



STRATEGIA ROZWOJU MIESZKALNICTWA W GMINIE BRZESKO



SPIS TREŚCI

- I. ***Sytuacja demograficzna i gospodarcza gminy***.....str.4
1. Dane geograficzne
 2. Struktura gruntów
 3. Podział terytorialny
 4. Dane demograficzno-społeczne
 5. Przedsiębiorczość
 6. Dane o aktywności inwestycyjnej.
 7. Skala sprzedaży działek budowlanych
 8. System komunikacji
- II. ***Uwarunkowania zewnętrzne***.....str.10
1. Podstawy prawne mieszkalnictwa
 - 1.1 Narodowa Strategia Rozwoju sektora mieszkaniowego 2008-2015
 - 1.2 Ustawy i rozporządzenia w sprawie mieszkalnictwa
 2. Zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa
 - 2.1 Finansowanie budownictwa z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa
 3. Termomodernizacja budynków mieszkalnych.
 - 3.1 Fundusz Termomodernizacyjny - BGK
 - 3.2 Bank Ochrony Środowiska
 - 4 Budownictwo socjalne
 5. Dotacje unijne na budownictwo mieszkalne
 - 5.1 MRPO 2007-2013

III.	<i>Analiza SWOT</i>	str.26
IV.	<i>Stan zasobów mieszkaniowych i warunki mieszkaniowe na rynku lokalnym</i>	str.27
	1. Miejska polityka czynszowa.	
	2. Dodatki mieszkaniowe.	
	3. Zasady przydziału mieszkań komunalnych.	
	4. Inwestycje w obiekty mieszkalne	
	5. Popyt na mieszkania	
V.	<i>Kierunki strategicznych działań</i>	str.31
	1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzesko na lata 2008 – 2012	
	1.1 Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu	
	1.2 Planowana polityka czynszowa	
	1.3 Planowana sprzedaż lokali w latach 2008 – 2012	
	1.4 Analiza potrzeb remontowych	
	1.5 Koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Brzesko w latach 2008-2012 źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	
	1.6 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.	
	2. Opcje lokalizacji budynku socjalnego.	
	2.1. Budynki do adaptacji na lokale socjalne.	
	2.2 Budowa mieszkań przez developerów.	
	2.3 Budowa mieszkań komunalnych	
VI.	<i>Wdrażanie i ewaluacja Strategii</i>	str.50
	1. Implementacja	

2. Monitoring, ocena, komunikacja społeczna

II. Sytuacja demograficzna i gospodarcza gminy

1. Dane geograficzne

Gmina BRZESKO, położona w centralnej części byłego woj. tarnowskiego (aktualnie w woj. małopolskim) obejmuje łączny obszar 102,6 km². Miasto Brzesko zajmuje powierzchnię 1214 ha i liczy 17 tys. mieszkańców.

W składzie Gminy znajduje się miasto BRZESKO i 9 sołectw. Gminę zamieszkuje 36 tys. ludności ogółem.

Brzesko położone jest 160 m n.p.m., nad rzeką Uszwicą stanowiącą prawy dopływ Wisły. Przez miasto przebiega międzynarodowa droga nr 4 (E40) Zgorzelec-Medyka i ważne szlaki krajowe – droga nr 75 Brzesko- Nowy Sącz-Krynica oraz droga nr 768 Brzesko-Szczurowa-Kielce.

2. Struktura gruntów

Użytkowanie gruntów w Gminie :

Łączna pow.użytkowa : 9084 ha

Użytki rolne: 5603 ha

Lasy : 1719 ha

Pozostałe (drogi, wody, tereny zabudowane) – 1762 ha

Użytkowanie gruntów w mieście:

Łączna pow. użytkowa : 1173 ha

Użytki rolne: 466 ha

Lasy : 137 ha

Pozostałe (drogi, wody, tereny zabudowane) – 570 ha

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (powierzchnia objęta planem 2,30 %)

1. Komunikacja: 36 ha
2. Budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe – 84,2 ha
3. Przemysł – 39,5 ha
4. Tereny pod eksploatację kopalni – 1,5 ha
5. Turystyka i sport – 7,5 ha
6. Tereny usług podstawowych (oświata i kultura) – 1,2 ha
7. Handel, usługi – 25,5 ha

8. Budownictwo sakralne – 4,6 ha
9. Cmentarze – 2,7 ha

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Brzesko:

1. Komunikacja: 84 ha
2. Budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe – 192 ha
3. Przemysł – 82 ha
4. Tereny pod eksploatację kopalni – 3 ha
5. Turystyka i sport – 10 ha
6. Tereny usług podstawowych (oświata i kultura) – 9,1 ha
7. Handel, usługi – 48 ha
8. Budownictwo sakralne – 6 ha
9. Cmentarze – 8 ha

Zestawienie zatwierdzonych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzesko

Lp.	Nr aktu	Data wydania	Uchwała w sprawie
1	XXIX/196/97	27.02.1997 r.	MPZP przy ul. Solskiego koło przepompowni
2	XXIX/196/97	27.02.1997 r.	MPZP os. Mieszkaniowe przy ul. Szczepanowskiej
3	XXXII/225/97	25.06.1997 r.	MPZP pld-zach. Część miasta –dworzec PKS
4	XXXII/226/97	25.06.1997 r.	MPZP terenów we wsiach Jadowniki, Jasień, Poreba Spytkowska, Bucze
5	XL/287/98	15.06.1998 r.	MPZP Rędziny-Brzezowiec „Brzesko-Jadowniki
6	IX/98/99	07.07.1999 r.	MPZP – Stok Pomianowski Brzesko
7	XIX/215/2000	28.09.2000 r.	MPZP – os. Mieszkaniowe Szczepanów
8	XIX/216/2000	28.09.2000 r.	MPZP –Mokrzyska rejon, ul. Januszowskiej
9	XXXIII/350/02	27.03.2002 r.	MPZP- Brzesko, rejon ul. Mickiewicza i obwodnicy
10	XXXIII/351/02	27.03.2002 r.	MPZP- Brzesko, rejon ul. Solskiego, Głowackiego i Powstańców Warszawy
11	XXXIII/352/02	27.03.2002 r.	MPZP – Brzesko, teren przy ul. Jana Pawła II

12	XXXVII/372/02	18.09.2002 r.	MPZP- Brzesko, teren przy ul. Pomianowskiej
13	XXXVII/373/02	18.09.2002 r.	MPZP-Jasień, teren przy ul. Sądeckiej
14	XIX/126/2004	28.04.2004 r.	MPZP Brzesko- przy ul. Leśnej
15	VI/33/2007	28.03.2007 r.	MPZP teren działek nr 841/2, 843/1 położonych w Jasieniu

3. Podział terytorialny

Gmina podzielona jest na sołectwa: **Bucze, Jasień, Jadowniki, Mokrzycka, Okocim, Poręba Spytkowska, Sterkowiec, Szczepanów, Wokowice.**

Miasto Brzesko podzielone jest na osiedla:

„OKOCIMSKIE” – obejmuje ulice:

Browarna, Barona Jana Götza, Mickiewicza od Nr 31 – do Nr 68, Pomianowska, Robotnicza, Wąska, Wenecja, Wesoła, Plac Kupiecki.

„KOŚCIUSZKI” - obejmuje ulice:

Kościuszki i Ogrodowa.

„BRZEWIECKIE”- obejmuje ulice:

Armii Ludowej, Błękitna, Bohaterów Westerplatte, część ul. Franciszka .Bujaka, Brzewiecka, Czarnowiejska od Pl.Kazimierza Wielkiego do do ul.Królowej Jadwigi, Garbarska, Jaśminowa, Kwiatowa, Makowa, Partyzantów, Różana, Spokojna, Szarych Szeregów, Towarowa, Legionów Piłsudskiego, Powstańców Warszawy, Wojska Polskiego, Solskiego od środka ulicy ul.Powstańców Warszawy do ul.Generała Leopolda Okulickiego, Generała Leopolda Okulickiego od ul. Solskiego do osi ulicy Św.Brata Alberta, wschodnia strona ulicy Św.Brata Alberta, Przemysłowa, Słoneczna, Starowiejska, Wrzosowa, Zamknięta.

„SŁOTWINA „ – obejmuje ulice:

Bagienna, Dworcowa, Gajowa, Głucha, Kołłątaja, Kopernika, Łączyska, Młyńska, Mokra, Na Górkach, Rzemieślnicza, Stawowa, Słotwińska, Solskiego od ul.Generała Leopolda Okulickiego do ul.Dworcowej, Składowa, Szczepanowska,

Wodna, Parcelowa, Wyspowa, część Franciszka Bujaka, Za Lasem, część ul. Leśnej od ulicy Gajowej w kierunku północnym.

„STARE MIASTO” – obejmuje ulice:

Asnyka, Berka Joselewicza, Cicha, Chopina, Długa, Głowackiego, Grunwaldzka, Kościuszki – budownictwo stare, Władysława Jagiełły, Krótka, Kręta, Mickiewicza od nr 1 do 30, Miła, Modrzejewskiej, Ignacego Mościckiego, Nowa, Marszałka Józefa Piłsudskiego, Matejki, 11 Listopada, Ogrodowa – budownictwo stare, Osiedlowa, Plac Kazimierza Wielkiego, Plac Targowy, Plac Zwycięstwa, Plac Żwirki i Wigury, Puszkina, Rynek, Sienkiewicza, Słowackiego, Spółdzielcza, Sobieskiego, Solskiego od ul. Głowackiego do środka ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Powstańców Warszawy, 19 Stycznia, Targowa, Uczestników Ruchu Oporu, Pod Sadem, Widok, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Wyzwolenia, Zakątek, Zielona.

„WŁADYSŁAWA JAGIEŁŁY” – obejmuje ulice:

Boczna, Chmielna, Czarnowiejska od ulicy Królowej Jadwigi do ulicy Kołłątaja, Elektryczna, Artura Grottgera, Jana Pawła II, Osiedle Władysława Jagiełły, Jasna, Jodłowska, Kosynierów, Konstytucji 3 Maja, Kopaliny, Wojciecha Kossaka, Królowej Jadwigi, Leśna – część od ulicy Kościuszki do ulicy Gajowej, Łąkowa, Jacka Malczewskiego, ulica Okulickiego od osi ulicy Św. Brata Alberta do ulicy Czarnowiejskiej, zachodnia strona ulicy Św. Brata Alberta, Piaskowa, Piwna, Polna, Poprzeczna, Spacerowa, Topolowa, Wiejska, Stanisława Wyspiańskiego, Zacisze, Zagłoby,

„ZIELONKA” – obejmuje ulice:

Brzegowa, Cegielniana, Bronisława Czecha, Bolesława Chrobrego, Janusza Kusocińskiego, Władysława Łokietka, Heleny Marusarzówny, Mieszka I, Okocimska, Piastowska, Rzeźnicza, Świerkowa, Bolesława Śmiałego.

4. Dane demograficzno-społeczne

Tab.1 BEZROBOTNI ZAREJESTROWANI ORAZ STOPA BEZROBOCIA

POWIATOWE URZĘDY PRACY	Bezrobotni zarejestrowani			Stopa bezrobocia w % (wskaźnik liczby bezrobotnych do liczby czynnych zawodowo)		
	grudzień	grudzień	grudzień	grudzień	grudzień	grudzień
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Województwo małopolskie	193 579	178 067	145 261	15,0	13,8	11,4
1. Brzeski	5 852	5 508	4 567	17	16,1	13,7 [10]

Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

Stopa bezrobocia w powiecie brzeskim, na przestrzeni lat 2004 – 2006 zmalała z poziomu 17% do poziomu 13,7 %. Powiat zajmuje 10 lokatę jeżeli chodzi o wysokość stopy bezrobocia w województwie małopolskim.

Warunki mieszkaniowe

Warunki mieszkaniowe mieszkańców miasta Brzeska w porównaniu do powiatu, województwa i kraju.

