

Uchwała Nr LVI/474/10  
Rady Gminy Ornontowice  
z dnia 30.06.2010r.

**w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice.**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. 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 Kodeksy Cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami)  
*na wniosek Wójta Gminy Ornontowice*

**Rada Gminy Ornontowice**

**uchwała:**

§ 1

Przyjąć na lata 2010 – 2016 program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Uchwała Nr LIII/354/06 Rady Gminy Ornontowice z dnia 13 lipca 2006 roku w sprawie: przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ornontowice z późniejszymi zmianami.

§ 3


Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ornontowice.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Stanisław Malczyk

RADCA PRAWNY

  
mgr Stanisław Cichecki  
ADWOKAT



Rada Gminy  
Ornontowice  
woj. śląskie



Załącznik nr 1 do  
Uchwały Nr LV/474/10  
Rady Gminy Ornontowice  
z dnia 30.06.2010 roku

**Wieloletni program gospodarowania  
mieszkańcym zasobem Gminy Ornontowice  
na lata 2010 - 2016**

**Opracował Zakład Gospodarki Zasobami Gminy  
Czerwiec 2010**

## **Wstęp**

### **I. Mieszkaniowy Zasób Gminy i jego struktura.**

1. Stan prawny nieruchomości.
2. Struktura powierzchni mieszkań i innych pomieszczeń.
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.**

## **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 LIII/354/06 Rady Gminy Ornontowice z dnia 13 lipca 2006 roku. Swym zakresem obejmował on lata 2006 - 2013, jednak od jego przyjęcia wiele się zmieniło. Większość z mieszkań została sprzedana i nie stanowi już majątku Gminy ale równocześnie zwiększono zasób mieszkaniowy Gminy co jest głównym powodem obecnej aktualizacji niniejszego 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 oraz polepszyć stan estetyczny budynków co ma duży wpływ na potencjalnych nabywców tych nieruchomości. W związku z dużymi zmianami w strukturze budownictwa i inwestycjami wykonanymi w nieruchomościach Gmina postanowiła zweryfikować plan z lat 2006 - 2013 i rozszerzyć na lata 2010 - 2016.

## **I. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY I JEGO STRUKTURA**

### **1. Stan prawny nieruchomości.**

Mieszkaniowy Zasób Gminy obejmuje lokale mieszkalne na Osiedlu przy ul. Akacjowej 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.

Zasób mieszkaniowy Gminy zwiększył się o mieszkania zrealizowane przez Deweloperów na gruntach sprzedanych przez Gminę oraz poprzez wykorzystanie skorup i oddanie mieszkań przy ul. Akacjowej i Grabowej przez ich właścicieli. Gmina także wykonała projekt budynku socjalnego, którego budowę rozpoczęła w 2009 roku i zakończy w roku 2010.

W budynkach przy ul. Akacjowej funkcjonuje 12 wspólnot mieszkaniowych. W 10 wspólnotach Gmina jest właścicielem 36 mieszkań. Z pomieszczeń użytkowych powstały 4 lokale mieszkalne z których 2 budując podjazd, przystosowano dla osób niepełnosprawnych.

Inaczej przedstawia się sytuacja w budynkach przy ul. Żabik gdzie w zarządzie Gminy pozostaje jeszcze 179 mieszkań. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych następowało poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne będące własnością Gminy (łaźnie, pomieszczenia użytkowe). W ten sposób Gmina w sumie zyskała 21 lokali o zróżnicowanej powierzchni czynszowanej od 14,90m<sup>2</sup> do 34,57m<sup>2</sup>. Ilość zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 1 z poprzedniego Programu oraz 2 jako porównanie stanu obecnego.

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCY ZASÓB GMINY								
		Zasoby Gminne	Własność we w zarządzie Gminy	Socjalne	Zaadaptowane łącznie	Łącznie 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
<b>RAZEM Akacyjowa</b>		<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>160</b>	<b>220</b>
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
<b>RAZEM Żabik</b>		<b>77</b>	<b>81</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>176</b>
<b>RAZEM Akacyjowa Żabik</b>		<b>133</b>	<b>81</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>160</b>	<b>396</b>

Stan na 30.06.2006r.

