



**KIERUNKI DZIAŁANIA
BURMISTRZA DZIERŻONIOWA
W ZAKRESIE ZASPOKAJANIA POTRZEB
MIESZKANIOWYCH WSPÓLNOTY
SAMORZĄDOWEJ
NA LATA 2009-2016**

Dzierżonów, listopad 2009



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



Spis treści:

- I. Wstęp.**
- II. Cele i zadania dokumentu - rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.**
- III. Dzierżonów – krótka charakterystyka miasta oraz porównanie na tle innych wybranych miast województwa dolnośląskiego.**
 - 1. Położenie, struktura przestrzenna.**
 - 2. Sfera gospodarcza.**
 - 3. Sfera społeczna.**
 - 4. Dzierżonów - porównanie na tle innych wybranych miast woj. dolnośląskiego - wybrane dane i wskaźniki.**
- IV. Stan gminnego zasobu mieszkaniowego i informacje o zarządzaniu tym zasobem.**
- V. Gospodarka gminnymi gruntami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe.**
- VI. Pozagminny zasób mieszkaniowy – ogólne informacje o zarządzaniu tym zasobem.**
- VII. Ankieta dot. mieszkalnictwa – wyniki i wnioski.**
- VIII. Prognozy rozwoju mieszkalnictwa.**
- IX. Analiza SWOT – możliwości rozwoju mieszkalnictwa w mieście.**
- X. Misja Gminy w zakresie mieszkalnictwa.**
- XI. Strategiczne cele mieszkaniowe.**
- XII. Podsumowanie i wnioski.**



I. Wstęp.

Adresatami niniejszego dokumentu są mieszkańcy Miasta Dzierżoniowa, inwestorzy oraz innymi uczestnicy rynku budowlanego i rynku nieruchomości. Duża skala niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o różnym statusie dochodowym wymaga od gminy wszechstronnych działań w obszarze mieszkalnictwa - od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób będących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeby mieszkaniowe, po zapewnienie przez gminę lokali dla najuboższej grupy społeczeństwa. Niezbędne do realizacji postawionych celów było nadanie problematyce rozwoju mieszkalnictwa odpowiedniej rangi w gospodarce miasta i środowisku samorządowym.

Celem opracowania jest także sformułowanie warunków dających gospodarstwom domowym możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi.

W Polsce obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych spoczywa na gminach. Dlatego też, polityka mieszkaniowa gmin, polegająca na dotowaniu mieszkalnictwa przy pomocy środków publicznych nakierowana jest przede wszystkim na pomoc (w tym również finansową) dla najbiedniejszych gospodarstw domowych.

Gmina Miejska Dzierżonów realizując przemyślaną i dobraną do realiów rynku politykę w obrębie mieszkalnictwa podejmować będzie próby pobudzania rynku mieszkaniowego, a także zapewnienia oczekiwanej powierzchni terenów budowlanych poprzez budowę infrastruktury technicznej, aktualizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także prowadzenie proinwestycyjnej polityki podatkowej.

Dokument ten można rozpatrywać w odniesieniu do trzech aspektów: ekonomicznego, społecznego i technicznego. Ekonomiczny zakres zadania obejmuje metody określania potrzeb mieszkaniowych i poziomu ich zaspokojenia przy optymalnym wykorzystaniu dostępnych środków, natomiast w zagadnieniach społecznych kładzie się nacisk na stałe polepszanie warunków mieszkaniowych ludności, a przez to jakości życia w Dzierżoniowie. Problematyka techniczna natomiast traktuje o powiązaniach gospodarki mieszkaniowej z nowym



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



budownictwem, działalnością remontową oraz procesami przebudowy i modernizacji zasobów mieszkaniowych.

Niniejsze opracowanie określa sposoby realizacji powyższego zadania w ramach możliwości i kompetencji gminy na najbliższe 7 lat.

Dokument ten jest spójny z założeniami i celami:

1. Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia 2007-2013 – cel „Wzrost konkurencyjności polskich regionów i przeciwdziałanie ich marginalizacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej”,
2. Strategii Rozwoju Kraju 2007 - 2015 - cel główny: „Podniesienie poziomu życia mieszkańców Polski: poszczególnych obywateli i rodzin”,
3. Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do 2020 roku – cel „przestrzenny” – priorytet 1 Poprawa spójności przestrzennej regionu oraz Priorytet 3 Poprawa ładu przestrzennego, harmonijności struktur przestrzennych,
4. Strategii Rozwoju Lokalnego Dzierżoniowa,
5. Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Dzierżoniów, dokumentu będącego podstawą do udzielenia wsparcia z Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013 na przedsięwzięcia związane z rewitalizacją,
6. Programu Rewitalizacji Starówki w Dzierżoniowie, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej Dzierżoniowa Nr XLVII/367/97 z dnia 27 października 1997 roku, dokumentu opracowanego w ramach projektu Brytyjskiego Funduszu Know-How pod kierownictwem firmy Halcrow z Wielkiej Brytanii oraz Konsultingowego Biura Usług Habitat z Warszawy, a także przy udziale konsultantów z Brockman Tym International, Fundacji Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Lubelskiej Szkoły Biznesu i Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej,
7. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2008-2012.

Mimo podejmowanych przez Gminę znacznych wysiłków w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych w mieście, w dalszym ciągu nie można



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



mówić o pełnym sukcesie tychże działań. Zasób komunalny nadal charakteryzuje się niskim standardem technicznym, a także deficytem ilościowym. Bez wątpienia przyczyną tego stanu rzeczy są ogromne kilkudziesięcioletnie zaniedbania inwestycyjne i organizacyjne, których nie sposób zrównoważyć kilkuletnim planem naprawczym, dokonywanym w warunkach permanentnego deficytu finansów publicznych.

Opracowane tutaj tezy są kontynuacją działań zawartych w Strategii Mieszkaniowej przyjętej przez Radę Miejską w grudniu 1996 r. Nadal prowadzone będą działania mające na celu wspieranie budownictwa mieszkaniowego każdego typu. Gmina jako inwestor i współinwestor (z Dzierżoniowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego) uczestniczyć będzie w powstawaniu nowych mieszkań. Kontynuowany będzie także Program Rewitalizacji m.in. poprzez inwestycje i programy prospołeczne, remonty zasobu mieszkaniowego, dotowanie remontów zabytków wpisanych do rejestru zabytków, poprawianie estetyki miasta oraz jego atrakcyjności. Kontynuowany będzie także Program Małych Ulepszeń, który łączy w sobie działania na płaszczyźnie ekologicznej, ekonomicznej i estetycznej. Program ten ma ponad dziesięcioletnią tradycję i cieszy się wśród dzierżoniowian stałą popularnością.



II. Cele i zadania dokumentu – rola Gminy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Mieszkalnictwo jest ważnym elementem społecznej integracji, stanowi jeden z ważniejszych obszarów, który w dużej mierze jest kształtowany przez władze zarówno lokalne jak i państwowe. Dobro, jakim jest mieszkanie służy bowiem zaspokajaniu najważniejszych, a wręcz podstawowych potrzeb obywateli każdego państwa, ale też spełnia dużą rolę w zaspokajaniu potrzeb ekonomicznych czy inwestycyjnych.

Mieszkalnictwo to obszar, którego nie można kształtować zupełnie bez interwencji państwa. Polityka mieszkaniowa czy to na szczeblu państwowym czy lokalnym jest to zespół decyzji i działań prowadzących do osiągnięcia nadrzędnych zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej, a także osiągnięcie celów jakościowych w tworzeniu odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej, w szczególności na poziomie gminy są m.in.:

- zapewnienie schronienia najuboższym (lokale socjalne, noclegownie),
- dostarczenie pomieszczeń tymczasowych,
- subsydiowanie i stymulowanie wzrostu podaży tanich mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- zwiększenie podaży uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego poprzez wspomaganie rozwoju budownictwa prywatnego,
- dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych, standardu zabudowy oraz ładu przestrzennego,
- promowanie remontów i modernizacji oraz działań prowadzących do oszczędności w zużyciu energii cieplnej w budynkach komunalnych i należących do innych właścicieli,
- poprawa jakości usług mieszkaniowych, w tym zwiększenie efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy,
- upowszechnienie systemu dodatków mieszkaniowych,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- określenie zasad prywatyzacji zasobu komunalnego,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabych grup ludności,
- wytworzenie klimatu wspólnoty interesów pomiędzy właścicielami i najemcami mieszkań czynszowych.

Interwencje publiczne w sektorze mieszkaniowym przyjmować mogą postać: środków prawnych i administracyjnych, pomocy finansowej lub bezpośrednich działań.

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy”. Z kolei Ustawa o pomocy społecznej określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Rolą gminy w zakresie rozwoju mieszkalnictwa jest m.in.:

- gospodarka terenami,
- budownictwo komunalne, a w tym budownictwo socjalne,
- finansowanie dodatków mieszkaniowych,
- rozwój przestrzenny gmin,
- realizacja komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- remonty budynków mieszkalnych będących w gestii gminy,
- ustalanie zasad polityki czynszowej.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego obowiązkiem gminy jest:

- dostarczanie lokali socjalnych,
- dostarczanie lokali zamiennych.

Dla realizacji niniejszych zadań gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy lub realizuje je w inny sposób, np. może najmować lokale od innych właścicieli



i podnajmować je gospodarstwom domowym, spełniającym ustawowe kryteria dochodowe. Zapisy ustawy zobowiązują także gminy do planowania i realizacji wieloletnich działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym także na rzecz członków wspólnoty o niższych dochodach. Art. 21 pkt 1 tej ustawy zobowiązuje gminę do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu mieszkaniowego, opracowania zasad wynajmowania lokali oraz opracowania prognozy wielkości i stanu technicznego zasobu gminy z wyodrębnieniem lokali socjalnych (w art. 21 określone są kryteria przyznawania tych lokali).

Rolą gminy jest aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, skierowana do najbiedniejszych, poprzez umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym oraz prowadzenie domów pomocy społecznej. Gminy powinny posiadać w swoim zasobie również lokale socjalne, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz na wykonanie wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego. Mieszkania socjalne przyznawane są również osobom z domów dziecka, osobom dotkniętym klęską żywiołową, itp.

Należy podkreślić, że skuteczność działań gminy w sferze zaspokajania potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- jej możliwości finansowych,
- stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- siły nabywczej gospodarstw domowych,
- lokalnych tradycji w tym zakresie,
- realizowanej polityki władz gminy.

Ze względu na cechy nieruchomości i rynku nieruchomości, tj. kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny niezbędne było, dla szybkiego rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Miejskiej Dzierżonów, stworzenie odpowiedniej strategii w obrębie mieszkalnictwa, która uwzględnia następujące aspekty:

- ekonomiczny – koszt budowy i cena za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych, mających potrzeby mieszkaniowe,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- przestrzenny – odpowiednia lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych,
- czasowy – podaż mieszkań musi być dostosowana do popytu w danym czasie,
- jakościowy – podaż mieszkań musi uwzględniać pożądaną wielkość mieszkania, technologię, standard wykończenia, formę zabudowy,
- społeczny – pomoc publiczna powinna objąć wszystkie grupy społeczne, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w oparciu o mechanizm rynkowy.

Gmina Miejska Dzierżonów poprzez realizację celów i zadań polityki mieszkaniowej będzie wpływać na regulację popytu mieszkaniowego, dążyć do zwiększenia elastyczności rynku mieszkaniowego i dostępności terenów budowlanych poprzez budowę infrastruktury technicznej, aktualizację i opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym narzędziem, które może zostać zastosowane dla kształtowania podaży jest prowadzenie proinwestycyjnej polityki podatkowej.

Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016 jest dokumentem skorelowanym z potrzebami mieszkaniowymi, możliwościami budżetu gminy, siłą nabywczą gospodarstw domowych oraz prognozowanym procesem rozwoju gminy. Polityka mieszkaniowa obejmuje zarówno problematykę gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, jak i pozostałymi nieruchomościami mieszkaniowymi w gminie, tak by nie pomijać żadnej grupy społecznej zamieszkującej na terenie Gminy. Ponadto władze gminy dążyć będą do poprawienia efektywności organizacyjnej lokalnemu rynkowi mieszkaniowemu i budowlanemu.