Tab.2 WARUNKI MIESZKANIOWE

ROK	Wskaźnik	POLSKA	Województwo małopolskie	Powiat brzeski	Miasto Brzesko	Miasto Brzesko w stosunku do:		
						Polski	województwa małopolskiego	powiatu brzeskiego
2005	Liczba mieszkań	12 776 000	1020,3	25394	5433	-	-	-
	Stosunek liczby mieszkań do liczby mieszkańców	0,335	0,31	0,28	0,32	↓	↑	↑
	Izby	47 121 000	2014,2	103970	21004	-	-	-
	Stosunek liczby izb do liczby mieszkańców	1,23	0,06	1,15	1,24	=	↑	↑
	Powierzchnia użytkowa mieszkań w tys. m ²	885377	75234,2	2183,8	382,4	-	-	-
	Stosunek powierzchni użytkowej mieszkań w tys. m ² do liczby mieszkańców	0,023	0,023	0,024	0,026	=	=	=
	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,69	3,79	4,09	3,87	↑	↑	↓
	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie	2,99	3,20	3,55	3,10	↓	↑	↑
	Przeciętna liczba osób na jedną izbę	0,81	0,84	0,87	0,80	=	↑	↑
	Przeciętna powierzchnia		73,7	86,0	70,4			

Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

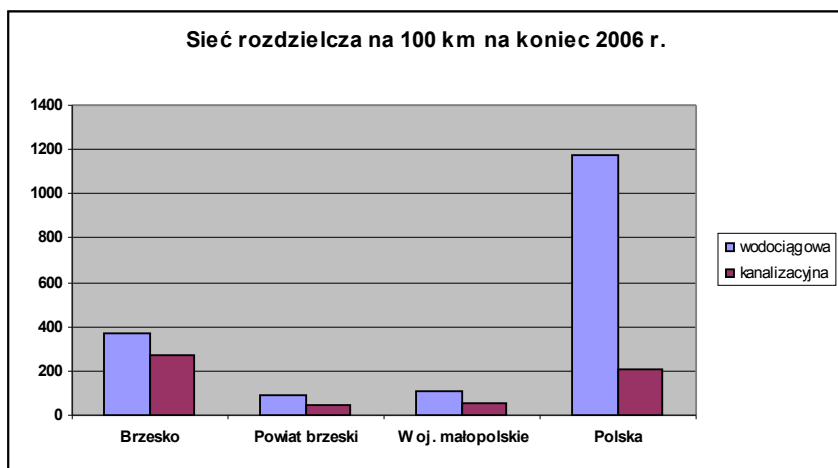
I tak, jeśli chodzi o przeciętną powierzchnię w m² na 1 osobę, na mieszkańca Brzeska przypada przeciętnie 22,7 m², w powiecie brzeskim przypada o 1,5 m² więcej, w województwie małopolskim przypada o 0,3 m² więcej, a w skali całego kraju więcej o 0,5 m².

Porównując przeciętną powierzchnię w m² jednego mieszkania, to w mieście Brzesko przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 70,4 m², w powiecie jest większa o 15,6 m², w województwie jest ona o 3,3 m² większa, a w kraju jest o 1,1 m² mniejsza.

Tab.3 GOSPODARKA KOMUNALNA

ROK	Wyszczególnienie	2.1.1 Wodociągi		Kanalizacja		Sieć rozdzielcza na 100 km ² w miastach	
		długość czynnej sieci rozdzielczej	ludność korzystająca z sieci w miastach	długość czynnej sieci rozdzielczej	ludność korzystająca z sieci w miastach	wodociągowa	kanalizacyjna
2006	Brzesko	43,5	16 019	31,5	12 695	369	267,2
	Powiat brzeski	539,4	17.616	291,2	13.388	91,3	49,3
	Woj. małopolskie	15.966,6	1.515.419	7.738,9	1.339.754	105,2	51,0
	Polska	251 369,5	32 917 018	44575,3	19820401	1177,65	208,83
2005	Brzesko	43,1	16 039	28,2	12 495	376,4	240,4
	Powiat brzeski	497,4	17.425	207,7	13.070	84,3	35,2
	Woj. małopolskie	15.720,7	1.517.174	7.156,5	1.334.213	103,5	47,1
	Polska	245 600,8	32 847 095	43310,3	19791516	1153,76	203,46
2002	Brzesko	41,9	16 172	27,3	12 385	357,2	232,7
	Powiat brzeski	404,4	17.288	112,2	12.831	68,5	19,0
	Woj. małopolskie	14.691,3	1.466.497	5.218,8	1.309.668	97,2	34,5
	Polska	224 783,8	32 413 260	37989,4	19598786	1060,15	179,17

Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.



Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

Trendy demograficzne

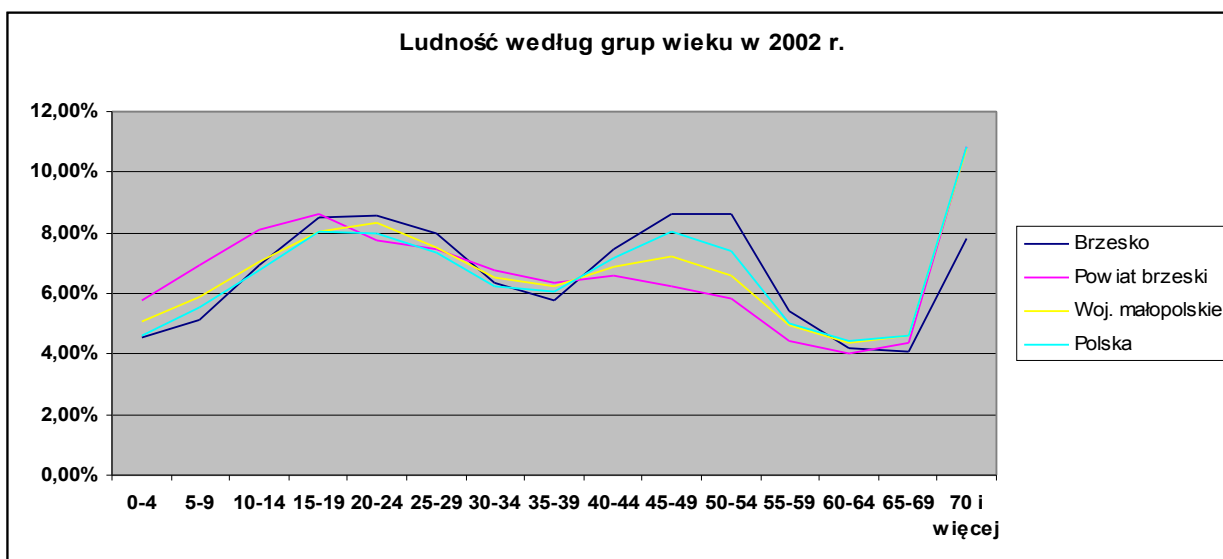
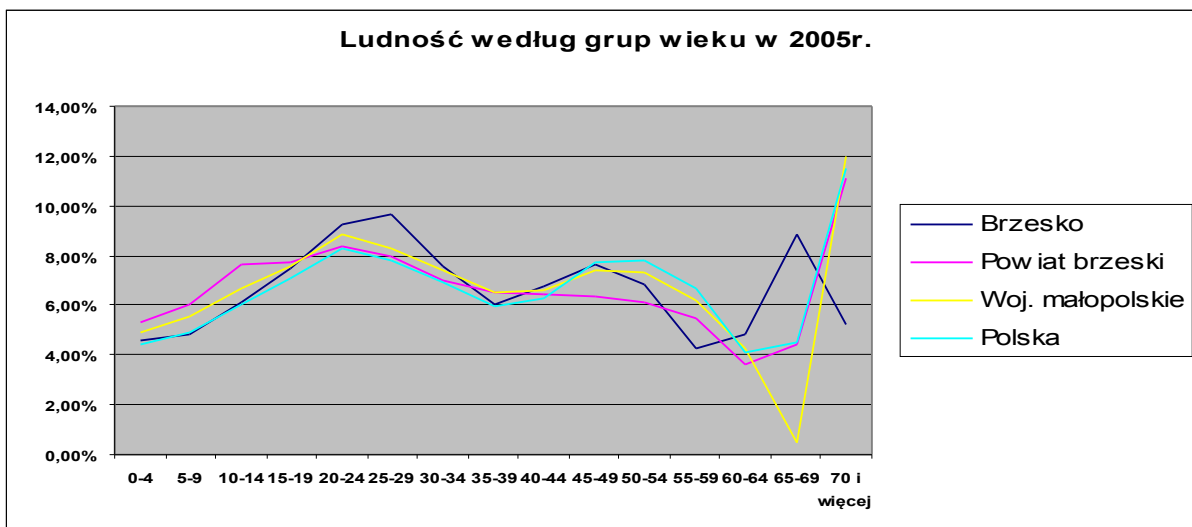
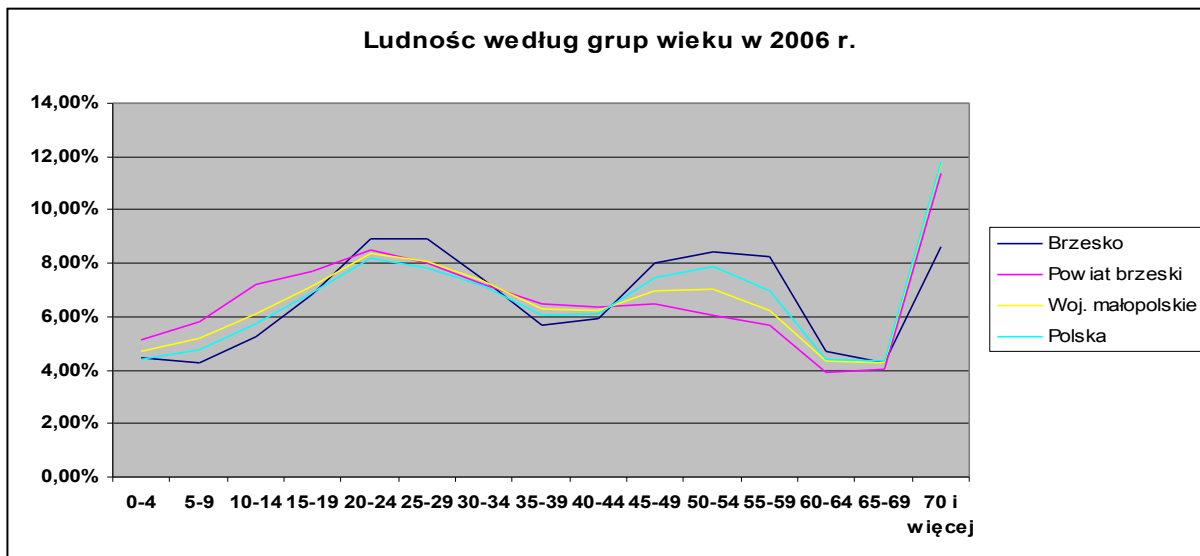
Tab.4 LUDNOŚĆ WEDŁUG GRUP WIEKU I PŁCI

