

UCHWAŁA NR XXIV/236/12
RADY GMINY ORNONTOWICE

z dnia 28 listopada 2012 r.

w sprawie przyjęcia Strategii Mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2012 - 2017

na podstawie: 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 ORNONTOWICE UCHWAŁA:

§ 1.

Przyjąć do realizacji Strategię Mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2012 – 2017 stanowiącą Załącznik nr I do niniejszej Uchwały.

§ 2. Traci moc :Uchwała Nr LIII/353/06 Rady Gminy Ornontowice z dnia 13 lipca 2006 roku w sprawie przyjęcia strategii mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2006 – 2013.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ornontowice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy


Tadeusz Zientek

RADCA PRAWNY

mgr Stanisław Cichecki

ADWOKAT



**STRATEGIA MIESZKALNICTWA GMINY ORNONTOWICE
NA LATA 2012 - 2017**



I. Wprowadzenie.

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

1. Mieszkaniowy zasób 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 gminy.
3. Utrzymanie i modernizacja zasobów gminy.
4. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych.
5. Rozwój wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.
6. Rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego.

III. Strategiczne cele w polityce mieszkaniowej.

Sformułowanie celów, które powinny zostać osiągnięte w wyniku realizacji strategii.

IV. Harmonogram realizacji zadań.

1. Plan modernizacji i remontów w mieszkaniowym zasobie gminy.
 - a) budynki wielorodzinne przy ul. Żabik,
 - b) budynek socjalny w tym tymczasowe pomieszczenia
2. Zadania inwestycyjne przewidywane w kolejnych latach.

V. Źródła finansowania realizacji strategii mieszkaniowej Gminy Ornontowice.

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.

VI. Podsumowanie.

I. Wprowadzenie

Strategia jest to ustalenie konkretnych celów rozwoju możliwych do osiągnięcia i zrealizowania oraz metod, jakie zastosuje się do realizacji ustalonych celów, a także zestawu środków, jakie są konieczne do ich realizacji.

Zgodnie z ustawą 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 komunalne, zamienne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia, czyli zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gminy, ze szczególną dbałością o mieszkańców o niskich dochodach. W związku, z czym na gminie ciąży obowiązek opracowania i realizacji takiej strategii mieszkalnictwa, która wytycza główne kierunki rozwoju oraz określa sposób działania i postępowania w okresie najbliższych kilku lat.

W oparciu o w/w ustawę w niniejszym opracowaniu przedstawia się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz przewidywany rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Ormontowice biorąc także pod uwagę rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne na terenach, których właścicielami są osoby fizyczne. Przedstawione zostaną plany dalszej sprzedaży lokali mieszkalnych, przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, a także źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Rozwój budownictwa na terenie gminy i związany z nim przyrost ludności wymusiły wprowadzenie zmian w ilości zadań zaplanowanych i wykonanych w latach 2006 – 2012, które zostały ujęte w poprzedniej Strategii Mieszkalnictwa gminy Ormontowice na lata 2006 – 2013 przyjętej Uchwałą Nr LIII/353/06 Rady Gminy Ormontowice z dnia 13.07.2006r., a co za tym idzie, do sporządzenia nowej strategii mieszkalnictwa Gminy Ormontowice ze szczególnym zwróceniem uwagi na sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz dalsze finansowanie i rozwój zasobów mieszkaniowych.

Nowe opracowanie przedstawia wykonanie dotychczasowych zadań oraz rozszerza opracowanie na lata 2012 – 2017.

