeń magazynowych powstaną dodatkowe 3 mieszkania w tym 2 mieszkania z aneksami kuchennymi. Spowoduje to wzrost zasobów i rozwiąże w niewielkim stopniu problem braku lokali mieszkalnych a także zwiększy wpływy do budżetu Gminy. Wykonanie tego zadania stanowi jeden z głównych celów aktualizowanej strategii

mieszkalnictwa. Po wykonaniu tego zadania struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice będzie wyglądać następująco:

Tabela nr 7

STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORNONTOWICE PO MODERNIZACJI ŁAŻNI 2004 - 2006				
	lokale własnościowe	lokale komunalne	lokale	razem
Osiedle przy ul. Akacyjowej	160	57		217
Budynki ul. Żabik	81	77	socjalne - 4	162
Budynki ul. Żabik	81	81	Po adaptacji 8 lokali dodatkowych	170
				RAZEM: 387
STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORNONTOWICE PO MODERNIZACJI ŁAŻNI I POMIESZCZEŃ UŻYTKOWYCH 2006 – 2009				
Budynki ul. Żabik	81	89	Po adaptacji 3 lokali dodatkowych	173
Budynki ul. Żabik	81	92	Po adaptacji magazynu 3 lokale	176
Osiedle przy ul. Akacyjowej	160	57	Po adaptacji pomieszczeń użytkowych 3 lokale (ZGKiW, biuro zarządcy)	220
				RAZEM: 396

Cel III - podnoszenie standardu eksploatacyjnego istniejącego zasobu mieszkaniowego.

W chwili obecnej najważniejszym aspektem jest obniżanie kosztów eksploatacyjnych, przede wszystkim w zakresie kosztów ogrzewania. Podjęte zostaną prace związane z wymianą instalacji grzewczej. W budynkach przy ul. Akacyjowej koszty zostaną pokryte z konta funduszu remontowego, zaś w budynkach przy ul. Żabik inwestycja zostanie sfinansowana zgodnie z budżetem Gminy na kolejne lata. By zmniejszyć koszty eksploatacji Gmina już w 2004 roku dokonała olicznikowania węzłów c.o. – centralnego ogrzewania, co spowodowało obniżenie kosztów eksploatacji wprowadzając jednocześnie system pogodny (regulacja zasilania uzależniona od temperatury zewnętrznej). Konieczne jest wykonanie prac związanych z termoizolacją budynków w celu zminimalizowania strat ciepła i uszczelnienie spoin między płytowych. Powinno to w dużym wypadku wpłynąć na wygląd budynku jak i na zmniejszenie strat ciepła.

Cel IV - zróżnicowanie oferty mieszkaniowej.

Należy poczynić starania, aby rodziny mało zamożne mogły zakupić lub wynająć mieszkanie dostosowane do ich możliwości. Gmina powinna odpowiednimi propozycjami skłonić deweloperów lub innych inwestorów prywatnych do działań. Gmina może również działać jako animator działań zmierzających do zachęcania petentów, oczekujących pomocy do aktywnego inwestowania. Działania te powinny być zwrócone w stronę średnio zamożnych gospodarstw domowych, wykazujących aktywność w kwestii samodzielnego rozwiązywania swoich problemów mieszkaniowych. Gmina w roli animatora powinna uruchomić programy dające szansę na pozyskanie środków zewnętrznych pochodzących z funduszy publicznych (np. środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) lub prywatnych.

Cel V - Przygotowywanie terenów pod budownictwo jednorodzinne.