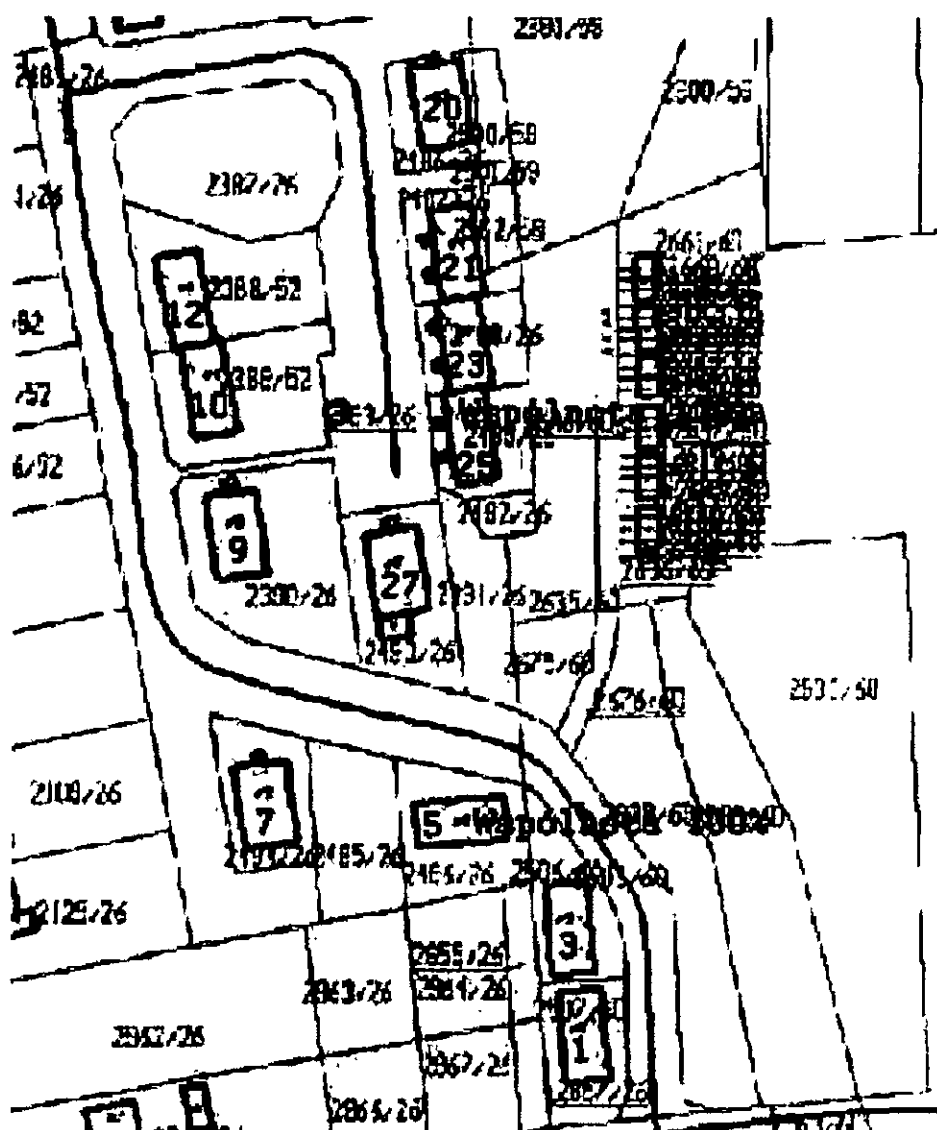
Tabela nr 2

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY									
		Zasoby Gminne	Własność we w zarządzie Gminy	W tym Socjalne	W tym Zaadaptowane łącznie	W tym łącznie do adaptacji	W tym Lokale po adaptacji	W tym Adaptacja lokali użytkowych	Wspólnoty Mieszkaniowe	Razem	
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	3	-	-	-	-	-	17	20	
2.		3 - 4	6	-	-	-	-	-	14	20	
3.		5 - 6	0	-	-	-	-	-	20	20	
4.		7	7	-	-	-	-	-	13	20	
5.		9	2	-	-	-	-	-	18	20	
6.		10 - 11	1	-	-	-	-	-	15	16	
7.		12 - 13	5	-	-	-	-	-	1	16	
8.		20	6	-	-	-	4	-	14	20	
9.		21 - 22	2	-	-	-	-	-	14	16	
10.		23 - 24	1	-	-	-	-	-	15	16	
11.		25 - 26	0	-	-	-	-	-	16	16	
12.		27	3	-	-	-	-	-	17	20	
<b>RAZEM Akacyjowa</b>		<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>220</b>	
13.	Żabik	9	27	29	-	5	-	2	7	0	56
14.		11	23	38	-	6	-	6	6	0	61
15.		13	25	37	-	8	-	0	8	0	62
<b>RAZEM Żabik</b>		<b>75</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>179</b>	
<b>RAZEM Akacyjowa Żabik</b>		<b>111</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>184</b>	<b>399</b>	

Stan na 31.12.2009r.

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 BUDYŃKÓW NA OSIEDLU PRZY UL. AKACJOWEJ**





MAPKA SYTUACYJNA

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

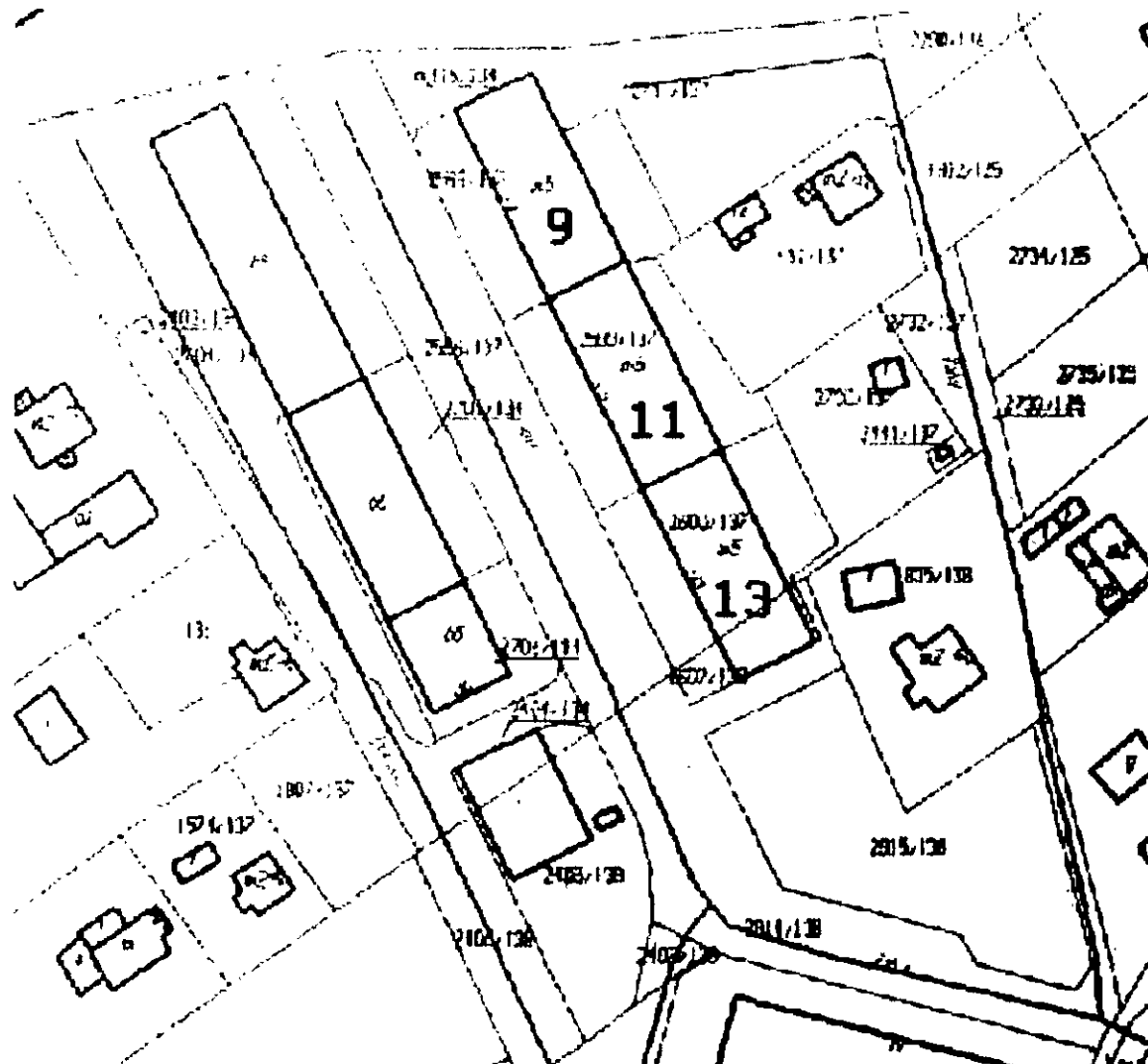


Tabela nr 3

Lp.	Nr budynku	Nr działki	Powierzchnia działki	Nr Księgi Wieczystej
<b>Budynki wielomieszkaniowe przy ul. Akacjowej</b>				
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 7	2494/26	0,0894	62637 Sąd w Mikołowie
4.	Nieruchomość Wspólna nr 9	2390/26	0,1967	64019 Sąd w Mikołowie
5.	Nieruchomość Wspólna nr 10	2389/52	0,1456	63023 Sąd w Mikołowie
6.	Nieruchomość Wspólna nr 12	2388/52	0,1459	69081 Sąd w Mikołowie
7.	Nieruchomość Wspólna nr 20	2486/26 2500/59	0,092	63453 Sąd w Mikołowie
8.	Nieruchomość Wspólna nr 21	2487/26 2502/59	0,0875	62636 Sąd w Mikołowie
9.	Nieruchomość Wspólna nr 23	2488/26	0,0700	63020 Sąd w Mikołowie
10.	Nieruchomość Wspólna nr 27	2490/26	0,1256	62977 Sąd w Mikołowie
<b>Budynki wielomieszkaniowe przy ul. Żabik</b>				
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 i innych pomieszczeń.

