



## Dotyczące przestrzeni publicznej i infrastruktury technicznej

Lp.	Strefa Miasta	Nazwa zadania	Okres realizacji	Łącznie w latach	Dofinansowanie		Udział własny	
				zł	%	zł	%	zł
1	I/II/III	Zagospodarowanie przestrzeni publicznej miasta Braniewa - Zagospodarowanie przestrzeni publicznej w Centrum Miasta i przygotowanie nadwodnej trasy spacerowej. Tereny Zielone – lokalizacja - ul. Kościuszki (od byłej przychodni do punktu Lotto oraz od sklepu spożywczego do świateł) - ul. Gdańska; - plac przy Zespole Szkół Zawodowych; - plac na rogu ulicy Królewieckiej i Kościuszki; - plac przed Bazyliką Mniejszą; - teren przy korycie rzeki od Gdańskiej do stadionu Miejskiego Ośrodka Sportu „Zatoka”; - Plac Piłsudskiego - ul. Fromborska; - Plac Grunwaldu; - Skwer Sybiraków; Nadwodna trasa spacerowa (wzdłuż rzeki Pasłęki do Sanktuarium Św. Krzyża.)	2008-2013	5 000 000,00	70%	1 613 112,91	30%	691 334,10
	II/III	<b>W tym wyodrębniony projekt:</b> <b>Zagospodarowanie przestrzeni publicznej miasta Braniewa – Plac Piłsudskiego, Plac przy ulicy Sikorskiego-Elbląskiej</b>	2008-2011	2 695 552,99	70%	1 886 887,09	30%	808 665,90
2	II/III	Remont kamienic przy ul. 9-go Maja i Grzybowej	2012-2013	3 000 000,00	70%	2 100 000,00	30%	900 000,00
3	II	Remont drogi wraz z parkingami przy ulicy Kościuszki II	2008	605 368,00	0%	0,00	100%	605 368,00
4	I	Remont budynku Urzędu Miasta	2007-2010	1 804 416,00	0%	0,00	100%	1 804 416,00
5	IV	Uzbrojenie terenu inwestycyjnego przy ul. Stefczyka	2014	500 000,00	85%	425 000,00	15%	75 000,00
<b>SUMA</b>			<b>2007-2013</b>	<b>10 909 784,00</b>	<b>-</b>	<b>6 025 000,00</b>	<b>-</b>	<b>4 884 784,00</b>

**Wspólnoty mieszkaniowe**

Lp.	Strefa Miasta	wspólnoty	Nazwa zadania	Okres realizacji	Łącznie w latach		Dofinansowanie		Udział własny	
					zł	%	zł	%	zł	%
1	II	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości ul. Wiejska 5 abcd	Termomodernizacja remont kapitalny, modernizacja	2010-2013	1 500 000,00	85%	1 275 000,00	15%	225 000,00	
2	III	Wspólnoty Mieszkaniowe przy ul. Wojska Polskiego 2,4,6,8,12,14,16,18,20,22,24	Termomodernizacja i remont kapitalny, modernizacja	2009-2013	13 450 000,00	85%	11 432 500,00	15%	2 017 500,00	
3	II	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul Kościuszki 18 - 22 oraz 24 do 28	Termomodernizacja remont kapitalny, modernizacja i zagospodarowanie otoczenia	2009-2013	1 260 000,00	85%	1 071 000,00	15%	189 000,00	
4	II	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul Kościuszki 7-9, ul. łącznikowa 2 i ul. Gdańska 40-50	Modernizacja i termomodernizacja budynków mieszkalnych, zagospodarowanie otoczenia	2009-2013	1 950 000,00	85%	1 657 500,00	15%	292 500,00	
5	IV	Wspólnoty mieszkaniowe przy ul.Dembińskiego 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15-17, 16-18, 19-21, 20-22, 23, 25, 24,26, ul. Sowińskiego 1-3, 2-4, 5-7,6-8,9-11,10,9a-11a,12-14,13,15,16,18,17,19, ul. Bema 2,4,6, ul. Grota Roweckiego 2-4, 6-8,10-12,14-16	Modernizacja, termomodernizacja oraz remont kapitalny budynków mieszkalnych –	2009-2013	5 250 000,00	85%	4 462 500,00	15%	787 500,00	
6	IV	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Sucharskiego 5-15,14-24, 6-12,2-4, 17-19, 21-27, przy ul. Grota Roweckiego 1-15, 17,29,31-37	Termomodernizacja remont kapitalny, modernizacja, zagospodarowanie otoczenia	2009-2013	4 500 000,00	85%	3 825 000,00	15%	675 000,00	



Do Uchwały nr XXXVII/233/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dn.26.05.2010r