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

1. Mieszkaniowy zasób gminy.

Po przejęciu zasobów mieszkaniowych od Kopalni Węgla Kamiennego „Budryk” S.A. w skład mieszkaniowego zasobu gminy weszły mieszkania na osiedlu przy ulicy Akacjowej oraz usytuowane w budynkach przy ulicy Żabik. W związku z powyższym Rada Gminy Ormontowice podjęła Uchwałę Nr LII/246/98 z dnia 17 czerwca 1998 roku w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Zakład Gospodarki Zasobami Gminy. Zakład rozpoczął działalność od 01.09.1998 roku. Działania Zakładu skupione są w szczególności na administrowaniu, nadzorowaniu remontów oraz przeprowadzaniu terminowych, wynikających z przepisów prawa budowlanego, przeglądów, zapewniających należyte utrzymanie zasobów mieszkaniowych. W lipcu 2002 roku, a więc w chwili, gdy powstały Wspólnoty mieszkaniowe, budynki przy ul. Akacjowej przeszły w administrację Zarządcy nieruchomości. Znaczna większość mieszkań została sprzedana najemcom, zaś te, które pozostały niesprzedane nadal stanowią mieszkaniowy zasób gminy. W przypadku zasobów na osiedlu przy ul. Akacjowej działania Gminy poprzez Zakład skupione są na kontroli wpłat przez najemców oraz bieżącym przekazywaniu środków finansowych Zarządcy, jako jeden z członków 10 Wspólnot Mieszkaniowych, na konta eksploatacyjne i remontowe tych wspólnot. W przejętych od kopalni zasobach znajdowały się 374 lokale mieszkalne; z czego na osiedlu przy ul. Akacjowej 216 mieszkań, natomiast w budynkach przy ul. Żabik 158 mieszkań. Na mocy Uchwały Rady Gminy z 2001 roku oraz kolejnych Gmina prowadzi ciąglą sprzedaż mieszkań z bonifikatą ich prawnym najemcom. Od 2003 roku Gmina rozpoczęła powiększać zasób mieszkaniowy poprzez stopniowe przekształcanie pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne na osiedlu przy ul. Akacjowej i w budynkach przy ul. Żabik. Rozpoczął także adaptację pomieszczeń po byłych łaźniach na lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Żabik. W 2011r. został oddany do użytku, wybudowany w 100% ze środków gminy budynek socjalny z 16 lokalami mieszkalnymi. W wyniku opisanych działań zasób mieszkaniowy został powiększony do 220 mieszkań na osiedlu przy ul. Akacjowej oraz do 196 w budynkach przy ul. Żabik 6,9,11,13. Część z mieszkań z zasobu gminy została przydzielona osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji mieszkaniowej.

zapobiegając tym samym bezdomności i zwiększając powierzchnię oczynszowaną. Utworzone lokale mieszkalne z byłych pomieszczeń łaźni nie mogą stanowić przedmiotu sprzedaży, ze względu na fakt, iż nie zostały ujęte w inwentaryzacji i nie stanowią samodzielnych lokali mieszkalnych. Łącznie uzyskano 926,96m² dodatkowej powierzchni oczynszowanej, co ma dzięki uzyskanym czynszom dodatni wpływ na budżet gminy. Tym samym łączna liczba wszystkich mieszkań usytuowanych zarówno w budynkach przy ul. Akacjowej i ul. Żabik na przełomie lat 2006 – 2012 wzrosła z 387 do 416. Struktura mieszkaniowego zasobu gminy, na który składają się lokale komunalne (do zbycia i pozostałe) oraz socjalne została przedstawiona w poniższych tabelach.

Tabela nr 1

STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORNONTOWICE – stan na dzień 30.06.2006				
	Lokale własnościowe	Lokale komunalne	Lokale socjalne	razem
Osiedle przy ul. Akacjowej	160	57	0	217
Budynki przy ul. Żabik	81	85	4	170
RAZEM:	241	142	4	387

Tabela nr 2

STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORNONTOWICE – stan na dzień 30.10.2012						
	Lokale własnościowe	Lokale komunalne (do zbycia z bonifikatą)	Lokale komunalne (do zbycia na wolnym rynku)	Lokale komunalne i łaźnie wykluczone ze sprzedaży	Lokale socjalne (nie podlegają zbyciu)	Raze m
Osiedle przy ul. Akacjowej	192	24		4	0	220
Budynki przy ul. Żabik	114	25	6	31	20	196
RAZEM:	306	49	6	35	20	416

Zmniejszenie się liczby mieszkań komunalnych na przełomie lat 2006 – 2012 świadczy o znacznym zainteresowaniu najemców tychże lokali nabyciem mieszkań na własność poprzez zakup mieszkania z odpowiednio naliczoną bonifikatą czy też w drodze przetargu. 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 33,50m². Wyjątek stanowią cztery lokale mieszkalne utworzone w wyniku przekształcenia pomieszczeń użytkowych (magazynowych) o pow. 34,59m², 34,37m², 49,51m², 52,36m² i jeden o pow. 78,67m². Dwa z nich o pow. 49,51m² oraz 52,36m² zostały przekazane od listopada br. na siedzibę GOPS. Natomiast w budynku socjalnym powierzchnia lokali mieszkalnym kształtuje się na poziomie od 14,82m² do 49,11m². Jedno z tych mieszkań docelowo przeznaczone zostało również GOPS.