Gmina Miejska Dzierżonów stosuje szereg instrumentów, wspierających procesy rozwoju lokalnego. Są nimi instrumenty planistyczne i realizacyjne. Do instrumentów planistycznych należą:

- instrumenty strategiczne:
 - Strategia Rozwoju Lokalnego Dzierżoniowa,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2009–2015,
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Dzierżoniów,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dzierżoniowa,
- Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- instrumenty operacyjne:
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- instrumenty realizacyjne:
 - instrumenty prawno-administracyjne:
 - ✓ prawo pierwokupu,
 - ✓ prawo wywłaszczenia,
 - ✓ służebność gruntowa,
 - instrumenty ekonomiczno-finansowe,
 - ✓ podatki,
 - ✓ opłaty.

Instrumenty prawno-administracyjne umożliwiają gminie pozyskiwanie terenów niezbędnych dla realizacji celów publicznych, zaś ekonomiczno-finansowe zapewniają gminie stałe wpływy do budżetu.

Aktywna polityka gmin w zakresie rozwoju lokalnego, w tym lokalnego mieszkalnictwa, to realizacja zasady racjonalnego gospodarowania, czyli ciągłego analizowania możliwości wykorzystania swego majątku w sposób najbardziej korzystny. Z dostępnych instrumentów ekonomiczno-finansowych gmina wykorzystuje jedynie podatek od nieruchomości. Aktualnie Miasto Dzierżoniów, jeśli chodzi o tereny pod budownictwo mieszkaniowe, nie czerpie dochodów z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej.

W 2009 r. stawki podatku od nieruchomości na terenie miasta Dzierżoniowa wynoszą (Uchwała Rady Miejskiej Dzierżoniowa Nr XXXI/197/08 z dnia 6 października 2008 r.):

1. od budynków lub ich części:



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- a) mieszkalnych - 0,56 zł/m² powierzchni użytkowej,
 - b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie handlu na powierzchni 1.000 m² powyżej - 19,81 zł/ m² p.u.,
 - c) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części, zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie handlu na powierzchni poniżej 1.000 m² i na pozostałą działalność gospodarczą - 18,80 zł/ m² p.u.,
 - d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 8,78 zł/ m² p.u.,
 - e) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych - 4,01 zł/ m² p.u.,
 - f) od pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 6,43 zł/ m² p.u.,
2. od budowli - 2 % ich wartości,
3. od gruntów:
- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,69 zł/ m²,
 - b) od gruntów pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrowni wodnych - 3,68 zł/ha
 - c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,24 zł/ m².

Zwalnia się z podatku od nieruchomości:

- 1. nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby prowadzenia działalności w zakresie kultury, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,
- 2. nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby prowadzenia działalności w zakresie kultury fizycznej i sportu, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



3. nieruchomości lub ich części zajęte na potrzeby prowadzenia działalności w zakresie opieki społecznej, z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.



III. Dzierżonów – krótka charakterystyka miasta oraz porównanie na tle innych wybranych miast województwa dolnośląskiego.

1. Położenie, struktura przestrzenna.

Miasto Dzierżonów położone jest w południowej części województwa dolnośląskiego, u podnóża Gór Sowich. Miasto leży w obrębie Kotliny Dzierżoniowskiej, stanowiącej część Przedgórza Sudetów. Obszar ten jest terenem urozmaiconym i ciekawym przyrodniczo. Miasto jest jedną z siedmiu gmin powiatu Dzierżoniowskiego. Dzierżonów zalicza się do miast o średniej wielkości, zamieszkuje tu 34,3 tys. mieszkańców, a jego powierzchnia wynosi ok. 20 km².



Dzierżonów tworzy zwarty układ osadniczy. Został on ukształtowany wokół starego miasta poprzez obudowanie zespołami zabudowy powstałej w drugiej połowie XIX w., na przełomie XIX/XX w., w latach międzywojennych oraz po wojnie. Główne elementy, cechy i stan struktury przestrzennej miasta to:

- wyraźnie wyodrębniający się średniowieczny zespół staromiejski w obrębie murów; układ szachownicowy z prostokątnym rynkiem; zabudowa o wysokim stopniu dekapitalizacji, a także dewastacji w wyniku współczesnych realizacji (w szczególności północna pierzeja rynku); obszar poddany modernizacji,
- zespoły przedwojennej, regularnej zabudowy – niskiej wielorodzinnej (do 3 kondygnacji) i jednorodzinnej, na ogół o korzystnych cechach estetycznych i technicznych (w szczególności zespół przy ul. Batalionów Chłopskich oraz w obrębie ul. Świdnickiej, 11 Listopada i Grota-Roweckiego – o charakterze



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



„miasta-ogrodu”); duży udział budynków o wysokich walorach architektonicznych (głównie budynki publiczne),

- niewielkie zespoły wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lat 50. i 60., bez szczególnych walorów architektonicznych (m. in. osiedle „Słoneczne” i „Kolorowe”),
- zespoły powojennej zabudowy jednorodzinnej, na ogół bez interesującego wyrazu i pozbawione cech regionalnych, bez nawiązania do starszej (przedwojennej) zabudowy tego typu,
- zespoły zabudowy jednorodzinnej o względnie korzystnych walorach urbanistyczno-architektonicznych (osiedla: „Zielone II”, „Młodych” i „Makowe”),
- duże zespoły „blokowej” zabudowy wielorodzinnej (m.in. osiedla: „Jasne”, „Błękitne”, „Różane”, „Tęczowe”, „Złote”), tworzące mało atrakcyjne środowisko zamieszkania i negatywnie wpływające na środowisko wizualne oraz krajobrazowy kontekst miasta,
- zespół zróżnicowanej (funkcjonalnie i architektonicznie) i nieregularnej (chaotycznej) zabudowy wzdłuż rzeki Piławka (ul. Brzegowa i Nowowiejska); wysoki stopień dekapitalizacji i zaniedbania tej zabudowy, dewastującej i blokującej całkowicie ciąg doliny potoku, uniemożliwiając stworzenie ciągłego korytarza ekologicznego (zabudowa w znacznej części zagrożona powodzią),
- liczne i rozległe tereny z zabudową przemysłową, rozmieszczone w obrębie całego układu urbanistycznego (z wyjątkiem najstarszej jego części):
 - największa koncentracja terenów o charakterze przemysłowym znajduje się na południowo-zachodnich obrzeżach miasta, za linią kolejową (część tego obszaru stanowi Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna),
 - skupisko terenów przemysłowych w północnej części miasta, pośród osiedli mieszkaniowych (byłe zakłady: Zakłady Radiowe „Diora” i Dolnośląska Fabryka Krosien),
 - tereny po byłych Zakładach „Silesiana”,
 - tereny przy ul. Staszica („Dezam” i „Elektromet”),
 - tereny przy ul. Podwalnej i Kilińskiego.



Istotnym mankamentem struktury przestrzennej miasta jest niedostatek dobrze zorganizowanych, funkcjonalnych oraz bezpiecznych przestrzeni publicznych, mogących stanowić atrakcyjne miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców. Poprawa sytuacji w tym zakresie wymaga działań ukierunkowanych na uporządkowanie terenów zielonych wraz z wymianą lub remontem elementów małej architektury, uwzględniających także potrzeby dzieci i ich opiekunów (place zabaw).

Tabela 1.

Struktura gruntów w Dzierżoniowie wg sposobu użytkowania
(stan na 12.2008 – źródło: UM)

Wyszczególnienie	Powierzchnia gruntów [ha]	Udział powierzchni ogółem [w %]
Ogółem	2007	100
Użytki rolne	1288	64,18
w tym:		
▪ grunty orne	1129	56,25
▪ sady	7	0,35
▪ łąki	67	3,34
▪ pastwiska	37	1,84
▪ grunty zabudowane	33	1,64
▪ grunty pod stawami	15	0,75
Lasy i grunty leśne	7	0,35
Pozostałe grunty	712	35,47

Miasto jest głównym węzłem komunikacyjnym, przez który biegną trzy drogi wojewódzkie. Szlak dróg wojewódzkich łączy miasto z Wrocławiem, Świdnicą, Ząbkowicami Śląskimi i Nową Rudą. Dodatkowym atutem, szczególnie dla podstrefy dzierżoniowskiej Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, jest bliskość drogi międzynarodowej Wrocław – Praga.

Funkcjonowanie układu komunikacyjnego:

- drogi wojewódzkie oraz gminne wymagają w większości przypadków remontów,
- układ komunikacyjny wykazuje symptomy lokalnego przeciążenia ruchem,
- w okresach szczytów komunikacyjnych tworzą się kolejki pojazdów wokół skrzyżowań z sygnalizacją świetlną,



- istniejący układ komunikacyjny zapewnia obsługę miasta na poziomie dobrym, a po poprawieniu jakości dróg może stać się czynnikiem sprzyjającym rozwojowi,
- występuje brak dostatecznej sieci ścieżek rowerowych, podejmowane są wysiłki mające na celu poprawę tego stanu rzeczy.

2. Sfera gospodarcza.

W 1994 roku wskaźnik bezrobocia w rejonie dzierżoniowskim był jednym z najwyższych w kraju, kształtował się na poziomie 47,2 %. Podjęto wiele działań w celu poprawy sytuacji na rynku pracy. Na miejscu zrestrukturyzowanych zakładów, wykorzystując istniejącą, wykwalifikowaną kadrę pracowniczą, powstało wiele małych i średnich firm prywatnych, zdolnych do konkurencji na rynku. Została także utworzona podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która zatrudnia około 2045 osób (dane za rok 2008). W celu stworzenia przyjaznego klimatu dla inwestora zostały wprowadzone ulgi i preferencje dla przedsiębiorców, którzy tworzą nowe, stałe miejsca pracy.

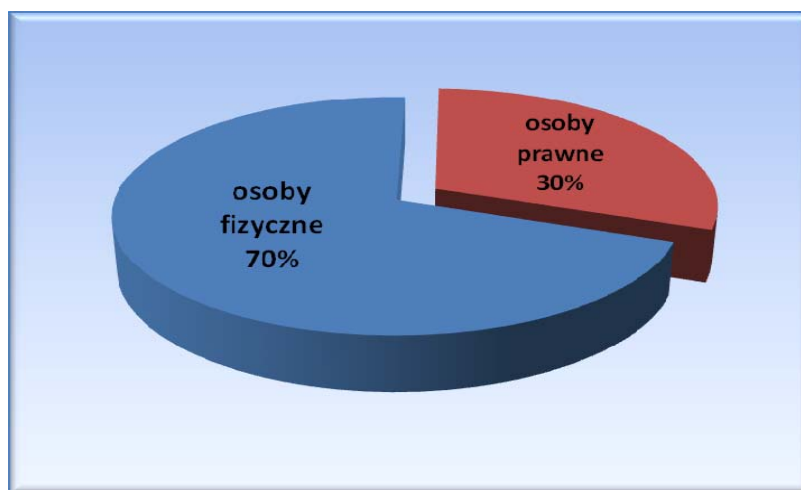
Dzięki procesom restrukturyzacji gospodarki i przemysłów schyłkowych na terenie miasta Dzierżoniowa doprowadzono do znacznej dywersyfikacji działalności gospodarczej, dzięki czemu w przyszłości będzie możliwe uniknięcie podobnie niekorzystnego zjawiska.

Na terenie Dzierżoniowa działa 4 750 podmiotów, z czego 3 319 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Pozostałe 1 431 firm posiada osobowość prawną. Podmioty gospodarcze miasta stanowią 44% ogółu podmiotów działających na terenie powiatu dzierżoniowskiego. Powyższe dane wskazują, iż Dzierżonów jest centrum gospodarczym subregionu dzierżoniowskiego i ośrodkiem aktywności gospodarczej, która ma znaczne oddziaływanie na sąsiadujące gminy.



Wykres 1.