Jednym z warunków rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Ornontowice jest dostępność uzbrojonych terenów budowlanych. Zadaniem Gminy w tej kwestii powinno być nabywanie dalszych gruntów, szczególnie tam gdzie można oczekiwać wzrostu ich wartości. Wymaga to stałej obserwacji zmian zachodzących na rynku nieruchomości. Tereny te powinny znajdować się w pobliżu dróg i ulic by, łatwo można je wyposażyć w niezbędną infrastrukturę. Po wprowadzeniu istotnych zmian do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz uchwaleniu nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dobrą lokalizację stanowią tereny położone wzdłuż ul. Nowej, Cichej oraz Solarni, na których przewiduje się zabudowę mieszkaniową. Z obserwacji rynku nieruchomości w/w działki, czyli położone w bliskiej odległości mediów typu wod. – kan. i innych stają się towaram atrakcyjnym uzyskującym wyższe ceny w drodze przetargu lub rokowań.

III. Harmonogram realizacji zadań.

1. Plan remontów i modernizacji zasobów.

Tabela nr 8

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 kłatkach	2008
5.	prace termomodernizacyjne	2010 - 2013

Powyższe zadania oraz terminy ich wykonania, uzgodnione z Zarządcą Wspólnot przy ul. Akacjowej, zależą przede wszystkim od współwłaścicieli budynków oraz od środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Przy obecnej stawce tj. 1 zł/m² mieszkania, mieszkańcy budynków prawdopodobnie nie będą w stanie pokryć wszystkich wydatków związanych z koniecznymi remontami. Stąd też zakładać należy, iż nie wszystkie zadania przewidziane w harmonogramie zostaną wykonane. Należy się również liczyć z tym, iż mogą mieć miejsce remonty nieprzewidziane w harmonogramie a związane z awariami.

Tabela nr 9

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

Wykonanie prac w dużej mierze zależy od środków finansowych możliwych do wygospodarowania w budżecie gminy. Podobnie jak w budynkach przy ul. Akacyjnej również i tu mogą mieć miejsce prace nieprzewidziane w harmonogramie a wynikające z awarii.

2. Zadania inwestycyjne przewidziane w kolejnych latach.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ornontowice oraz z założeniami do strategii mieszkalnictwa wytypowane zostały obszary przyszłych działań zmierzające do powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.

Warto również wspomnieć o adaptacji terenów rolnych na tereny budowlane. Wynika to

z konieczności uzupełniania istniejących zespołów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w północnej i południowej części gminy w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne. Zadanie to nie było rozpatrywane w poprzedniej strategii mieszkaniowej, niemniej jednak ma ogromne znaczenie dla rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Ornontowice. Po wejściu w życie Planu Zagospodarowania Przestrzennego tereny te wykorzystane zostaną jako działki budowlane. Można przypuszczać, że przynajmniej w niewielkim stopniu nabywcami tych terenów staną się obecni mieszkańcy budynków wielorodzinnych przy ul. Żabik i ul. Akacjowej. Wówczas rozpoczęłyby to rotację w budynkach wielorodzinnych.

Zadania inwestycyjne związane z budynkami wielorodzinnymi przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 10

Zadania przewidywane na lata 2006 - 2013 z udziałem osób prywatnych.			
zadanie	miejsce	przewidywany termin i wykonawca	uwagi
Decyzja w sprawie zabudowy jednorodzinnej	ul. Cicha	deweloper	w projekcie 7 budynków
Budynek wielorodzinny	Budynek nr 12 przy ul. Akacjowej	uzależniony od inwestora, przewiduje się, że w 2007 roku budynek zostanie oddany do użytku.	40 mieszkań
Budynek wielorodzinny	Budynek nr 13 przy ul. Akacjowej	uzależniony od inwestora	20 mieszkań
Budynek wielorodzinny	Budynek nr 11 przy ul. Akacjowej	uzależniony od inwestora	30 mieszkań
Budynek wielorodzinny	Budynek nr 14 przy ul. Akacjowej	uzależniony od inwestora 2007-2008	30 mieszkań
Budynek wielorodzinny	Budynek nr 15 przy ul. Akacjowej	uzależniony od inwestora 2006 - 2010	cele inne niż mieszkaniowe