Przy ul. Akacjowej funkcjonuje 12 wspólnot mieszkaniowych, przy czym dwie z nich stanowią wspólnoty bez lokali komunalnych, co oznacza, że gmina posiada jeszcze swój udział w pozostałych 10 wspólnotach. W nich też większa część lokali mieszkalnych została sprzedana i należy do osób fizycznych, natomiast lokale komunalne z najemcami reprezentuje we wspólnotach gmina. W chwili obecnej zajmują oni 28 lokali mieszkalnych, z których 24 przeznaczone są do sprzedaży. Zasady nabycia i warunki sprzedaży z bonifikatą są określone w kolejnych Uchwałach Rady Gminy Ornontowice. Liczba sprzedanych na własność mieszkań zwiększa się, jednak nie wszystkie mieszkania zostaną sprzedane ze względu na złą sytuację materialną niektórych najemców, których nie stać na nabycie lokalu, pomimo wprowadzenia sprzedaży z wysokimi bonifikatami.

Nieco inaczej wygląda sytuacja w budynkach przy ul. Żabik, gdzie do sprzedaży z bonifikatą pozostało jeszcze 25 mieszkań oraz 6 mieszkań do zbycia w drodze przetargu, którymi obecnie zarządza Zakład Gospodarki Zasobami Gminy. Kolejnym krokiem powinno być wybranie zarządu wspólnoty, który wyłoni Zarządcę i przejmie zarządzanie w całości tą wspólnotą. Należy przewidywać, iż wykonanie tego zadania nastąpi do końca pierwszej połowy 2013 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 umożliwiające po niewielkich modernizacjach zainstalowanie kabiny lub wanny w mieszkaniach. W latach 2004 – 2012 poczynione zostały prace zwiększające standard mieszkań i stwierdzić należy, że jedynie niewielki % mieszkań pozostało bez indywidualnych łazienek. Jednym z mobilizujących powodów instalacji kabinek i wanien była zmiana ceny wody na wyższą. Zmiana ceny nastąpiła w skutek zasilania budynku z sieci gminnej a nie jak dotychczas przez KWK „Budryk” S.A. Podwyżka cen niezależnych za dostarczaną zimną wodę, c.c.w.u. – centralną ciepłą wodę użytkową zmobilizowała lokatorów do zakupu i montażu wodomierzy w celu uzyskania oszczędności. Na dzień 31.10.2012r. w zasobach mieszkaniowych przy ul. Żabik opomiarowane są 162 mieszkania. Dodatkowo w węzłach ciepłych budynków przy ul. Żabik zostały zabudowane liczniki ciepła c.o. – centralnego ogrzewania typu LEC-3. Dla porównania na osiedlu przy ul. Akacyjowej zostało opomiarowanych 100% mieszkań. Znacznie korzystniej przedstawia się sytuacja w tych budynkach. 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. Akacyjowej jak również przy ul. Żabik powstały w latach 80-tych. Zróżnicowany natomiast jest ich stan techniczny. Na korzyść budynków na osiedlu przy ul. Akacyjowej przemawia fakt, że są one zasilane w gaz ziemny. 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:** w latach 2010 i 2011 Gmina Ornontowice wybudowała ze środków własnych i oddała do użytku nowy budynek socjalny wykonany w technologii tradycyjnej

o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 441,42m² z przeznaczeniem dla osób, które stale zalegają z opłatami czynszowymi, rodzin wielodzietnych oraz dla tych, którzy znaleźli się jednocześnie w trudnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej. Większa część przeniesionych rodzin radzi sobie z opłatami czynszowymi, gdyż stawka za 1m² powierzchni w lokalach socjalnych wynosi połowę opłaty aktualnie obowiązującej stawki bazowej. Do budynku doprowadzone są następujące media: zimna woda, instalacja kanalizacyjna, c.o. – centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna. W związku z oddaniem do użytku wspomnianego budynku oraz dalszym przekształceniom lokali użytkowych w budynkach przy ul. Akacjowej oraz Żabik na dzień 31.10.2012r. zwiększono powierzchnię oczyszczoną w zasobach gminnych do 926,96m². Wpływy z zagospodarowanych powierzchni pozwalają na zmniejszenie strat finansowych gminy jak również utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym i prowadzenie niezbędnych prac remontowych. Uzyskaną dodatkową powierzchnię mieszkalną będzie można wykorzystać do zamknięcia prowadzonych spraw o eksmisję. Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego na gminach ciąży obowiązek posiadania i w razie konieczności przydzielania lokali socjalnych bądź tymczasowych pomieszczeń. Gmina planuje w latach 2012 – 2017 postawienie kontenerów mieszkalnych przy ul. Żabik, traktowanych jako lokale socjalne dla osób o znikomym zainteresowaniu zmniejszaniem swojego zadłużenia czynszowego. Przewiduje się wyposażyć kontenery wyłącznie w niezbędne media regulowane przepisami budowlanymi.

