

Raport 2023 - gospodarka mieszkaniowa

Zadaniem polityki mieszkaniowej jest wyrównywanie szans w dostępie do mieszkań. Zadania państwa w tym zakresie przenikają się z zadaniami gmin.

Nasz samorząd inicjuje działania sprzyjające efektywnemu wykorzystaniu istniejącego zasobu, tworzy i wciela w życie strategie zasiedlania mieszkań, procedury ich przydziałów i nadzoruje ich realizację. W prowadzeniu aktywnej polityki mieszkaniowej Dzierżoniów widzi narzędzie, które może zatrzymać proces wyludniania się.

Aby walczyć o swoją przyszłość, nasza gmina chce stać się kluczowym graczem w dążeniach do poprawy sytuacji mieszkaniowej. A to dlatego, że tylko gmina samodzielnie lub poprzez swoje spółki lub inne, zajmuje się zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych nisko i średnio zarabiających mieszkańców. Po drugie, poprzez zakres swoich działań obligatoryjnych w szeroko rozumianym otoczeniu mieszkalnictwa gmina ma realny wpływ na rozwój sektora prywatnego. Po trzecie, ma kompetencje do współpracy z innymi sektorami w celu rozwoju mieszkalnictwa.

Mieszkaniowy zasób gminy

Mieszkaniowy zasób gminy wyodrębniony został przede wszystkim w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających stosunkowo niskie dochody i nie będących w stanie sprostać temu zadaniu samodzielnie. Nasza gmina podejmuje wszelkie działania sprzyjające efektywnemu wykorzystaniu istniejącego zasobu mieszkaniowego oraz tworzeniu nowego.

Miasto Dzierżoniów jest właścicielem 1.100 lokali mieszkalnych mieszczących się w 68 budynkach komunalnych (390 mieszkań) i 262 budynkach wspólnot mieszkaniowych (710 mieszkań).

Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.

W okresie od 1 kwietnia 2022 r. do 31 marca 2023 r. do Społecznej Komisji Mieszkaniowej - organu opiniotwórczego w sprawach mieszkaniowych - wpłynęły 92 wnioski o przyznanie lokalu gminnego. W wyniku prac komisji powstała lista 30 osób/rodzin zakwalifikowanych do najmu komunalnego lokalu mieszkalnego na lata 2023/2024 (lokale z najmem socjalnym, mieszkalne i do remontu we własnym zakresie). Liczba ubiegających się o lokal gminny i liczba przyjętych wniosków do realizacji była porównywalna do liczb roku poprzedniego.

W 2023 r. z tzw. ruchu ludności pozyskano łącznie 45 lokali, w tym 41 lokali mieszkalnych i 4 z najmem socjalnym. Na część z tych lokali zawarto umowy, niektóre z zobowiązaniem do remontu we własnym zakresie. Kilka lokali zakwalifikowano do zawierania umów w ramach najmu socjalnego, ponieważ gmina musi realizować wyroki eksmisyjne wobec osób, którym sąd przyznał prawo do lokali socjalnych oraz wskazywać lokale socjalne osobom o najniższych dochodach.

Budownictwo i remonty zasobów gminy

W celu poprawy dostępności mieszkań i warunków zamieszkiwania dzierżoniowskiego rynku mieszkaniowego, odpowiadając na potrzeby mieszkaniowe osób średnio zarabiających, nasz samorząd zaangażował się w budowę mieszkań komunalnych.

Przy ulicy Bolesława Prusa w Dzierżoniowie wybudowano dwa dwuklatkowe budynki komunalne (nr: 11A, 11B, 15A, 15B) połączone pawilonem handlowym. Budynki mają trzy piętra, w każdej klatce zamontowano windy. Powstały nowe drogi wewnętrzne i chodniki, parking i plac zabaw. Wartość inwestycji to 17 mln zł, w tym 13 mln z bezzwrotnej dotacji z Banku Gospodarstwa Krajowego, reszta z budżetu miasta. 31 sierpnia 2023 r. odbyło się uroczyste przekazanie 48 mieszkań nowym lokatorom.

Lokale trafiły głównie do osób, które już mieszkały w zasobach komunalnych, wykazywały się szczególną troską i dbałością o te mieszkania, regularnie płaciły czynsz, a zmieniły się ich sytuacje rodzinne (najczęściej chodziło o powiększenie rodziny lub o osoby starsze).