Realizacja budownictwa jednorodzinnego	ulica Jarzębinowa (numery nieparzyste budynków)	deweloper	3 nieruchomości wybudowane 4 w trakcie budowy
Realizacja budownictwa jednorodzinnego	ulica Jarzębinowa (numery parzyste budynków)	uzależniony od przyszłych nabywców	3 nieruchomości sprzedane
Realizacja budownictwa jednorodzinnego	ulica Grabowa	uzależniony od przyszłych nabywców	2 nieruchomości sprzedane 1 do kupienia w drodze przetargu
Realizacja budownictwa jednorodzinnego	ulica Leśna	uzależniony od przyszłych nabywców	3 nieruchomości do zbycia

IV. Źródła finansowania realizacji strategii mieszkaniowej Ornontowice.

1. Polityka czynszowa

Zgodnie z Zarządzeniem nr 449/06 Wójta Gminy Ornontowice z dnia 31 marca 2006 roku w sprawie zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ornontowice z dniem 1.08.2006r. obowiązuje stawka bazowa za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie 3,80 zł/m². Obowiązująca w chwili obecnej stawka uwzględnia czynniki obniżające i podwyższające, które zostały przedstawione w załączniku do w/w zarządzenia.

Ciężko będzie utrzymać zasoby mieszkaniowe tylko z wpływów pochodzących od najemców, toteż konieczne będzie dofinansowanie z budżetu Gminy. By obniżyć rosnące zadłużenie, należałoby z większą skutecznością przeprowadzać eksmisje dłużników zalegających z opłatami z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Rozwiązaniem mogłaby być zamiana mieszkań pomiędzy lokatorami.

Ponadto zakłada się, iż wolne mieszkania przy ul. Akacyjnej otrzymane w wyniku eksmisji niesumiennych i nieodpowiedzialnych lokatorów do mieszkań o mniejszym metrażu i o niższym czynszu, będą wyceniane i sprzedawane w drodze przetargu. Uzasadnionym rozwiązaniem byłoby nałożenie kar pieniężnych na osoby łamiące zasady poprzez odpłatne podnajmowanie mieszkań osobom trzecim. Stopniowo powinno się dokonywać podwyżki czynszów aż do osiągnięcia maksymalnego, dopuszczalnego przepisami pułapu. Należałoby także zmienić naliczanie opłaty za wodę płaconą ryczałtem i wywóz nieczystości maksymalnie dla czterech osób w rodzinie w budynkach wielorodzinnych przy ul. Żabik, gdyż w przypadku utworzenia wspólnot mieszkaniowych obciążałoby to budżet gminy.

2. Planowana sprzedaż mieszkań w kolejnych latach.

Z dniem 27 kwietnia 2006 roku na Sesji została podjęta Uchwała Rady Gminy Nr L/337/06 Ornontowice dotycząca zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne Gminy Ornontowice. W chwili obecnej ich łączna liczba wynosi 123 mieszkania, co stanowi 33 % zasobu mieszkaniowego Gminy. Przewiduje się, że w 2006 roku nastąpi dalsza sprzedaż mieszkań.

W celu zwiększenia sprzedaży wprowadzono znaczne bonifikaty, ich wysokość jest określona w cytowanej wyżej Uchwale Rady Gminy. Wykaz mieszkań przeznaczonych do sprzedaży

stanowił będzie załącznik do uchwały.

Można przypuszczać, że część mieszkań nadal pozostanie nie sprzedana i będzie obsługiwana przez Zakład Gospodarki Zasobami Gminy.

3. Przychody z nieruchomości:

Ograniczenie kosztów

Jak powszechnie wiadomo uzyskanie przychodów z jakiegokolwiek nieruchomości można osiągnąć poprzez ograniczanie kosztów utrzymania tej nieruchomości. Aby to uzyskać należałoby wykonać prace związane przede wszystkim z termomodernizacją budynków.

