

PROGRAM MIESZKANIOWY

DLA DZIERŻONIOWA

na lata 2020-2024

Spis treści:

- Wprowadzenie – cel Programu
- Opis prac nad Programem
- Powiązanie Programu z innymi dokumentami
 - Strategia miasta Dzierżoniowa
 - Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów
 - Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów.
 - Zasady gospodarowania mieniem miasta
 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Aktualny stan mieszkalnictwa w Dzierżoniowie
 - Zasób komunalny
 - Zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego
 - Zasób Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie

- Zasób będący własnością prywatną
- Diagnoza – analiza potrzeb mieszkaniowych w mieście
- Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Dzierżoniowie
 - Mieszkania komunalne
 - 6.1.1. Mieszkania społeczne: chronione, aktywizujące
 - 6.1.2. Mieszkania tymczasowe
 - 6.1.3. Mieszkania w ramach najmu socjalnego
 - 6.1.4. Mieszkania z najmem na czas nieoznaczony
 - 6.1.5. Mieszkania do remontu we własnym zakresie
 - 6.1.6. Mieszkania do sprzedaży
 - Społeczne Budownictwo Czynszowe
 - Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe
 - Budownictwo prywatne
- Program operacyjny na lata 2020-2024
- Efekty Programu
- Monitoring Programu mieszkaniowego

1. Wprowadzenie – cel Programu

Program opisuje aktualny stan mieszkalnictwa, diagnozuje potrzeby i wyznacza jego kierunki rozwoju w latach 2020-2024. Wprowadza także nowe rozwiązania, niestosowane do tej pory w Dzierżoniowie.

W tym dokumencie znajdziemy opis działań samorządu, dotyczący lokali komunalnych, budownictwa czynszowego, realizowanego w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego, najmów socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, lokali chronionych i aktywizujących oraz informacje o budownictwie spółdzielczym i inwestycjach deweloperskich.

Głównym celem rozwoju mieszkalnictwa jest zapewnienie oferty odpowiadającej zróżnicowanym potrzebom mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem osób o umiarkowanych dochodach i osób wchodzących w dorosłość. Obowiązkiem samorządu jest także zapewnienie lokali tym mieszkańcom, którzy ze względu na nieprzewidziane sytuacje losowe potrzebują wsparcia. Dotyczy to m.in. rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym, osób po pieczy zastępczej i ofiar przemocy w rodzinie.

Ponieważ potrzeby mieszkaniowe zmieniają się i są zależne m.in. od sytuacji życiowej, wieku czy kondycji zdrowotnej, dokument ten uwzględnia również konieczność likwidowania barier utrudniających dostęp do mieszkań osobom z niepełnosprawnościami. Nowe rozwiązania mają również wspierać seniorów i tworzyć warunki do budowania społeczności sąsiedzkich.

Silniejsze niż do tej pory połączenie obszarów polityki mieszkaniowej i społecznej ma służyć także lepszemu wywiązywaniu się mieszkańców z obowiązków dbania o najmowane lokale komunalne, a przeznaczane na rozwój mieszkalnictwa środki publiczne powinny być dopełnieniem środków gospodarstw domowych.

2. Opis prac nad Programem

Pismem Okólnym Nr 76/2019 z dnia 9 sierpnia 2019 roku, Burmistrz Dzierżoniowa powołał Zespół do opracowania dokumentu pn. Program mieszkaniowy dla miasta Dzierżoniowa na lata 2020-2023, w składzie:

- Dorota Pieszczych – Przewodnicząca Zespołu,
- Wiesława Krzemińska – Zastępca Przewodniczącej,
- Małgorzata Wuczyńska - Sekretarz Zespołu,
- Ewa Florczak – Członek Zespołu,
- Aneta Grzelka – Członek Zespołu,
- Marzenna Lasota-Darowska – Członek Zespołu,
- Lech Nowak – Członek Zespołu.

W okresie od września do listopada 2019 roku odbywały się spotkania Zespołu, podczas których przeanalizowana została aktualna sytuacja mieszkaniowa w mieście.

Wskazano iż warunki mieszkaniowe społeczeństwa systematycznie się poprawiają, jednak tempo i zakres tej poprawy nie jest jeszcze satysfakcjonujące. Wypracowano i sformułowano szereg możliwości rozwiązania problemów oraz usprawnienia gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

W trakcie prac Zespołu, za zasadne uznano wydłużenie okresu obowiązywania Programu Mieszkaniowego do roku 2024.

3. Powiązanie Programu z innymi dokumentami

Dokument opracowany przez zespół programowy bazuje na wcześniej przyjętych dokumentach strategicznych i wpisuje się w politykę społeczno-gospodarczą realizowaną przez gminę w oparciu o uchwały Rady Miejskiej.

- **Strategia miasta Dzierżoniowa**

- przyjęta Uchwałą NR XLV/294/14 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 stycznia 2014 r.

W Strategii określono wizję i misję miasta oraz najważniejsze kierunki rozwoju miasta. Wyznaczona Misja Dzierżoniowa to m.in. podnoszenie jakości życia mieszkańców i wzrost satysfakcji z miejsca zamieszkania.

Natomiast cele strategiczne pn. rozwój infrastruktury społecznej i poprawa bezpieczeństwa publicznego oraz rozwój infrastruktury technicznej obejmują

zakresem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, rewitalizację budynków, likwidację barier architektonicznych.