483 997,50

8	III	"OSIEDLE CENTRUM" Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Pl. Strażacki 24-30, ul. Pl. Strażacki 18-22, ul. Pl. Strażacki 8-16, ul. Gdańska 41-45,	Remont, termomodernizacja, wymiana instalacji w budynkach wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenów zielonych wokół, placem zabaw i małą architekturą	2007-2013	3 226 650,00	85%	2 742 652,50	15%	
9	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kościuszki 32-36 w Braniewie	Kompleksowy remont dachu z dociepleniem	2011	100 000,00	85%	85 000,00	15%	15 000,00
10	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 11, 22, 23, 29, 31, 33, 35, 37, 39,40, 41, 44, 70, 74 w Braniewie	Renowacja fasad budynków, remont dachów, zmiana systemu ogrzewania lokali z piecowego na CO miejskie	2010-2013	480 000,00	85%	408 000,00	15%	72 000,00
11	III	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Fromborska 6, 8 ul. Gdańska 6, 21, 29	Renowacja fasad budynków, remont dachów, zmiana systemu ogrzewania lokali z piecowego na CO miejskie	2010-2013	280 000,00	85%	238 000,00	15%	42 000,00
12	II/I	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Kościuszki 10-12,74, 76, 78, 80, 86, 88, 90, 92, 106, 112, 116, 65, 69-71, 73-75, 77A,91,105A	Renowacja fasad budynków, remont dachów	2010-2013	1 280 000,00	85%	1 088 000,00	15%	192 000,00
13	III	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Botaniczna 5, ul.Łąkowa3,5ul. Moniuszki 3, 14 a-b-c,16 ul. Zielona 7,13-15,35-37	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2009-2013	736 000,00	85%	625 600,00	15%	110 400,00



Do Uchwały nr XXXVII/233/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dn.26.05.2010r

14	III	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Elbląska 13,15, 17, 19, 22, 24, 25-25A, 27, 36 A-B-C	Ocieplenie budynków, stropodachów, wykonanie placu zabaw, naprawa dróg wewnętrznych, chodników, Budowa indywidualnych węzłów co.,c.w.u. (udział MPEC) Malowanie klutek, wymiana instalacji elektrycznej, wodno- kanalizacyjnej, budowa nowych studni kanalizacyjnych wraz z przyłączami, Remont pokryć dachowych, udowa odbudowy śmietnikowej	2010-2013	412 000,00	85%	350 200,00	15%	61 800,00
15	II	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. 9-go Maja nr 1, 3, 5, 6, 9, 11, 15, 17, 18A, 24, 26, 28, 32, 36, 43, 74-76-78-80-82, ul. Przemysłowa 3, 4, 5, 6, 8, 20 ul. Drewniana 2, ul. Piłsudskiego 14	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych -	2010-2013	1 160 000,00	85%	986 000,00	15%	174 000,00
16	I	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Szkolna 3-5, 4, 9, ul. Błotna 23	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2010-2013	160 000,00	85%	136 000,00	15%	24 000,00
17	II	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Traugutta 8, 12, 14, 25, 26 , ul. Żeromskiego 10,13,18,ul. Królewiecka 37	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2009-2013	610 000,00	85%	518 500,00	15%	91 500,00
18	III	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Morska 19, 22, 23, 24, 26, 32, 41, 49, ul. PCK 11, 15, 22, 24, ul. Plac Grunwaldu 4, 7, 9, 15, 17, 25, ul. Świętokrzyska 4	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2009-2013	690 000,00	85%	586 500,00	15%	103 500,00
19	III	Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Krasickiego 10, 19, 24, ul. Mielczarskiego 16-18, 20-22, 24-26, 28-30, 36-38, ul. Sikorskiego 11-13, 14, 16, 18, 26, 28, 29-31, 32	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2010-2013	840 000,00	85%	714 000,00	15%	126 000,00
20	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Konarskiego 8-14	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2011	50 000,00	85%	42 500,00	15%	7 500,00



Do Uchwały nr XXXVII/233/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dn.26.05.2010r

45 000,00									
21	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kościuszki 21-27	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych -	2009-2013	300 000,00	85%	255 000,00	15%	
22	III	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 700- lecia 10-12	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych -	2011	110 000,00	85%	93 500,00	15%	16 500,00
23	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wąska 2-4-6	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2009-2011	130 000,00	85%	110 500,00	15%	19 500,00
24	III	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 700-lecia 2-4-6-8	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2009-2011	390 000,00	85%	331 500,00	15%	58 500,00
25	III	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 700-lecia 1-3-5-7	Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dociepleniem ścian zewnętrznych, montażem dwufunkcyjnego węzła centralnego ogrzewania, wymianą poszycia dachowego z eternitu na blachodachówkę, z dociepleniem dachu, facjat i remontem kominów”	2009-2013	420 000,00	70%	294 000,00	30%	126 000,00
26	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Traugutta 2-A-B-C-D	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych - Wspólnota Mieszkaniowa ul. Traugutta 2-A-B-C-D	2009-2010	170 000,00	85%	144 500,00	15%	25 500,00
27	III	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Pl. Grunwaldu 22-24-26	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2008-2010	450 000,00	85%	382 500,00	15%	67 500,00
28	III	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Pl. Grunwaldu 8-10-12-14	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2009-2011	530 000,00	85%	450 500,00	15%	79 500,00



29	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Łącznikowa 1	Renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych	2011-2012	120 000,00	85%	102 000,00	15%	18 000,00
30	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kościuszki 1-3-5	Renowacja wspólnych części wielorodzinnego budynku mieszkalnego	2009-2012	505 000,00	85%	429 250,00	15%	75 750,00
31	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Kościuszki 13-19	Renowacja wspólnych części wielorodzinnego budynku mieszkalnego -	2011-2013	219 000,00	85%	186 150,00	15%	32 850,00
32	II	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 1-3-5	Renowacja wspólnych części wielorodzinnego budynku mieszkalnego	2010-2013	380 000,00	85%	323 000,00	15%	57 000,00
<b>SUMA</b>				2007-2013	<b>41 658 650,00</b>	-	<b>35 346 852,50</b>	-	<b>6 311 797,50</b>