Wzrost wartości zasobów

Wzrost wartości zasobów można uzyskać poprzez wszystkie prace związane z renowacją budynków. Mam tu na myśli wymianę stolarki okiennej, drzwi, remont schodów (wykonany w niektórych wspólnotach) itp. Ważnym czynnikiem, który będzie decydował o wzroście wartości rynkowej lokali mieszkalnych, oraz całych budynków, będzie z pewnością wzrost popytu na lokale mieszkalne w Gminie Ornontowice.

Polityka czynszowa lokali użytkowych.

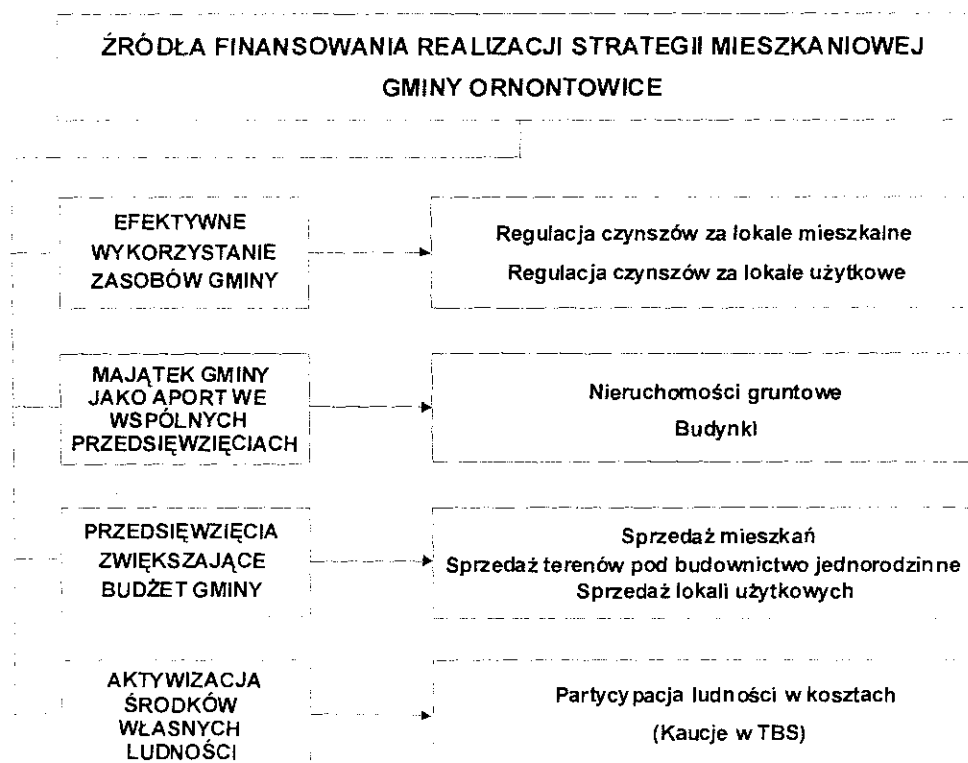
W związku z faktem, iż Gmina powinna maksymalizować dochody z lokali użytkowych, toteż w chwili obecnej trwają prace przygotowawcze do ich zbycia. Zgodnie z Uchwałami nr XI/67/03, XI/68/03 oraz XI/69/03 Rady Gminy Ornontowice z dnia 28 sierpnia 2003 roku lokale o funkcji użytkowej, usytuowane w budynkach przy ul. Akacyjnej zostały przeznaczone do sprzedaży. Wykonanie tego zadania powierzono Wójtowi Gminy Ornontowice. W przypadku nieudanej próby sprzedaży lokali użytkowych konieczne jest zorganizowanie takiego zarządzania ich zasobem by osiągnąć jak największy dochód z najmu.