ROK	Wyszczególnienie	Kobiety															Mężczyźni														
		0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70 i więcej	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70 i więcej
2006	Brzesko	390	374	457	595	778	777	644	496	517	700	736	720	411	373	754	416	435	501	657	776	820	657	493	495	590	634	579	354	288	409
	Powiat brzeski	2.3 56	2.6 63	3.3 14	3.5 24	3.8 96	3.6 55	3.2 95	2.9 80	2.8 97	2.9 71	2.7 71	2.6 15	1.7 87	1.8 55	5.1 95	2.4 04	2.8 96	3.4 48	3.9 68	4.0 04	3.7 46	3.3 01	3.0 48	3.1 48	3.2 02	2.9 65	2.4 12	1.5 84	1.4 84	2.8 84
	Woj. małopolskie	78. 863	87. 284	102. .70	120. .80	140. .81	135. .79	123. .34	106. .04	105. .06	116. .96	118. .39	104. .98	73. 597	72. 629	198. .00	82. 748	91. 314	107. .50	127. .02	145. .12	137. .09	124. .51	109. .22	107. .48	116. .50	112. .89	94. 006	61. 639	55. 831	112. .99
	Polska	869 303	933 942	113 230	136 205	161 468	153 754	140 644	119 510	121 002	146 413	155 074	137 279	866 732	859 139	232 375	920 418	982 661	183 731	426 063	671 365	580 804	442 255	220 931	221 202	431 490	460 799	231 346	720 091	644 559	289 060
2005	Brzesko	376	395	502	612	758	790	622	498	556	626	561	352	395	727	428	425	451	537	678	787	811	620	495	508	615	752	678	326	287	401
	Powiat brzeski	2.4 12	2.7 41	3.4 81	3.5 29	3.8 18	3.6 40	3.1 93	2.9 85	2.9 26	2.8 82	2.7 75	2.4 99	1.6 61	2.0 08	5.0 78	2.4 48	3.0 20	3.6 00	4.0 18	3.9 37	3.7 40	3.2 70	3.0 42	3.2 29	3.1 40	2.9 24	2.2 81	1.5 01	1.5 40	2.7 98
	Woj. małopolskie	79. 290	89. 750	107. .39	122. .50	142. .87	134. .20	119. .14	104. .67	106. .49	119. .39	117. .52	100. .22	69. 455	75. 843	193. .08	83. 348	93. 789	112. .58	129. .07	146. .42	135. .98	120. .99	107. .81	108. .64	118. .72	111. .69	89. 033	58. 583	57. 990	109. .61
	Polska	865 498	965 947	118 590	140 202	162 909	153 196	135 957	117 749	124 311	152 204	154 256	130 901	812 399	882 389	227 418	915 133	1 016	1 240	1 467	1 686	1 576	1 394	1 204	1 252	1 486	1 448	1 174	671 598	659 541	259 712
2002	Brzesko	402	455	610	753	754	703	562	509	661	764	763	476	372	359	689	454	506	650	812	779	727	533	522	592	668	617	449	294	267	357
	Powiat brzeski	2.6 02	3.1 36	3.6 71	3.9 18	3.5 02	3.3 92	3.0 52	2.8 88	2.9 77	2.8 33	2.6 40	2.0 04	1.8 15	1.9 85	4.9 00	2.7 32	3.3 35	3.9 84	4.1 97	3.6 57	3.5 12	3.0 47	3.1 29	3.2 68	3.0 55	2.6 50	1.8 31	1.5 60	1.5 31	2.6 06
	Woj. małopolskie	84. 320	98. 259	117. .14	133. .87	139. .13	125. .13	108. .43	103. .74	114. .62	120. .36	109. .84	82. 175	72. 380	76. 791	179. .52	88. 255	102. .57	123. .47	139. .70	142. .46	127. .62	111. .44	107. .75	115. .54	118. .21	102. .64	72. 727	59. 933	58. 903	100. .21
	Polska	907 551	108 530	132 713	158 049	157 197	144 900	123 311	119 693	141 409	158 501	145 833	988 046	877 364	901 524	213 588	956 734	1 136	1 391	1 650	1 625	1 491	1 268	1 221	1 412	1 540	1 364	877 336	718 592	676 724	173 542

Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

W Brzesku można zauważyć starzenie się społeczeństwa, czyli wyższy w porównaniu z krajem, województwem i powiatem odsetek osób w wieku poprodukcyjnym oraz niższy w wieku przedprodukcyjnym, co przedstawiają poniższe wykresy.

Porównując ludność według grup wieku w latach 2002, 2005 i 2006 można zaobserwować wzrost osób w wieku poprodukcyjnym oraz spadek w wieku produkcyjnym w każdym z wybranych okresów porównawczych.



Tab.5 RUCH NATURALNY

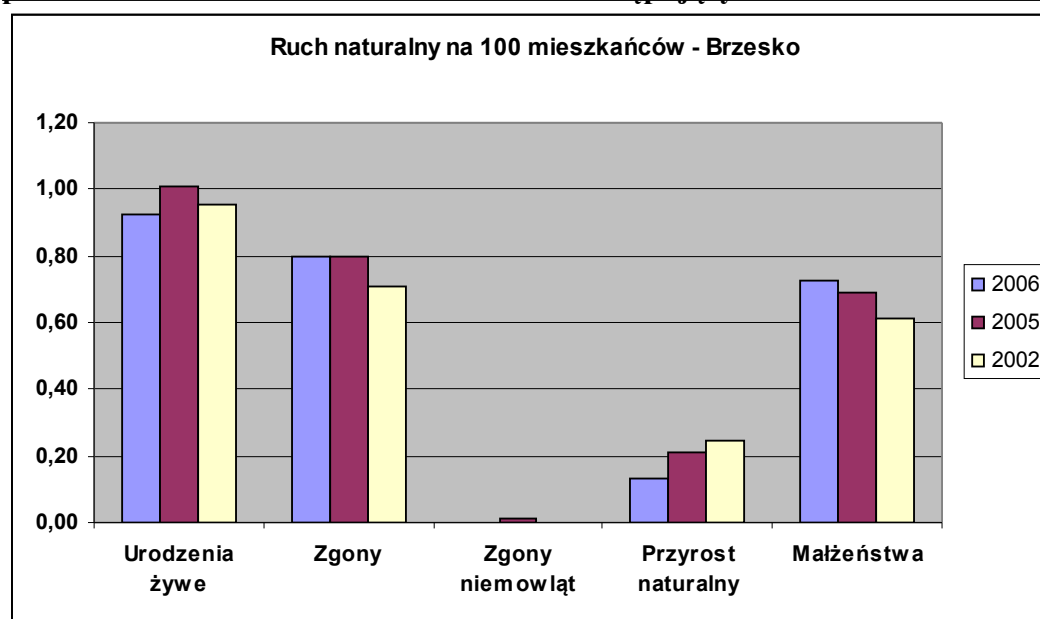
2.2

R O K	2.3 Wyszczeg ólnienie	Urodzenia żywe	Zgony	Zgony niemowląt	Przyrost naturalny	2.4 Maż eńst wa	2.5 Roz wody
2 0 6	Brzesko	158	136	0	22	124	
	Powiat brzeski	940	763	1	177	603	75
	Woj. małopolskie	32 652	28 697	176	3 955	19 543	950
	Polska	374244	369686	2238	4558	226181	71722
2 0 5	Brzesko	172	136	2	36	118	
	Powiat brzeski	917	784	5	133	544	90
	Woj. małopolskie	32 477	28 965	189	3 512	18 065	769
	Polska	364383	368285	2340	-3902	206916	67457
2 0 2	Brzesko	166	123	0	43	106	
	Powiat brzeski	968	736	4	232	485	49
	Woj. małopolskie	32 301	27 805	220	4 496	16 933	675
	Polska	353767	359486	2662	-5721	191935	45326

Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

Wartości poszczególnych wskaźników w Brzesku w 2006, 2005 i 2002 roku przedstawiają się niekorzystnie w porównaniu do odpowiadających im wskaźników w Polsce, województwie małopolskim i powiecie brzeskim.

Porównanie wartości wskaźników ruchu naturalnego w Brzesku w poszczególnych latach przedstawia następujący wykres:



Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

5. Przedsiębiorczość

Największy udział w ogólnej liczbie przedsiębiorstw gospodarczych na terenie Gminy mają handel hurtowy i detaliczny, punkty napraw pojazdów mechanicznych oraz napraw artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego. Na drugiej pozycji plasują się usługi, dalej budownictwo, a następnie produkcja.

Tab.6 Firmy brzeskie-rodzaj działalności

Rodzaj działalności	Ilość firm w Gminie	Ujęcie procentowe %	Ilość Firm w Powiecie	Ujęcie procentowe %
Handel hurtowy i detaliczny	720	33,2	1284	29,3
Usługi	375	17,3	572	13,1
Budownictwo	313	14,4	770	17,6
Produkcja	191	8,8	424	9,7
Transport	156	7,2	301	6,9
Usługi medyczne	148	6,8	214	4,9
Rolnictwo	72	3,3	369	8,4
Organizacje	55	2,5	106	2,4
Edukacja	45	2,1	106	2,4
Gastronomia	43	2	79	1,8
Kultura i Sport	32	1,5	89	2

Administracja	19	0,9	67	1,5
RAZEM	2169	100	4381	100

Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

W mieście znalazły swoje siedziby przedsiębiorstwa których produkty znane są na całym świecie. Do największych należy zaliczyć CAN-PACK SA – producenta puszek napojowych. Wielowiekowa tradycja produkcji piwa oraz jakość związane są z nazwą Okocim – obecnie spółką z udziałem kapitału zagranicznego Browarem Carlsberg Polska S.A. Uznana renomę na rynkach krajowych i zagranicznych ma sprzęt produkowany przez Małopolską Wytwórnę Maszyn. Do liderów gospodarczych należy zaliczyć również ZETO SA (branża informatyczna), oraz firmy: MARK (stolarka okienna) i CHEMIPLAST (systemy ociepleń). W Brzesku ma również swoją siedzibę firma transportowa Zasada Trans-Spedition.

Oprócz dużych i znaczących przedsiębiorstw rozwijają się również prywatne zakłady. W dużej mierze są to firmy rodzinne z wieloletnimi tradycjami. Rozwój przedsiębiorczości w gminie związany jest z powstaniem szerokiej gamy usług, handlu i gastronomii.

Tab.7 Firmy pod względem zatrudnienia

Zatrudnienie w firmach	Ilość przedsiębiorstw	
	Gmina Brzesko	Powiat Brzeski
1 osobowe	1660	3417
2-5 osób	345	613
6-20 osób	101	232
21-50	37	81
51-100 osób	17	27
101-250 osób	5	7
ponad 250 osób	4	4
RAZEM	2169	4381

Źródło: Dane z Urzędu Statystycznego.

W Brzesku działają instytucje okołobiznesowe: Cech Rzemieślników oraz Małych i Średnich Przedsiębiorców, Stowarzyszenie Przedsiębiorców Brzeskich oraz Krakowska Kongregacja Kupiecka O/Brzesko zrzeszają blisko 600 rzemieślników, biznesmenów i kupców. Stowarzyszenia te uczestniczą nie tylko w życiu gospodarczym miasta, lecz również wspomagają działalność kulturalną i charytatywną.

6. Dane o aktywności inwestycyjnej.

Gmina opracowała deklarację o współpracy z inwestorami. Deklaracja ta została przyjęta przez Radę Miejską w Brzesku 29 sierpnia 2001 roku. W/w dokumencie Rada Miejska zadeklarowała aktywna współpracę z każdym podmiotem krajowym i zagranicznym, którego celem będzie inwestowanie na terenie działania Gminy.

Ulgi podatkowe dla inwestorów:

1. Uchwała nr XXIX/188/2005 z 30 marca 2005 r.

Na jej podstawie zwalnia się z podatku od nieruchomości nowo wybudowane budynki i budowle oraz nowo nabyte grunty, przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej pod warunkiem utworzenia co najmniej 2 miejsc pracy. Zwolnienie przysługuje na okres 1 roku, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedsiębiorca spełnił warunki uprawniające do zwolnienia.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest przedłożenie w terminie 2 miesięcy od dnia oddania inwestycji do użytku, dokumentów potwierdzających spełnienie warunków uprawniających do objęcia zwolnieniem.

2. Uchwała XXX/196/2005 z dnia 27 kwietnia 2005r.

Zwalnia się z podatku od nieruchomości budynki lub ich części o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m², zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej przez ich właścicieli – rzemieślników szkolących uczniów.

Okres zwolnienia liczy się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedsiębiorca spełnił warunki uprawniające do zwolnienia. Warunkiem uzyskania zwolnienia jest prowadzenie działalności gospodarczej w ramach rzemiosła i szkolenie co najmniej 1 ucznia w celu praktycznej nauki zawodu.

3. Uchwała Nr X(91)2007 z dnia 5 września 2007 roku

Zwalnia się od podatku od nieruchomości: Nowo wybudowane budynki i budowle oraz nowo nabyte grunty, budynki i budowle przeznaczone na nowe inwestycje polegające na uruchomieniu lub poszerzeniu działalności gospodarczej pod warunkiem utworzenia nowych miejsc pracy związanych z tymi inwestycjami. Miejsce pracy jest uważane za powiązane z realizacją nowej inwestycji, jeżeli praca dotyczy działalności, z którą wiąże się inwestycja oraz jeżeli zostało utworzone w ciągu 1 roku od daty zakończenia tej inwestycji. Warunek tworzenia nowych miejsc pracy uważa się za spełniony, jeżeli inwestycja spowodowała wzrost netto zatrudnienia w stosunku do średniego poziomu zatrudnienia w okresie 6 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym rozpoczęto realizację inwestycji, przy czym uwzględnia się tylko pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy.

