

# Raport 2024 - rozwój



Strona w budowie

## **Gospodarka, przemysł i działalność gospodarcza**

Podstrefa Dzierżonów - Wałbrzyska Specjalna Strefa "Invest-Park"

Dzierżonowski Park Przemysłowy

Największe firmy strefowe ze względu na wielkość zatrudnienia

Rynek pracy i gospodarcze dane statystyczne

Wspieranie lokalnego biznesu

Działania na rzecz wspierania przedsiębiorczości

## Gospodarka mieszkaniowa

**Mieszkanie jest zarówno dobrem społecznym, jak i dobrem rynkowym. Jako dobro społeczne służy zaspokojeniu podstawowej potrzeby ludzkiej - potrzeby schronienia, zapewnia poczucie bezpieczeństwa i determinuje warunki życia człowieka. Dlatego też na władze publiczne nałożony jest obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli.**

Na mieszkalnictwo mają przede wszystkim wpływ czynniki o charakterze lokalnym, dlatego też, oprócz polityki mieszkaniowej państwa, istotne są lokalne polityki mieszkaniowe samorządów. To właśnie zadaniem samorządu gminnego jest właściwa ocena lokalnej sytuacji mieszkaniowej i wdrażanie dostosowanych do występujących trudności instrumentów wsparcia w tym zakresie.

Gmina przede wszystkim zajmuje się zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych nisko i średnio zarabiających mieszkańców. Równocześnie poprzez zakres swoich działań ma realny wpływ na rozwój sektora prywatnego, a także ma kompetencje do współpracy z innymi sektorami w celu rozwoju mieszkalnictwa.



W 2024 r. z tzw. ruchu ludności pozyskano łącznie 28 lokali, w tym 23 lokale mieszkalne i 5 z najmem socjalnym.

## Mieszkaniowy zasób gminy

**Mieszkania komunalne stanowią zasób gminy, który z założenia jest udostępniany osobom, które nie posiadają własnego lokalu mieszkalnego i wykazują niskie dochody.**

Dzierżoniów jest właścicielem 1067 lokali mieszkalnych mieszczących się w 68 budynkach komunalnych (391 mieszkań) i 249 budynkach wspólnot mieszkaniowych (676 mieszkań). Zarządcą lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest [Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.](#)

W zakresie sposobu przyznawania lokali, nasza gmina ustanowiła regulacje w [Uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów](#), a wynikają one z zobowiązań ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dlatego każdy przypadek osoby starającej się o uzyskanie lokalu jest analizowany pod kątem przyjętych zasad.

W okresie od 1 kwietnia 2023 r. do 31 marca 2024 r. do [Społecznej Komisji Mieszkaniowej](#) wpłynęło 125 wniosków o przyznanie lokalu gminnego (o ponad 30 wniosków więcej niż w roku poprzednim). Znaczna liczba ubiegających się o lokal gminny nie spełniała kryteriów dochodowych i majątkowych. Ostatecznie w wyniku prac komisji utworzono nową listę 34 osób/rodzin, którym przysługuje prawo do najmu komunalnego lokalu mieszkalnego (lokale z najmem socjalnym, mieszkalne i do remontu we własnym zakresie). Liczba przyjętych wniosków do realizacji od kilku lat utrzymuje się na podobnym poziomie.



Obsługą mieszkaniowego zasobu gminy zajmuje się spółka  
Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

W 2024 r. z tzw. ruchu ludności, pozyskano łącznie 28 lokali, w tym 23 lokale mieszkalne i 5 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 miasto musi realizować wyroki eksmisyjne wobec osób, którym sąd przyznał prawo do lokali socjalnych oraz wskazywać lokale socjalne osobom o najniższych dochodach.

Udzielana była także pomoc w zamianach mieszkań, pomiędzy najemcami oraz między najemcą a gminą, która miała do dyspozycji wolny lokal.

Budownictwo i remonty zasobu gminy

**Podejmowane są działania związane z utrzymaniem prawidłowego stanu zasobu mieszkaniowego, w tym remonty budynków i lokali mieszkalnych. 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 ponad 1 mln 206 tys. 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 stolarki okiennej.

Uwzględniając wymogi uchwały antysmogowej dla Dolnego Śląska przeprowadzono inwestycje polegające na zmianie ogrzewania na ekologiczne. Na koszt miasta w dziewięciu lokalach mieszkalnych o łącznej powierzchni 501,99 m<sup>2</sup>, dokonano zmiany sposobu ogrzewania, wykonano ogrzewanie elektryczne. Dotychczas zużywano w tych lokalach w ciągu sezonu grzewczego 18 073 kg opału. Koszt prac wyniósł 143.627,83 zł.