- **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów**

- przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/276/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 listopada 2017 r.

Program określa podstawowe kierunki działania Gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym. Zawiera m.in. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

- **Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów**

- przyjęte Uchwałą Nr XLII/257/09 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 maja 2009 r.

Zasady określają w szczególności wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu; warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej; warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych.

- **Zasady gospodarowania mieniem miasta**

- przyjęte Uchwałą Nr XII/81/07 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 czerwca 2007r.

W Uchwale określono m.in. zakres zbywania lokali komunalnych na rzecz ich najemców, zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w drodze przetargu.

- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

- przyjęte Uchwałą Nr XLV/298/01 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 stycznia 2001 r.

Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – aktów prawa miejscowego ustalających przeznaczenie terenów oraz określających sposoby ich zagospodarowania i zabudowy.

4. Aktualny stan mieszkalnictwa w Dzierżoniowie

Mieszkalnictwo na terenie Dzierżoniowa rozwija się wielokierunkowo.

Zasoby mieszkaniowe są w posiadaniu:

- gminy,
- towarzystwa budownictwa społecznego,
- spółdzielni mieszkaniowych,
- pozostałych podmiotów, osób fizycznych.

Całkowite zasoby mieszkaniowe w Dzierżoniowie to 14148 lokali mieszkaniowych. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 419 mieszkań. Jest to wartość nieznacznie większa od wartości dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Dzierżoniowie to 2,97 i jest znacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2017 roku w Dzierżoniowie to 57,90 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa dolnośląskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,92% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 93,75% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 91,29% mieszkań posiada łazienkę, 80,41% korzysta z centralnego ogrzewania, a 95,36% z gazu sieciowego.

Aby uzyskać obraz aktualnego stanu mieszkalnictwa w Dzierżoniowie zebrano szereg danych i informacji, które pozwoliły opisać ten stan i zdiagnozować potrzeby w tej dziedzinie.

• **Zasób komunalny**

Lokalami gminnymi na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie zasobem lokalowym Gminy Miejskiej Dzierżoniów zarządza Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.. Umowa nakłada na Spółkę obowiązek dbałości o stan techniczny i prawidłową eksploatację budynków, lokali i związanej z nimi infrastruktury. Skupienie w jednej instytucji organizacyjnej wszystkich zagadnień związanych z gospodarowaniem komunalnym zasobem gminy, pozwala na sprawowanie pełnej kontroli wykorzystywania środków publicznych przeznaczonych na ten cel.

Na dzień 30 września 2019 roku zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Dzierżoniów to 1221 mieszkań (46641,13 m²), w tym:

- 342 mieszkania (13302,73 m²) w 68 budynkach stanowiących w 100% własność Gminy,
- 11 mieszkań (479,72 m²) w 4 budynkach gminnych wyłączonych z eksploatacji,
- 868 mieszkań (32858,68 m²) w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W w/w zasobie znajduje się 177 lokali o najmie socjalnym, w tym 10 o statusie lokalu tymczasowego.

Od 2019r. w Dzierżoniowie funkcjonuje mieszkanie chronione składające się z 3

pokoju ze wspólną kuchnią oraz łazienkami. Przeznaczone dla 5-6 osób. Aktualnie to mieszkanie zamieszkują osoby, które opuściły pieczę zastępczą.

Tabela nr 1 Stan techniczny komunalnych budynków mieszkalnych w 2019 r.

Najwięcej budynków komunalnych jest w o średnim i zadowalającym stanie technicznym – łącznie 62,5%, czyli elementy budynku utrzymywane są w zadowalającym stanie, przy czym mogą też wystąpić średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp. lub częściowy remont kapitalny.

Kolejną grupą są budynki o dobrym i bardzo dobrym stanie (20,8%). Elementy budynków o stanie dobrym nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji. Najmniej budynków jest o stanie złym (11,10%). W elementach budynków występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Grupa tych nieruchomości użytkowana do czasu całkowitego rozkwaterowania, przeznaczona będzie do rozbiórki. Uwolnione po rozbiórkach działki przeznaczone będą do dalszego wykorzystania na cele mieszkaniowe lub poprawę sąsiedniej zabudowy.

• Zasób DTBS

Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o., które działa w oparciu o Ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i Kodeks spółek handlowy funkcjonuje w mieście od 1998 r. pozostając w całości własnością Gminy Miejskiej Dzierżoniów.

W systemie TBS najemca lokalu mieszkalnego posiada prawa i obowiązki takie jak w mieszkaniu na wynajem. Najem lokalu poprzedza jednak umowa partycypacyjna, na mocy której partycypant wpłaca określoną część wartości odtworzeniowej lokalu. Jest to kwota od 15–30 % wartości lokalu mieszkalnego. Partycypacja podlega zwrotowi po opuszczeniu lokalu przez najemcę wskazanego przez partycypanta przy czym najczęściej najemcą jest sam partycypant.

Zasób DTBS stanowi 12 budynków, z 293 lokalami mieszkalnymi, położonych przy ul. Nowowiejskiej, na Osiedlu Różanym oraz przy ul. Kopernika, Sienkiewicza i w kamienicy przy ul. Ząbkowickiej. W roku 2017 rozpoczęto budowę nowego mikro osiedla przy ul. Sowiogórskiej. Spółka dysponuje mieszkaniami o łącznej powierzchni 13742 m².