### Spółdzielnie mieszkaniowe

Lp.	Strefa Miasta	Beneficjent	Nazwa zadania	Okres realizacji	Łącznie w latach		Dofinansowanie		Udział własny	
					zł	%	zł	%	zł	
1	II	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Zatoka”	Kompleksowa poprawa warunków technicznych budynków mieszkalnych oraz atrakcyjności zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie  Rewitalizacja „Osiedla Śródmieście” – ul. Armii Krajowej 13,15,17  Rewitalizacja „Osiedla Plac Piłsudskiego-Drewniana” ul. Drewniana 1,3,5,9-15, Plac Piłsudskiego 4-10	2007-2013	20 000 000,00	70%	14 000 000,00	30%	6 000 000,00	



Do Uchwały nr XXXVII/233/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dn.26.05.2010r

	III	Rewitalizacja „Osiedla Matejki” ul. Matejki 1,3,5,7,11, ul. Elbląska 16A, 16B, 18A, 18B, 20, Plac Grunwaldu 1-1						
		Rewitalizacja „Osiedla Matejki” ul. Matejki 1,3,5,7,11, ul. Elbląska 16A, 16B, 18A, 18B, 20, Plac Grunwaldu 1-1						
		Rewitalizacja „Osiedla 700-lecia” ul. 700-lecia 9-21, 23-33, 35-39						
		<b>SUMA</b>	2007-2013	<b>20 000 000,00</b>	70%	<b>14 000 000,00</b>	30%	<b>6 000 000,00</b>



## 6 PLAN FINANSOWY REALIZACJI REWITALIZACJI

Zadania planowane do realizacji w ramach Lokalnego Programu rewitalizacji będą finansowane z następujących źródeł:

- Budżet Miasta Braniewa
- Środki Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Europejskiego Funduszu Spójności
- Środki własne spółdzielni wspólnot mieszkaniowych
- Budżet państwa
- Środki podmiotów prywatnych
- Inne środki

Lp.	Projekty realizowane przez Urząd Miasta	Okres realizacji	Łącznie w latach		Dofinansowanie		Udział własny	
			zł	%	zł	%	zł	
		2007-2015	71 020 462,00	67,47%	47 917 010,44	32,53%	23 103 451,56	

Lp.	Projekty realizowane przez Beneficjentów zewnętrznych	Okres realizacji	Łącznie w latach		Dofinansowanie		Udział własny	
			zł	%	zł	%	zł	
		2007-2015	69 068 701,08	80,14%	55 354 488,26	19,86%	13 714 212,82	

Przewidywane szczegółowy podział dofinansowania zamieszczono przy opisie działań w pkt.5





## 2.1.4 Własność gruntów i budynków

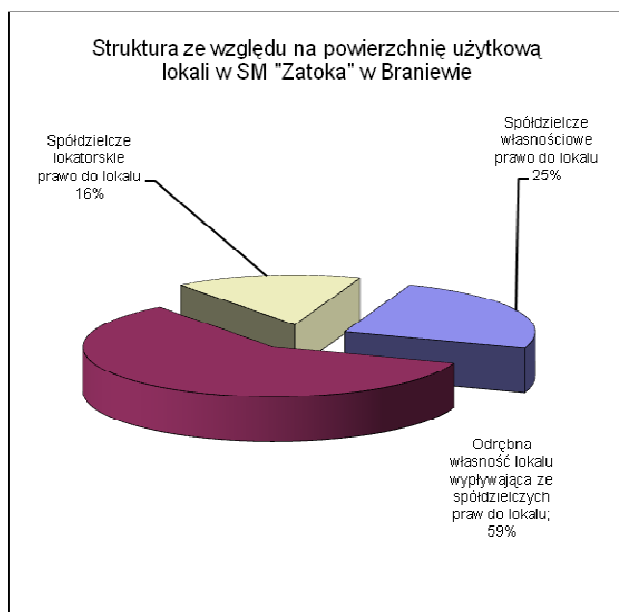
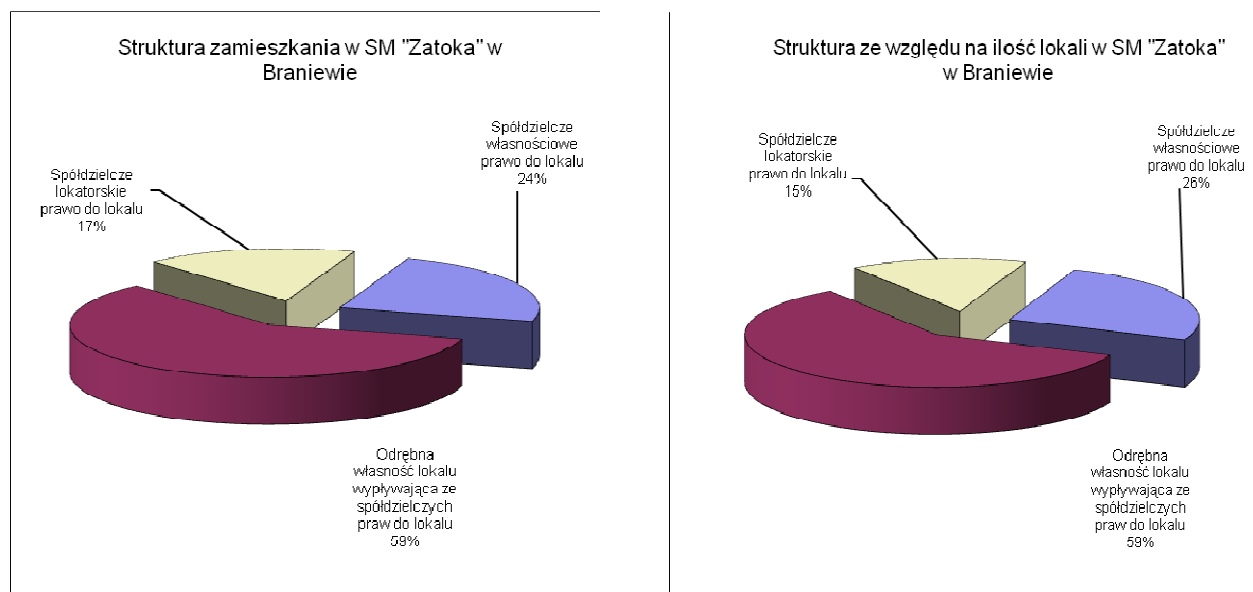
TABELA 1 PODZIAŁ GRUNTÓW WG. WŁASNOŚCI I STRUKTURA UŻYTKÓW GRUNTOWYCH