1. Zwolnienie przysługuje:

- 1) na okres 1 roku, w przypadku utworzenia co najmniej 2 nowych miejsc pracy
- 2) na okres 2 lat, w przypadku utworzenia co najmniej 20 nowych miejsc pracy
- 3) na okres 3 lat, w przypadku utworzenia co najmniej 50 nowych miejsc pracy.

Tereny inwestycyjne Gminy

1. **Bucze – Błonia** : działka rolna nr 1629/15 o powierzchni 42,58 ha - własność Gminy Brzesko. Przez działkę przebiegać będzie nowy odcinek drogi krajowej nr 768, która będzie drogą dojazdową do planowanej autostrady A4. Działka położona jest ok. 6 km na północ od Brzeska. Brak sieci kanalizacyjnej.
2. **Wokowice** : działki rolne o łącznej powierzchni 37,55 ha we wsi Wokowice – 6 km na wschód od Brzeska – 4 km do drogi krajowej nr4 + 8 km do drogi dojazdowej do przyszłej autostrady A4. Media: wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linie telefoniczne i elektryczne w zasięgu działek.
3. **Jadowniki Rędziny**: Niezabudowane działki o przeznaczeniu przemysłowym o łącznej powierzchni 34,58 ha. Własność: Carlsberg Polska S.A. Położenie: bezpośrednio przylega do wschodniej granicy Brzeska – w sąsiedztwie firm Canpack S.A., Zasada Trans Spedition i MWM – 0,5 km do obwodnicy Brzeska + 1,5 km do drogi dojazdowej do przyszłej autostrady A4. Media: wodociąg, kanalizacja, gazociąg, linie telefoniczne i elektryczne w zasięgu działek. Bocznica kolejowa w terenie działki.
4. **Mokrzyska –Bucze** :
 - teren pod bazę logistyczną, bez mediów -18,63 ha Teren składa się z 63 działek.
 - teren w pobliżu granicy Mokrzyska-Bucze – 41,34 ha.

Decyzje o warunkach zabudowy

Tab. nr.8 Wydane decyzje w latach od 2005-2008

Lata	Wszystkie decyzje
2005	260
2006	322
2007	396
2008	87
RAZEM	1065

Źródło: Dane z Wydziału ITK

Tab. nr 9 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji oraz informacje o terenie.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji	2005	2006	2007	2008	RAZEM
Informacja o terenie	18	31	56	9	114
	408	312	338	71	1129

Źródło: Dane z Wydziału ITK

7. Skala sprzedaży działek budowlanych

Tab. nr 10 Zbycie działek pod budownictwo mieszkaniowe w sołectwach

Rok	Położenie	Wartość zbycia w zł	Powierzchnia zbyta w ha
2002	Mokrzyska- Bucze	10 850,00	0,17
2003	Mokrzyska- Bucze	12 500,00	0,41
2003	Mokrzyska- Bucze	32 900,00	0,25
2003	Jadowniki	35 457,00	0,27
2003	Jasień	2 630,00	0,084
Razem		94 337,00	1,184

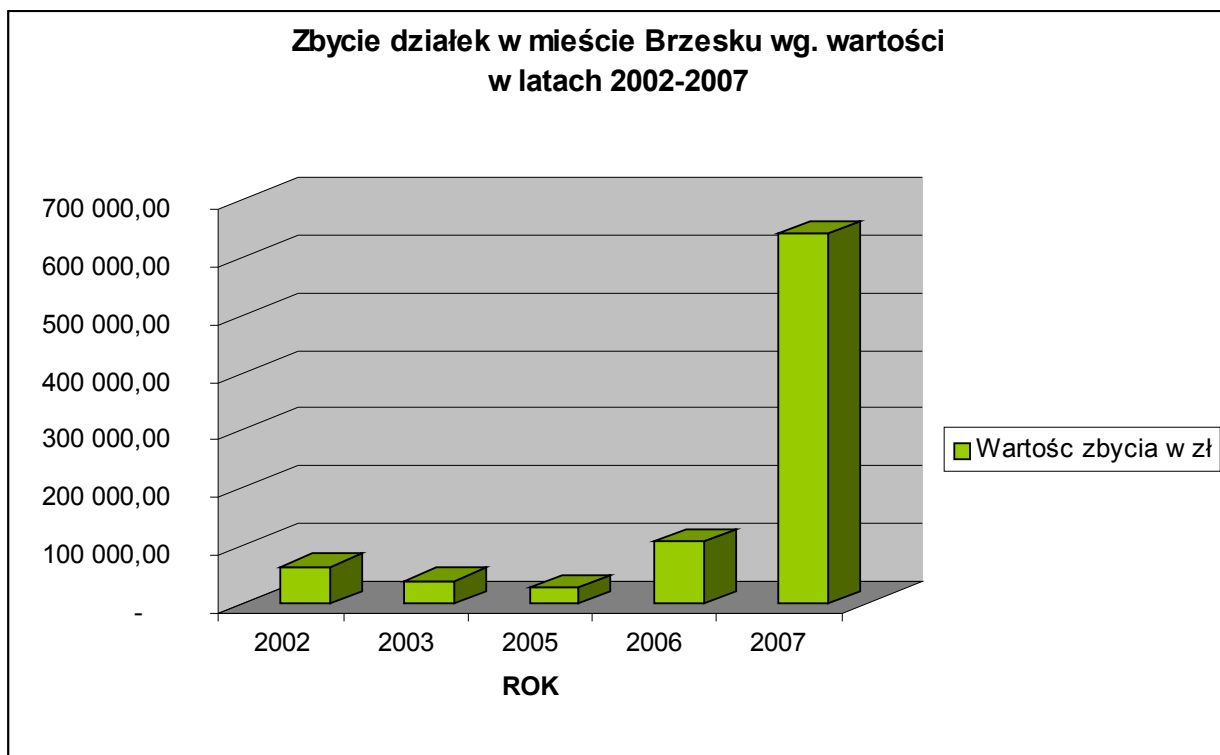
Źródło :Dane z Wydziału GGMR

Tab. nr 11 Zbycie działek pod budownictwo mieszkaniowe w mieście Brzesku

Rok	Położenie	Wartość zbycia w zł	Powierzchnia zbyta w ha
2002	Brzesko	64 600,00	0,0697
2003	Brzesko	40 586,00	0,157
2005	Brzesko	28 840,80	0,0585
2006	Brzesko	107 360,00	0,4146
2007	Brzesko	640 012,00	0,6762
RAZEM		881 398,80	1,376

Źródło :Dane z Wydziału GGMR.

Wykres nr 1



Źródło: Dane z GGMR.

Tab. nr 12 Zbycie-zamiana działek pod budownictwo mieszkaniowe w mieście Brzesku

Rok	Położenie	Wartość zbycia w zł	Powierzchnia zbyta w ha
2002	Brzesko	182 199,00	0,6736
2005	Brzesko	122 955,00	0,2812
2006	Brzesko	80 276,00	0,138
2007	Brzesko	65 331,00	0,0595
RAZEM		450 761,00	1,1523

Źródło :Dane z Wydziału GGMR.

Tab. nr 13 Zbycie działek ogółem w sołectwach

Rok	Położenie	Wartość zbycia w zł	Powierzchnia zbyta w ha
2002	Mokrzyska- Bucze	39 050,00	0,75
2002	Szczepanów	2 500,00	0,09
2002	Jasień	4 600,00	0,1

2003	Mokrzyska-Bucze	58 970,00	0,87
2003	Jadowniki	89 307,00	0,3661
2003	Jasień	2 630,00	0,014
2003	Sterkowiec	28 545,00	0,34
2003	Szczepanów	3 581,00	0,04
2003	Wokowice	1 621 891,00	4,44
2004	Jasień	142 171,00	0,3398
2004	Jadowniki	60 060,00	0,07
2004	Okocim	12 444,00	0,07
2004	Sterkowiec	-	1,63
2004	Wokowice	5 200,00	0,06
2004	Mokrzyska-Bucze	770,00	0,01
2005	Jadowniki	-	0,11
2005	Mokrzyska-Bucze	21 589,00	0,17
2005	Szczepanów	-	0,42
2006	Wokowice	3 050,00	1,11
2006	Jasień	513 998,00	1,16
2006	Mokrzyska-Bucze	647,00	0,23
2007	Jadowniki	6 600,00	0,53
2007	Jasień	1 305,00	0,01
RAZEM		2 618 908,00	12,9299

Źródło :Dane z Wydziału GGMR.

Tab. nr 14 Zbycie działek ogółem w mieście Brzesku

Rok	Położenie	Wartość zbycia w zł	Powierzchnia zbyta w ha
2002	Brzesko	186 260,00	0,7209
2003	Brzesko	224 996,00	1,2278
2004	Brzesko	141 172,42	0,848

2005	Brzesko	521 552,87	1,9937
2006	Brzesko	2 914 414,63	6,3976
2007	Brzesko	2 152 785,00	5,7916
RAZEM		6 141 180,92	16,9796

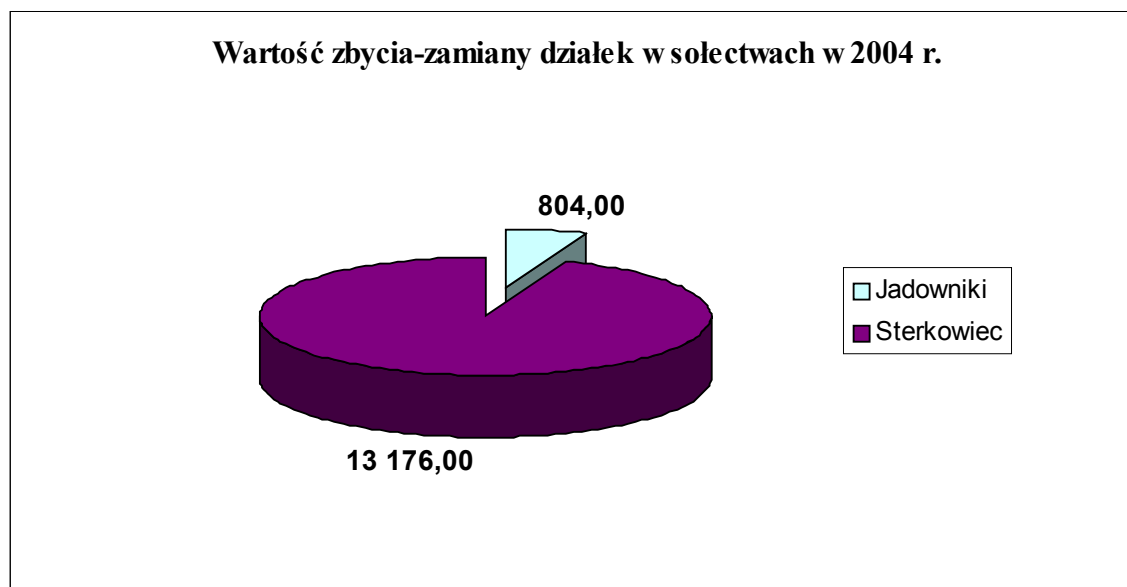
Źródło :Dane z Wydziału GGMR.

Tab. nr 15 Zbycie-zamiana działek ogółem w mieście Brzesku

Rok	Położenie	Wartość zbycia w zł	Powierzchnia zbyta w ha
2002	Brzesko	203 199,00	0,8153
2003	Brzesko	42 000,00	0,0692
2004	Brzesko	80 631,00	0,3296
2005	Brzesko	122 954,64	0,2812
2006	Brzesko	107 408,80	0,1991
2007	Brzesko	73 048,72	0,0795
RAZEM		629 242,16	1,7739

Źródło :Dane z Wydziału GGMR.