Stan zasobu definiuje się jako dobry i bardzo dobry ponieważ żadne z mieszkań nie jest starsze jak 20 lat. Budynki są na bieżąco odnawiane, a przy zmianie najemcy mieszkania następuje wymiana wyposażenia starszego jak 10 lat. Na bieżąco wykonywane są prace remontowe na częściach wspólnych zgodnie z przyjętym harmonogramem finansowo-rzeczowym.

Inną formą mieszkań realizowanych od niedawna przez DTBS jest mieszkanie na wynajem z dojściem do własności. Jest to lokal mieszkalny, wynajmowany przez TBS w oparciu o umowę z przyrzeczeniem zbycia po upływie minimum 5 lat na warunkach określonych w umowie najmu. Umowę tę poprzedza umowa partycypacyjna, na mocy której partycypant wpłaca określoną część wartości lokalu.

Partycypacja w całości oraz część czynszu przeznaczona na spłatę kredytu zaciąganego przez Spółkę zostaje zaliczana na poczet wykupu mieszkania.

Obecnie realizowany jest budynek 31-rodzinny z garażem podziemnym i mieszkaniami w tym systemie. Zakończenie inwestycji i przekazanie mieszkań do użytkowania nastąpi w maju 2020 r.

- **Zasób Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie**

Zasób Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie to 4797 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych w latach 1959-2016.

W latach 2010-2016 oddano do użytku 237 lokali.

Stan techniczny zasobu spółdzielczego określa się na dobry i bardzo dobry.

- **Zasób będący własnością prywatną**

Ważną grupę zasobów mieszkaniowych stanowią mieszkania osób prywatnych. Są to domy w zabudowie jednorodzinnej, mieszkania w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz budynki wielorodzinne z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem.

Budownictwo indywidualne (ok. 2337 domów) zlokalizowane jest głównie na osiedlach domów jednorodzinnych. Ponad 5500 własnościowych lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, najczęściej własność lokali ma źródło w prywatyzacji zasobu gminnego. Ponadto na terenie miasta znajduje się 13 budynków prywatnych o łącznej powierzchni ok. 5500 m², z lokalami na wynajem.

5. Diagnoza – analiza potrzeb mieszkaniowych w mieście

Dane dostarczone przez jednostki organizacyjne gminy odzwierciedlają skalę potrzeb w podległych sektorach budownictwa oraz strukturę demograficzną osób dążących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Przeprowadzona analiza daje obraz wielkości grup mieszkańców zainteresowanych uzyskaniem konkretnego typu mieszkania.

Zróżnicowany status dochodowy mieszkańców wymaga od gminy wszechstronnych działań, od zapewnienia lokali dla najuboższej grupy społeczeństwa do tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób będących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeby mieszkaniowe.

Mieszkania komunalne

Znaczna liczba osób ubiegających się o najem lokalu gminnego oraz osób składających wnioski o zamianę na lokal o wyższym standardzie, większym metrażu czy pozbawionych barier architektonicznych wskazuje na problem niewystarczającej liczby mieszkań dla osób potrzebujących jak również na niezadowalający stan mieszkań w zasobie komunalnym. Pomoc gminy w uzyskaniu mieszkań gospodarstwom domowym o średnich i niskich dochodach, których zarobki uniemożliwiają osiągnięcie zdolności kredytowej i zakup mieszkania jest wciąż

niewystarczająca.

Z analizy wniosków o najem lokali gminnych złożonych w latach 2016-2019, a rozpatrywanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową (SKM) wynika, że osoby ubiegające się o lokal komunalny to przede wszystkim osoby posiadające meldunek na terenie Dzierżoniowa (285 wniosków), głównie młode kobiety samotnie wychowujące dzieci oraz byli mieszkańcy Dzierżoniowa (277 wniosków), w tym dużą grupę stanowią samotni mężczyźni w wieku powyżej 45 lat. Oprócz samotnych osób o mieszkanie ubiegają się także młode rodziny.

Grupa mieszkańców spoza Dzierżoniowa i powiatu stanowi nieduży odsetek całej grupy wnioskujących o lokal.

Skalę zainteresowania uzyskaniem lokali komunalnych obrazują dane z prac SKM z okresu od marca 2015 roku. W tym czasie poddano weryfikacji 1069 wniosków zainteresowanych otrzymaniem lokalu komunalnego. W wyniku prac Komisji powstały listy osób/rodzin pozytywnie ocenionych wniosków o najem lokalu mieszkalnego ze 192 nazwiskami. W omawianym okresie Społeczna Komisja Mieszkaniowa skutecznie wskazała 183 lokale mieszkalne.

Jednak w obecnym czasie obserwuje się zmniejszenie zainteresowania najmem lokali z istniejącego zasobu i zapotrzebowaniem na mieszkania o współczesnym standardzie. I tak w okresie ostatniego naboru, wpłynęło o 80 wniosków mniej niż w latach ubiegłych. Zmniejszenie liczby wniosków spowodowane jest zmniejszeniem bezrobocia, wzrostem zarobków mieszkańców, obowiązkiem potwierdzania wszystkich dochodów osób starających się o najem.