Rodzaj gruntów	Powierzchnia	
	Ha	%
<b>Całkowita powierzchnia miasta Braniewa</b>	<b>1 245,0</b>	<b>100</b>
<b>Struktura własności:</b>		
Grunty Skarbu Państwa	463,0	37,2
<b>Grunty Gminy Miasta Braniewa</b>	<b>500,0</b>	<b>40,2</b>
Grunty Powiatu	49,0	3,9
Grunty Województwa	7,0	0,6
Własność Osób Fizycznych	193,0	15,5
Własność Kościołów i Związków Wyznaniowych	19,0	1,5
Spółki Prawa Handlowego	14,0	1,1
<b>Struktura użytków gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Braniewo:</b>	<b>500,0</b>	
Użytki Rolne	202,0	40,4
Grunty Leśne i Zadrzewienia	9,0	1,8
Grunty Zabudowane i Zurbanizowane	190,0	38
<i>Tereny mieszkaniowe, przemysłowe, inne tereny niezabudowane, zurbanizowane tereny nie zabudowane, tereny rekreacyjno – sportowe:</i>	99,0	
Nie użytki	16,0	3,2
Tereny Różne	83,0	16,6
<i>Grunty przekazane w użytkowanie, stanowiące własność Gminy Miasta Braniewo:</i>	264,2	
Użytkowanie Wiczyście	71,0	26,87
Dzierżawa	183,5	69,45
- na cele handlowo usługowe	47,7	25,99
- pod garażami	0,6	0,33
- grunty rolne	133,0	72,48
- pod budynkami mieszkalnymi	0,4	0,22
- inne (parkingi, place, itp..)	1,8	0,98
Zarząd i Użytkowanie	9,7	3,67

Mieszkalnictwo Braniewa obejmuje budynki jednorodzinne i wielorodzinne spółdzielcze i komunalne oraz osób fizycznych



### Struktura zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka”



**RYSUNEK 6A STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZATOKA” ZE WZGLĘDU NA TYP WŁASNOŚCI I TYTUŁ PRAWNY DO ZAJMOWANEGO LOKALU MIESZKALNEGO**