- d) Odnosnie tymczasowych pomieszczeń jako własnych lokali, nie przewiduje się w tym zakresie inwestycji z uwagi na strukturę zasobów mieszkaniowych w Gminie, a także zakładane jak wyżej przedsięwzięcia dla lokali socjalnych.**

Po sprzedaniu przez gminę nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi pozostawionymi w stanie surowym tzw. „skorup” na osiedlu przy ulicy Akacjowej oraz ulicy Grabowej budynki te zostały ukończone przez prywatnych inwestorów. Lokale w wykończonych budynkach stanowią przedmiot sprzedaży nowym nabywcom, co wpływa na zwiększenie się liczby

mieszkańców w gminie. Można zatem przypuszczać, że w Ornontowicach powstaną kolejne wspólnoty mieszkaniowe. Należy również zaobserwować duże zainteresowanie nabywaniem gruntów przez prywatnych inwestorów, co świadczy o atrakcyjności miejscowości oraz rozwój na jej terenie budownictwa szeregowego i jednorodzinnego, co potwierdza ilość wydanych pozwoleń na budowę. Tak powstały m.in. nowo wybudowane domy szeregowe przy ul. Jarzębinowej, Cichej, Leśnej oraz Grabowej.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2010 – 2012 aktualnie wynosi 75. Dla porównania w latach 2006 – 2009 liczba ta wyniosła 83. Wskazuje to na duże zainteresowanie prywatnych inwestorów budową domów w naszej gminie.

e) migracja ludności i rotacja mieszkań w zasobie gminy: w Gminie Ornontowice na przełomie lat 2006 – 2012 mieszkało ok. 5.760 osób natomiast w chwili obecnej gminę zamieszkuje 5.946 osób (wg stanu na dzień 31 października 2012r.). W związku z faktem, iż znaczna część osób zamieszkujących gminę to osoby młode 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 ciągle się rozwija. Należy w tym miejscu mieć na uwadze również stopniowe zasiedlanie nowo powstałych mieszkań ukończonych w budynkach wielorodzinnych przy ul. Grabowej, które zrealizowali prywatni inwestorzy.

3. Utrzymanie i modernizacja zasobów gminy.

Prywatne zasoby mieszkaniowe na osiedlu przy ul. Akacyjowej a także przy ul. Grabowej utrzymywane są z wpływów uiszczanych na konto eksploatacyjne przez współwłaścicieli, jako opłaty z tytułu eksploatacji i zarządu. Za najemców lokali komunalnych wpłat dokonuje gmina, w większej części ze środków wpłacanych na jej konto, 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 za każdy 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Na zebraniach wspólnot mieszkaniowych z osiedla przy ul. Akacyjowej zostały podjęte uchwały o podniesieniu stawki na fundusz remontowy, która teraz wynosi średnio 2,60 zł za 1m². Po podniesieniu stawki większa część wspólnot przeprowadziła prace termomodernizacyjne łącznie z odnowieniem elewacji zewnętrznej budynków celem przywrócenia im ładnego i estetycznego wyglądu a także zmniejszenia zużycia ciepła i zabezpieczenia ich przed szkodliwymi wpływami czynników atmosferycznych. Odnowienie większości budynków mobilizuje pozostałe wspólnoty do działania w tym samym kierunku.

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 w każdej Wspólnocie tylko jeden głos. W związku z tym trudno przedstawiać, jakie prace jeszcze zostaną wykonane w budynkach przy ul. Akacyjowej.

Z chwilą przejęcia zasobów mieszkaniowych przy ul. Żabik przez zarządcę nieruchomości Gmina Ornontowice pomimo tego, że w roku 2012 posiada już znacząco mniejsze udziały procentowe, co wynika z ilości sprzedanych mieszkań będzie przekonywała do tego, by 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.