W budynkach na Osiedlu przy ul. Akacjowej Gmina posiada mieszkania o zróżnicowanej powierzchni mieszkaniowej od 36,20 m<sup>2</sup> do 73,50 m<sup>2</sup>. Ilość mieszkań i ich powierzchnie przedstawia tabela nr 4, natomiast ilość mieszkań i ich powierzchnie oraz ilość i powierzchnie pomieszczeń przynależnych przedstawia tabela nr 5.

W budynkach przy ul. Żabik powierzchnie mieszkań kształtują się od 14,90 m<sup>2</sup> do 78,67 m<sup>2</sup>. Mieszkania te nie posiadają pomieszczeń przynależnych. Ilość tych mieszkań i ich powierzchnię przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 4

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	ILOŚĆ MIESZKAŃ I ICH POWIERZCHNIE W M <sup>2</sup> W ZASOBIE GMINNYM NA OSIEDLU PRZY UL. AKACJOWEJ												
		36,2	41,7	48,4	48,48	55,92	60,14	60,2	60,3	61,27	65,8	73,5	RAZEM	
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	1		1				1					3
2.		3 - 4			3				3					6
3.		5 - 6												0
4.		7			5					2				7
5.		9				1	1							2
6.		10 - 11							1					1
7.		12 - 13			1				4					5
8.		20		1	1		1			1	1	1		6
9.		21 - 22			1				1					2
10.		23 - 24							1					1
11.		25 - 26												0
12.		27			2								1	3
<b>RAZEM</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>36</b>
<b>RAZEM</b>			<b>36,2</b>	<b>41,7</b>	<b>677,6</b>	<b>48,48</b>	<b>111,84</b>	<b>0</b>	<b>662,2</b>	<b>180,9</b>	<b>61,27</b>	<b>65,8</b>	<b>73,5</b>	<b>1959,49</b>

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	ILOŚĆ MIESZKAŃ I ICH POWIERZCHNIĘ ORAZ ILOŚĆ I POWIERZCHNIĘ POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH W M <sup>2</sup> W ZASOBIE GMINY NA OSIEDLU PRZY UL. AKACJOWEJ.												
		ZASOBY GMINNE		POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE		ADAPTACJA LOK. UŻYTK.		POM. PRZYNALEŻNE		LOKALE UŻYTKOWE		RAZEM		
		ILOŚĆ	POW.	ILOŚĆ	POW.	ILOŚĆ	POW.	ILOŚĆ	POW.	ILOŚĆ	POW.	ILOŚĆ	POW.	
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	3	144,8	3	10,76						6	155,56	
2.		3 - 4	6	325,8	6	21,16						12	346,96	
3.		5 - 6	0	0	0	0						0	0	
4.		7	7	362,6	7	44,52						14	407,12	
5.		9	2	108,62	2	8,67				2	55,03	6	172,32	
6.		10 - 11	1	60,2	1	3,94						2	64,14	
7.		12 - 13	5	289,2	5	17,63						10	306,83	
8.		20	2	108,7	2	13,55	4	224,69	1	12,62				359,56
9.		21 - 22	2	108,6	2	8,33						4	116,93	
10.		23 - 24	1	60,2	1	5,54						2	65,74	
11.		25 - 26	0	0	0	0						0	0	
12.		27	3	170,3	3	13,00						6	183,30	
<b>RAZEM</b>			<b>32</b>	<b>1739,02</b>	<b>32</b>	<b>147,10</b>	<b>4</b>	<b>224,69</b>	<b>3</b>	<b>12,62</b>	<b>2</b>	<b>55,03</b>	<b>73</b>	<b>2178,46</b>

Tabela nr 6

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	POWIERZCHNIA ZASOBÓW GMINNYCH W BUDYNKACH PRZY UL. ŻABIK																
		14,9	18,2	18,5	19,8	19,85	20,4	27,7	28	33,3	33,4	33,5	34	34,37	34,59	78,67	RAZEM	
1.	ul. Żabik	9				1	1		3		10		11	1			27	
2.		11	1		1	5				6		10					23	
3.		13	3		1	5			5	8		2				1	25	
RAZEM			4	0	2	11	1		3	5	24	0	23	1		1	75	
RAZEM			59,6	0	37	218,8	19,85	0	83,1	140	799,2	0	770,5	34	0	0	78,67	2240,82
Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW	POWIERZCHNIA WŁASNOŚCIOWYCH ZASOBÓW W ZARZĄDZIE GMINNY W BUDYNKACH PRZY UL. ŻABIK																
		14,9	18,2	18,5	19,8	19,85	20,4	27,7	28	33,3	33,4	33,5	34	34,37	34,59	78,67	RAZEM	
1.	ul. Żabik	9				3		5		9		10		1	1		29	
2.		11		1	4					14		19					38	
3.		13		1	4				3	12		17					37	
RAZEM			0	2	8	0	3	0	5	3	35	0	46	0		0	104	
RAZEM			0	36,4	148	0	59,55	0	138,5	84	1165,5	0	1541	0	0	0	3172,95	

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią mieszkania, których początkowa liczba to 375 lokali mieszkalnych o różnej powierzchni użytkowej. Na dzień 31 grudnia 2009 roku to 399 mieszkań z czego zasób Gminy stanowi 36 mieszkań, a 184 to mieszkania własnościowe na osiedlu przy ul. Akacyjowej. Natomiast w budynkach przy ul. Żabik, 75 mieszkań stanowi zasób Gminy, a pozostałe 104 to mieszkania własnościowe. Zwiększenie ilości mieszkań nastąpiło po adaptacji lokali użytkowych (łaźnie) na lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Żabik.

Mieszkania na osiedlu przy ul. Akacyjowej wyposażone są w pomieszczenia przynależne natomiast w budynkach przy ul. Żabik brak takich pomieszczeń. W chwili obecnej 75% zasobu mieszkaniowego zostało sprzedane najemcom na podstawie obowiązujących uchwał. 25% mieszkań będących w zasobie Gminy przeznaczono ponownie do sprzedaży zgodnie z Projektem Uchwały, która zostanie podjęta przez Radę Gminy Ornontowice w 2010 roku. Wykaz mieszkań mogących stanowić przedmiot sprzedaży ujęto w tabelach od nr 7 do nr 19 natomiast wykaz mieszkań nie mogących stanowić przedmiotu sprzedaży ujęto w tabeli nr 20 z uwzględnieniem mieszkań pełniących funkcję „mieszkań socjalnych” do czasu oddania budynku w którym zlokalizowane będą wyłącznie mieszkania socjalne.