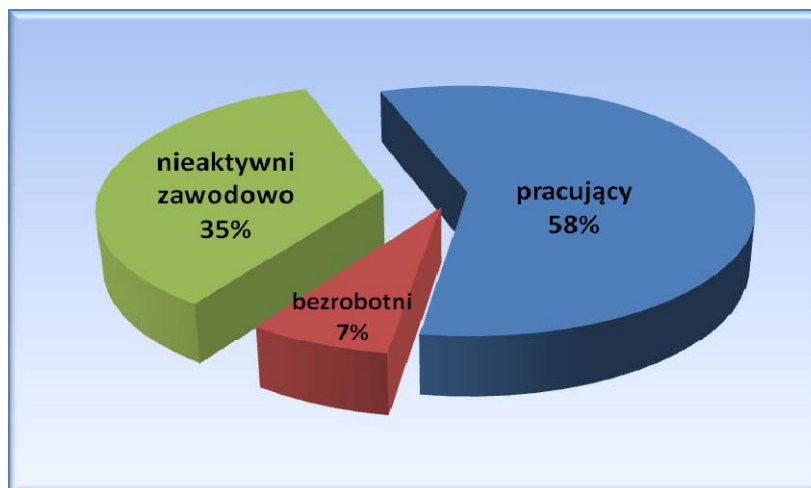
Struktura działalności gospodarczej (stan na 31.12.2008, źródło - GUS)



Wśród populacji miasta 58% ludności to osoby aktywne zawodowo, bezrobotni stanowią 7% mieszkańców w wieku aktywności zawodowej. Szczegółowe dane prezentuje poniższy wykres.

Wykres 2.

Aktywność zawodowa mieszkańców Dzierżonowa (stan na 31.12.2008, źródło - GUS)



Poziom zatrudnienia wynosi prawie 20 tys. osób. Najwięcej osób zatrudnionych jest w sektorze przemysł i budownictwo. Liczba osób bezrobotnych na koniec roku 2008 wynosiła 2 337 osób. Bezrobocie wyrażone stosunkiem liczby bezrobotnych zarejestrowanych do liczby ogółu ludności w wieku produkcyjnym wynosi 10,6 %.



Reasumując można stwierdzić, że gospodarka miasta posiada strukturę umożliwiającą jego dalszy rozwój. Zarówno sektor handlu, a także obsługi nieruchomości i firm oraz przemysłu są dobrze rozwinięte. Niestety działające przedsiębiorstwa we wszystkich sektorach gospodarki są podmiotami małymi o niewielkim zatrudnieniu i ograniczonych zasobach finansowych. Brak odpowiednich rezerw finansowych nie pozwala na szybkie reagowanie na zmiany zapotrzebowania i trendów na rynku.

3. Sfera społeczna.

Sytuacja demograficzna

Dane statystyczne dowodzą, że liczba ludności miasta w latach 2004 – 2008 systematycznie spadała, tylko w 2007 r. wzrosła do poziomu 35 212 osób. Kobiety stanowią przeważający procent ludności, który oscyluje w granicach 53%. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawiera poniższa tabela.

Tabela 2.

Liczba ludności Dzierżoniowa w latach 2004-2008 (źródło - UM)

Ludność w latach	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.	2008 r.
Ogółem	34 878	34 809	34 536	35 212	34 632
Kobiety	18 651	18 616	18 500	18 807	16 065
Mężczyźni	16 227	16 193	16 036	16 405	18 567

Tabela 3.

Ruch naturalny w Dzierżoniowie w latach 2004-2008 (źródło - UM)

	2004 r.	2005 r.	2006 r.	2007 r.	2008 r.
Urodzenia żywe	276	273	252	318	337
Zgony	370	375	387	356	407
Przyrost naturalny	-94	-102	-135	-38	-70



W ostatnich latach (2007-2008) w Dzierżoniowie zaznaczył się wzrost liczby urodzeń. Niestety liczba zgonów była znacznie wyższa od liczby urodzeń i przyrost naturalny osiągał wartości ujemne. Chociaż w roku 2007 ubytek był wyraźnie mniejszy niż w latach poprzednich, to w roku 2008 wzrósł ponownie.

Struktura wiekowa ludności

W strukturze wiekowej mieszkańców Dzierżoniowa, można zauważyć pewne zmieniające się tendencje, które w dłuższym horyzoncie czasowym mogą mieć wyraźne znaczenie dla demografii miasta i polityki społeczno-gospodarczej. Można zaobserwować spadek procentowego udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym.

Tabela 4.

Struktura wiekowa ludności Dzierżoniowa w latach 2004-2008 (źródło - GUS)

Grupy wiekowe	2004 r.		2005 r.		2006 r.		2007 r.		2008 r.	
	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%	Liczba osób	%
Ludność ogółem w tym w wieku:	34 878	100	34 809	100	34 536	100	35 212	100	34 263	100
przedprodukcyjnym	6 003	17,2	5 854	16,8	5 618	16,3	5 457	15,5	5 394	16,0
produkcyjnym	22 421	64,3	22 501	64,6	22 359	64,7	22 924	65,1	22 116	65,0
poprodukcyjnym	6 454	18,5	6 454	18,6	6 559	19,0	6 813	19,4	6 753	20,0



Aktywność ekonomiczna ludności, bezrobocie.

Analiza aktywności ekonomicznej ludności dotyczy osób w wieku 15 lat i więcej. Populację tą dzielimy – zgodnie z międzynarodowymi standardami – na trzy zbiorowości: pracujących, bezrobotnych i biernych zawodowo, przy czym pracujący i bezrobotni tworzą ludność aktywną zawodowo.

Tabela 5.

Aktywność zawodowa ludności Dzierżoniowa na tle Województwa Dolnośląskiego i Polski (źródło - GUS – NSP 2002)

według Narodowego Spisu Powszechnego	ludność w wieku 15 lat i więcej	aktywni zawodowo			stopa aktywności zawodowej	stopa zatrudnienia	stopa bezrobocia
		ogółem	ludność pracująca	bezrobotni			
	[tys.]				[%]		
Dzierżonów	30,2	14,4	10,1	4,3	50,0	35,1	29,7
Dolnośląskie	2 423,1	1 276,2	949,8	326,4	54,2	40,3	25,6
Polska	31 017	17 253	13 821	3 432	55,5	44,4	19,9

W roku 2002 (*Narodowy Spis Powszechny*), liczba ludności w wieku 15 lat i więcej w Dzierżoniowie wynosiła 30,2 tys. osób, z których 14,4 tys., tj. 47,7% stanowili aktywni zawodowo (z tego 10,1 tys. osób to pracujący, a 4,3 tys. osób to bezrobotni).

Stopa aktywności zawodowej ludności w Dzierżoniowie była niższa od stopy województwa dolnośląskiego (54,2%) oraz kraju (55,5%).

O ile stopa aktywności zawodowej w Dzierżoniowie jest niższa o 5,5% w stosunku do kraju, to różnica w stopie zatrudnienia wynosi 9,3%, a w stopie bezrobocia – 9,8%. Wskaźniki te pokazują, że zdobycie faktycznego zatrudnienia dla mieszkańców Dzierżoniowa jest sprawą znacznie trudniejszą na tle sytuacji mieszkańców województwa i kraju.

Jednym z największych problemów miasta Dzierżoniowa jest zjawisko wysokiego bezrobocia. W wyniku procesu restrukturyzacji w latach 90-ych, niekorzystne zmiany zaszły m.in. w sektorach przemysłu elektronicznego i bawełnianego.



Stało się to przyczyną upadku dwóch największych zakładów Dzierżonowie: Zakładów Radiowych „Diora” i Zakładów Przemysłu Bawełnianego „Silesiana”, które łącznie zatrudniały ok. 9 200 osób. W rezultacie wzrósł gwałtownie w 1994 roku wskaźnik bezrobocia w powiecie dzierżonowskim. W roku 1994 osiągnął on poziom 47,2% - jeden z najwyższych w kraju.

Liczba osób bezrobotnych z terenu Dzierżonowa w grudniu 2007 roku wynosiła 2 742 (33,9% ogółu bezrobotnych w powiecie), natomiast na koniec roku 2008 liczba ta spadła do 2 337, co stanowi 32% bezrobotnych powiatu dzierżonowskiego. Tak wyraźny spadek bezrobocia udało się osiągnąć między innymi dzięki poczynionym inwestycjom w ramach Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej.

Warunki i jakość życia mieszkańców.

Istnieją dwa sposoby opisu warunków i jakości życia społeczeństwa, jego potencjału rozwojowego, kierunku zmian, zagrożeń i wyzwań. Jeden jest oparty na wskaźnikach instytucjonalnych – makroekonomicznych (np. PKB czy stopa inflacji) i makrospołecznych (np. stopa rejestrowanego bezrobocia, umieralność niemowląt).

Drugi sięga do opinii i wnioskowania na podstawie zachowań obywateli, lecz żaden z nich nie jest w pełni wystarczający.

Pomiar warunków życia w klasycznych badaniach i analizach tego typu obejmuje:

- sytuację dochodową gospodarstwa, w tym zasobność i pomoc społeczną z której korzysta,
- warunki mieszkaniowe,
- uczestnictwo w kulturze i wypoczynek,
- korzystanie z usług systemu opieki zdrowotnej, ubezpieczenia itp.

Wskaźnikami jakości i stylu najczęściej są:

- ogólny dobrostan psychiczny,
- subiektywna ocena materialna poziomu życia,
- system wartości, styl życia oraz indywidualne zachowania i nawyki,



- wsparcie społeczne.

Rozwój społeczeństwa miasta zależy nie tylko od edukacji, ale również od jego sytuacji materialnej i zawodowej. Sytuacja materialna mieszkańców w ostatnim okresie ulega stopniowej poprawie.

Tabela 6.

Sytuacja materialna mieszkańców Dzierżoniowa (źródło – Urząd Skarbowy, GUS)

Wskaźnik	Jednostka miary	Lata						
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Sumaryczny dochód mieszkańców [netto]	mln PLN	252,84	271,90	306,04	306,49	341,68	391,58	464,13
Ilość osób osiągających dochody	osoba	20 552	21 115	22 848	22 350	22 529	23 024	23 198
Średni roczny dochód mieszkańca [netto]	PLN /osobę	12 302	12 877	13 394	13 713	15 166	17 007	20 007
Wskaźnik inflacji	% /rok	1,90	0,80	3,50	2,10	1,00	2,50	4,2
Ilość osób bezrobotnych zarejestrowanych w PUP	osób	3 906	3 994	3 882	3 846	3 304	2 742	2 337

Obecna sytuacja materialna spowodowana jest dwoma zjawiskami. Pierwszym z nich jest obserwowany przyrost średniego dochodu. Należy zauważyć, że przyrost dochodu zazwyczaj łączy się ze wzrostem Produktu Krajowego Brutto. Relacje pomiędzy tymi wskaźnikami świadczą, że wzrost wynagrodzeń w stabilnej gospodarce jest związany ze zwiększaniem wydajności pracy.

Drugim czynnikiem powodującym wzrost gospodarczy jest zwiększająca się ilość osób pracujących w stosunku liczby bezrobotnych. Ilość mieszkańców osiągających dochody (w tym, ze stosunku pracy) stale wzrasta, chociaż przyrost ten nie jest znaczący. Szczególnie ważnym i zauważalnym w ostatnim okresie zjawiskiem



jest spadek ilości osób bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy. Przyczyny tego zjawiska są różne, w dodatku trudne do monitorowania. W części spadek bezrobocia związany jest z dużymi inwestycjami na terenie Województwa Dolnośląskiego, w tym w dzierżoniowskiej podstrefie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Na zjawisko to ma także wpływ podejmowanie zatrudnienia za granicą, w krajach Unii Europejskiej (gdzie wynagrodzenia są znacznie wyższe) oraz coraz większy udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców Dzierżoniowa.

Warunki mieszkaniowe.

Warunki mieszkaniowe w Gminie Miejskiej Dzierżonów są zbliżone do średniej dla powiatu oraz województwa dolnośląskiego. Można je ocenić na podstawie kilku wskaźników, tj.:

- przeciętna liczba izb w mieszkaniu,
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania.