Natomiast na moment przygotowywania niniejszego opracowania potrzeby mieszkaniowe wynikające z konieczności realizacji obowiązkowych zadań gminy kształtują się następująco:

- 35 rodzin znajduje się na listach oczekujących na lokal mieszkalny,
- 12 rodzin znajduje się na listach oczekujących na lokal z najmem socjalnym,
- 13 rodzin oczekuje na lokal z najmem socjalnym po wyroku eksmisyjnym,
- 19 rodzin oczekuje na lokal tymczasowy, do którego komornik będzie mógł przeprowadzić eksmisję.

Oznacza to, że w możliwie krótkim czasie, gmina powinna pozyskać kilkadziesiąt lokali o zróżnicowanym charakterze zgodnie z powyższym zapotrzebowaniem.

Istnieje paląca potrzeba uruchomienia nowego budownictwa, konieczne są zamiany umożliwiające przejścia najemców ze starego zasobu do nowego, uzyskiwanie mieszkań z najmem socjalnym.

Biorąc pod uwagę fakt, że uzysk mieszkań odbywa się najczęściej w wyniku zgonu najemcy, eksmisji, a rzadkością jest przekazanie do dyspozycji gminy właściciela lokalu uwolnionego z innego powodu, należy prowadzić bardzo rozważne gospodarowanie istniejącym zasobem – zarówno w zakresie prywatyzacji jak i w zakresie remontowym, pozwalającym na przedłużenie żywotności budynków oraz w systemie zamian mieszkań.

Z opinii OPS wynika, że w mieście istnieje problem osób bezdomnych oraz osób niezaradnych i potrzebujących wsparcia. To pokazuje potrzebę posiadania mieszkań z najmem socjalnym, pomieszczeń tymczasowych, lokali chronionych oraz

mieszkań aktywizujących.

Na podstawie przeprowadzonych analiz można stwierdzić, że jest potrzeba zwiększenia zasobów mieszkaniowych na wynajem na rzecz gospodarstw nie będących w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na rynku.

Zasoby DTBS

Z analizy wniosków o najem lokali mieszkalnych w DTBS sp. z o.o. wynika, że są nimi zainteresowani przede wszystkim mieszkańcy Dzierżoniowa (108osób/rodzin), w mniejszym stopniu osoby z Bielawy (30 osób/rodzin) i spoza powiatu (15 osób/rodzin). Ponadto połowa ubiegających się o lokale to osoby w wieku od 26 do 45 roku życia, znaczna grupą są też osoby po 56 roku życia (20%).

Łącznie zapotrzebowanie na lokale w systemie TBS szacuje się obecnie na ok. 150 mieszkań w tym 74 mieszkanie 2-pokojowe, 47 mieszkań 3-pokojowych i 29 jednopokojowych.

Przytoczone liczby wskazują na to, że z wielu względów celowym właściwym jest dalsze tworzenie warunków do realizacji kolejnych budynków z mieszkaniami na wynajem w systemie TBS, który stwarza realne możliwości powiększania puli mieszkań w gminie.

W efekcie powstanie możliwość prowadzenia efektywnej gospodarki lokalami przez zagospodarowanie części zasobu DTBS z przeznaczeniem na mieszkania dla osób zwalniających mieszkania komunalne. Pozyskane w ten sposób zwolnione lokale posłużą do wprowadzenia systemu zamian lub przeznaczenia tych lokali na mieszkania socjalne.

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie

Z danych udostępnionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Dzierżoniowie wynika, że zainteresowanych kupnem mieszkania w nowo budowanych blokach jest ponad 100 osób.

Zamierzenia inwestycyjne w sektorze prywatnym

Odpowiedzią na zainteresowanie kupnem działek pod zabudowę jednorodzinną oraz działek pod budownictwo wielorodzinne jest wydzielanie działek gminnych pod budownictwo mieszkaniowe oraz uwzględnianie przeznaczenia terenów pod nowe budownictwo poprzez modyfikację planów zagospodarowania przestrzennego.

Z informacji otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w kwestii udzielanych pozwoleń na budowę jak i w oparciu o dane z Referatu Architektury Urzędu Miejskiego w Dzierżoniowie dotyczące wydanych warunków zabudowy należy uznać, że średnio roczne zapotrzebowanie w tym segmencie budownictwa mieszkaniowego zamyka się w kwocie 20-25 domów jednorodzinnych rocznie.

Ponadto realizowane będą budynki z mieszkaniami na sprzedaż przez prywatnych deweloperów: w budynkach wielorodzinnych przy ul. Lawendowej (ok. 200 mieszkań) i przy ul. Korczaka (90 lokali) oraz przy ul. Żeromskiego (60 mieszkań) w zabudowie jednorodzinnej.

6. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Dzierżoniowie

W oparciu o przeprowadzoną analizę potrzeb mieszkaniowych dalszy rozwój

mieszkalnictwa powinien koncentrować się na wszystkich typach mieszkań.

Zwiększenie dostępności mieszkań powinno wyrażać się z jednej strony powiększeniem zasobów mieszkaniowych, z drugiej strony poprawą relacji między kosztami utrzymania mieszkań a zdolnością rodzin do ich ponoszenia.