Tabela nr 7

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 1" położonym przy ul. Akacyjnej. 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
<b>RAZEM</b>		<b>144,80</b>	<b>10,76</b>	<b>155,56</b>	<b>0,138</b>

Tabela nr 8

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 3" położonym przy ul. Akacyjnej. 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.	4/6	48,40	2,80	51,20	0,045
4.	4/7	60,20	2,56	62,76	0,055
5.	4/8	48,40	3,90	52,30	0,046
6.	4/9	60,20	3,90	64,10	0,056
<b>RAZEM</b>		<b>265,60</b>	<b>18,60</b>	<b>284,20</b>	<b>0,0250</b>

Tabela nr 9

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 7" położonym przy ul. Akacyjnej. 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.	7/8	48,40	6,43	54,83	0,042
4.	7/9	48,40	5,62	54,02	0,041
5.	7/10	60,30	4,86	65,16	0,050
6.	7/17	48,40	8,26	56,66	0,043
7.	7/20	48,40	6,54	54,94	0,042
<b>RAZEM</b>		<b>362,60</b>	<b>44,52</b>	<b>407,12</b>	<b>0,310</b>

Tabela nr 10

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 9" położonym przy ul. Akacjowej. 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
<b>RAZEM</b>		<b>108,62</b>	<b>8,67</b>	<b>117,29</b>	<b>0,088</b>

Tabela nr 11

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 10" położonym przy ul. Akacjowej. 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.	11/6	60,20	3,94	64,14	0,070
<b>RAZEM</b>		<b>60,20</b>	<b>3,94</b>	<b>64,14</b>	<b>0,070</b>

Tabela nr 12

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 12" położonym przy ul. Akacjowej. 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.	12/3	60,20	3,90	64,10	0,071
2.	12/5	60,20	2,70	62,90	0,069
3.	12/7	60,20	4,51	64,71	0,071
4.	12/8	48,40	2,62	51,02	0,056
5.	13/6	60,20	3,90	64,10	0,071
<b>RAZEM</b>		<b>289,20</b>	<b>17,63</b>	<b>306,83</b>	<b>0,338</b>

Tabela nr 13

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 20" położonym przy ul. Akacjowej. 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.	19/1	41,70	-	41,70	0,031
2.	19/2	61,27	-	61,27	0,046
3.	20/1a	65,80	12,62	78,42	0,059
4.	20/2a	55,92	-	55,92	0,042
5.	20/10	60,30	9,19	69,49	0,050
6.	20/13	48,40	4,36	52,76	0,039
<b>RAZEM</b>		<b>333,39</b>	<b>26,17</b>	<b>359,56</b>	<b>0,267</b>



Tabela nr 14

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 21" położonym przy ul. Akacyjej. 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.	22/1	48,40	4,56	52,96	0,056
<b>RAZEM</b>		<b>108,60</b>	<b>8,33</b>	<b>116,93</b>	<b>0,124</b>

Tabela nr 15

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 23" położonym przy ul. Akacyjej. 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.	24/8	60,20	5,54	65,74	0,069
<b>RAZEM</b>		<b>60,20</b>	<b>5,54</b>	<b>65,74</b>	<b>0,069</b>

Tabela nr 16

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku "Nieruchomość Wspólna 27" położonym przy ul. Akacyjej. 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.	27/11	73,50	4,03	77,53	0,057
2.	27/16	48,40	3,86	52,26	0,038
3.	27/17	48,40	5,11	53,51	0,039
<b>RAZEM</b>		<b>170,30</b>	<b>13,00</b>	<b>183,30</b>	<b>0,134</b>

Stan na dzień 31.12.2009 rok

**Łączna liczba mieszkań gminnych w budynkach na osiedlu przy ul. Akacyjej wynosi 36**

**Liczba mieszkań do sprzedaży 33**

- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 1” – 3
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 3” – 6
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 7” – 7
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 9” – 2
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 10” – 1
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 12” – 5
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 20” – 3
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 21” – 2
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 23” – 1
- we wspólnocie „Nieruchomość Wspólna 27” – 3

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	Pom. przynależne	Ułamek współwłasności
1.	9/1	33,30	0,00	0,0192
2.	9/3	33,50	0,00	0,0193
3.	9/10	19,80	zasób gminy	
4.	9/101	33,30	0,00	0,0192
5.	9/102	33,50	zasób gminy	
6.	9/103	33,50	zasób gminy	
7.	9/104	33,30	zasób gminy	
8.	9/105	33,50	0,00	0,0193
9.	9/107	33,30	0,00	0,0192
10.	9/110	33,30	zasób gminy	
11.	9/112	33,50	zasób gminy	
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.	9/209	27,70	zasób gminy	
16.	9/210	33,30	0,00	0,0192
17.	9/211	19,85	zasób gminy	
18.	9/212	33,50	zasób gminy	
19.	9/304	33,30	0,00	0,0192
20.	9/306	33,50	0,00	0,0193
21.	9/312	34,00	zasób gminy	
22.	9/401	33,30	0,00	0,0192
23.	9/405	33,50	0,00	0,0193
24.	9/406	33,50	zasób gminy	
25.	9/408	27,70	zasób gminy	
26.	9/409	27,70	zasób gminy	
27.	9/412	33,50	zasób gminy	
<b>RAZEM</b>		<b>858,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,2502</b>

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.	11/5	33,30	0,00	0,0190
2.	11/12	19,80	zasób gminy	
3.	11/103	33,50	0,00	0,0192
4.	11/107	33,30	0,00	0,0190
5.	11/108	33,50	0,00	0,0192
6.	11/109	33,50	0,00	0,0192
7.	11/112	19,80	zasób gminy	
8.	11/201	33,30	0,00	0,0190
9.	11/203	33,50	0,00	0,0192
10.	11/204	33,30	0,00	0,0190
11.	11/205	33,50	0,00	0,0192
12.	11/212	14,90	zasób gminy	
13.	11/213	19,80	zasób gminy	
14.	11/306	33,50	zasób gminy	
15.	11/309	33,50	0,00	0,0192
16.	11/310	33,30	0,00	0,0190
17.	11/312	19,80	zasób gminy	
18.	11/404	33,30	zasób gminy	
19.	11/405	33,50	0,00	0,0192
20.	11/408	33,50	0,00	0,0192
21.	11/409	33,50	0,00	0,0192
22.	11/411	18,50	0,00	0,0106
23.	11/413	19,80	zasób gminy	
<b>RAZEM</b>		<b>667,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,2784</b>

Wykaz lokali mieszkalnych w budynku nr 13 położonym przy ul. Żabik. Budynek usytuowany jest na działce nr 2602/138, 2600/137 i posiada nr KW 64481 Sądu Rejonowego w Mikołowie.