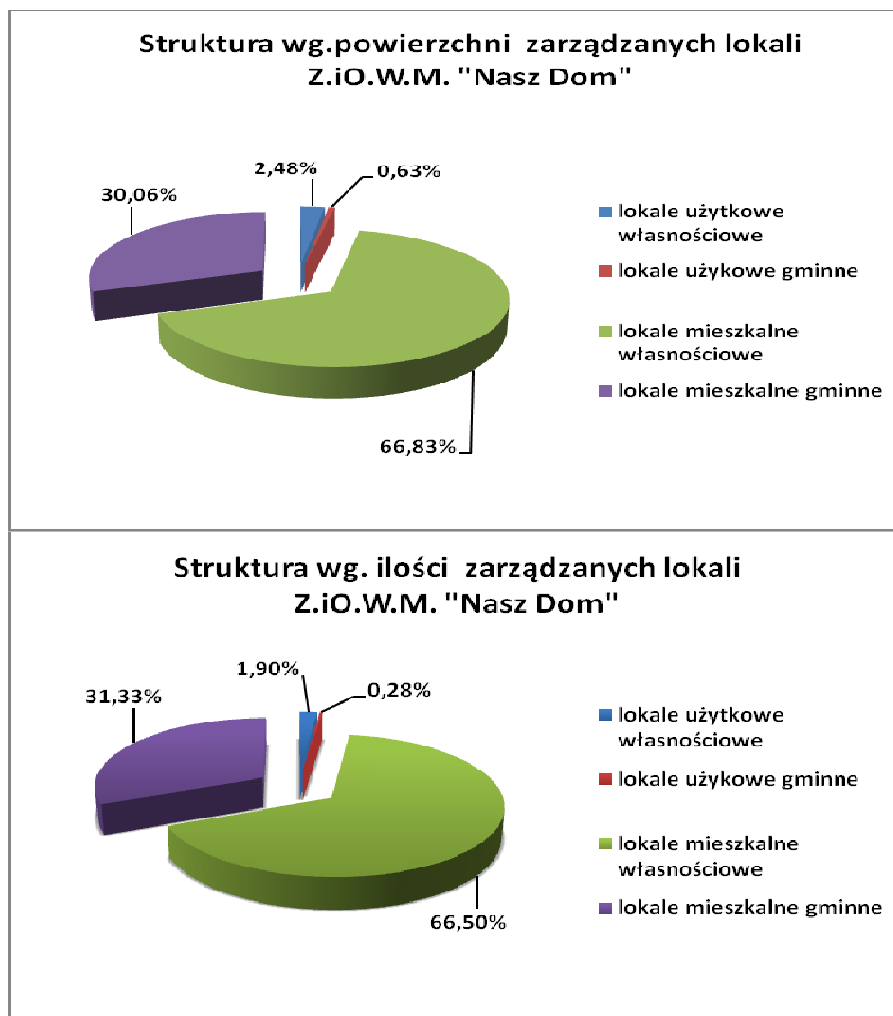
## Struktura zasobów mieszkaniowych zarządcy: Zarządzanie i Obsługa Wspólnot Mieszkaniowych „Nasz Dom”

powierzchnia łączna lokali : 86261,54 m<sup>2</sup>

- lokale użytkowe własnościowe: 2136,12 m<sup>2</sup> (2,48 %)
- lokale użytkowe gminne: 544,91 m<sup>2</sup> (0,63 %)
- lokale mieszkalne własnościowe: 57649,06 m<sup>2</sup> (66,83 %)
- lokale mieszkalne gminne: 25931,45 m<sup>2</sup> (30,06 %)

łączna liczba lokali: 1794 szt.

- lokale użytkowe własnościowe: 34 szt. (1,90 %)
- lokale użytkowe gminne: 5 szt. (0,28 %)
- lokale mieszkalne własnościowe: 1193 szt. (66,50 %)
- lokale mieszkalne gminne: 562 szt. (31,33 %)