Realizacja Programu mieszkaniowego powinna przyczynić się do wzrostu jakości zamieszkiwania na terenie miasta poprzez rozwój budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż i wynajem oraz zaspokajania potrzeb mieszkańców miasta o niskich dochodach, a także wpłynąć na jakość już istniejących zasobów mieszkaniowych.

• **Mieszkania komunalne**

Są to lokale mieszkalne, będące własnością gminy, a prawo do zamieszkania w nich otrzymują osoby spełniające określone kryteria. Przyznanie lokalu jest specyficzną formą pomocy społecznej. W tym segmencie poza najbardziej rozpowszechnioną formą mieszkania na wynajem o określonym przez Burmistrza czynszu występują również lokale o specjalnym przeznaczeniu.

W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmowane są następujące działania:

- sukcesywne, w miarę posiadanych środków i potrzeb, prowadzenie remontów lokali,
- prowadzenie określonych remontów lokali we własnym zakresie przez najemców,
- sprzedaż lokali, na określonych zasadach,
- zmiany kwalifikacji lokali jednego typu na inny,
- działania związane z intensyfikacją wzajemnych zamian poprzez prowadzenie systemu zamiany mieszkań, w tym:

* propozycje zamiany mieszkań dla osób zamieszkujących w lokalach stanowiących własność komunalną, o dużej powierzchni użytkowej (najemcy i bezumowni użytkownicy), posiadających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach),

*propozycje zamiany mieszkań dla osób zamieszkujących w lokalach komunalnych, o podwyższonym standardzie (wyposażonych w ogrzewanie z kotłowni lokalnej oraz łazienki z WC), które nie opłacają czynszu lub odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, z osobami, które będą mogły utrzymać te mieszkania i spłacić część zadłużenia,

-budowa nowych budynków komunalnych, pozbawionych barier utrudniających życie osobom z niepełnosprawnościami. Planowane inwestycje mieszkaniowe przy ul. Prusa i ul. Ząbkowickiej, w wyniku których Gmina uzyska 60 lokali.

6.1.1. Mieszkania społeczne – chronione i aktywizujące

Mieszkania w tym segmencie dedykowane są, przede wszystkim, osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym i mieszkaniowym, które potrzebują dodatkowego wsparcia oraz zapewnienia lokalu o niskim czynszu. W grupie tej znajdować się będą lokale z dodatkowym wsparciem społecznym, tj. mieszkania chronione oraz lokale aktywizujące.

1) **Mieszkanie chronione** to lokal przeznaczony dla osoby pełnoletniej, która ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebuje wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymaga usług

w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki.

W mieszkaniu chronionym treningowym zapewnia się usługi bytowe oraz naukę, rozwijanie lub utrwalanie samodzielności, sprawności w zakresie samoobsługi, pełnienia ról społecznych w integracji ze społecznością lokalną, w celu umożliwienia prowadzenia samodzielnego życia.

W tym typie mieszkań realizowane będą programy społeczne, dedykowane grupom szczególnie zagrożonym wykluczeniem mieszkaniowym, np. osobom niepełnosprawnym, bezdomnym, osobom starszym, wychowankom pieczy zastępczej czy rodzicom samotnie wychowującym dzieci.

Mieszkanie chronione jest formą pomocy społecznej przygotowującą osoby tam przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępującą pobyt w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.

Mieszkanie chronione może być prowadzone przez każdą jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego. Pobyt w mieszkaniu chronionym stanowi jedno ze świadczeń niepieniężnych dostępnych w ramach systemu pomocy społecznej.

2) Lokal aktywizujący to mieszkanie zrealizowane w ramach działania nastawionego na aktywizowanie i usamodzielnianie mieszkańców. Głównie dla bezdomnych, po eksmisjach albo zagrożonych bezdomnością, schorowanych, starszych i samotnych ludzi, nie potrafiących samodzielnie gospodarować, także dla osób, opuszczających zakłady karne i klientów ośrodków pomocy społecznej, którzy są wspierani nie tylko finansowo, w postaci zasiłków.

Osoby zamieszkujące w lokalu aktywizującym mogą być objęte kontraktem z OPS.

Lokal aktywizujący to mieszkanie przeznaczone dla osób, które nie mają tymczasowo szans na własne mieszkanie (np. oczekują na mieszkanie komunalne), dla których brak mieszkania jest największą barierą w usamodzielnieniu się, a zamieszkanie w lokalu aktywizującym stanowiłoby ważny element wyrównywania szans życiowych oraz miałyby służyć przygotowaniu mieszkańców do samodzielnego życia.

Adresatami są osoby ze szczególnymi trudnościami społecznymi, takie, które na skutek ubóstwa, wykluczenia społecznego i bezdomności utraciły częściowo zdolność samodzielnego, odpowiedzialnego prowadzenia gospodarstwa domowego i normalnego funkcjonowania w życiu codziennym.

6.1.2. Mieszkania tymczasowe

- Są to pomieszczenia nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Mieszkania te wskazuje się osobom, którym uprawnienie do wynajęcia przyznał sąd w wyroku orzekającym eksmisję.

6.1.3. Mieszkania z najmem socjalnym

Są to lokale będące własnością gminy, nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. Czynnosc za taki lokal jest niższy od czynszu za lokal z najmem na czas nieoznaczony.