Wykres nr 2



Źródło :Dane z Wydziału GGMR

Powierzchnia zbyta w Jadownikach - 0,0134 ha , natomiast w Sterkowcu – 0,09 ha.

8. System Komunikacji

Niewątpliwym atutem Gminy Brzesko jest połączenie komunikacyjne z resztą kraju. Przez Gminę Brzesko przebiega międzynarodowa droga nr 4 (E40) Zgorzelec-Medyka oraz ważne szlaki krajowe – droga nr 75 Brzesko- Nowy Sącz-Krynica oraz droga nr 768 Brzesko-Szczurowa-Kielce. Brzesko jest punktem tranzytowym ze wschodu na zachód i południe Polski. Na przełomie lat 2006/2007 planowane jest zakończenie budowy odcinka autostrady A4 łączącej Brzesko z polsko – niemieckim punktem granicznym w Zgorzelcu. Autostrada będzie przebiegać 5 kilometrów na północ od granic miasta. Obecność autostrady usprawni komunikację Gminy nie tylko w kierunku wschód – zachód, ale również na północ Polski. Oprócz zjazdu do Brzeska w kierunku południowym, planowane jest jednocześnie zbudowanie północnego połączenia autostrady z drogą nr 768 do Warszawy.

Przez teren Gminy przebiegają następujące rodzaje dróg:

- drogi krajowe,
- drogi wojewódzkie,
- drogi powiatowe,
- drogi gminne.

Na terenie powiatu brzeskiego znajduje się 248,3km dróg powiatowych, co oznacza ich średnią gęstość rzędu 42,1km/100km² powierzchni powiatu. W porównaniu ze średnią regionu małopolskiego, wynoszącą 44,3km/100km², wynik ten należy uznać za niewystarczający.

Najbliższy Brzeska międzynarodowy port lotniczy znajduje się w Krakowie-Balicach. Powiat brzeski posiada korzystną lokalizację w odległości ok. 50km od tego portu, a dzięki oddaniu do użytkowania południowej obwodnicy Krakowa jest on dostępny samochodem z Brzeska w ciągu kilkadziesiąt minut.

Na tereni Brzeska działa miejska komunikacja autobusowa:

Linia nr 3 : Brzeska-Poręba –Brzesko

Linia nr 5 : Brzesko-Wokowice-Brzesko

Linia nr 7 : Brzesko-Bucze-Brzesko

Linia nr 8 : Brzesko-Sterkowiec-Brzesko

Linia nr 9: Brzesko-Okocim-Brzesko

Linia nr 10 : Brzesko-Jadowniki-Brzesko

II. Uwarunkowania zewnętrzne

1. Podstawy prawne mieszkalnictwa

1.1 Narodowa Strategia Rozwoju sektora mieszkaniowego 2008-2015

1.2 Ustawy i rozporządzenia w sprawie mieszkalnictwa

- Ustawa z dnia 27 marca 1993 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), dostosowuje planowanie przestrzenne do wymagań gospodarki rynkowej i rozwiązań powszechnie przyjętych w Europie.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2016)
Ustawa ta normuje działalność sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji państwowej w tych dziedzinach.

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) określa:

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.) reguluje zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości, finansowania i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwości organów w tych sprawach.

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) reguluje wraz z przepisami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie, zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi, a w tym: tworzenie zasobów mienia komunalnego oraz tryb zbywania nieruchomości gminnych.

- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070 z późn. zm.).
Zadaniem tej ustawy jest umożliwienie gromadzenia środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe przez osoby fizyczne oraz wspomaganie tego budownictwa przez państwo poprzez udzielanie preferencyjnych kredytów gminom, towarzystwom budownictwa społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym.

- Ustawa z dnia 18 grudnia 1998r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162 poz. 1121)

2. Zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy został powołany do realizacji zadań wynikających z polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Głównym celem działania KFM jest zwiększenie dostępności do mieszkań dla osób o dochodach nie pozwalających na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych. Środkiem służącym realizacji tego celu jest udzielanie preferencyjnych kredytów:

- dla Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielni mieszkaniowych na budowę i adaptację mieszkań na wynajem
- dla spółdzielni również na budowę mieszkań oddawanych do użytkowania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- dla gmin na budowę infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego, jak i spółdzielnie mieszkaniowe, są organizacjami nie nastawionymi na zysk, ich celem statutowym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności. Mieszkania finansowane z udziałem kredytu ze środków KFM mogą być wynajmowane osobom/rodzinom nie dysponującym tytułem prawnym do innego lokalu oraz posiadającym umiarkowane dochody w przeliczeniu na członka rodziny. Realizacja programu społecznego budownictwa czynszowego odbywa się we współpracy z samorządowymi władzami lokalnymi.

Zasady działania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i udzielania kredytów z jego środków regulują:

- Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 98 poz. 1070 z 2000 r. z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. W sprawie warunku i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego funduszu Mieszkaniowego

2.1 Finansowanie budownictwa z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa

Kredyty KFM na realizację inwestycji budowlanych:

O kredyt może ubiegać się :Spółdzielnia mieszkaniowa oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Kwota kredytu

- do 70 % kosztów przedsięwzięcia

Oprocentowanie kredytu

- stopa oprocentowania kredytu jest stała, ustalona w stosunku rocznym jako stopa nominalna w wysokości 1 %

Okres kredytowania – 15 lat

Warunkiem uruchomienie kredytu jest poniesienie kosztów w wysokości 25 %.

3. Termomodernizacja budynków mieszkalnych.

3.1 BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO - FUNDUSZ TERMOMODERNIZACJI

Premia termomodernizacyjna jest formą pomocy państwa dla inwestora realizującego przedsięwzięcie termomodernizacyjne. Jest ona przyznawana przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości 25% kwoty kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia. Premia termomodernizacyjna stanowi spłatę części kredytu zaciągniętego przez inwestora. Oznacza to, że realizując przedsięwzięcie termomodernizacyjne inwestor spłaca 75% kwoty wykorzystanego kredytu.

W ramach obsługi Funduszu Bank Gospodarstwa Krajowego podejmuje decyzje o przyznaniu premii termomodernizacyjnej oraz - po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia - przekazuje przyznaną premię do banku kredytującego na spłatę pozostałej części kredytu zaciągniętego przez inwestora.

O premię mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy, z wyjątkiem jednostek budżetowych i zakładów budżetowych:

- 1) budynków mieszkalnych

- 2) budynków użyteczności publicznej wykorzystywanych przez jednostki samorządu terytorialnego
- 3) lokalnej sieci ciepłowniczej
- 4) lokalnego źródła ciepła,
- 5) budynków zbiorowego zamieszkania, przez które rozumie się: dom opieki społecznej, hotel robotniczy, internat i bursę szkolną, dom studencki, dom dziecka, dom emeryta i rencisty oraz budynki o podobnym przeznaczeniu

3.2 BANK OCHRONY ŚRODOWISKA - Kredyty na przedsięwzięcia z zakresu termomodernizacji

Podmioty uprawnione do ubiegania się o kredyt:

- właściciele lub zarządcy budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, niezależnie od statusu prawnego, z wyłączeniem jednostek budżetowych i zakładów budżetowych
- jednostki samorządu terytorialnego realizujące przedsięwzięcie termomodernizacyjne w budynku stanowiącym ich własność i wykorzystywanym do wykonywania zadań publicznych

Warunki kredytowania:

- max kwota kredytu - do 80% kosztów zadania
- okres spłaty kredytu - do 10 lat
- karencja - nie dłużej niż 1 miesiąc od daty zakończenia zadania
- oprocentowanie - zmienne ustalone na podstawie uchwały Zarządu BOŚ S.A.

4. Budownictwo socjalne

BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO

Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006r., Nr 251, poz. 1844).

- Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 r. w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać pozyskane lokale mieszkalne (Dz.U Nr 52 ,poz.346)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 marca 2008 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu i terminów składania i rozpatrywania wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, treści wniosku, kryteriów jego oceny, wzoru formularza rozliczenia udzielonego wsparcia oraz minimalnych wymagań w zakresie wyposażenia, jakie muszą spełniać pozyskane lokale mieszkalne.

Rodzaje realizowanych przedsięwzięć

- budowa budynku (na nieruchomości stanowiącej własność inwestora lub będącej w jego użytkowaniu wieczystym),
- remont lub przebudowa budynku lub części takiego budynku (będącego własnością inwestora i przeznaczonego na pobyt ludzi),
- zmiana sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku będącego własnością inwestora, wymagającego dokonania remontu lub przebudowy,
- nabycie lokali mieszkalnych, (liczba lokali mieszkalnych zakupionych w ramach przedsięwzięcia objętego wsparciem nie może przekraczać połowy wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku),
- nabycie lokali mieszkalnych połączonym z ich remontem

Dofinansowanie: 20 % przy budowie nowego budynku na cele socjalne.

30 % remont i adaptacja istniejącego obiektu na cele socjalne

5.Dotacje unijne na budownictwo mieszkalne

5.1 MAŁOPOLSKI REGIONALNY PROGRAM OPERACYJNY 2007-2013

Działanie 6.1 Schemat A Rozwój miast

Projekty realizowane wyłącznie w ramach Programu Rewitalizacji

Inwestycje podlegające dofinansowaniu:

- modernizacja, renowacja lub adaptacja budynków na cele mieszkań socjalnych.

Wydatki kwalifikowane:

- wydatki związane z przygotowaniem projektu : dokumentacja, techniczna, przetargowa, studium wykonalności,
- wydatki związane z realizacją projektu : przygotowanie terenu pod budowę , prace ziemne, instalacyjne, prace budowlane, remontowe, zakup gruntu (do 10 % wartości wydatków kwalifikowanych)
- wydatki związane z zarządzaniem projektem : nadzór nad realizacją inwestycji, działania informacyjno-promocyjne.

Dofinansowanie do 70 %

Minimalna /maksymalna kwota wsparcia: 500 000 – 15 000 000 zł

III. Analiza – SWOT

Zewnętrzne zagrożenia i możliwości oddziaływujące na zmianę. Wewnętrzne mocne i słabe strony lokalnego mieszkalnictwa wpływające na jego dalszy rozwój.

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
własność gminna działek, na których może zostać zlokalizowany obiekt	obciążenie budżetu miasta spłatą kredytów i pożyczek jest konsekwencją znacznych inwestycji infrastrukturalnych,
zorganizowana infrastruktura miejska	brak środków finansowych na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa
obecność na rynku licznych hurtowni materiałów budowlanych oraz firm specjalistycznych	degradacja budynków komunalnych i infrastruktury społecznej
strategiczne położenie Gminy Brzesko oraz dobra komunikacja wewnętrzna	zły stan techniczny niektórych dróg i chodników
obecność developerów na rynku lokalnym,	brak organizacji gminnych wspierających rozwój mieszkalnictwa
SZANSE	ZAGROŻENIA
rozwój gospodarczo-społeczny Gminy	brak środków finansowych w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym
dofinansowanie inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym ze środków krajowych i zagranicznych	wzrost poziomu bezrobocia i patologii społecznych
lokalizacja nowych firm polskich i zagranicznych	słaba pro-mieszkaniowa polityka państwa
	Postępujące ubożenie społeczeństwa
rozwój inicjatyw społecznych i aktywna współpraca organizacji z samorządem	

IV. Stan zasobów mieszkaniowych i warunki mieszkaniowe na rynku lokalnym

- 1. Miejska polityka czynszowa.**
- 2. Dodatki mieszkaniowe.**
- 3. Zasady przydziału mieszkań komunalnych.**
- 4. Inwestycje w obiekty mieszkalne**

A. Mieszkania oddane do użytku w 2005 roku.

1. Nazwa zadania:

„ADAPTACJA I ROZBUDOWA BUDYNKU GOSPODARCZEGO Z PRZEZNACZENIEM NA LOKALE MIESZKALNE WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI ORAZ BUDOWA BUDYNKU GOSPODARCZEGO W BRZESKU PRZY ULICY CEGIELNIANEJ NA DZIAŁKACH NR EW. 2242/2, 2243/2, 2252/3”