Gmina a w jej imieniu Zakład Gospodarki Zasobami Gminy jako zarządca budynków przy ul. Żabik prowadzi prace modernizacyjne i remontowe utrzymując budynek w stanie nie pogorszonym. Przeprowadzone dotychczas modernizacje i remonty oraz kompleksowe wymiany części uszkodzonych instalacji zmniejszyły występowanie awaryjności w budynkach wyposażonych w niniejsze instalacje. Dodatkowo celem przywrócenia im ładnego i estetycznego wyglądu w latach 2010 – 2012 w budynkach przy

ul. Żabik klatki schodowe zostały odnowione i wymalowane. Jednakże należy zwrócić uwagę na występujące w budynkach liczne dewastacje, przez co Zakład kieruje szereg spraw na Policję. Jednak działania Policji są mało skuteczne, stąd koszty usuwania tych dewastacji w większości ponosi gmina. W budynkach przy ul. Żabik 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 i utrzymuje się do dnia dzisiejszego. Zagospodarowanie piwnic również zasila budżet, co pozwala prowadzić modernizacje i remonty. Gmina świadoma jest faktu, iż na bieżąco 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. Poniższe zestawienie w tabelach nr 3 i 4 przedstawia wzrost zadłużenia lokatorów w przeciągu dwóch ostatnich lat.

Tabela nr 3

Stan zadłużenia najemców na dzień 31.01.2010 roku	
zadłużenie najemców budynków przy ul. Żabik	zadłużenie najemców budynków przy ul. Akacjowej
170.344,54	63.132.04
Razem zadłużenie: 233.476,58 zł zł	

Tabela nr 4

Stan zadłużenia najemców na dzień 30.09.2012 roku	
zadłużenie najemców budynków przy ul. Żabik	zadłużenie najemców budynków przy ul. Akacjowej
244.555,17	32.255.53
Razem zadłużenie: 276.810,70	

Jest on spowodowany czynnikami niezależnymi od Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy. Do wspomnianych czynników zaliczyć można chociażby podwyżkę opłat niezależnych narzuconych przez firmy świadczące usługi na rzecz administrowanych przez Zakład zasobów mieszkaniowych.

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. Dzięki możliwości odrabiania wielu dłużników uregulowało swoje zadłużenia. Wobec dłużników niezainteresowanych pracami umożliwiającymi odpracowanie zadłużenia gmina prowadzi sprawy administracyjno - sądowe skutkujące eksmisjami jak i zajęciami komorniczymi. Jako przykład można podać rok 2011 w którym Zakład wręczył 58 wezwań do zapłaty oraz 89 przedsądowych wezwań do zapłaty, z czego 51 spraw zostało skierowanych do sądu. W trzech przypadkach została wytoczona sprawa o eksmisję. W 1 półroczu 2012 roku Zakład wręczył 39 wezwań do zapłaty oraz 23 przedsądowe wezwania do zapłaty, z czego 10 spraw zostało skierowanych do sądu. W jednym przypadku została wytoczona sprawa o eksmisję. Po zakończeniu części z prowadzonych spraw administracyjno – sądowych pozyskano 7 lokali mieszkalnych z możliwością ich zbycia w drodze przetargu. Jednym z priorytetowych celów działalności Zakładu jest dążenie do zahamowania rosnącego zadłużenia poprzez podejmowanie wszelkich dozwolonych, zgodnych z prawem działań wpływających na jego zmniejszenie.

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.

Strategia mieszkalnictwa przewiduje dalszy rozwój budownictwa wielorodzinnego. Inwestorzy kupujący działki na terenie Gminy Ornontowice powinni 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 latach 2006 – 2012 w budynkach wielorodzinnych przy ul. Grabowej, które zostały sfinalizowane przez prywatnych inwestorów

powstało 140 dodatkowych mieszkań, z których część jest jeszcze nie zamieszkana.

W kolejnych latach Gmina Ornontowice będzie pozyskiwać i przekształcać tereny użytkowane rolniczo na tereny pod realizację budownictwa wielorodzinnego w celu uzyskania możliwości zwiększenia zasobów mieszkaniowych.

6. Rozwój jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego.

Jednorodziną 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 jednorodzinne, gdyż w większości to właśnie indywidualne budownictwo jednorodzinne stanowi o rosnącym zasobie mieszkaniowym w Gminie Ornontowice. Liczba wydanych przez Starostwo Powiatowe w Mikołowie zezwoleń na budowę świadczy o zainteresowaniu mieszkańców jak i osób z ościennych miejscowości budownictwem w Gminie Ornontowice a także o atrakcyjności miejscowości.

Gmina chcąc utrzymać dalsze zainteresowanie realizacją budynków jednorodzinnych przygotowuje po dalszych podziałach nieruchomości komunalnych, wprowadzenie do sprzedaży w latach 2013 – 2015 ok. 30-tu działek.