O najem tych lokali ubiegają się osoby o niskich dochodach. Gmina wykorzystuje także takie lokale, aby wskazywać je osobom, wobec których sąd orzekł o eksmisji z dotychczasowego lokalu, z prawem do mieszkania gminnego z najmem socjalnym.

6.1.4. Mieszkania komunalne z najmem na czas nieoznaczony

Mieszkania komunalne z najmem na czas nieoznaczony są przeznaczone dla osób osiągających dochody wyższe od osób uprawnionych do wynajmu mieszkania z najmem socjalnym, ale nadal na stosunkowo niskim poziomie. Mieszkania te wynajmuje się na czas nieoznaczony, a stawka czynszu jest uzależniona od wyposażenia technicznego lokalu oraz od tego, w jakiej strefie czynszowej jest położony (strefa miejska, centralna i peryferyjna). Jeśli dochody przyszłych najemców obniżą się w trakcie trwania umowy, mogą oni skorzystać z obniżki czynszu z tytułu uzyskiwania niskich dochodów oraz z dodatku mieszkaniowego.

6.1.5. Mieszkania komunalne z najmem do remontu we własnym zakresie

Są to mieszkania przeznaczone są dla osób osiągających dochody wyższe od osób uprawnionych do wynajmu mieszkania na czas nieokreślony. Mieszkania te wynajmuje się na czas nieoznaczony, w wyniku kwalifikacji przyznanej przez Gminę na wykonanie remontu kapitalnego na koszt przyszłego najemcy.

Stawka czynszu jest uzależniona od wyposażenia technicznego lokalu oraz od tego, w jakiej strefie czynszowej jest on położony (strefa miejska, centralna i peryferyjna). Lokale te podlegać będą sprzedaży z bonifikatą.

6.1.6. Mieszkania do sprzedaży

Do sprzedaży, w drodze przetargu, przeznaczone są mieszkania w złym stanie technicznym, których remont jest nieopłacalny dla Gminy oraz w wytypowanych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina ma mały udział. Pierwszeństwo w prywatyzacji powinny mieć lokale w budynkach, w których Gmina ma udział do 25%. Jeżeli najemcy w tych budynkach nie wyrażą chęci wykupienia lokalu, powinni być oni przeprowadzeni do lokali zamiennych, a pozyskane lokale Gmina powinna sprzedawać.

- **Spoleczne Budownictwo Czynnoscowe (SBC)**
- Mieszkania budowane głównie przez TBS przy wsparciu programów rządowych realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego dedykowane są dla gospodarstw domowych, które uzyskują dochody na poziomie wyższym niż te uprawniające do najmu mieszkania socjalnego lub mieszkania komunalnego. Dzięki temu rozwiązaniu stworzona jest oferta mieszkaniowa dla rodzin osiągających dochody przekraczające kryteria umożliwiające ubieganie się o najem lokalu

komunalnego, ale nieposiadających zdolności kredytowej lub niezainteresowanych zakupem mieszkania na własność.

Zaplanowane przez DTBS inwestycje na lata 2020-2024 – 125 lokali.

W ramach tego rodzaju budownictwa planuje się uruchomienie programu „Mieszkanie na start dla młodych”. Polegać on będzie na umożliwieniu określonym w regulaminie rodzinom lub osobom będącym na starcie życiowym, którzy swoją przyszłość chcą związać z Dzierżoniowem, zamieszkanie w lokalu DTBS. Dla tych osób gmina przeznaczy część mieszkań w nowo budowanym budynku TBS na wynajem na czas określony – bez konieczności pełnej wpłaty partycypacji lecz z obowiązkiem uiszczania comiesięcznego czynszu w wysokości obowiązującej w DTBS. Gmina poniesie dużej części lub w całości koszt partycypacji.

- **Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe**

Istotnym podmiotem na lokalnym rynku jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie, która jako jedna z nielicznych w Polsce realizuje z sukcesem własny program budowy mieszkań własnościowych.

Spółdzielnia obecnie realizuje budownictwo mieszkaniowe w systemie developerskim i ma w planach budowę kolejnych budynków na terenie miasta. W latach 2020-2021 planuje się oddanie do użytku 72 lokali mieszkalnych.

- **Budownictwo prywatne**

Funkcjonujący sektor budownictwa prywatnego obejmuje głównie budowę indywidualnych domów jednorodzinnych, a także budownictwo wielorodzinne realizowane przez deweloperów.

- Budownictwo jednorodzinne

Gmina wyznaczyła nowe lokalizacje pod inwestycje budownictwa jednorodzinnego na lata 2020-2024. Oferta sprzedaży działek miejskich pod budownictwo jednorodzinne skierowana jest przede wszystkim do osób o wyższych dochodach, mających odpowiednie zaplecze finansowe pozwalające na wybudowanie domu spełniającego ich oczekiwania. Miasto w ostatnich latach zwiększyło ofertę sprzedawanych nieruchomości pod budownictwo jednorodzinne z uwagi na rosnący na nie popyt, a także z uwagi na politykę Miasta mającą na celu zahamowanie odpływu mieszkańców do gmin ościennych.