Naboru dokonano również spośród osób z list oczekujących na lokale mieszkalne oraz osób, które w przeszłości oddały lokale komunalne i

zamieszkiwały w zasobie Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., na podstawie porozumienia dotyczącego wynajmu lokali będących własnością DTBS Sp. z o.o. osobom wskazanym przez gminę (lokale w posiadaniu zależnym gminy).



Dwa nowoczesne budynki komunalne przy ul. Prusa mają swoich lokatorów od sierpnia 2023 r. Pomiędzy blokami jest łącznik z miejscem na punkt usługowy

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określono na podstawie stanu technicznego, w oparciu o wyniki rocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Poprawa stanu technicznego nieruchomości komunalnych następowała poprzez realizację planów remontowych oraz prac wykonywanych w trybie awaryjnym. Remonty bieżące lokali i budynków komunalnych dotyczyły m. in. prac ogólnobudowlanych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wykonania wentylacji, odgrzybiania, wymiany instalacji gazowej, sanitarnej, elektrycznej, zmiany sposobu ogrzewania, montażu wyłączników przeciwpożarowych. Koszt tych prac wyniósł 973.549 zł.

Na uwagę zasługują działania w zakresie sukcesywnych remontów posiadanych zasobów również przy udziale najemców. Jednym ze sposobów poradzenia sobie z problemem jakości zamieszkiwania była propozycja częściowej refundacji kosztów wykonywanych remontów przez najemców, na

poczet przyszłych opłat czynszowych. W kilku przypadkach wyrażono zgodę na częściową refundację kosztów związanych ze zmianą sposobu ogrzewania, wymianą instalacji elektrycznej, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej.

Uwzględniając wymogi uchwały antysmogowej dla Dolnego Śląska przeprowadzono inwestycje polegające na zmianie ogrzewania na ekologiczne. Na koszt gminy w 17 lokalach mieszkalnych o łącznej powierzchni 580,35 m² wykonano ogrzewanie elektryczne. Dotychczas zużywano w tych lokalach w ciągu sezonu grzewczego 15.695 kg opału. Koszt prac wyniósł 306.461,45 zł.

Czynsze i sprzedaż

Gmina prowadzi politykę czynszową, która ma na celu utrzymanie mieszkaniowego zasobu na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym. Bez aktywnej polityki czynszowej wpływy uzyskiwane z najmu lokali nie zrekompensują kosztów utrzymania zasobów, a tym samym ograniczą prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych.

Za podwyżką czynszu przemawiała inflacja oraz ponoszenie przez gminę większych wydatków związanych z eksploatacją i remontami budynków.

Od 1 stycznia 2023 r. stawka bazowa czynszu wynosiła 9,75 zł/m² (podwyżka o 11,8%, o wskaźnik inflacji, zgodnie z założeniami do budżetu miasta na 2023 r.) za lokal w ramach najmu socjalnego i 1,73 zł/m² za pomieszczenia tymczasowe. Wysokość stawki czynszu z tytułu najmu lokalu gminnego, zależna od stanu technicznego i wyposażenia lokalu, kształtowała się od 4,39 zł do 9,75 zł (średnio 7,80 zł).

Dla zasobu zależnego stawka czynszu wyniosła 10,62 zł/m². W 2023 r. po raz ostatni realizowano umowę z Dzierżoniowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. dotyczącą dopłaty do czynszu dla najemców wskazanych przez gminę i zamieszkujących w zasobie DTBS Sp. z o.o. 27 września 2023 r. miasto i DTBS ustaliły w porozumieniu, że z dniem 31 grudnia 2023 r. rozwiązują wcześniejsze porozumienie z 2006 r. dotyczące zasad wynajmu przez gminę lokali będących własnością DTBS Sp. z o.o. Osobom wskazanym przez gminę do najmu w zasobach DTBS

zaproponowano do zamiany nowe lokale przy ul. B. Prusa. Część osób przyjęła propozycję, natomiast ci, którzy pozostali w dotychczasowych lokalach, będą użytkować je na nowych zasadach. Obowiązywać ich będzie czynsz naliczany bez dopłaty różnicy przez gminę.

W stosunku do najemców lokali mieszkalnych osiągających niskie dochody istnieje możliwość obniżenia stawki czynszu. Jako pomoc osobom znajdującym się w przejściowo trudnej sytuacji finansowej miasto przychyliło się do próśb o rozłożenie na raty zobowiązań wobec gminy z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne. Zawarto 15 takich umów na łączną kwotę 103.088 zł.