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokalu	Pom. przynależne	Ułamek współwłaściwości
1.	13/3	33,50	0,00	0,0195
2.	13/7	33,30	0,00	0,0194
3.	13/8	28,00	0,00	0,0163
4.	13/10	33,30	0,00	0,0194
5.	13/12	19,80	zasób gminy	
6.	13/101	33,30	0,00	0,0194
7.	13/102	78,67	0,00	0,0458
8.	13/109	33,30	0,00	0,0194
9.	13/112	14,90	zasób gminy	
10.	13/113	19,80	zasób gminy	
11.	13/202	28,00	zasób gminy	
12.	13/203	28,00	0,00	0,0163
13.	13/204	33,30	0,00	0,0194
14.	13/207	33,30	0,00	0,0194
15.	13/208	33,50	0,00	0,0195
16.	13/210	33,30	zasób gminy	
17.	13/212	19,80	zasób gminy	
18.	13/302	28,00	0,00	0,0163
19.	13/303	28,00	0,00	0,0163
20.	13/312	14,90	zasób gminy	
21.	13/313	19,80	zasób gminy	
22.	13/401	33,30	0,00	0,0194
23.	13/411	18,50	0,00	0,0109
24.	13/412	14,90	zasób gminy	
25.	13/413	19,80	zasób gminy	
<b>RAZEM</b>		<b>714,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,2967</b>

Stan na 31.12.2009

Łączna liczba mieszkań gminnych w budynkach przy ul. Żabik wynosi 75

Liczba mieszkań do sprzedaży z bonifikatą 43

Budynek nr 9 łączna ilość mieszkań do sprzedaży 13

Budynek nr 11 łączna ilość mieszkań do sprzedaży 15

Budynek nr 13 łączna ilość mieszkań do sprzedaży 15

Tabela nr 20

<b>ZESTAWIENIE MIESZKAŃ NIE MOGĄCYCH STANOWIĆ PRZEDMIOTU SPRZEDAŻY Z BONIFIKATĄ</b>				
<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Nr mieszkania</b>	<b>Powierzchnia mieszkania</b>	<b>Przeznaczenie</b>
1.	ul. Żabik	9/6 (ZGZG)	45,12	zasób gminy
2.		9/9 (POLICJA)	52,08	zasób gminy
3.		9/10	19,80	zasób gminy
4.		9/102	33,50	zasób gminy
5.		9/103	33,50	zasób gminy
6.		9/104	33,30	zasób gminy
7.		9/110	33,30	zasób gminy
8.		9/112	33,50	zasób gminy
9.		9/209	27,70	zasób gminy
10.		9/211	19,85	zasób gminy
11.		9/212	33,50	zasób gminy
12.		9/312	34,00	zasób gminy
13.		9/406	33,50	na sprzedaż
14.		9/408	27,70	zasób gminy
15.		9/409	27,70	zasób gminy
16.		9/412	33,50	zasób gminy
		<b>RAZEM</b>	<b>521,55</b>	
1.	ul. Żabik	11/12	19,80	zasób gminy
2.		11/112	19,80	zasób gminy
3.		11/212	14,90	zasób gminy
4.		11/213	19,80	zasób gminy
5.		11/306	33,50	zasób gminy
6.		11/312	19,80	zasób gminy
7.		11/404	33,30	na sprzedaż
8.		11/413	19,80	zasób gminy
		<b>RAZEM</b>	<b>180,07</b>	
1.	ul. Żabik	13/12	19,80	zasób gminy
2.		13/112	14,90	zasób gminy
3.		13/113	19,80	zasób gminy
4.		13/202	28,00	zasób gminy
5.		13/210	33,30	zasób gminy
6.		13/212	19,80	zasób gminy
7.		13/312	14,90	zasób gminy
8.		13/313	19,80	zasób gminy
9.		13/412	14,90	zasób gminy
10.		13/413	19,80	zasób gminy
		<b>RAZEM</b>	<b>205,00</b>	
1.	ul. Akacyjowa	1/7	48,40	na sprzedaż
2.		4/7	60,20	na sprzedaż
3.		19/1	41,70	zasób gminy
4.		19/2	61,27	zasób gminy
5.		20/2a	55,92	zasób gminy
		<b>RAZEM AKACJOWA</b>	<b>240,49</b>	
		<b>RAZEM AKACJOWA ŻABIK</b>	<b>1147,11</b>	

### **3.Charakterystyka nieruchomości.**

#### **a) Osiedle przy ul. Akacjowej.**

Budynki zlokalizowano w odległości około 2 kilometrów od centrum Ornontowic, zaprojektowano je jako pięciokondygnacyjne budynki jedno lub kilkuklatkowe. 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). Budynki są w dobrym stanie technicznym, jednak istnieje konieczność ich ciągłej modernizacji, by nie dopuścić do pogarszania ich stanu technicznego, oraz by podnosić ich wartość.

W przypadku budynków przy ul. Akacjowej poprzez sprzedaż mieszkań utworzono dwie 100% Wspólnoty, a w 10 Gmina nadal posiada swój udział. Budynki przy ulicy Akacjowej weszły w fazę termomodernizacji i tak:

- Wspólnota przy ul. Akacjowej 20 dokonała całkowitej termomodernizacji budynku oraz przeprowadziła regulację c.o. wprowadzając „pogodynki” do węzłów i zawory termostatyczne,
- Wspólnota 23 przy udziale Gminy również dokonała tych samych prac na budynku co Wspólnota 20,
- Wspólnoty 3 i 10 również z udziałem Gminy dokonały wymiany uszczelnienia spoin między płytowych następnie budynki te zostały pomalowane co spowodowało poprawienie ich estetyki.

W budynku Wspólnoty nr 20 Zakład Gospodarki zaadaptował lokal użytkowy i przekazał umową dzierżawy na potrzeby wspólnoty. Przeprowadzono również adaptację pomieszczeń użytkowych uzyskując ze Starostwa Powiatowego w Mikołowie samodzielność lokali mieszkalnych zwiększając zasoby mieszkaniowe pierwszej kategorii przy ul. Akacjowej z 216 do 220 mieszkań

#### **b) Nieco inaczej przedstawia się sytuacja w budynkach przy ul. Żabik.**

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 trzyklatkowy, pięciokondygnacyjny, dylatowany budynek adoptowano na lokale mieszkalne. Gmina wykonała podziały geodezyjne dla każdej klatki oraz fizycznie podzieliła klatki uzyskując tym samym podział na trzy budynki przy ul. Żabik 9,11,13. Powierzchnia mieszkań kształtuje się od 14,90m<sup>2</sup> do 78,67m<sup>2</sup>. Budynki choć z mieszkaniami o małej powierzchni są wyposażone w media takie jak c.o., c.c.w.u., zw, są budynkami w całości skanalizowanymi. Jediną wadą jest brak instalacji gazowej co wpływa ujemnie na ich funkcjonalność. Znajdują się one w niewielkiej odległości od centrum Ornontowic, oraz w bliskim sąsiedztwie Kopalni Węgla Kamiennego „Budryk” S.A.. Budynki powstały w 1985 roku toteż ich stan techniczny wymaga kompleksowych napraw i remontów. Najważniejszym i najdroższym

przedsięwzięciem będzie termomodernizacja.