Propozycja miasta, lokalizacja/liczba działek:

. ul. Kamienna	7
• ul. Kilara	7
• ul. Przedwiośnie	4
• ul. Zachodnia	3
• ul. Armii Krajowej	1
• ul. Korczaka	12

Razem: **34** działki

Należy zatem rozpocząć przygotowanie zbrojenia wskazanych terenów pod

budownictwo jednorodzinne tak, by w ciągu najbliższych 2 lat udostępnić w ten sposób możliwość realizacji kolejnych budynków.

Budownictwo jednorodzinne realizowane jest przez osoby fizyczne lub przez developerów jak w planowanej zabudowie jednorodzinnej przy ul. Żeromskiego.

6.4.2. Budownictwo wielorodzinne

Przy ul. Lawendowej i ul. Korczaka wyznaczono nowe lokalizacje pod inwestycje budownictwa wielorodzinnego, inwestycje realizowane przez deweloperów pozwolą na uzyskanie 290 lokali mieszkalnych.

7. Program operacyjny na lata 2020-2024

Głównym źródłem finansowania programu mieszkaniowego, w części odpowiedzialnej przez Gminę i DTBS, będzie budżet gminy, wsparcie oferowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w postaci kredytów i grantów, a także zaangażowanie finansowe beneficjentów programu w osobach przyszłych najemców lokali mieszkalnych czy właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości.

Zestawienie programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego

- 1.kredyt SCB – oprocentowanie preferencyjne – WIBOR (obecnie 1,72%) + 1% marży płaconej jednorazowo przy zawarciu umowy kredytowej,
- 2.refinansowanie z Funduszu Dopłat – 45% kosztów inwestycji po zakończeniu i odebraniu budynku (właścicielem pozostaje DTBS, który zasiedla lokale mieszkańcami wskazanymi przez gminę i administruje tym zasobem),
- 3.refinansowanie z Funduszu Dopłat – 35% kosztów inwestycji po zakończeniu i odebraniu budynku, którego właścicielem pozostaje gmina,
- 4.wykorzystanie tanich kredytów na zbrojenie budynków, wykorzystanie funduszy wspierających rewitalizację wybranych obszarów w mieście.

Cel. 1 Zwiększenie szans na otrzymanie mieszkania z zasobu komunalnego w tym lokalu o najmie socjalnym dla osób z najniższym uposażeniem.

Działania:

1.Budowa nowych mieszkań komunalnych (30 lokali w terminie max. 2 lat).

1)Uzyskanie nowych lokali pozwoli na zamiany mieszkań dostosowanych do potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców.

Lokale będą przeznaczane w pierwszej kolejności na lokale zamienne dla osób wymagających wsparcia:

- zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
- niepełnosprawnych mieszkających w lokalach niedostosowanych do ich potrzeb,
- osób zamieszkujących w lokalach, których stan techniczny nie pozwala na ich dalsze użytkowanie,

- rodzin, których obecne warunki mieszkaniowe nie są dostosowane do liczby osób,
- 2)Uwolnione lokale, w zależności od stanu technicznego, będą przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży.

Część lokali mieszkalnych przekazana do dyspozycji Gminy przez najemców przeniesionych do lokali zamiennych (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będzie przeznaczona na lokale do najmu w ramach najmu socjalnego lub na lokale o niższym czynszu.

2.Racjonalne gospodarowanie i wykorzystanie istniejącego zasobu m.in. poprzez zwiększenie środków na remont pustostanów co pozwoli na szybsze ich zasiedlanie.

3.Efektywne zarządzanie lokalami poprzez proponowanie obecnym najemcom, lokali dostosowanych pod kątem struktury i lokalizacji, do ich potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem wieku najemcy, jego niepełnosprawności oraz sytuacji osobistej i finansowej.

4.Nawiązanie współpracy m.in. ze Spółdzielnią Mieszkaniową i deweloperami w celu budowy, i udostępniania lokali (o ile takie możliwości się pojawiają) na rzecz Gminy, w tym realizacja nowych mieszkań w systemie Społecznego Budownictwa Czynszowego, ze wskazaniem dla rodzin zwalniających mieszkania komunalne, z dodatkowym wsparciem w systemie dopłat do czynszu, dla każdego w/w podmiotu.

5.Sukcesywne działania umożliwiające pozyskiwanie mieszkań w zasobie komunalnym, zajmowanych przez osoby/rodziny posiadające zdolność do samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Cel 2: Poprawa jakości zamieszkania w lokalach komunalnych

Działania:

Zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje. Poprawa stanu technicznego nieruchomości następuje w oparciu o realizację przyjętych planów remontowych.

Podstawowymi zadaniami związanymi z potrzebami remontowymi i inwestycyjnymi są:

- 1)utrzymanie budynków i lokali w stanie zapewniającym bezpieczeństwo użytkownika, zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków, energię elektryczną, gaz oraz usuwanie odpadów stałych,
- 2)spełnienie wymogów wynikających z warunków technicznych ustawy z 12.04.2002 roku dotyczącej ochrony przeciwpożarowej i ochrony zdrowia i życia,
- 3)wypełnienie wymogów uchwały antysmogowej dla Dolnego Śląska - uchwała Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Cel 3: Zwiększenie atrakcyjności Dzierżoniowa jako miejsca zamieszkania dla osób o średnich i wyższych dochodach

Działania:

1. Budowa nowych mieszkań przez DTBS sp. z o.o., z wykorzystaniem różnych form wsparcia oferowanych przez BGK.
2. Realizacja programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” przez DTBS sp. z o.o.
3. Realizacja programu „Mieszkanie na start dla młodych”.
4. Budowa budynku dla seniorów.
5. Sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne.
6. Sprzedaż miejskich działek pod budownictwo wielorodzinne.