III. Strategiczne cele w polityce mieszkaniowej.

1. Sformułowanie celów, które powinny zostać osiągnięte w wyniku realizacji strategii.

Cel I - Zwiększenie liczebności mieszkań.

Wzrost liczebności mieszkań, składających się na miejscowy zasób mieszkaniowy przyjęto, jako cel główny niniejszej strategii. Zakłada się, że mieszkania w ukończonych budynkach wielorodzinnych przy ul. Grabowej w najbliższym czasie zostaną w całości zasiedlone. Gmina Ornontowice zakłada, że prywatni inwestorzy jak najszybciej zakończą prace związane z oddaniem tychże budynków do użytku. Do zagospodarowania przygotowano również tereny wzdłuż ulicy Grabowej, przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Dzięki sprzyjającym warunkom

w gminie prywatny inwestor wybudował 23 domy jednorodzinne w zabudowie indywidualnej i szeregowej przy ul. Grabowej w pobliżu „Kolonii Marzankowice” oraz zaprojektował i uzyskał pozwolenie na budowę następnych 23 w najbliższych latach przy tej samej ulicy.

Cel II - 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 dalszego 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 uchwaleniu kolejnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dobrą lokalizację na zabudowę mieszkaniową stanowią tereny położone wzdłuż ul. Nowej, Cichej, Zachodniej, Solarnia oraz Leśnej i Zamkowej. Z obserwacji rynku nieruchomości uzbrojone działki, czyli położone w bliskiej odległości od mediów typu wod. – kan. i innych stają się towarem atrakcyjnym uzyskującym coraz wyższe ceny w trakcie zbywania ich w drodze przetargu lub rokowań.

Cel III - 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 odpowiednich działań. Gmina może również działać, jako animator działań zmierzających do zachęcania mieszkańców 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 krajowych lub prywatnych.

Cel IV - Podnoszenie standardu eksploatacyjnego istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Aby utrzymać zasób mieszkaniowy w stanie niepogorszonym jednocześnie zmniejszając koszty jego utrzymania gmina w latach 1998 – 2012 w zasobach mieszkaniowych na osiedlu przy ul. Akacyjnej do chwili

utworzenia na osiedlu Wspólnot Mieszkaniowych oraz w administrowanych przez siebie nadal budynkach przy ul. Żabik 9,11,13 wykonała oraz wykonuje szereg prac o charakterze modernizacyjnym i remontowym. Wykonane prace wpłynęły również na zwiększenie funkcjonalności i estetyki tychże budynków. Pozostałe do wykonania prace w przypadku zafunkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych w budynkach przy ul. Żabik zostaną przekazane do zrealizowania wspólnotom pod kierunkiem wybranego Zarządcy nieruchomości. Przewiduje się zafunkcjonowanie tych wspólnot w pierwszym półroczu 2013 roku.

Cel V - 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 na własność czy też budowy własnego mieszkania. Obowiązek ten gmina przewiduje zrealizować zapewniając dach nad głową rodzinom o niskim statusie materialnym w postaci mieszkań komunalnych i socjalnych. Zapotrzebowanie na mieszkania jak i prognozy braku mieszkań wymusiły na gminie wybudowanie budynku socjalnego. Oddanie budynku do użytku umożliwiło dokończenie rozpoczętych a zarazem rozpoczęcie nowych spraw o eksmisję zadłużonych lokatorów. Pozyskane po eksmisji lokale o większej powierzchni będzie można przydzielić osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji rodzinnej. W latach 2012 – 2017 w związku z mogącymi wystąpić problemami z mieszkańcami budynku socjalnego gmina planuje postawienie kontenerów mieszkalnych przy ul. Żabik.