Tabela nr 11

Struktura lokali użytkowych w budynkach wielorodzinnych		
lp.	położenie	powierzchnia
1.	lokal użytkowy w budynku nr 25 na ul. Akacyjnej	12,5m ²
2.	lokal użytkowy w budynku nr 8 na ul. Akacyjnej	39,50 m ²
3.	lokal użytkowy w budynku nr 8 na ul. Akacyjnej	40,10 m ²
RAZEM powierzchnia lokali użytkowych		92,10 m²

Realizacja celów strategicznych oraz polityka wspierania przez Gminę Ornontowice inicjatyw mieszkaniowych zależy przede wszystkim od tego, jakie środki finansowe uda się pozyskać. Rola Gminy polegać będzie na lepszym wykorzystaniu istniejących zasobów i środków a także na aktywnym pozyskiwaniu środków ze źródeł zewnętrznych. Możliwe źródła finansowania przedstawia rysunek nr 1.

Rys. 1



4. TBS, KFM jako narzędzia realizacji strategii mieszkaniowej.

Chcąc traktować TBS jako jedno z narzędzi realizacji strategii mieszkalnictwa należałoby w pierwszej kolejności wyjaśnić, czym jest i jakie są zasady jego funkcjonowania. Towarzystwo Budownictwa Społecznego to samodzielny, posiadający osobowość prawną podmiot gospodarczy, który jako właściciel mieszkań przeznaczonych do wynajmu zobowiązany jest stosować czynsze ekonomiczne pokrywające koszty eksploatacji i remontów. Mieszkania w domach TBS są głównie przeznaczone dla rodzin nie posiadających innych mieszkań, średnio zamożnych. Udziałowcami lub członkami TBS mogą być gminy. To właśnie z TBS Gmina Ornontowice wiąże nadzieję na poprawę sytuacji mieszkaniowej. Zaletą korzystania z pomocy towarzystwa

niewątpliwie jest fakt, iż pomaga on zaspokajać lokalne potrzeby mieszkaniowe zwłaszcza tym osobom, których dochody pozwolą na ponoszenie ekonomicznych opłat za najem mieszkania, lecz nie stać ich na skorzystanie z oferty wolnorynkowej (kupna lub najmu).

Zadania TBS dla realizacji celów lokalnej strategii mieszkaniowej można określić jako:

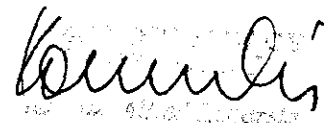
- realizację nowych mieszkań na wynajem lub własność,
- poprzez udział gminy w TBS można by powiększyć mieszkaniowy zasób gminy,
- zwiększyć efektywność zarządzania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi, zwłaszcza gdy ich stan techniczny wymaga zaangażowania środków pieniężnych oraz ekip remontowych.

IV. Podsumowanie

Mieszkalnictwo w Gminie Ornontowice powinno być traktowane jako gałąź gospodarki będącą podstawą tworzenia nowych miejsc pracy. Jednakże obecna sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego mocno dotyka różne środowiska i firmy związane z tym sektorem. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym, kładzie duży ciężar na barkach samorządu, bowiem wymaga określenia długofalowych programów modernizacji i rewitalizacji wspieranych przez samorząd terytorialny, oraz realizowanych z wykorzystaniem funduszy Gminy. Do podstawowych barier rozwoju budownictwa mieszkaniowego można zaliczyć:

- brak możliwości sfinansowania zakupu mieszkań przez potencjalnych nabywców ze względu na niski poziom dochodów oraz wysokie stopy procentowe, które czynią kredyt na zakup mieszkania drożym i niedostępnym dla większości obywateli.
- niedostateczne środki finansowe przeznaczane z Budżetu Państwa na rozwój i wspomaganie budownictwa społecznego.

Podczas prac nad niniejszą strategią starano się aby przedstawić jakie zmiany zaszły od momentu przyjęcia do realizacji pierwszej wersji strategii aż do chwili obecnej. W przeciwieństwie do pierwotnej wersji strategii przedstawiono konkretne cele, jakie Gmina chciałaby zrealizować w nadchodzących latach. W dużej mierze zależy to jednak od wysokości dochodów własnych Gminy.



Handwritten signature of the Council of Ornontowice Gmina, with the text "Rada Gminy Ornontowice" visible below it.