Cel 4: Identyfikacja i wsparcie osób borykających się z trudnościami mieszkaniowymi**Działania:**

1. Wzmocnienie wsparcia zamiany mieszkań, w miarę możliwości, nie tylko w zasobie komunalnym.
2. Zwiększanie liczby lokali socjalnych, zagospodarowanie pustostanów, poprawa stanu technicznego istniejących mieszkań.
3. Rozwój systemu mieszkań chronionych i aktywizujących, które mają zapobiegać bezdomności oraz dawanie szansy na usamodzielnienie się.
4. Udzielanie schronienia osobom bezdomnym (ogrzewalnia).

8. Efekty Programu

Po wdrożeniu celów operacyjnych efektem Programu będzie wzrost liczby mieszkań w poszczególnych sektorach, co obrazuje poniższa tabela.

Planowany wzrost liczby mieszkań w poszczególnych sektorach mieszkalnictwa

Cel	Działanie	Termin realizacji					Docelowa liczba lokali	Źródło finansowania	Podmiot prowadzący
		2020	2021	2022	2023	2024			
Nowy budynek komunalny/ lokale	Budowa budynku w ramach dotacji z BGK			X		X	30	Budżet Gminy oraz BGK w ramach dotacji 35% dofinansowania	UMD
Nowy budynek komunalny	Budowa budynku w ramach dotacji z BGK					X	30	Budżet Gminy oraz BGK w ramach dotacji 45% dofinansowania	DTBS
Nowy budynek DTBS z lokalami, przy partycypacji Gminy	Budowa budynku przez DTBS z możliwością partycypacji w budowie przez Gminę					X	5	Budżet Gminy	UMD
Nowy budynek DTBS/ lokale	Budowa budynku finansowana w systemie SBC z BGK	X	X	X	X		125	DTBS, partycypacje najemców, kredyt komercyjny	DTBS
	Pozyskanie mieszkań z							Budżet Gminy	UMD +

Lokal chroniony	zasobu GMD, remont i przekazanie do OPS	X	X	X	X	X	5*		OPS
Lokal aktywizujący	Pozyskanie mieszkań z zasobu GMD, remont i przekazanie do OPS	X	X	X	X	X	5*	Budżet Gminy	UMD+ OPS
Lokal tymczasowy	Pozyskanie lokalu w wyniku zamian, remont, zasiedlenie osobami zg z wyrokami eksmisyjnymi	X	X	X	X	X	5*	Budżet Gminy	UMD + DZBM
Lokal z najmem socjalny	Pozyskanie lokalu w wyniku zamian, po eksmisji lub śmierci dotychczasowego najemcy, remont, zasiedlenie osobami z wyrokami eksmisyjnymi oraz z list przydziałów	X	X	X	X	X	5*	Budżet Gminy	UMD + DZBM
Lokal komunalny z najmem na czas nieokreślony	Pozyskanie lokalu w wyniku zamian, po eksmisji lub śmierci najemcy, remont, zasiedlenie osobami z list przydziałów	X	X	X	X	X	20*	Budżet Gminy	UMD + DZBM
Lokal komunalny z najmem na czas nieokreślony do remontu we własnym zakresie	Pozyskanie lokalu w wyniku zamian, po eksmisji lub śmierci dotychczasowego najemcy, przekazanie do remontu następnemu najemcy	X	X	X	X	X	10*	Budżet najemcy	UMD+ DZBM
Nowy budynek Spółdzielnia Mieszkaniowa/ lokale	Budowa budynku z mieszkaniami własnościowymi	X	X				72	SM, partycypacja mieszkańców	SM
Nowe mieszkania w domach jednorodzinnych (ekstrapolacja na podst. trendu)	Budowa domów jednorodzinnych przez inwestorów prywatnych	X	X	X	X	X	60	Środki własne inwestorów	Deweloper
Nowe mieszkania w domach wielorodzinnych (ekstrapolacja na podst. trendu)	Budowa mieszkań na sprzedaż przez deweloperów	X	X	X	X	X	290	Środki własne inwestorów	Deweloper
RAZEM:							662		

UMD – Urząd Miasta w Dzierżonowie

DZBM – Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych sp. z o.o.

DTBS – Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

OPS - Ośrodek Pomocy Społecznej w Dzierżonowie

SM - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżonowie

* - lokale uzyskane w wyniku przekwalifikowania istniejącego zasobu komunalnego

9. Monitoring Programu mieszkaniowego

Proces monitorowania polegać będzie na systematycznym obserwowaniu zmian zachodzących w ramach poszczególnych celów wytyczonych w programie.

Zaleca się, aby monitoring prowadzony był jednocześnie na kilku płaszczyznach. Powinien dostarczać informacji na temat postępów w osiągnięciu przyjętych celów (technicznych i społecznych).

Monitoring programu będzie odbywał się poprzez roczne sprawozdania z realizacji celów, zawierające podstawowe informacje na temat podejmowanych działań, stopnia realizacji projektów, ewentualnych efektów końcowych tych projektów.