## Czynsze i sprzedaż

**Miasto 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 2024 roku, stawka bazowa czynszu wynosiła 10,73 zł/m<sup>2</sup> (podwyżka o 10%), za lokal w ramach najmu socjalnego i pomieszczenia tymczasowe - 1,90 zł/m<sup>2</sup>. Wysokość stawki czynszu z tytułu najmu lokalu gminnego, zależna od stanu technicznego i wyposażenia lokalu, kształtowała się od 4,83 zł do 10,75 zł, średnio 8,58 zł.

Ponadto w drugim półroczu 2024 r. dla nowo wybudowanego mieszkaniowego zasobu gminy znajdującego się przy ul. Bolesława Prusa 11a,b i 15a,b (48 mieszkań) ustalono stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości 13,00 zł.

W stosunku do najemców lokali mieszkalnych osiągających niskie dochody istnieje możliwość obniżenia stawki czynszu. Ponadto jako pomoc osobom znajdującym się w przejściowo trudnej sytuacji finansowej przychylnono się do próśb o rozłożenie na raty zobowiązań wobec miasta z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne. Zawarto 13 umów na rozłożenie na raty spłaty należności pieniężnych, na łączną kwotę 328.597 zł.

Kontrolowana sprzedaż lokali mieszkalnych wynika z racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, prowadzi do prywatyzacji lokali i dzięki niej pozyskujemy dodatkowe środki finansowe na rzecz mieszkalnictwa. W 2024 r. na rzecz dotychczasowych najemców sprzedano

22 lokale na łączną kwotę 458.034 zł i była niższa niż w roku poprzednim.

Oferta zamieszkania dla osób o średnich dochodach

**W związku z dużym zainteresowaniem zakupem działek pod budownictwo mieszkaniowe, przygotowano kolejne działki do sprzedaży. W 2024 roku sprzedano w trybie przetargu 4 działki pod zabudowę mieszkaniową: 2 działki przy ul. ul. Sowiogórskiej oraz 2 działki przy ul. Przedwiośnie.**

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 2024 roku zakończono budowę 23 budynków: 3 budynków wielorodzinnych (1 budynek spółdzielczy z 43 mieszkaniami, 2 budynki prywatne z 95 lokalami na sprzedaż) oraz 20 domów jednorodzinnych, w tym 10 na użytek własny. Ponadto rozpoczęto budowę kolejnego budynku [Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o](#) z 32 mieszkaniami i 21 domów jednorodzinnych, w tym 12 na własny użytek.

Uwolnione lokale, w zależności od stanu technicznego oraz planów miasta, były przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży. W 2024 roku w przetargu sprzedano 17 lokali mieszkalnych, za łączną kwotę 1.879.620 zł oraz jeden lokal bezprzetargowo, na poprawę warunków mieszkaniowych, za kwotę 25.610 zł. Sprzedaż była o ponad 50% wyższa w stosunku do roku poprzedniego. Dzięki sprzedażom miasto przestało być współwłaścicielem 13 budynków.

31 grudnia 2024 roku Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o posiadało w swoim zasobie 388 mieszkań, Spółdzielnia Mieszkaniowa 4785 mieszkań, a Gmina Miejska Dzierżoniów 1067 lokali.



W czerwcu 2024 roku rozpoczęła się budowa kolejnego budynku wielorodzinnego DTBS-u, przy ul. Sowiogórskiej.

Wsparcie osób z trudnościami mieszkaniowymi

**Gmina wspierała zamiany mieszkań w zasobie komunalnym. Najemcy borykający się z trudnościami mieszkaniowymi mogą ubiegać się o zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Złożono 16 wniosków o zamianę, z czego 5 zostało rozpatrzonych pozytywnie.**

Ośrodek Pomocy Społecznej dysponuje 11 lokalami przeznaczonymi na pomoc w formie mieszkania wspomagającego lub treningowego. Mieszkania te są rotacyjnie przyznawane osobom, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki, w szczególności osobom z zaburzeniami psychicznymi, osobom bezdomnym, osobom opuszczającym pieczę zastępczą.

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

[Uchwała Rady Miasta Dzierżoniowa XVII/148/20 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z 6 kwietnia 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Dzierżoniów](#)

Nieruchomości gminne

Zagospodarowanie przestrzenne