IV. Harmonogram realizacji zadań.

1. Plan modernizacji i remontów w mieszkaniowym zasobie gminy.

a) budynki wielorodzinne przy ul. Żabik

Tabela nr 5

Harmonogram prac modernizacyjno - remontowych w budynkach przy ul. Żabik		
lp.	nazwa zadania	termin wykonania
1.	wymiana pionów zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji Żabik 11	2012
2.	wymiana płytek na schodach wejściowych do budynków Żabik	2012
3.	budowa śmietnika	2013
4.	wymiana pionów zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji	2013
5.	wymiana drzwi w pomieszczeniach węzłów c.o. w budynkach przy ul. Żabik 11,13	2013
6.	naprawa i tynkowanie kominów wraz z obróbkami blacharskimi w budynkach przy ul. Żabik 9,11,13	2013
7.	uszczelnienie spoin między płytowych na elewacji zewnętrznej w poszczególnych mieszkaniach	2014
8.	wymiana obróbek blacharskich na ogniomurkach	2014
9.	wymiana spustów deszczowych	2014
10.	odpowietrzenie międzystropia dachowego Żabik 9,11	2014
11.	wymiana poszycia dachowego Żabik 11 (ilość $\frac{3}{4}$ powierzchni)	2014
12.	wymiana poszycia dachowego Żabik 9	2015
13.	wymiana poszycia dachowego Żabik 13 (ilość $\frac{1}{4}$ powierzchni)	2015
14.	ocieplenie powierzchni międzystropia dachowego	2015
15.	termomodernizacja budynku przy ul. Żabik 9	2015
16.	termomodernizacja budynku przy ul. Żabik 13	2016
17.	termomodernizacja budynku przy ul. Żabik 11	2017

Wykonanie prac w dużej mierze zależy od środków finansowych możliwych do wygospodarowania w budżecie gminy. Należy także zaznaczyć, że podczas tworzenia harmonogramu prac modernizacyjno – remontowych nie da się przewidzieć dodatkowych prac związanych z wystąpieniem nagłych i nieprzewidywanych awarii.

b) **budynek socjalny** – został oddany do użytku w 2011r. jako nowo wybudowany obiekt w związku z czym w chwili obecnej nie ma konieczności przeprowadzenia w nim prac modernizacyjno – remontowych. Jednakże z upływem lat w związku z jego użytkowaniem należy wziąć również i taką potrzebę pod uwagę.

2. **Zadania inwestycyjne przewidywane w kolejnych latach.**

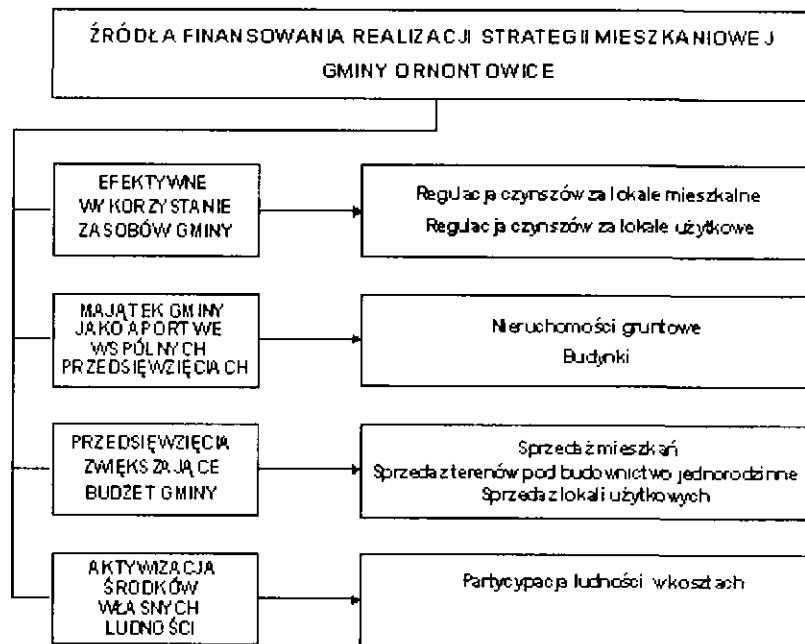
Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ornontowice i Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy oraz założeniami do strategii mieszkalnictwa wytypowane zostały obszary przyszłych działań zmierzające do powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

Warto również wspomnieć o zmianach w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy terenów rolnych na tereny budowlane. Po przekształceniu tereny te wykorzystane zostaną jako działki budowlane. Wynika to z konieczności uzupełniania istniejących zespołów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Można przypuszczać, że przynajmniej w niewielkim stopniu nabywcami tych terenów staną się obecni mieszkańcy budynków wielorodzinnych przy ul. Akacjowej i ul. Żabik, co spowoduje zwiększenie rotacji w budynkach wielorodzinnych.

V. **Źródła finansowania realizacji strategii mieszkaniowej Ornontowic.**

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



1. Polityka czynszowa.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 316/2010 Wójta Gminy Ornontowice z dnia 26.02.2010 roku w sprawie zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ornontowice, stanowiących gminny zasób mieszkaniowy z dniem 01.07.2010 roku obowiązuje stawka bazowa za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie 6,00 zł. Obowiązująca w chwili obecnej stawka uwzględnia czynniki obniżające i podwyższające, które zostały przedstawione w załączniku do w/w zarządzenia. Zmiana stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ornontowice przewidziana jest w pierwszym kwartale 2013 roku.