Według danych GUS na koniec 2007 roku na substancję mieszkaniową Dzierżoniowa składa się łącznie 13 520 mieszkań o łącznej liczbie 44 418 izb. Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem wynosi 771,2 tys.m². Parametry opisujące warunki mieszkaniowe w Dzierżonowie prezentują się następująco:

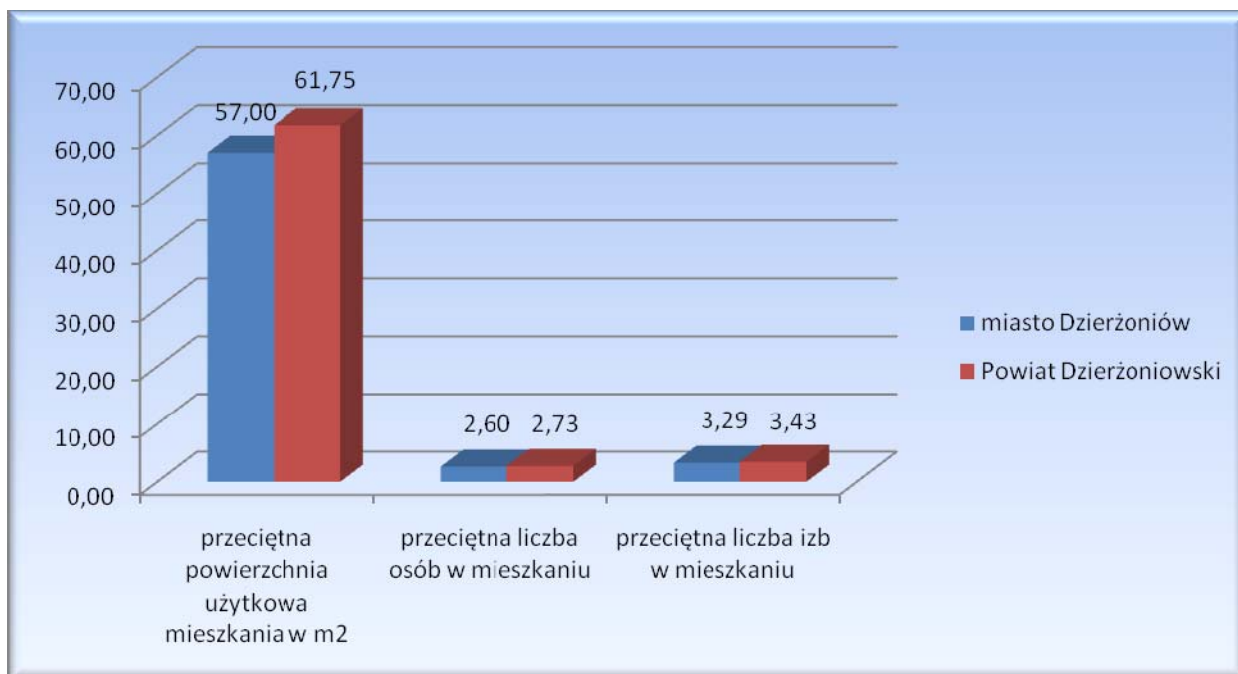
- | | |
|---|------------------------|
| • przeciętna liczba izb w mieszkaniu | 3,29, |
| • przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie | 2,60, |
| • przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania | 57,0 m ² , |
| • powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca | 17,32 m ² . |

Zasoby mieszkaniowe Dzierżoniowa stanowią 35% ogółu mieszkań w powiecie dzierżoniowskim, gdzie łączna powierzchnia mieszkań wynosiła w 2007 roku 2 358,7 tys. m². 33,0 % tej powierzchni to powierzchnia mieszkań w Dzierżonowie.



Wykres 3.

Warunki mieszkaniowe – miasto na tle powiatu (stan na 31.12.2007, źródło - GUS)



Wydajność energetyczna budynków mieszkalnych została określona na podstawie ekstrapolacji wieku budynków. Określone zostały dwie grupy budynków: wybudowane przed 1989 i po 1989 roku. Za budynki o niskiej wydajności energetycznej zostały uznane te które wybudowane zostały przed 1989 rokiem. Źródło informacji w tym zakresie stanowiły dane z Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku. Szczegółowe dane zawiera tabela.

Tabela 7.

Budynki mieszkalne według okresu oddania do użytku (źródło - GUS – NSP 2002)

Okres oddania budynku do użytku	Liczba mieszkań w budynku				
	1	2	3	4	5 i więcej
Przed 1918	282	922	999	372	139
1918 – 1944	53	256	632	368	341
1945 – 1978	318	959	2536	1132	117
1979 – 1988	#	260	630	930	330
1989 – 2002	19	43	279	445	389
Łączna liczba budynków mieszkalnych					12 880



Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytku przed 1989 rokiem	11 705
--	---------------

(„#” – brak danych ze względu na konieczność zachowania tajemnicy statystycznej)

Biorąc pod uwagę powyższe dane przeważająca część budynków mieszkalnych została oddana do użytku przed rokiem 1989. Budynki te stanowią blisko 91% ogółu zasobów mieszkaniowych w mieście. Na tej podstawie wnioskować można o generalnie słabej wydajności energetycznej dzierżoniowskich mieszkań.

4. Dzierżonów - porównanie na tle innych wybranych miast woj. dolnośląskiego - wybrane dane i wskaźniki.

Tabela 8.

Ludność i dochody w wybranych miastach (stan na 31.12.2007, źródło - GUS)

	Dzierżonów	Bolesławiec	Kłodzko	Oleśnica
Liczba ludności	34 471	40 384	28 081	36 840
Ludność w wieku produkcyjnym	22 319	27 802	18 056	20 422
Pracujący	8494	11 410	8630	7740
Udział pracujących w ogólnej liczbie ludności w wieku produkcyjnym	0,38	0,41	0,48	0,38
Gęstość zaludnienia na 1 km kw.	1718	1713	1130	1758
Budżet Gminy				
Dochody własne	47 056 970	62 025 513	36 473 180	52 843 496
Dochody na 1 mieszkańca	2359	2724	2059	2242
Wydatki na 1 mieszkańca	2372	2841	1976	2003

Jak wynika z powyższej tabeli miasta te są do siebie zbliżone pod względem ilości mieszkańców. Miasta Dzierżonów, Bolesławiec oraz Oleśnica posiadają bardzo



podobną gęstość zaludnienia. Wyjątkiem jest w tym zestawieniu Kłodzko, które jednocześnie ma najmniejszy wśród wspomnianych miast dochód na jednego mieszkańca. Kłodzko zaskakująco prowadzi jednak w klasyfikacji, jeśli chodzi o wskaźnik zatrudnienia (liczony stosunkiem liczby pracujących do ogółu ludności w wieku produkcyjnym). Dzierżonów pod tym względem wypada nie najlepiej. Jest to spowodowane wpływem ogromnego bezrobocia, które dotknęło miasto po upadku przemysłu bawełnianego i elektronicznego w regionie w latach 90-tych. Optymizmem napawa natomiast poziom dochodów i wydatków. Poczynione w ostatnich latach inwestycje przynoszą spodziewany efekt, poziom zatrudnienia wzrasta. Na malejącą liczbę bezrobotnych wpływ ma także migracja, szczególnie popularna wśród ludzi młodych. Powstające w strefie ekonomicznej zakłady produkcyjne są gwarantem rosnącego poziomu zatrudnienia, co pozwala na nadchodzącą przyszłość spoglądać z nadzieją.

Tabela 9.

Wydatki na gospodarkę mieszkaniową w zł, (stan na 31.12.2007, źródło - GUS)

	Dzierżonów	Bolesławiec	Kłodzko	Oleśnica
Ogółem	4 793 122	12 748 022	2 061 715	14 457 777
Wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	4 106 563	11 453 628	480 116	12 233 051
Wydatki majątkowe ogółem	635 057	1 225 648	1 581 599	2 168 132
Gospodarka gruntami i nieruchomościami	1 187 989	907 143	1 176 481	2 972 439
Ogółem/1M	139	316	73	392

Wielkość finansowania „mieszkaniówki” w Bolesławcu czy Oleśnicy jest imponująca. W przypadku Oleśnicy należy wspomnieć, iż jest to miasto sąsiadujące z Wrocławiem, wobec czego jest atrakcyjną alternatywą do zamieszkania również dla Wrocławian.



Nakłady na sektor mieszkaniowy są oczywiście uzależnione od jego wielkości, wieku, a co za tym idzie, stanu technicznego zasobu, ale przede wszystkim od dochodów budżetowych i polityki władz miasta. Biorąc pod uwagę, iż na Dolnym Śląsku zdecydowana większość budynków mieszkalnych została wzniesiona przed II Wojną Światową, nakłady na gospodarkę mieszkaniową muszą być utrzymane na wysokim poziomie.

Tabela 10.

Standard cywilizacyjny mieszkań w Dzierżoniowie w odniesieniu do miast porównawczych i średniej województwa dolnośląskiego. Udział mieszkań wyposażonych w instalacje w ogólnej liczbie mieszkań w % (stan na 31.12.2007, źródło - GUS)

	Dzierżonów	Bolesławiec	Kłodzko	Oleśnica	województwo dolnośląskie
Wodociąg	98,6	99,6	99,2	99,5	99,1
Łazienka	86,6	94,0	87,6	94,0	89,0
Centralne ogrzewanie	78,2	82,0	80,1	83,8	80,1
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	57 m ²	61,3 m ²	61,6 m ²	60 m ²	66,4 m ²

Jak pokazuje powyższa tabela, zasób mieszkaniowy w Dzierżoniowie cechuje się najniższym standardem cywilizacyjnym spośród miast porównawczych, odstaje in minus również w porównaniu do średniej dla województwa. To kolejny dowód na to, że konieczne jest wydatkowanie znacznych środków na poprawę tego stanu rzeczy, szczególnie zaś w kwestii remontów i modernizacji.



IV. Stan gminnego zasobu mieszkaniowego i informacje o zarządzaniu tym zasobem.

Gmina jest właścicielem 1961 lokali mieszkalnych (komunalnych) – rozlokowanych na terenie miasta w 526 budynkach, z których 107 jest wyłączną własnością Gminy, a w 385 gmina jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

219 lokali komunalnych znajduje się w budynkach, których wspólnoty mieszkaniowe nie powierzyły zarządzania Dzierżoniowskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Dzierżonów stanowi 15% lokali mieszkalnych na terenie miasta. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania komunalnego wynosi: 42,95 m². Na jedną osobę zamieszkującą lokale mieszkalne Gminy przypada średnio 19,81 m². W porównaniu do średniej w mieście, odpowiednio – 57,0 m² i 17,32 m². Zatem gęstość zaludnienia w lokalach komunalnych jest nieco mniejsza.

Jeśli chodzi o lokale użytkowe, w dyspozycji Gminy pozostaje nadal 149 lokali (łącznie 10 661,21 m²).

Zdecydowana większość budynków znajduje się w niezadowalającym stanie technicznym oraz o substandardowym wyposażeniu, przeważająca część budynków ma ponad 60 lat. Starzenie się substancji mieszkaniowej pogarsza jakość środowiska miejskiego. Degradacji ulegają budynki i lokale o relatywnie dużej powierzchni użytkowej, w których konieczność ponoszenia dużych nakładów na remonty oraz starzenie się populacji zamieszkującej starą zabudowę mieszkaniową skutkuje zmniejszaniem nacisku na zmianę formy własności

Z roku na rok obserwuje się zmniejszanie liczby lokali należących do Gminy Miejskiej Dzierżonów. W głównej mierze jest to wynikiem prywatyzacji zasobu. W latach 2004-2008 liczba lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony zmniejszyła się o 471 lokale, czyli o prawie 20%.

W zasobach zarządzanych przez Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami 321 wspólnot mieszkaniowych.



Tabela 11.

**Liczba lokali mieszkalnych Gminy wykupionych przez najemców
(stan na 12.2008, źródło - UM)**

Rodzaj mieszkania	Liczba mieszkań w latach				
	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba mieszkań komunalnych	2323	2265	2191	2090	1961
Liczba mieszkań wykupionych przez najemców Gminy	109	58	74	101	129

Tabela 12.