2. Zakres rzeczowy:

Dane ogólne budynku mieszkalnego:

- pow. zabudowy – 337 m²
- pow. użytkowa – 271 m²
- kubatura – 1279 m³
- pow. mieszkalna – 164,7 m³
- ilość mieszkań – 7
- ilość izb – 17

Dane ogólne budynku gospodarczego:

- * pow. zabudowy – 43,00 m²
- * pow. użytkowa – 34,00 m²
- * kubatura – 114,00 m³

3. Wartość zadania inwestycyjnego – 411 428,48 zł (słownie: czterysta jedenaście tysięcy czterysta dwadzieścia osiem złotych 48/100)

- budynek mieszkalny – 386 968,37 zł
- budynek gospodarczy – 24 460,11 zł

w tym:

- a) opracowanie dokumentacji projektowej przez zespół proj. A. Budziocha (umowy i wykonanie w 2004 r.) – 11.960 zł
 - b) roboty budowlano-montażowe wykonane przez firmę Usługi Ogólno-Budowlane Józef Majerski wg umowy nr ITK.III.341/1/05/EG/220/05 oraz aneksu nr 1/05 – 366.855,14 zł
 - c) roboty budowlane (przyłącz elektryczny) wykonane przez Zakład Elektroinstalacyjny Eugeniusz Kopacz umowa ITK.III.2227/1/05/EG/627 – 3.773,70 zł
 - d) opłata przyłączeniowa – ENION – umowa nr 10288/3/2005/626 – 6.152,46 zł
 - e) nadzór inwestycyjny – umowa nr ITK.III.2222/4/2/05/EG/248 – 5.368,00 zł
 - f) opinia SANEPID – decyzja płaćnicza 200/05 – 80,00 zł
 - g) odsetki od obligacji – 17.239,18 zł
4. Inwestycja została odebrana protokołem z dnia 6.12.2005 r. i decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Brzesku nr PINB-7353/D/54/2005 z dnia 19.12.2005 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie.

Budynek wraz z niezbędnymi dokumentami przekazany został do Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Brzesku.

- Realizacja – 30.05.2005 r. do 25.10.2005 r.
- Przekazanie – grudzień 2005 r.

B. Budynek planowany do budowy.

Budynek murowany dobrze ocieplony:

- 4 klatki schodowe
- 4 kondygnacyjny

Gabaryty - 48,52 x 13,19 mb wysokość→14,5 m

Powierzchnia zabudowy – 639,98 m²

Kubatura – 8412,5 m³

Opomiarowanie mediów oddzielnie dla każdego mieszkania.

Ogrzewany piecami grzewczymi dwufunkcyjnymi.

Kuchenki elektryczne.

58 mieszkań (pow. mieszkań) z tego:

- pow. ok. 27,5 m² (M1) →24 szt.
- pow. ok. 29,1 m² (M2) →26 szt.
- pow. ok. 36,2 m²(M3) →4 szt.
- pow. ok.50,2 m²(M4) →4 szt.

KOSZT BRUTTO BUDYNKU SOCJALNEGO → 4 836 934 zł.

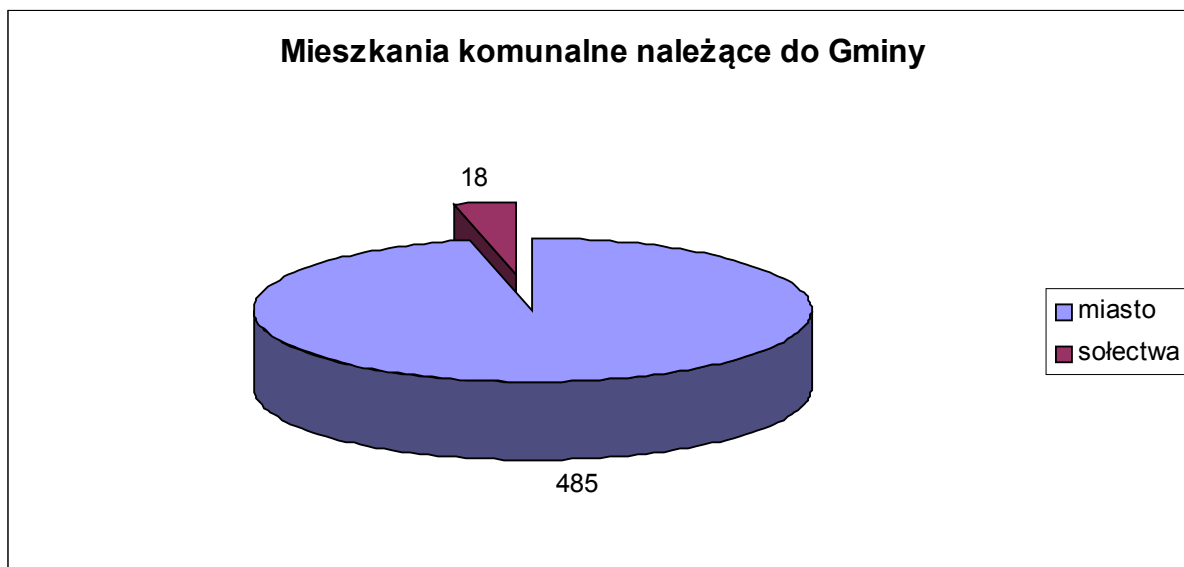
5. Popyt na mieszkania

C. Zasoby Gminy zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego z dnia 31.12.2007r.

Miasto Brzesko; 568 mieszkań w tym 485 komunalnych i 40 mieszkań socjalnych

Sołectwa: 18 mieszkań komunalnych, 2 mieszkania socjalne

Wykres nr 1



Źródło :dane na dzień 31.12.2007 r. Urząd Statystyczny

Wykres nr 2



Źródło :dane na dzień 31.12.2007 r. Urząd Statystyczny

W tym roku do kwietnia, mieszkańcy złożyli do Urzędu: 100 wniosków na mieszkania komunalne.

Zapotrzebowanie na lokale socjalne, opracowane na podstawie informacji otrzymanej z Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Brzesku oraz prawomocnych wyroków sądowych o eksmisję z lokali spółdzielczych i budynków prywatnych.

1. Budynek socjalny przy Pl. Kupieckim 10 – w przypadku gdy zostanie przeznaczony do wykwaterowania – **26 lokali socjalnych**
2. Inne wyroki o eksmisję / z lokali spółdzielczych, budynków prywatnych – **13 lokali socjalnych**
3. Wnioskodawcy oczekujący na przydział lokalu socjalnego /Lista przydziałów na 2008 r. – **6 lokali socjalnych**
4. Wśród złożonych w tut. Urzędzie wniosków o przydział mieszkania z zasobów komunalnych Gminy Brzesko znajduje się również **ok. 20 wniosków**, osób oczekujących na pozytywne załatwienie, które można wstępnie zakwalifikować do ewentualnego przydziału lokalu socjalnego. Są to osoby opuszczające zakłady karne, bezdomne, bez stałych dochodów.

Łącznie : 65 lokali socjalnych

V. Kierunki strategicznych działań

1. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Brzesko na lata 2008 - 2012

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalony przez radę gminy, w kształcie określonym przez art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Wieloletni program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę organowi wykonawczemu gminy do podejmowania bezpośrednich, bieżących decyzji operacyjnych.

Program wprowadza planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, stanowioną na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia są prawdziwe dane o zasobach, ich stanie, potrzebach, ale przy uwzględnieniu realnych możliwości gminy.

Zgodnie z ustawą powołaną w ust. 1 Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzesko został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 3) zasady polityki czynszowej,
- 4) analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 5) przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Brzesko w latach 2008 – 2012 oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
- 6) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,

Ustala się następujące podstawowe założenia programu:

1). Cele sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Brzesko:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Brzesko,
- b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w uzasadnionych finansowo i organizacyjnie przypadkach,
- c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

2). Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w okresie objętym programem w oparciu o istniejące zasoby mieszkalne oraz planowane budownictwo mieszkaniowe.

1. 1 Istniejący stan faktyczny w zakresie wielkości i stanu zasobu

Ogólna powierzchnia gminnych zasobów mieszkaniowych wynosi 25.706,02 m² z czego:

- w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy - 5.565,13 m²
- w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 19.924,34 m².

Gmina dysponuje 43 lokalami socjalnymi. W okresie objętym niniejszym programem przewiduje się pozyskanie kolejnych 60 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne (powierzchnia ok. 2.500 m²) z jednoczesną likwidacją obecnych 26 lokali socjalnych w budynku przy Pl. Kupieckim 10 w Brzesku.

Struktura wiekowa budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu prezentuje się następująco:

- budynki wzniesione po 1990 roku - 2
- budynki wzniesione w latach 1971-1990 - 3
- budynki wzniesione w latach 1961-1970 - 10
- budynki wzniesione w latach 1950-1960 - 19
- budynki wzniesione w latach 1900-1949 - 14
- budynki wzniesione w XIX wieku - 19

Liczba lokali w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy wynosi 119, natomiast liczba lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosi 460.

WYKAZ WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH wg stanu na dzień 31.12.2007 r.

Lp.	Lokalizacja Wspólnota /mała i duża/	Powierzchnia ogółem wspólnot	w tym		w tym		liczba lok. mieszkaln.	w tym		I/lokali własność. mieszk.	I/lokali komunal. mieszk.	I/lokali własn. użytk.	I/lokali komun użytk.	Udział w bud. własn.	Udział w bud. gminy
			pow.użytk. mieszk. własn.	pow.użytk. mieszk. komunal.	p.lok. użytk. własn.	p.lok. użytk. komun		w tym	w tym						
1	Barona Goetza 2 lok.użytk. pustostan	948,27 77,58	213,62	734,65			17	4	13				1	0,22	0,785
2	Browarna 2	410,68	262,94	147,74			9	6	3					0,64	0,36
3	Browarna 3	441,31	333,71	107,6			9	7	2					0,75	0,26
4	Browarna 4	405,86	137,13	268,73			9	3	6					0,37	0,63
5	Browarna 5	438,76	385,66	53,1			8	7	1					0,88	0,12
6	Browarna 5a	894,62	275,07	619,55			18	5	13					0,31	0,69
7	Browarna 6	428,62	246,46	182,16			9	5	4					0,58	0,42
8	Browarna 10	436,27	345,11	91,16			9	7	2					0,8	0,2
9	Browarna 12	440,93	213,11	227,82			9	4	5					0,48	0,52
10	Kościuszki 64a	796,99	355,07	441,92			18	8	10					0,45	0,55
11	Kościuszki 65	521,37	521,37	0			9	9	0					0,67	0,33
12	Kościuszki 67 /z garażem/ garaż własnościowy	503,2 18,35	359,24	143,96	18,35		9	6	3			1		0,76	0,24
13	Kościuszki 69 Trafo	475,3 23,35	230,76	244,54			9	4	5				1	0,47	0,53
14	Kościuszki 69a	395,49	264,36	131,13			9	6	3					0,66	0,34
15	Kościuszki 69b	402,47	217,53	184,94			9	5	4					0,54	0,46

	Lokalizacja		w tym	w tym	w tym			w tym	w tym				
Lp.	Wspólnota /mała i duża/	Powierzchnia ogółem wspólnot	pow.użytk. mieszk. włas.	pow.użytk. mieszk. komunal.	p.lok użytk. włas.	p.lok. użytk. komun	liczba lok. mieszkaln.	I/lokali własność. mieszk.	I/lokali komunal. mieszk.	I/lokali własn. użytk.	I/lokali komun użytk.	Udział własn. w bud.	Udział gminy w bud.
16	Kościuszki 69c	403,3	232,44	170,86			9	5	4			0,57	0,43
17	Legionów Piłsud. 23	2656,75	948,27	1708,48			60	22	38			0,36	0,64
18	Legionów Piłsud. 40b	1821,6	1101,96	719,64	22,00		45	27	18	1		0,58	0,42
	sklep własnościowy	22											
	garaże gminne	102				102					6		
19	Nowa 1	273,99	236,04	37,95			6	5	1			0,86	0,14
20	Nowa 3	273,94	186,48	87,46			6	4	2			0,68	0,32
21	Nowa 5	273,44	187,47	85,97			6	4	2			0,68	0,32
22	Ogrodowa 1	1911,93	541,96	1369,97			46	12	34			0,28	0,72
23	Ogrodowa 2	1906,40	934,32	972,08			46	23	23			0,47	0,53
24	Ogrodowa 3	1851,28	702,16	1149,12			45	16	29			0,38	0,62
25	Ogrodowa 4	2541,5	808,38	1733,12			60	18	42			0,32	0,68
26	Ogrodowa 6	2141,15	469,00	1672,15			51	11	40			0,19	0,81
	lokale użytkowe gminne	413,23				413,23					6		