Kontrolowana sprzedaż gminnych lokali mieszkalnych wynika z racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Prowadzi do prywatyzacji lokali. Dzięki niej pozyskujemy dodatkowe środki finansowe na rzecz mieszkalnictwa. W 2023 r. dotychczasowym najemcom sprzedano 29 lokali na łączną kwotę 458.034 zł.

Oferta zamieszkania dla osób o średnich dochodach

Instrumentem wspierania naszego samorządu w realizacji polityki mieszkaniowej było powołanie w 1998 r. Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., które zajmuje się budową mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla osób o średnich dochodach ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W 2023 r. DTBS Sp. z o.o. wybudował nowy budynek przy ul. Sowiogórskiej, powiększając posiadany zasób o 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 1.678 m².



Czwarty budynek przy najmłodszej ulicy w Dzierżoniowie wybudowano w nowych technologiach. Ma oczywiście windę, 19 miejsc postojowych i halę garażową w najniższej kondygnacji. Wszystkie lokale znalazły najemców jeszcze przed zakończeniem budowy.

W związku z dużym zainteresowaniem zakupem działek pod budownictwo mieszkaniowe przygotowano kolejne działki do sprzedaży. W 2023 r. sprzedano w trybie przetargu 7 działek pod zabudowę mieszkaniową: 1 działkę przy ul. Brzegowej 66 oraz 6 działek przy ul. M. Dąbrowskiej.

Znaczący procent oddanych do użytku mieszkań stanowiło budownictwo deweloperskie oraz inwestycje realizowane przez osoby fizyczne. Zgodnie z danymi Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie, w 2023 r. zakończono budowę 31 budynków: 4 budynków wielorodzinnych (budynek DTBS Sp. z o.o. z 32 mieszkaniami, budynek prywatny z 75 mieszkaniami i 2 budynki komunalne z 48 lokalami mieszkalnymi) oraz 27 domów jednorodzinnych, w tym 17 na użytek własny. Ponadto rozpoczęto budowę 30 domów jednorodzinnych, w tym 3 na własny użytek.

Uwolnione lokale gminy, w zależności od stanu technicznego, były przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży. W 2023 r. w przetargu sprzedano 11 lokali mieszkalnych za łączną kwotę 1.074.090 zł. Sprzedaż była porównywalna do roku poprzedniego. Dzięki sprzedażom miasto

przestało być współwłaścicielem 14 budynków.

Na 31 grudnia 2023 r. DTBS Sp. z o.o posiadał w swoim zasobie 388 mieszkań, Spółdzielnia Mieszkaniowa 4.742 mieszkań, a miasto 1.100 lokali.

Wsparcie osób z trudnościami mieszkaniowymi

Najemcy borykający się z trudnościami mieszkaniowymi mogą ubiegać się o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Rok 2023 w nie obfitował. Było to spowodowane powstaniem nowych budynków komunalnych. Złożono 53 wnioski o zamianę na lokale przy ul. Bolesława Prusa, z czego 34 zostały rozpatrzone pozytywnie.

Rodziny zasiedlające te budynki zwalniały dotychczas zajmowane mieszkania, a te z kolei były zasiedlane przez osoby z zamian bądź z listy uprawnionych do najmu.

W 2023 r. przeprowadzono modernizację 2 lokali mieszkalnych w celu utworzenia mieszkań chronionych wspieranych, w ramach programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „Za życiem”. Koszt prac w lokalu przy ul. Nowowiejskiej 85/2 o powierzchni 25,76 m² i w lokalu przy ul. Ząbkowickiej 39/2a o powierzchni 30,64 m² wyniósł ok. 160 tys. zł.

Ośrodek Pomocy Społecznej prowadził w użyczonej przez miasto nieruchomości przy ul. Nowowiejskiej 91 ogrzewalnię dla bezdomnych. Oprócz udzielonego schronienia, zapewniono także bezdomnym i osobom w trudnej sytuacji materialnej posiłki w jadłodajni prowadzonej przez Caritas przy ul. J. Kilińskiego 8.



Ogrzewalnia przy ul. Nowowiejskiej 91 to miejsce, które już od kilku lat chroni osoby bezdomne przed zimą, ale również pomaga wychodzić z bezdomności