**Wspólnoty mieszkaniowe, w których udział posiada Gmina Miejska Dzierżonów,
w których DZBM Sp. z o.o. pełni funkcję zarządcy (stan na 12.2008, źródło - UM)**

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	360	361	359	356	354
Liczba budynków wspólnotowych [szt.]	357	358	356	352	346
Wspólnoty do 7 lokali (tzw. małe)	200	201	200	198	196
Wspólnoty 8 i więcej lokali (tzw. duże)	160	160	159	158	158
Liczba lokali użytkowych w budynkach wspólnotowych - gminnych [szt.]	161	150	151	148	139
Udział Gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych [%]	36,8	35,9	34,7	31,2	30,4
Liczba wspólnot, w których Gmina ma więcej niż 50% udziału	144	139	132	121	115
Liczba wspólnot, w których Gmina ma mniej niż 50% udziału	216	222	227	235	239

Od roku 2004 do 2008 stawki bazowe czynszu zostały podniesione trzykrotnie, każdorazowo o 10%, w związku ze wzrastającymi kosztami usług mieszkaniowych.



Tabela 13.

Stawki czynszu oraz terminy dokonania podwyżek (stan na 12.2008, źródło - UM)

Lata	Termin dokonania podwyżki	Wzrost w stosunku do ostatniej podwyżki [%]	Stawka bazowa [zł]
2004	maj	10 %	2,47
2005	kwiecień	10 %	2,72
2006	-	-	2,72
2007	marzec	10 %	2,99
2008	wrzesień	10 %	3,29

Istotnym problemem w zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy jest zagadnienie zaległości w opłatach czynszowych. Niepokojącym zjawiskiem w Gminie Miejskiej Dzierżonów jest utrzymujący się wysoki odsetek lokatorów zalegających z opłatami. Od 2005 r. do 2008 r. wysokość średniej zaległości czynszowej prawie podwoiła się.

Tabela 14.

Zaległości w opłatach czynszowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Dzierżonów oraz procedury egsmisyjne w latach 2005-2008 (źródło – UM)

Lata	Liczba lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi powyżej 3 miesięcy	Wysokość zaległości [zł]	Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 dłużnika [zł]	Wnioski o eksmisję skierowane do Sądu	Sądowe orzeczenia eksmisji	Wykonane eksmisje
2005	573	810 301,79	1 414,14	b.d.	9	0
2006	744	1 307 218,29	1 757,01	b.d.	b.d.	7
2007	721	1 441 371,94	1 999,13	27	26	2
2008	570	1 549 136,63	2 717,78	7	17	18



Tabela 15.

**Zależność zaległości czynszowych od stawki bazowej czynszu w latach
(stan na 12.2008, źródło - UM)**

Lata	Stawka czynszu [%]	Wartość zaległości czynszowych [zł]
2005	2,72	810 301,79
2006	2,72	1 307 218,29
2007	2,99	1 441 371,94
2008	3,29	1 549 136,63

Na skutek zaległości w opłatach za mieszkania wzrasta liczba toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Zgodnie z art. 1046. kodeksu postępowania cywilnego, jeżeli dłużnik ma wydać nieruchomość albo opróżnić pomieszczenie, komornik sądu wezwie dłużnika do dobrowolnego wykonania tego obowiązku w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie, po którego bezskutecznym upływie dokona czynności potrzebnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie. Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie. Tymczasowe pomieszczenie powinno:

- nadawać się do zamieszkania,
- zapewniać co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę,
- znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych.



V. Gospodarka gruntami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe.

W latach 2004-2008 Gmina Miejska Dzierżonów sprzedała 42 działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, o łącznej powierzchni 48 696 m², szczególnie w latach 2005 oraz 2006 zauważyć można wyraźny wzrost wielkości sprzedanych terenów.

Tabela 16.

Sprzedaż gruntów gminnych w latach 2004-2008 (źródło – UM)

Wyszczególnienie	Lata				
	2004	2005	2006	2007	2008
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	9	18	13	2	0
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m ²]	7 119	21 410	19 103	1 064	0
Wpływy ze sprzedaży działek pod budownictwo jednorodzinne [zł]	427 930	845 260	461 460	154 680	0
Średnia cena 1 m ² sprzedanej działki [zł/m ²]	60,11	39,48	24,16	145,38	0
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [szt.]	0	0	0	0	0
Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów osobom fizycznym poprzez przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności [m ²]	0	0	18 000	10 080	8 500

Wielkość terenów, które można przeznaczyć do sprzedaży na cele mieszkaniowe obecnie jest wysoce niewystarczająca w stosunku do potrzeb. Bardzo wysoki stopień zainwestowania miasta, a pośrednio wysoki wskaźnik zaludnienia to podstawowe przyczyny trudności w wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Obecnie trwają prace planistyczne, czego efektem będzie uchwalenie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, w których zostaną określone nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową.



VI. Pozagminny zasób mieszkaniowy – ogólne informacje o zarządzaniu tym zasobem.

W Gminie Miejskiej Dzierżoniów oprócz zasobu komunalnego funkcjonują także zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dzierżoniowie posiada 26% udział w rynku mieszkaniowym w mieście. W 116 eksploatowanych przez siebie budynkach posiada 4730 mieszkań, z czego 612 o statusie lokatorskim, 3010 o statusie własnościowym oraz na prawach odrębnej własności – 1108 mieszkań (wg danych za rok 2008, źródło – SM). Łącznie mieszkania te zamieszkuje 11 338 lokatorów. Dodatkowo w zasobie spółdzielni są 84 lokale użytkowe. Powierzchnia eksploatacyjna lokali mieszkalnych to 224,5 tys.m², natomiast lokale użytkowe zajmują powierzchnię 4,8 tys.m². Średnia powierzchni mieszkania wynosi 47,47 m². Na jednego lokatora średnio przypada 19,80 m² powierzchni mieszkalnej. W kolejce oczekujących na przydział mieszkania w zasobie spółdzielczym znajduje się 208 osób. Średnia wysokość czynszu to 256,80 zł.

Jeśli chodzi o strukturę wiekową zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie, 21,8 % mieszkań zostało wybudowanych do 1970 r., pomiędzy 1971 a 1980 rokiem wybudowano 44,2 % mieszkań, natomiast po roku 1980 powstało ich 34,0 %. Ocena stanu technicznego budynków – w stanie dobrym znajduje się 80 % budynków, w zadowalającym 20 %.

Zaległości czynszowe (ponad 3-miesięczne) w lokalach mieszkalnych dotyczą 126 mieszkań oraz 7 lokali użytkowych.

W roku 2008 SM w Dzierżoniowie rozpoczęła budowę 28 mieszkań, koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania wynosi około 3 100 zł. Nowa inwestycja realizowana jest w całości na terenach należących do inwestora.

Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego posiada w eksploatacji 8 budynków, w których zlokalizowane są 219 mieszkania. Wszystkie te lokale wynajmowane są na zasadach TBS. Ogólnie powierzchnia lokali



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



mieszkalnych wynosi 10,1 tys.m², w zasobie nie ma lokali użytkowych. W mieszkaniach zamieszkuje łącznie 565 lokatorów. Średnia powierzchni mieszkania wynosi 45,41 m². Na jednego lokatora średnio przypada 17,88 m² powierzchni mieszkalnej. W kolejce oczekujących na przydział mieszkania w zasobie DTBS znajduje się 150 rodzin. Średni poziom czynszu to 8,30 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Zaległości czynszowe (ponad 3-miesięczne) dotyczą 4 mieszkań.

W roku 2009 Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego rozpoczęło budowę kolejnego budynku, w którym zostaną oddane do użytku 24 mieszkania.



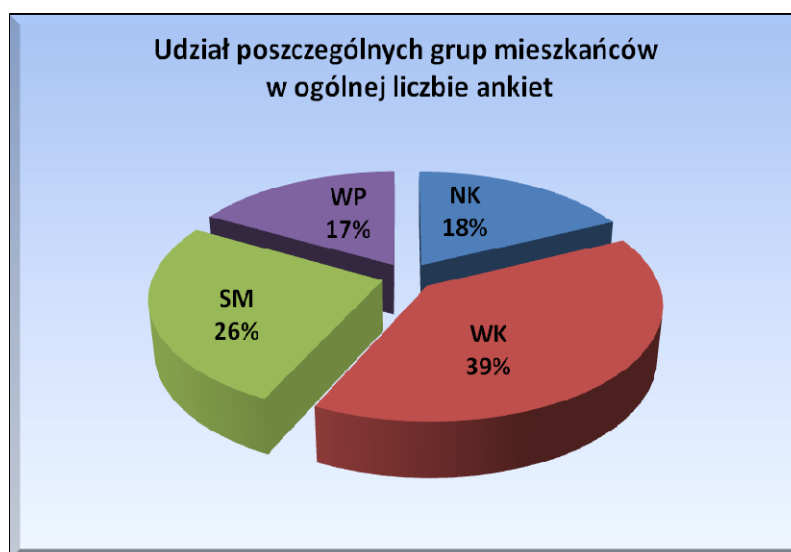
VII. Ankieta dot. mieszkalnictwa – wyniki i wnioski.

W styczniu 2009 r. na potrzeby opracowania Polityki Mieszkaniowej Miasta Dzierżonowa zostały przeprowadzone badania ankietowe wśród mieszkańców miasta. Celem badania ankietowego było zapoznanie się z oczekiwaniami oraz potencjalnymi planami mieszkańców Dzierżonowa co do zamieszkiwanego lokalu na niedaleką przyszłość (najbliższe 5 lat). Cennymi informacjami stały się także preferencje związane zarówno z wyposażeniem nowo pozyskanego mieszkania, jak i deklarowane wydatki mieszkaniowe, jakie respondenci skłonni byliby ponosić w zupełnie innych dla siebie warunkach lokalowych.

W celu ułatwienia analizy ankiety respondentów podzielono na grupy i zgodnie z udziałem procentowym tych grup w ogólnej liczbie mieszkań w mieście przygotowano stosowną ilość ankiet. Badanie ankietowe przeprowadzono zatem w następujących grupach:

- najemcy mieszkań komunalnych (NK),
- właściciele we wspólnotach mieszkaniowych (WK),
- mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej (SM)
- właściciele prywatnych domów (WP).

Wykres 4.





Ogólnie wypełnione zostały 584 ankiety. Zgodnie z rozkładem procentowym na poszczególne grupy przypadło: NK – 105 szt., WK – 225 szt., SM – 154 szt., WP – 100 szt.

Podział uczestników ankiety ze względu na płeć odzwierciedla rzeczywisty rozkład procentowy wśród ludności Dzierżoniowa.

Wykres 5.



Wg danych na koniec stycznia 2009 roku Dzierżonów zamieszkiwało 18 617 kobiet, co stanowiło 54% ogółu, natomiast populacja mężczyzn liczyła 16 125 osoby, czyli 46%.

Wykres 6.





Struktura respondentów ankiety pod względem ich wykształcenia jest inna, niż ogółu mieszkańców – wg danych Narodowego Spisu Powszechnego z roku 2002. Należy jednak zauważyć, iż dane te obrazują stan sprzed 6 lat, natomiast corocznie znacząco wzrasta odsetek ludzi z wyższym i średnim wykształceniem, wyniki przeprowadzonej ankiety różnią się znacznie. Poniżej wykres przedstawiający strukturę mieszkańców miasta ze względu na ich wykształcenie, wg danych statystycznych za rok 2002.

Wykres 7.



Powodem zaistniałej niereprezentatywności ankiety mogą być także niechęć do uczestniczenia w badaniu osób najgorzej wykształconych, przypadkowy dobór respondentów przez ankierów, a także – co najbardziej prawdopodobne - zawyżanie stopnia wykształcenia podczas udzielania odpowiedzi na tak skonstruowane pytanie.

Przeprowadzona ankieta pozwoliła zapoznać się z wieloma opiniami mieszkańców, również tych przedstawionych poza pytaniami, a zanotowanymi przez ankierów. Stanowi cenną bazę informacji, która została uwzględniona podczas formułowania celów strategicznych tej polityki.

Ankieta skonstruowana została z 17 pytań zamkniętych. Poniżej zamieszczony został pełny tekst ankiety.