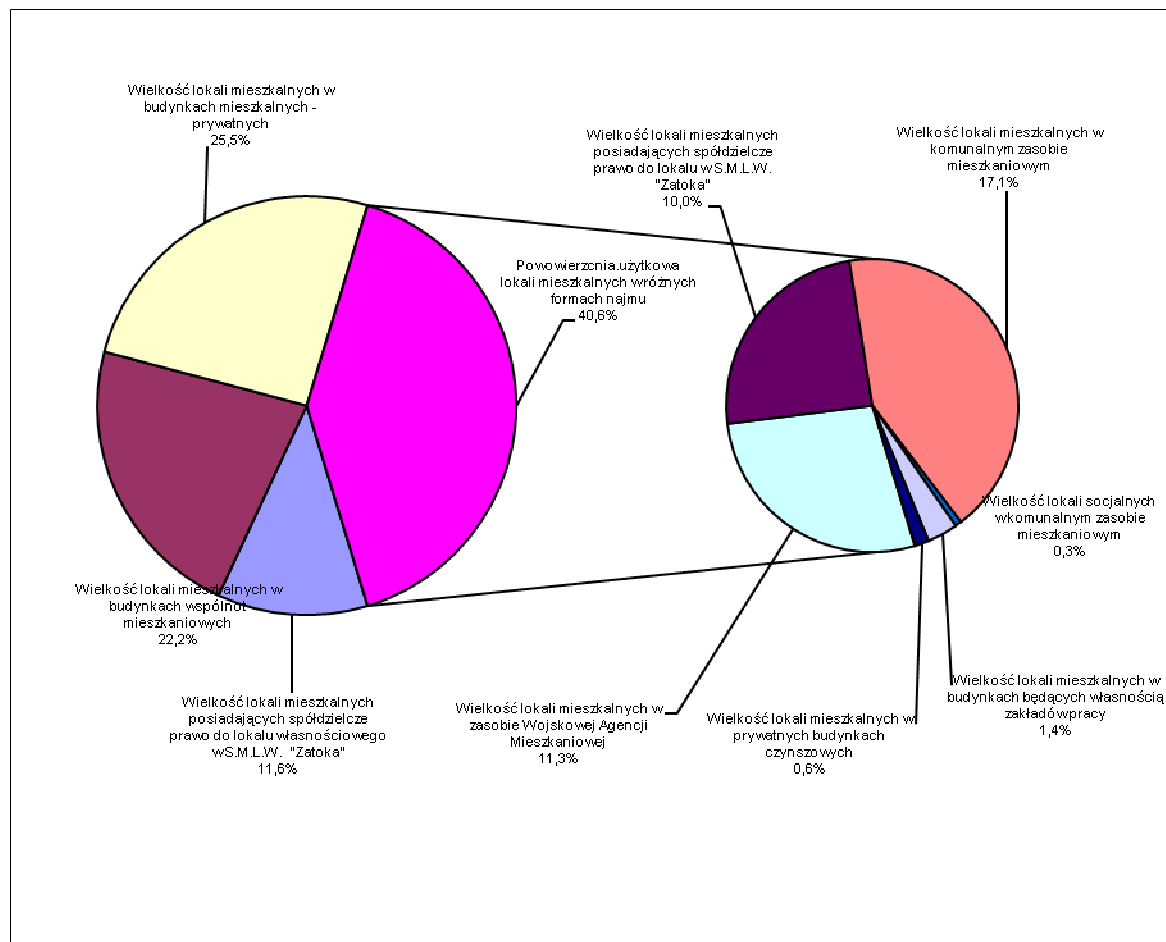


RYSUNEK 6A STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ZARZĄDCY :ZARZĄDZANIE I OBSŁUGA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH „NASZ DOM”



## 2.4 Sfera mieszkaniowa

W Braniewie zamieszkiwanych jest ogółem 5664 mieszkań. Przeciętne mieszkanie zajmuje powierzchnię 57,9 m<sup>2</sup>. W budynkach będących własnością osób fizycznych przeciętne mieszkanie zajmuje powierzchnię 92,2 m<sup>2</sup>. Najmniejsze mieszkania w Braniewie należą do kategorii lokali socjalnych gdzie średnia powierzchnia lokalu wynosi 28,53 m<sup>2</sup>.



RYSUNEK 1 STRUKTURA WIELKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W BRANIEWIE WEDŁUG TYPÓW WŁASNOŚCI

Największy jednorodny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne w budynkach prywatnych, stanowiąc 25,5% ogółu powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań w Braniewie. Łącznie w różnych formach własności osoby fizyczne dysponują 60,0% ogółu powierzchni lokali mieszkalnych. Komunalny zasób mieszkaniowy stanowi zaś 17,4%, w tym 0,3% to lokale socjalne.

Lokale mieszkalne w Braniewie posiadają właściciele instytucjonalnych, którzy zarządzają swoją substancją mieszkaniową. Do tych właścicieli należą:

- Gmina Miasta Braniewa – zastąpiona przez Administrację Budynków Komunalnych – tworząca komunalny zasób mieszkaniowy.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Zatoka”.
- Wojskowa Agencja Mieszkaniowa.



- Zakłady pracy – PKP, Zastal S.A, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej.
- Osoby fizyczne.

Populację mieszkańców Braniewa stanowi 18.409 osób. Statystyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przypadająca na jednego mieszkańca wynosi 17,1 m<sup>2</sup>, podczas gdy w budynkach stanowiących własność osób fizycznych przeciętnie na jednego mieszkańca przypada 18,0 m<sup>2</sup>. Największe zaludnienie występuje w lokalach socjalnych (239 osób w 84 lokalach socjalnych), w kwaterach będących w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, oraz lokalach mieszkalnych w będących własnością zakładów pracy, gdzie na jedną osobę przypada odpowiednio 12,3 m<sup>2</sup>, 12,8 m<sup>2</sup> i 16,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

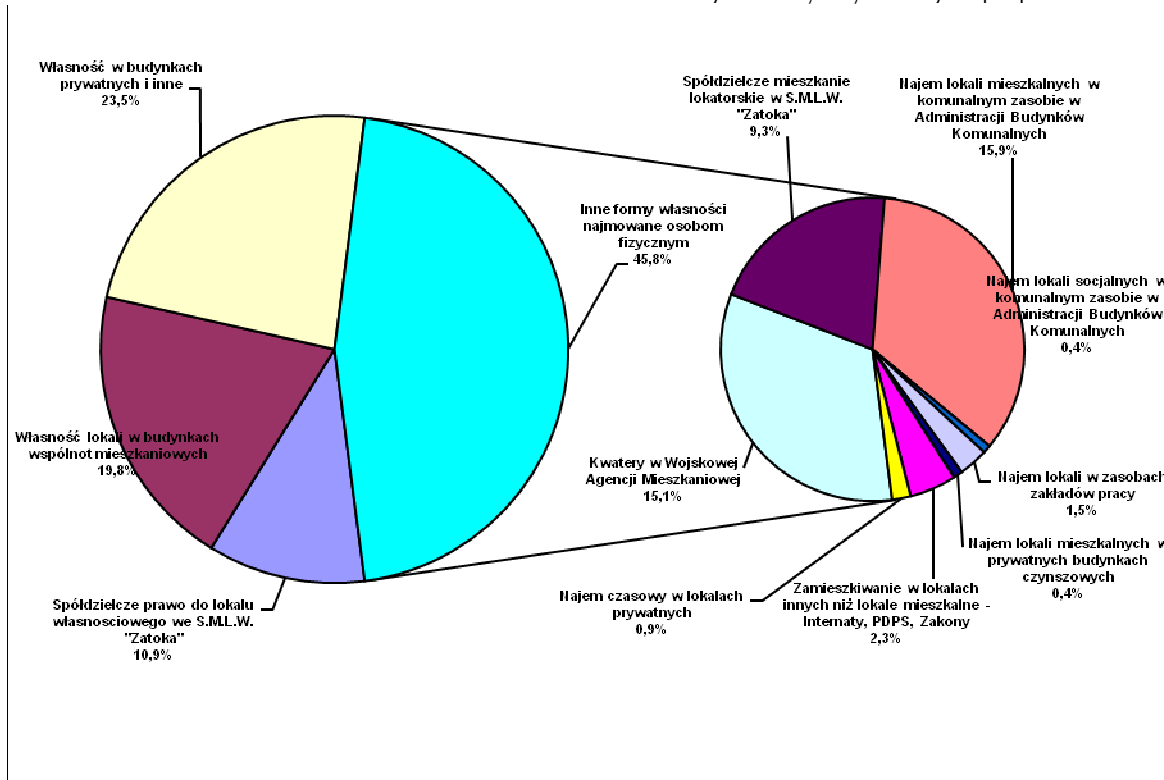
Najliczniejsza grupa ludności mieszka w lokalach mieszkalnych w budynkach prywatnych stanowiąc 23,5% ogółu populacji Braniewa. Łącznie w różnych formach własności lokali skupionych w rękach osób fizycznych zamieszkuje 54,6% ogółu ludności. Komunalny zasób mieszkaniowy w 2009 roku wyniósł 36 567 m<sup>2</sup>, w tym wielkość lokali socjalnych wynosiła 2 689 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Prywatyzacja mieszkań komunalnych powoduje, iż zasoby mieszkaniowe miasta systematycznie ulegają zmniejszeniu. Na lata 2005-2009 średnio szacuje się zapotrzebowanie na 20 lokali socjalnych rocznie z tytułu wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru- średnio 2 rocznie, a z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów – średnio 30 rocznie. Dla zaspokojenia najpilniejszych potrzeb Gmina Miasta Braniewa w 2010r. powinna dysponować 68 mieszkaniami docelowymi oraz 86 lokalami socjalnymi.