W latach 2001-2008 Gmina uzyskała w Starostwie Powiatowym w Mikołowie dla budynków przy ul. Żabik samodzielność lokali co spowodowało 75% sprzedaż mieszkań z bonifikatą dla głównych najemców. Mieszkania w większości zostały wyposażone przez najemców w łazienki co pozwoliło Zakładowi Gospodarki Zasobami Gminy na zaadaptowanie łazni na mieszkania. Dzięki możliwości adaptacji pomieszczeń zwiększona została powierzchnia czynszowana o ponad 500m<sup>2</sup>, co ma znaczny wpływ na przychody. Uzyskano w latach 2003-2009 w sumie 26 dodatkowych mieszkań o powierzchni od 14,90 do 54,57m<sup>2</sup>. Uzyskano również dodatkowe 2 mieszkania z pomieszczeń magazynowych w budynku przy ul. Żabik 9 o łącznej powierzchni 68,96 m<sup>2</sup>. W 2008 roku wykonana została dokumentacja budynku socjalnego na działkach przy ul. Żabik. W 2009 roku rozpoczęto budowę budynku socjalnego, który ma być zakończony i zasiedlony w roku bieżącym. W budynku powstanie 16 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od kawalerek do mieszkań dla rodzin wielodzietnych. Nawiązując do stanu w latach obejmujących wcześniejszy Wieloletni Program rozwoju mieszkalnictwa można zauważyć duże zmiany w modernizacji i remontach w budynkach Żabik 9, 11, 13, który pozwolił przy wsparciu budżetu Gminy na prace wyprzedzające Program z roku 2006 tj. wykonanie przebudowy wewnętrznej instalacji linii elektrycznej w budynkach Żabik 9, 11. Ponadto w 2009 zmodernizowana została dodatkowo instalacja elektryczna w budynku Żabik 13 co pozwoliło na przekazanie odbiorców do inkasa przez Vattenfall. Dokonano także wymiany okien na klatkach schodowych oraz poszerzono podesty. Dużym przedsięwzięciem było wybudowanie nowego wymiennika instalacji c.o. o nowych lepszych parametrach cieplnych przez ZPC Żory co całkowicie wyeliminowało niedogrzenia i pozwoliło na wprowadzenie tzw. „pogodynki”, która reguluje pobory po stronie wysokich parametrów a to ma ogromny wpływ na zużycie a tym samym koszty ogrzewania. W budynkach Żabik 11 i 13 dokonano częściowej wymiany poszycia dachowego i zamontowano odpowietrzniki powodujące odpowietrzenie powierzchni międzystropowej aby uniknąć degradacji poszycia dachowego przez działanie na poddaszu wyziewów z fekalii. W budynkach Żabik 9,11,13 zostały wymienione poziomy główne wraz z zaworami podpionowymi instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji co w wypadku awarii umożliwia odcięcie poszczególnych pionów, w których wystąpiła awaria. W celu poprawienia estetyki i efektów cieplnych wymieniono na wszystkich klatkach drzwi wejściowe z samozamykaczami oraz ułożono płytki na schodach zewnętrznych. Z powodu załamania się instalacji kanalizacyjnej wzdłuż budynków przy ul. Żabik 9,11,13 dokonano całkowitej jej wymiany. Wymieniono rurę o  $\varnothing$  160 kamionkową na rurę  $\varnothing$  200 PCV. Wszystkie te prace poprawiły efektywność eksploatacji budynków dla poprawienia nastroju i samopoczucia porządnych mieszkańców zasobu mieszkaniowego przy ul. Żabik 9, 11, 13.

## 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 Ormontowice. W oparciu o strategię do użytku oddano 32 lokale mieszkalne o powierzchni 809,85 m<sup>2</sup> (28 mieszkań w budynkach przy ul. Żabik, 4 na osiedlu przy ul. Akacyjnej) z adaptowanych pomieszczeń łaźni oraz pomieszczeń użytkowych .

Przez adaptację pomieszczeń łaźni na mieszkania jak również przydzielenie ich do mieszkań celem powiększenia kawalerek w budynkach przy ul. Żabik zwiększono powierzchnię czynszową o 585,16 m<sup>2</sup>. Ilość jak również powierzchnię przedstawia tabela nr 21 oraz nr 22. Poprzez adaptację pomieszczeń użytkowych w budynku na osiedlu przy ul. Akacyjnej 20 zwiększono powierzchnię z 42 m<sup>2</sup> do 224,69m<sup>2</sup> co również przedstawiono w tabeli nr 21.

Zwiększenie zasobu w kolejnych latach nastąpi poprzez adaptację pomieszczeń użytkowanych aktualnie, wykorzystywanych przez Zakład Gospodarki Zasobami Gminy, Policję oraz oddanie do użytku budynku z 16 mieszkaniami socjalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 419,36 m<sup>2</sup>. Ilość, powierzchnie oraz powierzchnię całkowitą przedstawia tabela nr 21a.

Tabela nr 21a

L.P.	MIESZKANIE	ILOŚĆ	METRAŻ	ŁĄCZNIE
1.	1-osobowe	6 szt.	14,85 m2	89,10 m2
2.	2-osobowe	4 szt.	20,32 m2	81,28 m2
3.	6-osobowe	4 szt.	37,69 m2	150,76 m2
4.	8-osobowe	2 szt.	49,11 m2	98,22 m2
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</b>				<b>419,36 m2</b>



Tabela nr 21

<b>ZESTAWIENIE ADOPTOWANYCH ŁAZNI I POMIESZCZEN UŻYTKOWYCH NA MIESZKANIA</b>				
<b>Lp.</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Nr mieszkania</b>	<b>Powierzchnia mieszkania</b>	
1.		9/7	34,59	
2.		9/8	34,37	
3.		9/10	19,80	
4.		9/112	33,50	
5.		9/212	33,50	
6.		9/312	34,00	
7.		9/412	33,50	
		<b>RAZEM</b>	<b>223,26</b>	
1.		<b>ul. Żabik</b>	11/12	19,80
2.			11/112	19,80
3.			11/212	14,90
4.			11/213	19,80
5.			11/312	19,80
6.	11/413		19,80	
	<b>RAZEM</b>		<b>113,90</b>	
1.			13/12	19,80
2.			13/112	14,90
3.			13/113	19,80
4.			13/212	19,80
5.			13/312	14,90
6.			13/313	19,80
7.		13/412	14,90	
8.		13/413	19,80	
		<b>RZAEM</b>	<b>143,70</b>	
		<b>RAZEM Żabik</b>	<b>480,86</b>	
<b>Budynki przy ul. Akacjowej</b>				
1.			19/1	41,70
2.			19/2	61,27
3.	20/1a		65,80	
4.	20/2a		55,92	
	<b>RAZEM</b>	<b>224,69</b>		
<b>RAZEM ŻABIK I AKACJOWA</b>			<b>705,55</b>	

Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW		ZESTAWIENIE ADAPTOWANYCH ŁAŹNI DO MIESZKAŃ W BUDYNKACH PRZY UL ŻABIK			
			Nr mieszkania	Powierzchnia mieszkania przed adaptacją	Powierzchnia adaptowanej łaźni	RAZEM Powierzchnia po adaptacji
1.	BUDYNKI UL ŻABIK	9	1	33,30	14,90	48,20
		<b>RAZEM</b>		<b>33,30</b>	<b>14,90</b>	<b>48,20</b>
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
		<b>RAZEM</b>		<b>74,00</b>	<b>59,60</b>	<b>133,6</b>
1.		13	6	18,50	14,90	33,4
2.		13	211	18,50	14,90	33,4
		<b>RAZEM</b>		<b>37,00</b>	<b>29,80</b>	<b>66,80</b>
<b>RAZEM</b>			<b>144,30</b>	<b>104,30</b>	<b>248,60</b>	

b) zmniejszenie zasobu Gminnego nastąpi wskutek 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. Akacjowej

W budynkach wielorodzinnych przy ul. Akacjowej, gdzie funkcjonuje 12 wspólnot mieszkaniowych, istnieje konieczność przeprowadzenia remontu instalacji C.O. 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 klatkach 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 wykonanych i planowanych w zasobach przedstawiono w tabeli nr 23.

Tabela nr 23

<b>Harmonogram prac remontowo - modernizacyjnych w budynkach przy ul. Akacjowej</b>			
<b>Lp.</b>		<b>Nazwa zadania</b>	<b>Termin wykonania</b>
1.	Akacyjowa 1-2	Prace termomodernizacyjne	2010
2.	Akacyjowa 3-4	Wymiana uszczelnień między płytowych z malowaniem budynku	2009
3.	Akacyjowa 7	Prace termomodernizacyjne	2010
4.	Akacyjowa 9	Wymiana uszczelnień między płytowych z malowaniem budynku	2010
5.	Akacyjowa 10-11	Wymiana uszczelnień między płytowych z malowaniem budynku	2009
6.	Akacyjowa 12-13	Prace termomodernizacyjne	2010
7.	Akacyjowa 20	Ocieplenie i malowanie budynku	2008
8.	Akacyjowa 21-22	Prace termomodernizacyjne	2010
9.	Akacyjowa 23-24	Prace termomodernizacyjne	2010

#### **Budynki przy ul. Żabik 9, 11, 13**

W budynkach wielorodzinnych przy ul. Żabik Gmina dokłada wszelkich starań aby przygotować je do utworzenia Wspólnot mieszkaniowych, które powstaną być może na przełomie lat 2011 – 2013. Dokonuje się rozdziału opłat za media aby umożliwić czytelne rozliczanie kosztów w każdym z budynków, a harmonogram prac remontowo – modernizacyjnych przedstawia tabela nr 24.

Tabela nr 24

<b>Harmonogram prac remontowo - modernizacyjnych w budynkach przy ul. Żabik</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Nazwa zadania</b>	<b>Termin wykonania</b>
1.	modernizacja instalacji elektrycznej przy ul. Żabik 9, 11, 13	2006 – 2010 Prace wykonane
2.	adaptacja pomieszczeń magazynowych na lokale użytkowe lub mieszkania Żabik 9 (parter)	2006 – 2009 Prace wykonane
3.	likwidacja pomieszczeń łaźni	2006 – 2009 Prace wykonane

4.	rozdział instalacji centralnego ogrzewania na poszczególne klatki	2006 - 2009 Prace wykonano montując LEC do każdego węzła
5.	wymiana okien na klatkach Żabik 9	2008 – 2009 Prace wykonane
6	wymiana okien na klatkach w budynkach Żabik 9, 11, 13	2009 – 2010 Prace wykonane
7.	wymiana poszycia dachowego Żabik 11	2010
8.	wymiana okien na szczytach budynków	2010
9.	wymiana pionów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji Żabik 13	2010
10.	wymiana drzwi w pomieszczeniach węzłów c.o.	2010
11.	montaż drzwi na wszystkich kondygnacjach Żabik 13	2010 - 2011
12.	kompleksowa wymiana wodomierzy	2010 - 2012
13.	wymiana pionów kanalizacyjnych	2010 - 2012
14.	adaptacja pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne przy ul. Żabik (biura ZGZG i Policja )	2011 - 2012
15.	odpowietrzenie międzystropia dachowego Żabik 9,11	2010 - 2013
16.	wymiana poszycia dachowego Żabik 9	2011
17.	wymiana pionów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji Żabik 11	2011
18.	malowanie klatek	2010 - 2012
19.	wymiana pionów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji Żabik 9	2012
20.	otynkowanie oraz izolacja kominów	2012 - 2015
21.	wymiana spustów deszczowych	2012 - 2015
22.	ocieplenie powierzchni międzystropia dachowego	2012 - 2015
23.	termomodernizacja	2012 - 2015
24.	wymiana chodników wokół budynków	2012 - 2015

### 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 dniem 1.01.2009r. 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 sprzeda go lub wykorzysta 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 zainteresowanych kupnem lokali mieszkalnych 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 25.

Tabela nr 25

Lp	Lokalizacja zasobów	ZASOBY GMINNE DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU		
		LOKALIZACJA	POWIERZCHNIA	PRZEZNACZENIE
1.	ul. Akacyjowa	1/7	48,40	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
2.		4/7	60,20	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
<b>RAZEM Akacyjowa</b>			<b>108,60</b>	
1.	Żabik	9/406	33,50	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
2.	Żabik	11/404	33,30	DO ZBYCIA NA WOLNYM RYNKU
<b>RAZEM Żabik</b>			<b>66,80</b>	
<b>RAZEM Akacyjowa Żabik</b>			<b>175,40</b>	

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego kształtuje się od 1 września 2009 roku na poziomie 5,50 zł. Przyjęto również następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu bazowego:

**Aktualna stawka bazowa czynszu wynosi 5,50 zł/m<sup>2</sup>**

### **czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. lokal zlokalizowany na parterze i ostatnim piętrze     | - 0,10 zł/m <sup>2</sup> |
| 2. lokal posiada ślepa kuchnię                            | - 0,20 zł/m <sup>2</sup> |
| 3. lokal zlokalizow. w budynkach przy ulicy Żabik 9,11,13 | - 0,20 zł/m <sup>2</sup> |

### **czynniki podwyższająca stawkę bazową czynszu:**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. lokal znajduje się w centrum – I strefa                   | + 0,10 zł/m <sup>2</sup> |
| 2. lokal zlokalizow. od pierwszego do przedostatniego piętra | + 0,10 zł/m <sup>2</sup> |
| 3. lokal wyposażony w centralne ogrzewanie                   | + 0,20 zł/m <sup>2</sup> |
| 4. lokal wyposażony w instalację gazową                      | + 0,15 zł/m <sup>2</sup> |
| 5. lokal wyposażony w centralną wodę użytkową                | + 0,20 zł/m <sup>2</sup> |

Szczegółowych informacji na temat aktualnie obowiązujących stawek czynszu wszystkim zainteresowanym dostarczy załącznik do Zarządzenia Nr 254/09 Wójta Gminy Ornontowice z dnia 29.05.2009 roku. Przyjmuje się, iż stawka czynszu będzie ustalana nie częściej niż raz na rok. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 miesiące przed podwyższeniem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Z dniem 29 maja 2009 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 września 2009 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 Zakład Gospodarki pobiera opłaty z tytułu czynszów za lokale mieszkalne, piwnice oraz wynajem pomieszczeń użytkowych.