ANKIETA

Miasto Dzierżonów zamierza opracować Politykę Mieszkaniową. Aby polityka ta była w pełni dostosowana do potrzeb mieszkańców konieczne jest zbadanie Państwa oczekiwań i preferencji.

W tym celu przeprowadzana jest niniejsza ankieta. Prosimy o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania.

1. Jaka jest Pani/Pana aktualna sytuacja mieszkaniowa?

- ☐ mieszkam w samodzielnym mieszkaniu
- ☐ mieszkam z rodzicami
- ☐ mieszkam z dorosłymi dziećmi

2. Proszę wskazać formę władania mieszkaniem:

- ☐ posiadam własne mieszkanie, proszę podać liczbę pokoi w mieszkaniu:
- ☐ posiadam własny dom, proszę podać liczbę pokoi w domu:
- ☐ jestem najemcą, proszę podać liczbę pokoi w wynajmowanym mieszkaniu:
- ☐ wynajmuję od osoby prywatnej, proszę podać liczbę pokoi w wynajmowanym mieszkaniu:

3. Czy w ciągu najbliższych 5 lat planuje Pani/Pan zmienić mieszkanie?

- ☐ tak
- ☐ nie

UWAGA !

Do dalszej części ankiety zapraszamy wyłącznie te osoby, które na pytanie 3 odpowiedziały „tak”.

4. W jaki sposób planuje Pani/Pan zmienić mieszkanie?

- ☐ poszukuję mieszkania do wynajęcia
- ☐ zamierzam nabyć mieszkanie
- ☐ zamierzam nabyć działkę i budować dom
- ☐ chcę zamienić mieszkanie na inne

5. Który z poniższych rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?

- ☐ mieszkanie w dużym bloku, kamienicy
- ☐ mieszkanie w niewielkim budynku (4-6 mieszkań)
- ☐ dom w zabudowie szeregowej
- ☐ dom -bliźniak
- ☐ dom wolnostojący
- ☐ inne/ proszę podać jakie:

6. Jaki metraż lokalu Pani/Pan preferuje?

- ☐ do 35 m²
- ☐ 35-50 m²
- ☐ 50-70 m²
- ☐ 70 – 100 m²
- ☐ powyżej 100 m²



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



7. Preferowana ilość pokoi w mieszkaniu:

- ☐ 1 pokój ☐ 2 pokoje
☐ 3 pokoje ☐ więcej, proszę określić ile pokoi

8. W przypadku zakupu mieszkania zainteresowana jest Pani/Pan lokalem:

- ☐ w standardzie podstawowym - stan surowy
☐ w stanie wykończonym „pod klucz”

9. Proszę zaznaczyć jakie pomieszczenia są Pani/Panu potrzebne poza lokalem mieszkalnym? (można zaznaczyć kilka opcji)

- ☐ garaż ☐ piwnica ☐ miejsce parkingowe
☐ pomieszczenie gospodarcze
☐ inne, proszę podać jakie

10. Preferowany tytuł do lokalu:

- ☐ własność ☐ wynajem ☐ spółdzielcze prawo do lokalu

11. Proszę określić płeć:

- ☐ kobieta ☐ mężczyzna

12. Proszę określić wykształcenie:

- ☐ wyższe ☐ średnie ☐ zawodowe

13. Proszę podać swój wiek:

- ☐ do 30 lat ☐ 30 – 35 lat ☐ 35 – 40 lat
☐ 40 – 50 lat ☐ pow. 50 lat

14. Proszę podać ilość w gospodarstwie domowym:

- ☐ 1 osoba ☐ 2 osoby ☐ 3 osoby
☐ 4 osoby ☐ więcej

15. Proszę określić źródło dochodów:

- ☐ umowa o pracę ☐ praca dorywcza
☐ renta/emerytura ☐ zasiłki
☐ własna firma- samozatrudnienie
☐ inne, proszę określić jakie:

16. Jakie są łączne dochody miesięczne netto Pani/Pana gospodarstwa domowego?

- ☐ do 1 000 zł. ☐ 1 000 – 1 500 zł.
☐ 1 500zł – 2 000zł. ☐ 2 000zł – 3 000zł.
☐ powyżej 3 000 zł.

17. Jaka jest wysokość wydatków mieszkaniowych które skłonna byłaby Pani/Pan ponosić miesięcznie (czynsz+ opłaty za media)?

- ☐ do 300 zł. ☐ 300-400 zł. ☐ 400-500 zł
☐ 500 zł-600 zł ☐ 600-800 z ☐ powyżej 800 zł

Dziękujemy za wypełnienie ankiety



Spośród wszystkich uczestników ankiety na pytania 3. „Czy w ciągu najbliższych 5 lat planuje Pan/Pani zmienić mieszkanie?” twierdząco odpowiedziało 28% ankietowanych.

Wykres 8.



Do dalszej analizy zakwalifikowano wyłącznie pokazane na powyższym wykresie, 28% ankiet.

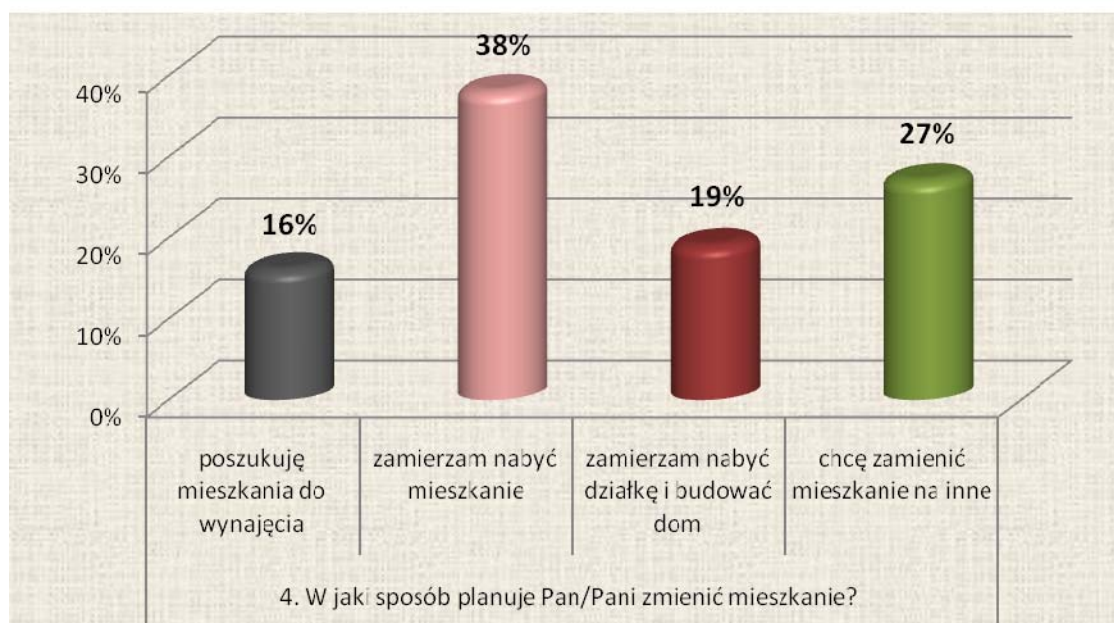
Pierwsze wnioski sformułowane na podstawie analizy pytania nr 3. w poszczególnych zasobach:

- najwięcej chętnych do zmiany swego dotychczasowego miejsca zamieszkania jest w grupie najemców mieszkań komunalnych, prawie połowa z nich odpowiedziała twierdząco,
- najmniejszy odsetek planujących przeprowadzkę (zaledwie 10%) to właściciele domów jednorodzinnych.

Na pytanie 4. „W jaki sposób planuje Pani/Pan zmienić mieszkanie?” ankietowani odpowiadali różnorodnie, jednak w poszczególnych grupach dosyć podobnie. Poniżej zestawienie zbiorcze.



Wykres 9.



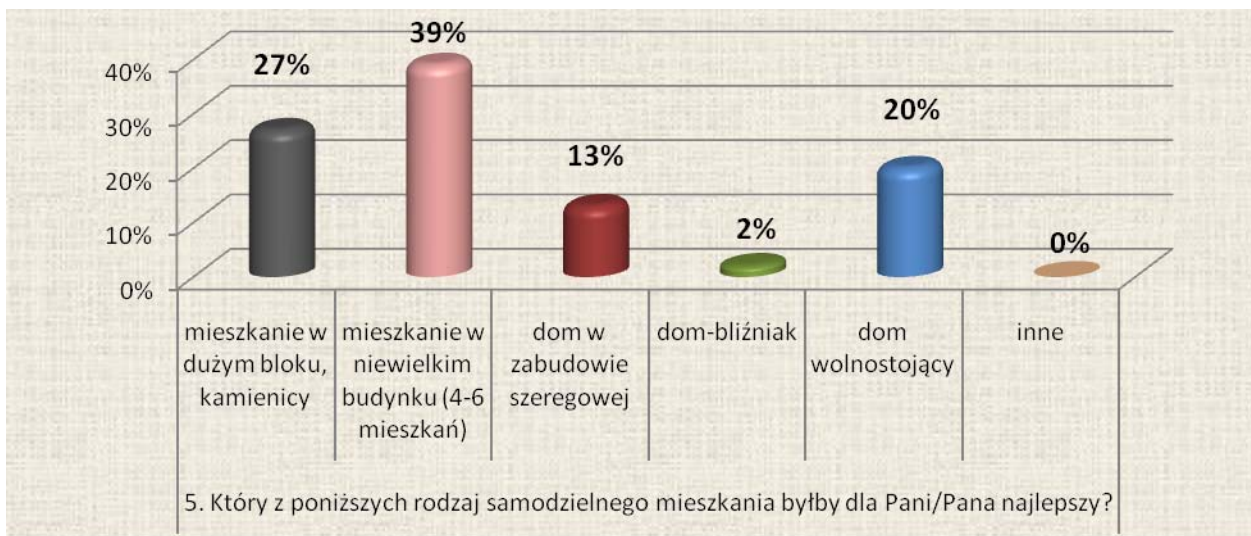
Następnymi wnioskami płynącymi z analizy ankiety na powyższe pytanie są następujące:

- najemcy mieszkań komunalnych w zdecydowanej większości (82%) szukają mieszkania do wynajęcia lub zamiany – co zapewne wynika również z przyczyn ekonomicznych najemców – niemniej jednak 14% spośród nich planuje zakup mieszkania na własność,
 - właściciele lokali mieszkalnych (we wspólnotach mieszkaniowych), a także członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej deklarują dużo częściej chęć zakupu mieszkania (odpowiednio WK – 46% i SM – 64%). Stosunkowo duża część mieszkańców tych dwóch grup planuje nabyć działkę budowlaną i wznieść dom.
-
- preferencje badanych z grupy WK i SM, ujawniane poprzez odpowiedzi na pytanie 4 są bardzo podobne. Jedyną wyraźną różnicę widać w ich chęci do zamiany mieszkania – właściciele mieszkań komunalnych deklarują ją w 25%, mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej tylko w 7%,
 - właściciele domów jednorodzinnych konsekwentnie wybierają taki sam rodzaj budownictwa – spośród nielicznych chętnych do zamiany miejsca zamieszkania aż 70% planuje kupić działkę i rozpocząć budowę nowego domu. Tylko 20% z tej grupy wyraziło zainteresowanie zmianą swoich warunków mieszkalnych.



Odpowiedzi na pytanie nr 5. „Który z poniższych rodzaj samodzielnego mieszkania byłby dla Pani/Pana najlepszy?” precyzowały oczekiwania respondentów, część z nich wskazywała więcej niż jedną odpowiedź. Poniżej zamieszczony został zbiorczy wykres odpowiedzi na to pytanie.

Wykres 10.



Po analizie wyników tej części ankiety dla każdej z badanych grup, powstały następujące tezy:

- niewielkie oczekiwania co do nowego miejsca zamieszkania prezentują najemcy mieszkań komunalnych – aż 96% z nich zadowolili się mieszkaniem w bloku lub niewielkim budynku wielorodzinnym,
- bardzo podobne preferencje ponownie ujawniają mieszkańcy WK i SM – prawie połowa z nich (odpowiednio 47% i 49%) chciałaby zamieszkać w niewielkim budynku wielorodzinnym,
- symptomatyczna natomiast jest niechęć spółdzielców (SM) do zamieszkiwania w blokach – jedynie 12% z nich nadal chciałoby w nich mieszkać,
- zamiar zakupu działki budowlanej oraz chęć budowy domu zgłosiło 20% respondentów z grupy WK oraz 33% z grupy SM. Szczególnie ta ostatnia wielkość przywołuje kolejne wnioski – zamieszkiwanie w blokowiskach jest postrzegane coraz bardziej negatywnie, a chęć posiadania własnego domu jest wyraźna.