Spośród ogółu budynków mieszkalnych zdecydowana większość ponad 58% to obiekty zbudowane przed 1945 rokiem i ich stan techniczny przedstawia wiele do życzenia. Można wywieść tezę, iż skutkiem tego stanu rzeczy była prowadzona polityka czynszowa, która doprowadziła do znacznej degradacji zasobów mieszkaniowych. Skutkiem sprzedaży mieszkań komunalnych z upustami sięgającymi 95% ich wartości jest uwłaszczenie osób, dla których udźwigniecie dostosowanego do potrzeb remontowych ciężaru wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnocie mieszkaniowej jest często zadaniem niewykonalnym. Powstałe wspólnoty mieszkaniowe nie zawsze wykazują znaczące postępy w dziedzinie remontów części wspólnych. Ich opłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną są często dużo niższe niż poziom stawek czynszu komunalnego w tych budynkach. . Niestety na terenie Braniewa nie funkcjonuje rynek developerski i znikomo buduje się nowe budynki mieszkalne, wielorodzinne. Dominuje budowa lub modernizacja jednorodzinnych budynków. Zaobserwowany jest niedobór mieszkań, zarówno do kupna jak i najmu.

<sup>1</sup> Dane z „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Braniewa na lata 2005-2009”



Do Uchwały nr XXXVII/233/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dn.26.05.2010r



**RYSUNEK 2 STRUKTURA LUDNOŚCI BRANIEWA ZE WZGLĘDU NA TYP WŁASNOŚCI I TYTUŁ PRAWNY DO ZAJMOWANEGO LOKALU MIESZKALNEGO**

<sup>2</sup>Stawka podstawowa czynszu mieszkaniowego w komunalnym zasobie mieszkaniowym Gminy Miasta Braniewa wynosi 1,84 zł za 1 m<sup>2</sup>. Minimalny czynsz po obniżkach związanych z użytecznością lokali to 1,85 zł za 1 m<sup>2</sup>, zaś maksymalny czynsz przy uwzględnieniu czynników podwyższających wartości użytkowe mieszkania to 3,22 zł 1 m<sup>2</sup>. Czynsz za lokale socjalne wynosi 0,55 zł za 1m<sup>2</sup>. Pożądana wielkość czynszu ale i opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną, aby utrzymać we właściwym stanie technicznym substancję mieszkaniową oraz zaspokoić bieżące potrzeby zasobu mieszkaniowego, winna kształtować się na poziomie zbliżonym do 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego. Jest to obecnie kwota 5,00 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Jednak mając na uwadze względy społeczne, siłę nabywczą najemców i właścicieli, otoczenie ekonomiczne w skali mikro i makro, realny poziom czynszu i możliwość kształtowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną – osiągnięcie pożądanego poziomu 5 zł/m<sup>2</sup> możliwe będzie dopiero w długim horyzoncie czasowym.

Zadłużenie w komunalnym zasobie mieszkaniowym w ostatnich dwóch latach kształtowało się następująco: w roku 2005 wynosiło 1338 461,75 zł a w roku 2006 wyniosło 1 207 583,42. Ogólnie można przyjąć, że 24,8 % rodzin nie płaci regularnie swoich zobowiązań czynszowych i innych opłat. Wysokość zaległości wraz z odsetkami w 2009r. wyniosła 339,5 tys. zł. Liczba mieszkańców, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie- 359.

<sup>2</sup> Strategia Rozwoju Miasta Braniewo do 2020 r.