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

W budynkach przy ul. Akacyjnej współwłaściciele reprezentuje Zarządca. To on przedstawia koszty utrzymania mieszkań komunalnych w administrowanych przez siebie budynkach. Wyczenie kosztów przedstawia 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. Akacyjnej mieszkańcy nie dokonują wpłat na konto funduszu remontowego. Wszystkie bieżące naprawy oraz zaplanowane remonty przeprowadza ZGZG. Koszty ZGZG 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. Akacyjnej.

## 5. Struktura wydatków.

a) opłaty z tytułu funduszu remontowego dla budynków wielorodzinnych przy ul. Akacyjnej wynoszą (od 1,00 – 2,50 zł/m<sup>2</sup>)

Tabela nr 26

Lp.	Lokalizacja nieruchomości	powierzchnia lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi	cena 1m <sup>2</sup>	łączna kwota
1.	Nieruchomość Wspólna nr 1	155,56 m <sup>2</sup>	2,00 zł	311,12 zł
2.	Nieruchomość Wspólna nr 3	346,96 m <sup>2</sup>	2,00 zł	693,92 zł
3.	Nieruchomość Wspólna nr 7	407,12 m <sup>2</sup>	1,00 zł	407,12 zł
4.	Nieruchomość Wspólna nr 9	172,32 m <sup>2</sup>	1,50 zł	258,48 zł
5.	Nieruchomość Wspólna nr 10	64,14 m <sup>2</sup>	1,50 zł	128,28 zł
6.	Nieruchomość Wspólna nr 12	306,83 m <sup>2</sup>	1,00 zł	306,83 zł
7.	Nieruchomość Wspólna nr 20	359,56 m <sup>2</sup>	1,20 zł	431,47 zł
8.	Nieruchomość Wspólna nr 21	116,93 m <sup>2</sup>	1,50 zł	175,40 zł
9.	Nieruchomość Wspólna nr 23	65,74 m <sup>2</sup>	2,00 zł	131,48 zł
10.	Nieruchomość Wspólna nr 27	183,30 m <sup>2</sup>	1,50 zł	274,95 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>2.178,46m<sup>2</sup></b>		<b>3.119,05 zł</b>

Stawki na dzień 31.12.2009 rok

### b) opłaty z tytułu kosztów zarządzania:

Od chwili, kiedy funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe Gmina Ormontowice jako jeden ze współwłaścicieli zobowiązana jest do uiszczania opłat z tytułu zarządu Nieruchomością Wspólną w wysokości 0,50 – 0,60 zł za m<sup>2</sup>. Wysokość ponoszonych wydatków z tego tytułu przedstawia tabela nr 27.



Lp.	LOKALIZACJA ZASOBÓW		KOSZTY ZARZĄDZANIA ZASOBEM GMINNYM PRZEZ ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI			
			IŁOŚĆ MIESZKAN	POWIERZCHNIA MIESZKAN + POMIESZCZEN PRZYNALEŻNYCH	KWOTA	SUMA
1.	ul. Akacyjowa	1 - 2	3	155,56	0,60	93,34
2.		3 - 4	6	346,96	0,60	208,18
3.		7	7	407,12	0,60	244,27
4.		9	2	172,32	0,60	103,39
5.		10 - 11	1	64,14	0,60	38,48
6.		12 - 13	5	306,83	0,60	184,10
7.		20	6	359,56	0,50	179,78
8.		21 - 22	2	116,93	0,55	64,31
9.		23 - 24	1	65,74	0,55	36,16
10.		27	3	183,30	0,60	109,98
<b>RAZEM</b>				<b>2178,46 m<sup>2</sup></b>		<b>1.261,99 zł</b>

Stawki na dzień 31.12.2009 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 zużywaną w częściach wspólnych, wodę i ścieki, instalację Azart, utrzymanie domofonów, centralne ogrzewanie, ubezpieczenie, konserwatora, prowizje bankowe, usługi kominiarskie, sprzątanie powierzchni wewnętrznych i wokół budynku. Pieniądze na te opłaty pochodzą głównie z czynszów i należności za media pobieranych od lokatorów. Zakładać należy, iż z chwilą podwyższenia opłat za w/w media podwyżce ulec będzie musiał również i czynsz.

W dniu 29 maja 2009r. wydane zostało Zarządzenie Nr 254/09 Wójta Gminy Ornontowice w sprawie zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy Ornontowice, które zawiera stawkę czynszu w wysokości, która powinna wystarczyć aby nie trzeba było dokładać z budżetu gminy środków pieniężnych do kosztów utrzymania i eksploatacji budynków, poza wydatkami inwestycyjnymi w budynkach przy ul. Żabik.

### **d) wydatki inwestycyjne:**

w szczególności dotyczą budynków przy ul. Żabik a także przy ul. Akacyjnej. Wszystkie koszty związane z adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych (magazynowych i użytkowych) na lokale mieszkalne bądź użytkowe zostały pokryte z budżetu gminy co było głównym założeniem strategii mieszkalnictwa, która zakładała zwiększenie liczby mieszkań.

Wydatki na inwestycje nie będą związane tylko z samymi budynkami, ale również z ich otoczeniem. W chwili obecnej planuje się zwiększenie miejsc parkingowych oraz budowę domku gospodarczego (śmietnika) dla mieszkańców budynków położonych przy ul. Żabik. Jedną z bardzo dużych inwestycji jest budowa budynku socjalnego przy ul. Żabik wraz z doprowadzeniem mediów oraz drogą dojazdową.

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 oraz socjalnych. Powinny zostać określone zasady pierwszeństwa w przyznawaniu tychże mieszkań. Należałoby podjąć decyzję dotyczącą okresu, na jaki zawierane będą umowy najmu lokali socjalnych. 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 mieszkaniami stanowiącymi mienie Gminy. Został on opracowany w oparciu o obowiązującą oraz opracowywaną 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 także przewidywania, co do zwiększenia zasobów mieszkaniowych poprzez budowę lokali socjalnych.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Stanisław Malczyk