Pytania od 6 do 8 dotyczyły cech przyszłego lokalu mieszkalnego - oczekiwań w zakresie jego wielkości (metraż i ilość pokoi), a także standardu wykończenia. Odpowiedzi na te pytania pozwoliły na sformułowanie wniosków, które częściowo potwierdzają tezy sformułowane wcześniej:

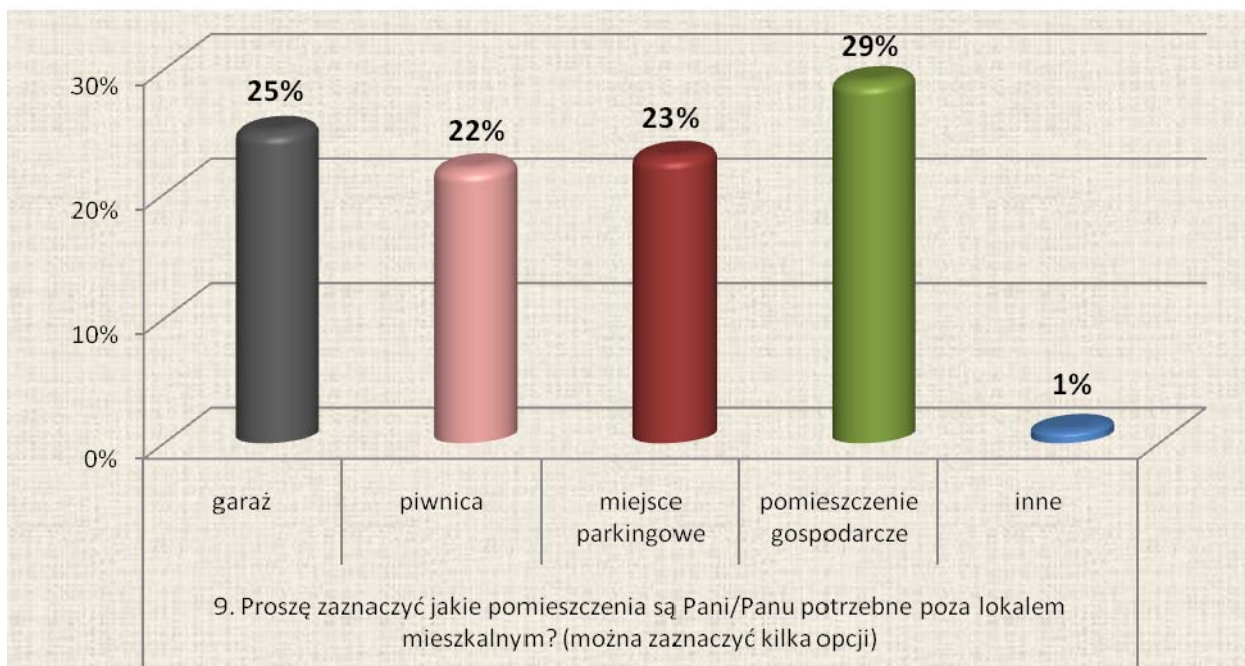
- w grupie najemców mieszkań komunalnych aż 64% ankietowanych za zmianę na lepsze uznałoby mieszkanie o powierzchni 35–50 m² (2 pokojowe),
- w grupie właścicieli lokali (we wspólnotach mieszkaniowych) 62% respondentów zadowoli mieszkanie 3 pokojowe, przy czym aż 34% ankietowanych pragnie zasiedlić lokal z większą liczbą pokoi,
- aż 88% dotychczasowych spółdzielców planuje zmianę na mieszkanie co najmniej 3 pokojowe. Ponadto grupa ta przejawia największą samodzielność co do wykończenia nowego lokum – spośród wszystkich grup najczęściej odpowiadali twierdząco na pytanie o chęć pozyskania mieszkania w „stanie surowym”,
- dość znaczną część właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych stanowią ludzie starsi (69% w wieku powyżej 40 lat), a także samotni (20%), którzy zajmują zbyt duży lokal w stosunku do własnych potrzeb. Prawie ¼ z nich chętnie zamieszka w małym mieszkaniu (do 35 m² z jednym pokojem). Zaskakujące natomiast są wyniki w tym zakresie w grupie SM – żadna z ankietowanych osób nie potwierdziła chęci zasiedlenia tak małego mieszkania.

Następne pytania ankiety dotyczyły rodzaju i ilości dodatkowych pomieszczeń poza lokalem mieszkalnym, które potrzebne są ankietowanym, a także preferowanego tytułu do ich przyszłego lokalu (w pytaniu 10). Na podstawie odpowiedzi na te pytania zapisano kolejne wnioski:

- najczęściej wskazywanym obiektem przynależnym do lokalu mieszkalnego było pomieszczenie gospodarcze, niewiele mniejszą popularnością cieszyły się odpowiednio: garaż, miejsce parkingowe oraz piwnica,
- kolejny raz najwyższe wymagania prezentowali właściciele domów oraz mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej.



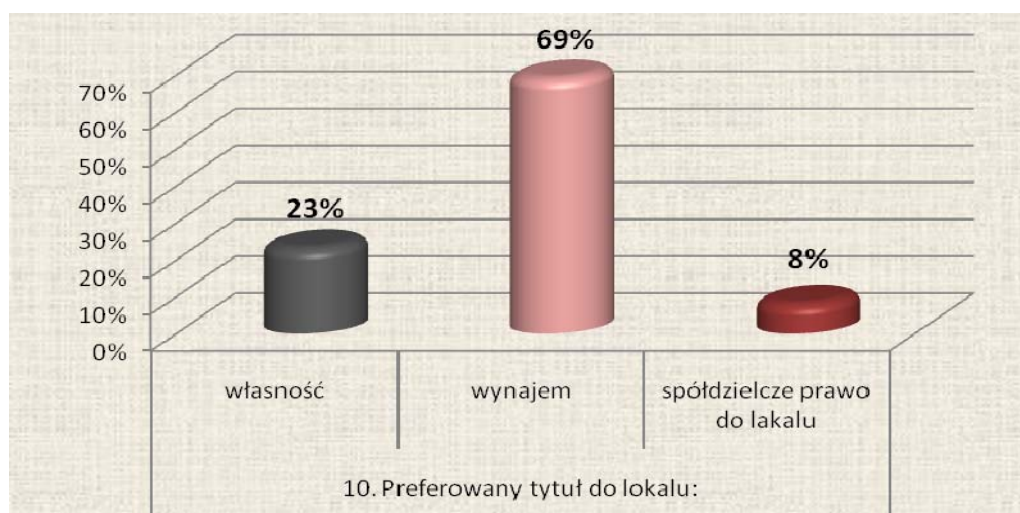
Wykres 11.



- w przypadku preferencji co do tytułu prawnego do lokalu, większość ankietowanych opowiedziała się za tytułem własności (WK – 83%, SM – 77% i WP – 90%). Jedynie w przypadku NK proporcje te były zupełnie inne – zdecydowana większość (69%) zdecydowałaby się na wynajęcie lokalu.

Poniższy wykres obrazuje odpowiedzi na pytanie 10 w grupie najemców mieszkań komunalnych (NMK).

Wykres 12.





Podsumowując część ankiety, w której prezentowane były oczekiwania respondentów, a także analizując odpowiedzi na pytania charakteryzujące samych ankietowanych (wykształcenie, wiek, wielkość gospodarstwa domowego oraz o źródło dochodów i wysokość wydatków mieszkaniowych, jakie skłonni byliby ponosić miesięcznie), postawione zostały kolejne tezy, będące próbą scharakteryzowania zarówno poszczególnych grup respondentów, ale przede wszystkim rozpoznania typowych, tj. najczęściej formułowanych preferencji mieszkaniowych i zamierzeń prowadzących do polepszania warunków mieszkaniowych:

- najemcy mieszkań komunalnych (NK) to ludzie na dorobku, gdzie rozpiętość wiekowa jest zróżnicowana, jednakże większość stanowią ludzie młodzi, w wieku do 40 lat. Obecnie zajmują małe, słabo wyposażone mieszkania o niskim standardzie. Planują stopniowo polepszać warunki mieszkaniowe adekwatnie do swoich możliwości finansowych poprzez wynajęcie dwupokojowego lokalu mieszkalnego o powierzchni 35-50 m². Takie oczekiwania formułuje 64% ankietowanych w tej grupie. Ponad połowa z nich posiada średnie wykształcenie, wyższym legitymuje się 1/5 tej grupy. 69% tej społeczności deklaruje wydatki mieszkaniowe wraz z opłatami za media na poziomie do 300 zł !
- właściciele mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych (WK) to grupa, w której ponad 60% respondentów planuje przeprowadzkę do mieszkania co najmniej 3 pokojowego, ale 22% myśli o zamianie lokalu na mniejsze, nawet jednopokojowe. Są to ludzie zdecydowanie po 40-ce (69%), w tym często w podeszłym wieku lub samotni, z niewielkimi dochodami. Generalnie grupa ta charakteryzuje się lepszym wykształceniem niż grupa NK (90% to wykształcenie minimum średnie). Jeśli chodzi o wiek, mamy tu do czynienia z przewagą ludzi po 40 (69%). Dominują rodziny do 4 osób (97%). Aż 69% ocenia przyszłe wydatki na mieszkanie i media na poziomie do 400 zł, podczas gdy 1/3 ankietowanych chce mieszkać w mieszkaniu o powierzchni co najmniej 70 m².



- Respondenci z grupy mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej (SM) deklarują drugi najwyższy, po grupie rezydentów domów jednorodzinnych, poziom potencjalnych wydatków mieszkaniowych (56% ankietowanych jest skłonnych do wydatkowania na mieszkanie i media co najmniej 400 zł, 35% - powyżej 500 zł), co koreluje ze zgłaszaną przez 88% respondentów preferencją do własnego, co najmniej 3 pokojowego mieszkania lub budową własnego domu. Większość stanowią ludzie raczej młodzi (81% do 40 lat), wykształcenie i ilość osób w rodzinie kształtuje się podobnie do WK, chociaż charakterystyczna jest przewaga rodzin trzyosobowych (52%). Najczęściej respondenci deklarują dochody z tytułu umowy o pracę (podobnie jak w NK i WK).
- właściciele domów jednorodzinnych (także wielopokoleniowych) prezentują najbardziej jednorodną postawę w kwestii oczekiwań co do nowego miejsca zamieszkania. Interesuje ich wyłącznie własność i budowa innego, raczej dużego domu. Ta część mieszkańców prezentuje najlepszą kondycję materialną, są ludźmi zamożnymi. Większość osiąga swoje dochody z własnej działalności (firma lub samozatrudnienie). 60% to osoby powyżej 50 roku życia, czyli raczej ludzie starsi, zajmujący wielopokoleniowe domy, 70% to rodziny co najmniej 4 osobowe. Połowa ankietowanych w tej grupie akceptuje wydatki mieszkaniowe powyżej 600 zł.



VIII. Rozwój mieszkalnictwa w Dzierżoniowie.

Oszacowanie wielkości potrzeb mieszkaniowych.

W wyniku przeanalizowania danych dostępnych w zasobach Głównego Urzędu Statystycznego okazało się, że w okresie od 2002 do końca 2007 roku ludność Dzierżoniowa zmniejszyła się o 2,4%. Tendencja ta utrzymuje się od dłuższego czasu, a czynnikami wpływającymi na taki stan rzeczy jest niewątpliwie ujemny przyrost naturalny, a także niekorzystne trendy migracyjne, zarówno wewnętrzne jak i zewnętrzne. Jak wynika z zamieszczonej poniżej tabeli, jak dotąd średnio rocznie ubywa ponad 170 obywateli miasta. Nadziej napawa dość znaczne wyhamowanie tak niekorzystnego zjawiska zanotowane na koniec roku 2007. Biorąc pod uwagę możliwość utrwalenia tej pozytywnej tendencji, w dalszych obliczeniach i szacunkach przyjęto, że liczba ludności zmniejszać się będzie w tempie 1,5% (86 osób/rok) w ciągu kolejnych 8 lat, zatem w roku 2016 liczba mieszkańców miasta osiągnie szacunkową wielkość około 33 700 osób.