Ciężko będzie utrzymać zasoby mieszkaniowe tylko z wpływów pochodzących od najemców, toteż konieczne będzie dofinansowanie ich utrzymania z budżetu gminy. Stopniowo zatem powinno się dokonywać podwyżki czynszów aż do osiągnięcia maksymalnego, dopuszczalnego przepisami pułapu.

2. Planowana sprzedaż mieszkań w kolejnych latach.

W dniu 29 sierpnia 2012 roku na Sesji Rady Gminy została podjęta Uchwała Nr XXI/195/12 Rady Gminy Ornontowice w sprawie: wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych będących własnością

gminy Ornontowice oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od ceny sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Przewiduje się zatem, że w 2013 roku nastąpi dalsza sprzedaż mieszkań najemcom którzy spełnią wymogi zapisane w uchwałach Rady Gminy.

W celu zwiększenia sprzedaży wprowadzono znaczne bonifikaty a ich wysokość jest określona w cytowanej wyżej Uchwale Rady Gminy. Zaś wykaz mieszkań przeznaczonych do sprzedaży stanowi załącznik do tej uchwały.

Można przypuszczać, że część mieszkań nadal pozostanie niesprzedana, część nie może być sprzedana i będzie obsługiwana przez Zakład Gospodarki Zasobami Gminy a w przyszłości przez inną jednostkę budżetową gminy, która będzie za to odpowiedzialna.

3. Przychody z nieruchomości:

a) *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 tych budynków.

b) *Wzrost wartości zasobów*

Wzrost wartości zasobów można uzyskać wykonując wszelkie prace modernizacyjno – remontowe i estetyczne w budynkach i na ich elewacjach. Ważnym czynnikiem, który będzie decydował o wzroście wartości rynkowej lokali mieszkalnych, oraz całych budynków, będzie z pewnością dobra sytuacja gospodarcza w kraju oraz wzrost popytu na lokale mieszkalne w Gminie Ornontowice.

c) *Polityka czynszowa lokali użytkowych*

Poprzez wynajem i użyczenie lokali użytkowych przedstawionych w tabeli nr 6 zasilany jest dodatkowo budżet gminy. W przypadku użyczenia tychże lokali gmina nie ponosi kosztów wpłat do „Wspólnot Mieszkaniowych” usytuowanych przy ul. Akacyjnej. W Zarządzeniu Nr 385/10 Wójta Gminy Ornontowice z dnia 28 września 2010 roku ustalone zostały stawki za lokale użytkowe, magazynowe oraz dzierzawiony grunt w Gminie Ornontowice.

Tabela nr 6

Struktura lokali użytkowych i piwnicznych w budynkach wielorodzinnych		
lp.	położenie	powierzchnia
1.	lokal użytkowy w budynku nr 9 przy ul. Akacjowej	39,50 m ²
2.	lokal użytkowy w budynku nr 9 przy ul. Akacjowej	40,10 m ²
3.	lokale piwniczne w budynku nr 20 przy ul. Akacjowej	62,29 m ²
4.	lokal użytkowy w budynku nr 25 przy ul. Akacjowej	12,50 m ²
RAZEM powierzchnia lokali użytkowych		154,39 m²

Lokale użytkowe o pow. 39,50m², 40,10m² zostały wynajęte prywatnym firmom. Jedno z pomieszczeń należących do lokalu o pow. 39,50m² wynajmuje firma Czarnet, która zajmuje się dostarczaniem sygnału internetowego do budynków na osiedlu. Natomiast lokal użytkowy o pow. 40,10m² został wynajęty firmie zajmującej się serwisowaniem aparatury medycznej. Firmy dostosowały w/w lokale do swoich potrzeb. Natomiast piwnice i lokal o pow. 62,29m², 12,50m² zostały użyczone Wspólnotom Mieszkaniowym nr 20 i 25 przy ul. Akacjowej.

VI. 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 jest dużym ciężarem 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 drogim 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 zaszyły od momentu przyjęcia do realizacji pierwszej wersji strategii do roku 2012. Przedstawiono cele, jakie gmina chciałaby zrealizować w nadchodzących latach. W dużej mierze zależy to jednak od wysokości dochodów własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Zientek

2011-12-15

10:00