27	Ogrodowa 7	2546,67	687,15	1859,52			60	16	44			0,27	0,73
28	Ogrodowa 8	2610,85	1346,22	1264,63			60	30	30			0,51	0,49
29	Ogrodowa 11	3150,65	1832,97	1317,68			74	42	32			0,58	0,42
30	Okocimska 30	753,88	467,59	286,29			11	6	5			0,62	0,38
31	Okocimska 42	827,85	448,63	379,22			10	6	4			0,54	0,46
32	Głowackiego 10	106,07	67,82	38,25	37,00		2	1	1	1		0,42	0,58
	lokal użytk. własnościowy	37											
	sklep gminny	54,34				54,34					1		
33	Partyzantów 5	2160,85	1658,16	502,69			40	31	9			0,77	0,23
34	Partyzantów 24	1601,58	906,07	695,51	146,19		36	20	16	8		0,59	0,41
	garaże własnościowe	146,19											
	lokale puste gminne	20,9				20,9					3		
35	Mickiewicza 68a	247,58	91,43	156,15			4	2	2			0,35	0,65
36	Rynek 16 /biblioteka/	138,6		138,6	139,9		2		2	1		0,40	0,60
	Starosto Powiatowe	139,9											
	SUMA	39194,84	18215,66	19924,34	363,44	691,4	839	387	452	12	18		

WYKAZ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

		powierzchnia	ilość
Lokalizacja		mieszkań	lokali
		komunalnych	w budynku
1	Browarna 8	129,83	3
2	Browarna 18	170,78	2
3	Browarna 25	204,88	3
4	Browarna 27	209,28	3
5	Browarna 29	130,26	3
6	Browarna 31	241,9	3
7	Cegielniana 1	92,00	3
8	Cegielniana 2	154,79	3
9	Cegielniana 3	250,7	7
10	Głowackiego 33	107,42	2
11	Kościuszki 4 i 4a	175,55	4
12	Kościuszki 12	70,22	2
13	Krótką 3	90,87	2
14	Kręta 1	95,41	4
15	Matejki 3	95,52	2
16	Matejki 4	202,35	4
17	Mickiewicza 68	219,74	5

18	Plac Kupiecki 10	610,9	25
19	Okocimska 1	92,00	3
20	Okocimska 39	116,04	2
21	Okocimska 40 i 40a	416,44	7
22	Rynek 24	103,2	2
23	Wesoła 2	279,11	4
24	Wesoła 3	159,23	4
25	Pałac Zwycięstwa 4	638,52	12
26	Żwirki i Wigury 8	126,32	2
27	Goetzów Okocimskich 47	137,5	3
28	Goetzów Okocimskich 51	203,8	4
29	Jasień Prosta 22	40,57	1
Suma		5565,13	124

Wyposażenie lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego w media prezentuje poniższa tabela

Np.	Rodzaj urządzenia lub instalacji	Liczba
1.	wodociąg sieciowy	579
2.	kanalizacja	579
3.	gaz przewodowy	568
4.	centralne ogrzewanie	501
5.	centralna ciepła woda	26

Zwiększenie ilości lokali mieszkalnych nastąpi poprzez budowę budynku socjalnego z 60 lokalami socjalnymi w latach 2008-2009. Dzięki temu nastąpi wzrost ilości lokali socjalnych dla rodzin o najniższych dochodach.

1.2 Planowana polityka czynszowa

Wysokość czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego będzie podniesiona w 2008 r. maksymalnie o 10 % (podwyżka będzie obowiązywać od 1 stycznia 2009 r.). W latach następnych stawka czynszu będzie wzrastała rocznie o 3%. Oznacza to, że w poszczególnych latach stawka bazowa czynszu osiągnie poziom maksymalny wskazany poniżej.

Do kalkulacji przyjęto zasadę, iż stosunek stawki bazowej czynszu do stawki czynszu maksymalnego i stawki czynszu w lokalach socjalnych pozostanie na niezmiennym poziomie w stosunku do danych z 2000 r,

Rok bazowy 2000 r.:

- **Stawka bazowa czynszu na terenie miasta: 1,05 zł./m² miesięcznie x 10% = 1,16 zł./m²**
- Stawka maksymalna czynszu przy wspólnym WC i łazience:
1,85 zł./m² miesięcznie x 10% = 2,03 zł./ m²
- Stawka maksymalna przy osobnym WC i łazience:
1,95 zł./m² miesięcznie x 10% = 2,14 zł./m²
- Stawka bazowa czynszu na terenie wsi:
0,65 zł./m² miesięcznie x 10% = 0,72 zł./m²
- **Stawka bazowa za lokale socjalne:**
0,58 zł./m² miesięcznie

maksymalna stawka czynszu za lokal socjalny to połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733, rozdz. 4, art. 23, pkt. 4).

Stawka bazowa czynszu na terenie miasta:

- rok 2008 - 1,16 zł.
- rok 2009 - 1,19 zł.
- rok 2010 - 1,22 zł.
- rok 2011 - 1,26 zł.
- rok 2012 - 1,30 zł.

Stawka maksymalna czynszu przy wspólnym WC i łazience:

- rok 2008 - 2,03 zł.
- rok 2009 - 2,09 zł.
- rok 2010 - 2,15 zł.
- rok 2011 - 2,21 zł.
- rok 2012 - 2,27 zł.

Stawka maksymalna czynszu przy osobnym WC i łazience:

- rok 2008 - 2,14 zł.
- rok 2009 - 2,20 zł.
- rok 2010 - 2,27 zł.
- rok 2011 - 2,34 zł.
- rok 2012 - 2,41 zł.

Stawka maksymalna czynszu na terenie wsi:

- rok 2008 - 0,72 zł.
- rok 2009 - 0,74 zł.
- rok 2010 - 0,76 zł.
- rok 2011 - 0,78 zł.

- rok 2012 - 0,80 zł.

- stawka za lokale socjalne w poszczególnych latach to połowa stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (art. 23, pkt. 4 ustawy).

Suma stawek czynszowych za lokal w danym roku nie może łącznie przekroczyć 3,0 % wartości odtworzeniowej tego lokalu, obliczonej zgodnie z zasadami obowiązującymi w ostatnim miesiącu roku poprzedniego. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego z dnia 26 marca 2008 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie małopolskim w okresie od 1 kwietnia 2008 r. do 30 września 2008 r. stanowi kwotę 2.932,00 zł.

Ustala się :

a) czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu za wyposażenie mieszkania w:

- c.o. o 20% 0,23 zł.
- gaz o 20% 0,23 zł.
- łazienka o 20% 0,23 zł.
- WC o 20% 0,23 zł.
- WC i łazienka o 30% 0,35 zł.

- balkon lub loggia o 5 % 0,06 zł.

b) czynniki obniżającą stawkę bazową czynszu:

- mieszkanie w suterenie o 10% 0,12 zł.
- mieszkanie w oficynie o 5% 0,06 zł.
- lokal z WC poza lokalem,
ale w tym samym budynku o 10% 0,12 zł.
- mieszkanie bez łazienki o 10% 0,12 zł.
- woda poza lokalem mieszkalnym o 5% 0,06 zł.
- ślepa kuchnia o 10% 0,12 zł.

c) czynniki podwyższające powyżej obniżające stawkę bazowa czynszu na wsi –analogicznie jak na terenie miasta.

1.3 Planowana sprzedaż lokali w latach 2008 – 2012

Z gminnego zasobu lokalowego Gminy Brzesko sprzedano w latach 2004 – 2007 ogółem
posłużyły do oszacowania zmian wielkości zasobu we wskazanych latach.

103 lokali o średniej powierzchni 45 m². Dane te

Rok	Ilość sprzedanych lokali	Powierzchnia sprzedanych lokali (m ²)	Cena sprzedanych lokali z bonifikatami 60%,65%, 75%,80%, 90% (zł.)	Cena sprzedanych lokali w przeliczeniu na bonifikatę 80% (zł.)	Średnia cena (zł./m ²) przy bonifikacie 80% (zł.)
1	2	3	4	5	6
2004	14	638,36	175.718,70	135.443,00	212,17
2005	31	1.431,77	291.796,40	312.535,00	218,29
2006	34	1.536,16	372.822,40	366.697,60	238,71
2007	24	1.046,85	323.661,70	295.285,60	282,07
Razem:	103	4.653,14	x	1.112.961,20	x

W badanym okresie poszczególne mieszkania były sprzedawane przy zastosowaniu różnych bonifikat. W tabeli nr 2 w poz. 6 przykładowo pokazano cenę 1m² dla najczęściej występującej bonifikaty to jest 80%. Średni roczny wzrost ceny jednostkowej metra kwadratowego mieszkania w badanym okresie wynosił w przybliżeniu ~ 3-10%. Przyjmuje się, że utrzyma się wzrost ceny metra kwadratowego mieszkania na poziomie 10% i średnia roczna sprzedaż 20 mieszkań o średniej powierzchni 45 m². Przy takim założeniu wpływy ze sprzedaży mieszkań powinny kształtować się następująco:

- 2008 r. – 216.000 zł.

- 2009 r. – 237.600 zł.
- 2010 r. – 261.360 zł.
- 2011 r. – 316.250 zł.
- 2012 r. – 347.875 zł.

1.4 Analiza potrzeb remontowych

Rzeczywiste potrzeby remontowe dotyczące budynków i lokali stanowiących wyłączną własność gminy, w latach 2008 - 2012 prezentuje poniższa tabela.

Wartości wskazane w tabeli odzwierciedlają nakłady, jakie należałoby ponieść, by zasób utrzymać w stanie nie pogorszonym oraz wykonać inne niezbędne prace.

Lp.	Zakres remontu	2008	2009	2010	2011	2012	Łącznie
1.	Remont budynków, wymiana pokryć oraz przestawienie	20.000	21.000	22.000	23.000	24.000	110.000
2.	Remont instalacji	15.000	15.500	16.000	16.500	17.000	80.000
3.	Wymiana okien	40.000	42.000	45.000	48.000	50.000	225.000

Razem zł.:	75.000	78.500	83.000	87.500	91.000	415.000
-------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Tabela poniżej, przedstawia z kolei rzeczywiste potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w latach 2008 -2012. Wartości podane w tabeli dotyczą tylko wydatków przypadających na Gminę. Trzeba dodać, iż wola realizacji remontu w przypadku wspólnot zależy od podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali, tworzących wspólnotę, przedstawić, zatem można jedynie szacunki hipotetyczne, co do kwot wydatkowanych w latach kolejnych na remonty. Ponadto Gmina czyni starania by zmniejszyć swój udział w budynkach wspólnotowych. Służy temu system bonifikat przy sprzedaży lokali. W sytuacji wykupu wszystkich lokali gminnych znajdujących się w danym budynku bonifikata może sięgać 90% wartości lokalu lub 80% przy rozłożeniu ceny sprzedaży na raty.

Zakres remontu.	rok 2008	rok 2009	rok 2010	rok 2011	rok 2012	Łącznie:
Remonty dachów	60.000	60.000	210.000	215.000	220.000	765.000
docieplenie budynków, Instalacja c.o.	157.000	238.000	261.000	316.000	348.000	1.444.000

Rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami Gminy, których skala będzie uzależniona od realnych możliwości finansowych Gminy, tym niemniej, zdefiniowanie tych potrzeb jest niezbędne dla ukazania realistycznego obrazu stanu gospodarki mieszkaniowej.