Do Uchwały nr XXXVII/233/10 Rady Miejskiej w Braniewie z dn.26.05.2010r

Wydaje się, że nie ma złotego środka w polityce czynszowej. Konflikt interesów właściciela zasobu mieszkaniowego i jego lokatora na tle opłaty czynszowej będzie istniał zawsze. Jednym z rozwiązań jest z pewnością wzrost siły nabywczej ludności i związane z tym nieuchronne prawa wolnego rynku, determinujące decyzje najemców w kierunku nabycia na własność swojego mieszkania.

Obecnie Gmina Miasta Braniewa dysponuje 817 mieszkaniami w tym: 161 mieszkaniami zlokalizowanymi w 20 budynkach będących w 100% własnością Gminy Miasta Braniewa, 68 mieszkaniami zlokalizowanymi w 12 budynkach będących w Administracji Budynków Komunalnych w Braniewie, stanowiące współwłasność Gminy Miasta Braniewa oraz 608 mieszkaniami zlokalizowanymi w 174 budynkach będących w administracji Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Braniewa.

**Niski poziom wydajności energetycznej budynków:**

W większości budynków w obszarze rewitalizowanym ma niska wydajność energetyczną. Wynika to z braku środków finansowych wspólnot mieszkaniowych na działania termomodernizacyjne. Stosunkowo w najlepszej stanie są budynki w obszarze IV, w najgorszej w obszarze I i III (budynki wielorodzinne, „kamienice”). W obszarze I znajduje się stara zabudowa, wiele zabytkowych kamienic kwalifikujących się do gruntownej renowacji i termomodernizacji, dotyczy to zarówno budynków mieszkalnych, jak i użyteczności publicznej (zabytkowy budynek Urzędu Miasta, dworca kolejowego)

W przypadku budynków tzw. „bloków” to są one rozmieszczone w II, III i IV obszarze, przy czym w IV obszarze ich stan jest stosunkowo najlepszy (bloki wojskowe)- większa ich część jest wybudowana po 1990 roku, a te wcześniejsze zostały ocieplone. Najgorszy stan bloków jest w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej i niektórych wspólnot w obszarach II i III – budynki te nie spełniają obecnych norm energetycznych budynków, również pokrycie dachowe jest w większości z eternitu. Koszty ogrzewania w tych blokach są bardzo wysokie i uciążliwe dla mieszkańców. Wskazana jest kompleksowa rewitalizacja osiedli Matejki/Elbląska, 700-lecia, Śródmieście /XXX-lecia /Drewniana także z uwagi na ich estetykę.

OBSZAR	liczba "bloków"	liczba bloków przed 1990r	
		szt.	%
I	0	-	-
II	34	31	91,2%
III	32	27	84,4%
IV	19	9	47,4%
SUMA	<b>85</b>	<b>67</b>	<b>78,8%</b>
BRANIEWO	89	68	76,4%

Źródło: Urząd Miasta Braniewa

**Poziom bezrobocie:**

Zarówno na terenie Miasta Braniewa jak i na terenie obszaru rewitalizowanego występuje bardzo wysoki poziom bezrobocia i wysoki poziom bezrobocia długotrwałego. Powiatowy Urząd Pracy w Braniewie nie może wyodrębnić poziomu bezrobocia w poszczególnych obszarach, tak więc nie ma go też w tymże dokumencie. Niemnie jednak bezrobocie jest jednym z najwyższym w kraju i jest główną przyczyną wszystkich patologii społecznych i niekorzystnych tendencjach gospodarczo-społecznych.





TABELA 2 WSKAZNIKI KRYZYSOWOŚCI- CZY WYSTĘJAJĄ

OBSZAR	WYSOKI POZIOM UBOSTWA	WYSOKI POZIOM BEZROBOCIA	WYSOKI POZIOM PRZESTĘPCZOŚCI	NISKI POZIOM AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	NISKI POZIOM WYDAJNOŚCI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW („wielka płyta”)
I	X	X			
II	X	X	X	X	X
III	X	X	X	X	X
IV	X	X		X	



## Zasoby mieszkaniowe

Na terenie wyznaczonym do rewitalizacji znajdują się także strefy zwartej zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym. Są to osiedla głównie wybudowane przed 1990 rokiem, które w dużej części nie są zmodernizowane- ich estetyka jak, niski poziom energetyczności i pokrycia dachowe ze szkodliwego eternitu są tu kluczowym problemem. Największe osiedla w II obszarze to Osiedle Śródmieście, Osiedle Trzydziestolecia, osiedle Drewniana/Piłsudskiego. W obszarze III największe osiedla to Osiedle Matejki/Elbląska, Osiedle 700-lecia, Osiedle Plac Strażacki. Obszar IV to większości tzw bloki wojskowe, stosunkowo najmłodsze.

Oprócz złym stanem budynków tereny te charakteryzują się brakiem infrastruktury rekreacyjnej dla mieszkańców bloków. Zielen osiedlowa jest zniszczona i zaniedbana, wymaga pielęgnacji i nowych nasadzeń. Brakuje bezpiecznych placów zabaw dla dzieci. Ławki oraz inne urządzenia tzw. małej architektury są zniszczone lub w złym stanie. Oświetlenie oraz stan osiedlowych alejek wymagają gruntownej poprawy.

Brakuje lokali do prowadzenia klubów osiedlowych i świetlic. Renowacji wymagają fasady, część instalacji oraz ciągi komunikacyjne w budynkach