1.5 Koszty utrzymania zasobu lokalowego Gminy Brzesko w latach 2008-2012 źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- a) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- b) koszty utrzymania technicznego budynków.

I. W przypadku utrzymania nieruchomości wspólnych właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. Właściciel – Gmina uiszcza zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat za pośrednictwem Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. – zarządcy.

II. Źródłem finansowania są czynsze z lokali komunalnych.

Koszty utrzymania części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Lp	Rodzaj	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Razem:
.	kosztu	rok	rok	rok	rok	rok	rok	rok	
1.	Koszty zarządu	445.80	444.56	457.90	471.63	487.78	500.36	515.37	2.876.07

i exploatacj i	0	5	2	9	8	2	3	5
2. Koszty remontów	110.01 8	218.71 6	116.71 8	120.22 0	123.82 6	127.54 1	131.36 7	948.40 6

Powierzchnia mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych wynosiła na koniec roku 2007 – **19.924,34 m²**.

Średni koszt w przeliczeniu na powierzchnię mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych wyniósł – **2,77 zł./m²/m-c w roku 2007**.

Planowane wydatki Gminy na utrzymanie części wspólnych nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych w kolejnych latach prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Rodzaj kosztu	2007 rok	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok
1.	Wpłaty na remonty budynków Wspólnot mieszkaniowych	218.716	281.000	110.028	113.328	116.727	120.228

Planowane wydatki mogą ulegać zmianom spowodowanym wykupem mieszkań komunalnych oraz uzależniane są podejmowanymi uchwałami oraz potrzebami wspólnot mieszkaniowych.

III. W przypadku utrzymania nieruchomości komunalnych, mieszkań komunalnych, lokali użytkowych będących własnością gminy wydatki związane z utrzymaniem bieżącym i technicznym ponosi zarządca Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Brzesku.

Źródłem finansowania tych wydatków są czynsze z lokali mieszkalnych i użytkowych.

Koszty utrzymania budynków komunalnych i lokali komunalnych w roku 2007 oraz planowane koszty na lata 2008-2012.

Lp.	Rodzaj kosztu	2007	2008	2009	2010	2011	2012
		rok	rok	rok	rok	rok	rok
1.	Koszty zarządu i eksploatacji	95.040	97.891	100.828	103.853	106.968	110.177
2.	Koszty remontów i konserwacji	32.597	122.873	126.559	130.355	134.265	138.293
3.	Ogółem:	127.637	220.764	227.387	234.208	241.233	248.470

Powierzchnia mieszkań komunalnych i socjalnych wynosi 5.391 m².

Średni koszt utrzymania 1 m² powierzchni mieszkania komunalnego wyniósł **w roku 2007 – 1,91 zł.**

Średni czynsz wynosił **w roku 2007 – 1,26 zł.**

Źródłem pokrycia różnicy stawki czynszowej były przychody z lokali użytkowych.

Wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych przyjmuje się wskaźnikiem czynszów o 3%.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Brzesko w latach 2008 - 2012 będą wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali.

Zakłada się wstrzymanie sprzedaży lokali użytkowych ze względu na ich dochodowość i związaną z tym możliwość sfinansowania z tego źródła potrzeb mieszkaniowych.

Prognozowana łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu (przy uwzględnieniu planowanej sprzedaży) będzie na koniec poszczególnych lat wynosić odpowiednio:

- rok 2008 r. - 19.024,34 m² - 559 szt.
- rok 2009 r. - 18.124,34 m² - 539 szt.
- rok 2010 r.- 17.224,34 m² - 519 szt.
- rok 2011 r. - 16.324,34 m² - 499 szt.
- rok 2012r. - 15.424,34 m² - 479 szt.

IV. Przewiduje się następujące źródła finansowania zasobu mieszkaniowego :

- a) czynsze za lokale mieszkalne,
- b) czynsze za lokale użytkowe,
- c) środki ze sprzedaży lokali,
- d) fundusze na termomodernizację,
- e) fundusze na rewitalizację,
- f) dotacje budżetowe.

1.6 Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Gmina Brzesko powierzyła zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym spółce Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Brzesku w oparciu o zawartą umowę. MZGM Sp. z o.o. w Brzesku jest podmiotem ze 100% udziałem Gminy. Do zadań MZGM Sp. z o.o. w Brzesku należy między innymi: eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brzesko na lata 2008 - 2012 nie planuje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

2.Opcje lokalizacji budynku socjalnego.

Rozważane miejsca lokalizacji budynku socjalnego.

1. Na Pomianowskim Stoku, przy nowej drodze wybudowanej od ulicy Pomianowskiej (od strony Młyna) na działce 1411/176.

Teren ten jest objęty MPZP w którym przewiduje się lokalizacje handlu hurtowego, detalicznego, rzemiosła usługowego i produkcyjnego oraz zaplecza magazynowego. Dlatego też konieczna jest zmiana MPZP w sytuacji budowy budynku socjalnego.

Zaletą tego terenu jest dobra komunikacja drogowa, położenie blisko centrum Miasta, uzbrojenie w sieć kanalizacji sanitarnej i opadowej oraz bliskość pozostałych mediów.

2. Na osiedlu Solskiego w sąsiedztwie bloku wybudowanego przez firmę „Olimp” na działkach 1250/11, 1250/17, 1250/20. Teren jest uzbrojony, dobry dostęp komunikacyjny ale jest to centrum osiedla i mogą również być sprzeciwy mieszkańców.

3. Na terenach położonych na przedłużeniu ulicy Brzozowieckiej między blokami zlokalizowanymi przy ulicy Ogrodowej a marketem „Albert”. Gmina posiada w tym rejonie dużo działek, które pozwolą na wybór odpowiedniej lokalizacji. Zalety to położenie w centrum Miasta, uzbrojenie terenów. Wadą mogą być protesty mieszkańców.

4. Przy ulicy Starowiejskiej na działkach 1316/22, 1316/33, 1316/30. Działki są oddzielone od siebie własnościami prywatnymi które należałoby wykupić. Również wykupić należałoby teren pod budowę drogi do ulicy Starowiejskiej. Ponadto działki te były w przeszłości wywłaszczone pod budowę FOB i nie są użytkowane zgodnie z celem wywłaszczenia co daje prawo właścicielom żądania ich zwrotu.

5. W sąsiedztwie ulicy Wyspowej na działce mienia wiejskiego Jadownik Nr 3063. Wadą tej lokalizacji jest podmokły teren, brak uzbrojenia i duża odległość od centrum miasta która spowoduje otrzymanie ujemnych punktów w przypadku starania się o środki pomocowe.

Porównując powyższe lokalizacje wydaje się, że najbardziej interesująca jest działka na Pomianowskim Stoku a w następnej kolejności na osiedlu Solskiego i tereny na przedłużeniu ulicy Brzozowieckiej.

Warto również poddać ponownej analizie lokalizację przy ulicy Rzeźniczej ponieważ budynek posadowiony jest na obrzeżu osiedla Zielonka. Bliskie sąsiedztwo centrum Miasta, jadalni MOPS, administratora budynku MZGM oraz istniejąca infrastruktura techniczna to niewątpliwe zalety tej lokalizacji.

A. Budynki do adaptacji na lokale socjalne.

- 1. Budynek przy ul. Mickiewicza 68.**
- 2. Budynek Poczty na ul. Browarnej.**
- 3. Część budynku starej Szkoły w Jasieniu Grądach**

B. Budowa mieszkań przez developerów.

Biorąc pod uwagę duże koszty związane z realizacją budownictwa socjalnego i komunalnego oraz sytuację finansową Gminy wskazane jest aby mieszkania budowane były przez podmioty prywatne. Udział Gminy ograniczałby się tylko do przygotowania odpowiednich działek budowlanych.

Lokalizacja takiego budownictwa może być rozważana na niektórych terenach wymienionych w punkcie A i proponowanych do lokalizacji budynku socjalnego.

C. Budowa mieszkań komunalnych

Do rozważenia jest budowa bloku mieszkań komunalnych na ulicy Partyzantów. W sąsiedztwie gmina posiada już budynek piętrowy z mieszkaniami komunalnymi.

VI. Wdrażanie i ewaluacja Strategii

1. Implementacja

Etap I – diagnoza stanu.

Diagnoza obejmuje przegląd najważniejszych elementów struktury społeczno-gospodarczej gminy. Szczególny nacisk kładzie się na omówienie następujących zagadnień:

- sytuacji demograficznej,
- stanu infrastruktury technicznej, w szczególności spraw zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, oczyszczania ścieków, gospodarki odpadami, infrastruktury drogowej,
- stanu infrastruktury społecznej, w szczególności bazy materialnej oświaty i wychowania, zagadnień pomocy społecznej, służby zdrowia, kultury oraz sportu i rekreacji,
- sytuacji gospodarczej, w tym w sferze rolnictwa oraz działalności pozarolniczej,
- problematyki przestrzennej i mieszkaniowej,
- gospodarki finansowej gminy oraz inwestycji publicznych.

Etap II – dyskusja na temat głównych problemów oraz sposobów ich rozwiązania.

W ramach etapu II konsultacje z najważniejszymi środowiskami społeczno-gospodarczymi dot. najważniejszych problemów mieszkalnictwa.

Na tym etapie następuje przygotowanie danych przez Wydział GGMR,ITK.

Etap III – zarys strategii – konsultacje roboczej wersji dokumentu

Powołanie zespołu ds. opracowania Strategii, który przygotuje zarys dokumentu strategii obejmujący diagnozę stanu, obszary strategiczne, cele strategiczne, cele operacyjne, działania oraz zadania priorytetowe.

Materiał ten będzie przedmiotem dyskusji w trakcie roboczego spotkania z Burmistrzem, Zastępcą Burmistrza, Skarbnikiem Gminy, Sekretarzem Gminy oraz Przewodniczącym Rady Miejskiej.

Założenia przyjęte w Strategii oraz wstępna jej wersja będzie konsultowana ze Społeczną Komisją Mieszkaniową oraz sukcesywnie uzupełniana o spływające wnioski.

Etap IV – opiniowanie dokumentu oraz uchwalenie przez Radę Miejską

Poddanie ostatecznej wersji pod opinie poszczególnych Komisji Rady Miejskiej.

2. Monitoring, ocena, komunikacja społeczna

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa jest otwartym dokumentem planistycznym, który poddawany będzie systematycznej, okresowej analizie, ocenie oraz będzie aktualizowany w zakresie dostosowania do zmieniających się uwarunkowań występujących w Gminie Brzesko. Celem monitorowania jest dostarczenie informacji, na podstawie której osoby zarządzające mogą wykazać na problemy związane z wdrażaniem planu oraz je rozwiązać, jak również ocenić postępek w stosunku do pierwotnych planów. .

Podstawowe znaczenie w monitorowaniu i wdrażaniu posiadać będzie Burmistrz Miasta oraz pod jego nadzorem poszczególne komórki organizacyjne Urzędu Miejskiego, którym powierzone zostaną poszczególne zadania wynikające z planu.

Monitorowanie wskaźników i ocena realizacji Strategii– Wydział Infrastruktury Technicznej i Komunalnej

Gromadzenie danych i przygotowanie sprawozdania raz w roku (wskaźniki osiągnięć)- Wydział Geodezji, Gospodarowania Mieniem i Rolnictwa oraz MZGM

Przygotowanie aktualizacji dokumentu – Biuro Promocji i Rozwoju

Wdrożenie aktualizacji – uchwała Rady Miejskiej w Brzesku

Środki Public Relations Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa

- strona internetowa: www.brzesko.pl <http://www.brzesko.pl>
- forum brzeskie
- Wysłanie do instytucji gminnych, państwowych oraz organizacji pozarządowych współpracujących z gminą, egzemplarzy planu
- Spotkania i warsztaty prezentujące plany
- Prezentacje multimedialne oraz publikacje prezentujące mieszkańcom, kierunki rozwoju Gminy oraz zakres realizowanych inwestycji wskazanych w planie (Folder inwestycyjny) ,
- Możliwość skorzystania na bieżąco z papierowej wersji Startegii w Biurze Promocji i Rozwoju UM.