Tabela 17.

Ludność w Dzierżoniowie w latach 2002-2007 (stan na 31.12.2007 - GUS)

Wyszczególnienie	Lata					
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
LICZBA LUDNOŚCI						
• ogółem	35 327	35 162	34 878	34 809	34 536	34 471
• mężczyźni	16 453	16 371	16 227	16 227	16 193	15 981
• kobiety	18 874	18 791	18 651	18 616	18 616	18 490
PRZYROST NATURALNY						
• ogółem	-86	-65	-94	-102	-135	-46
MIGRACJE - NAPŁYW						
• ogółem	279	293	217	314	367	393
• w ruchu wewnętrznym	274	280	214	309	345	367
• zagranica	5	13	3	5	22	26
MIGRACJE - ODPIY						
• ogółem	440	410	397	360	483	521
• w ruchu wewnętrznym	418	409	396	344	434	478
• zagranica	22	1	1	16	49	43
SALDO MIGRACJI						
• ogółem	-161	-117	-180	-46	-116	-128
LICZBA ZAWARTYCH MAŁŻEŃSTW	176	164	131	174	196	190



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



UDZIAŁ LUDNOŚCI (w %)						
• w wieku przedprodukcyjnym	18,7	17,9	17,2	16,8	16,3	15,9
• w wieku produkcyjnym	63,4	63,8	64,3	64,6	64,6	64,7
• w wieku poprodukcyjnym	17,9	18,3	18,5	18,5	19,0	19,3

Według danych zgromadzonych w wyniku przeprowadzenia w 2002 Narodowego Spisu Powszechnego ludność Gminy Miejskiej Dzierżonów tworzyła wówczas 14 072 gospodarstw domowych, wobec czego jedno gospodarstwo domowe liczyło średnio 2,51 osoby. Przyjmując, że ta zależność nie zmieniła się zasadniczo w ciągu ostatnich 5 lat, na koniec roku 2007 miasto zamieszkiwały 13 733 gospodarstwa domowe. Prognozując liczbę gospodarstw domowych na rok 2015, mając na uwadze spodziewany spadek liczby ludności określony powyżej, można oszacować tę liczbę na poziomie 13 460.

Zakładając, że każde gospodarstwo domowe powinno dysponować oddzielnym lokalem mieszkalnym (lub mieć możliwość jego zasiedlenia) ilość mieszkań w Dzierżonowie w roku 2015 powinna oscylować wokół 13 460 lokali. Opierając się w dalszym ciągu na danych statystycznych, na koniec 2007 roku w Dzierżonowie zasób mieszkaniowy ogółem liczył 13 520 mieszkań, zatem deficyt ilościowy mieszkań wynosił wówczas 213 lokali.

Podsumowanie obliczeń opartych na danych statystycznych:

- liczba gospodarstw domowych na koniec roku 2007
13 733,
- ilość mieszkań w Dzierżonowie na koniec 2007 roku
13 520,
- deficyt ilościowy mieszkań na koniec 2007 roku
213,
- szacunkowa ilość gospodarstw domowych w roku 2016
13 430,
- statystyczny prognozowany ilościowy deficyt mieszkań na koniec 2015 roku
≈ 0.

Komentując powyższe wyniki należy zwrócić uwagę na fakt, iż w Dzierżonowie istnieje bardzo silny i rozwinięty rynek wynajmu mieszkań stanowiących własność



prywatną. Duża część tych mieszkań jest zajmowana przez osoby nie będące obywatelami Dzierżonowa (między innymi pracownicy Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, na stałe zameldowani poza miastem). Inną przyczyną może być zdezaktualizowana liczebność przeciętnego gospodarstwa domowego, która została wyliczona na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 roku. Nawet jego niewielka korekta spowoduje dość istotne zmiany w powyższych rachunkach. Kolejną przyczyną mogą być praktyki zamożnej części dzierżonowian, którzy po wybudowaniu, czy też zakupie domu, pragną pozostawić w swojej dyspozycji zajmowane wcześniej mieszkanie, np. na przyszłe potrzeby ich dzieci. Nie decydują się na wynajęcie tychże lokali z obawy przed ich niszczeniem lub też jakimikolwiek ewentualnymi problemami z najemcami. Ponadto niski lub bardzo niski standard lokali mieszkalnych jest częstym powodem chęci zmiany warunków zamieszkania.

Przewidywany popyt na mieszkania do roku 2016.

Popytem nazwać można ujawniane przez mieszkańców na rynku potrzeby lokalowe. Popyt taki staje się efektywnym, kiedy ujawniane potrzeby (często także plany, zamierzenia, a nawet marzenia) zostają poparte siłą nabywczą ludności lub odpowiednim uprawnieniem (np. najem regulowany, TBS). Występuje zależność wielkości popytu efektywnego od dochodów, a także wahań wzrostów i spadków cen (mieszkań, domów, materiałów budowlanych, działek budowlanych, usług, itp.). Charakteryzując popyt mieszkaniowy należy zidentyfikować najważniejsze czynniki, od których jest on zależny:

- kondycja finansowa gospodarstwa domowego, jego obecne i prognozowane zasoby finansowe,
- powiązana z powyższą cechą zdolność kredytowa gospodarstwa domowego,
- standard zajmowanego/posiadanego lokalu mieszkalnego i zadowolenie z jego jakości,
- koszty utrzymania mieszkania i wysokość opłat bieżących (energia, woda, podatki, itp.),
- stopień zaspokojenia innych potrzeb życiowych,
- wielkość gospodarstwa domowego,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- jakościowa oferta rynku, warunki i możliwości pozyskania nowego/innego lokalu,
- ceny na rynku mieszkaniowym.

Czynnikami, mogącymi mieć pozytywny wpływ na wielkość popytu mieszkaniowego w ciągu najbliższych lat w Dzierżoniowie są:

- generalnie malejące bezrobocie (pomimo obecnego kryzysu globalnego),
- wzrost dochodów ludności i ich większa stabilność,
- rozwój gospodarczy naszego regionu,
- skuteczna i przemyślana polityka mieszkaniowa Gminy,
- dostępność terenów budowlanych, m.in. poprzez pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz inwestycje gminy w uzbrojenie,
- dostępność kredytów hipotecznych,
- stale utrzymująca się wysoka podaż mieszkań w ramach TBS,
- zwiększający się udział deweloperów w rynku mieszkaniowym,
- stosunkowo bogata oferta prywatnych mieszkań na wynajem.

Negatywnie wpływać na popyt mieszkaniowy mogą:

- niestabilny cenowo rynek mieszkań, zarówno pierwotny jaki i wtórny,
- wzrost cen gruntów budowlanych,
- utrzymujący się przez dłuższy czas kryzys finansowy,
- emigracja, znaczny spadek ludności miasta (także nie związany z zatrudnieniem),
- konkurencyjna oferta mieszkaniowa poza granicami Dzierżoniowa.

Obecnie w Dzierżoniowie najliczniejszymi inwestorami są mieszkańcy, którzy realizują budowę domu jednorodzinnego we własnym zakresie. Aktywnym uczestnikiem procesu inwestycyjnego jest także Gmina Dzierżonów, która realizuje budownictwo mieszkaniowe poprzez budowę mieszkań komunalnych, a także poprzez uczestnictwo w procesie realizacji budynków mieszkalnych w ramach Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. W realizacji jest także inwestycja Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie, która w roku 2008 rozpoczęła



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



budowę 28 mieszkań, jednakże na zasadach developerskich. W planach jest także rozpoczęcie dużej inwestycji przez spółkę Invest-Park Development, która w zamierzeniach ma budowę 300 mieszkań, głównie dla pracowników Wałbrzyskiej Strefy Ekonomicznej zlokalizowanej w Dzierżoniowie.

W związku z powyższym przeciętne gospodarstwo domowe ma ograniczony wybór możliwości poprawy/zmiany swoich warunków mieszkaniowych: może zdecydować się na zakup działki budowlanej i budowę wymarzonego domu, albo też na zakup/zamianę/wynajem mieszkania na rynku pierwotnym lub wtórnym. Oczywiście na budowę lub też zakup domu jednorodzinnego pozwolić mogą sobie raczej ludzie o wysokich dochodach. Niekorzystny wpływ w tym zakresie wywarł obecny kryzys – w dużej mierze ograniczył dostępność niskooprocentowanego kredytu, który pozwoliłby rozpocząć inwestycję budowlaną. Podobnie zresztą przedstawia się sytuacja w grupie mniej zasobnych finansowo mieszkańców. Utrudniony dostęp do oferty bankowej skutecznie wyhamował wysoką koniunkturę na omawianym rynku w ciągu ostatnich lat.

Taka sytuacja skutkuje zwiększeniem się popytu mieszkaniowego, szczególnie zaś powiększa się ilościowy i jakościowy popyt potencjalny, czyli nie do końca oparty na faktycznych możliwościach inwestycyjnych danego gospodarstwa domowego.

Stale utrzymujący się dość wysoki poziom bezrobocia w mieście w oczywisty niekorzystny sposób wpływa na sytuację rynku mieszkaniowego. Mimo zmniejszającej się w ostatnich latach ilości bezrobotnych w Dzierżoniowie, obecny kryzys niespodziewanie przyczyni się do powiększenia rzeszy pozostałych bez pracy. Należy mieć jednak nadzieję, że kryzys ten nie będzie długotrwały, a także, że ogólna sytuacja Polski na tle gospodarki światowej jest na tyle dobra, aby w szybkim tempie umożliwiła powrót do bardziej korzystnych trendów na rynku pracy.

Tabela 18.

Rynek pracy w Dzierżoniowie w latach 2003 - 2007 (stan na 31.12.2007, źródło - GUS)

PRACUJĄCY W GŁÓWNYM MIEJSCU PRACY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH					
	2003	2004	2005	2006	2007
ogółem	7 435	7 338	7 447	7 919	8 494
mężczyźni	3 812	3 855	3 888	4 167	4 508
kobiety	3 623	3 533	3 559	3 752	3 986



BEZROBOCIE					
ogółem	4 009	3 882	3 843	3 304	2 742
mężczyźni	1 951	1 887	1 878	1 540	1 272
kobiety	2 058	1 995	1 965	1 764	1 470
udział bezrobotnych zarejestrowanych do ludności w wieku produkcyjnym ogółem	17,9%	17,3%	17,1%	14,8%	12,3%

Tabela 19.

Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2002 – 2008 (źródło - UM)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
175	164	225	201	150	142	149

Obserwując zestawienie ujęte w powyższych dwóch tabelach nie sposób nie zauważyć, że wraz z zaznaczeniem się spadku bezrobocia w Gminie, a szczególnie w latach 2004 i 2005 nastąpił wyraźny wzrost liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Świadczy to o lepszej koniunkturze i lepszych nastrojach wśród inwestorów. Wprawdzie od roku 2006 do 2008 nastąpiło wyhamowanie tej tendencji, to według częściowych danych za rok bieżący mamy ponownie wyższą aktywność inwestorską, głównie zaś w segmencie budownictwa mieszkaniowego indywidualnego. Można to wytłumaczyć faktem, iż sytuacja finansowa mieszkańców, którzy wcześniej zaplanowali lub rozpoczęli budowę/inwestycję (w tabeli umieszczone są dane obejmujące całość inwestycji prowadzonych na terenie Dzierżoniowa), nie zmieniła się pod wpływem kryzysu na tyle poważnie, aby odstąpić od realizacji planów. Poza tym załamanie gospodarki posiada swoje dobre strony dla inwestorów. Ceny niektórych materiałów budowlanych spadły niemal o połowę w porównaniu do lata roku 2007, a ich dostępność jest dużo lepsza. Powodem takiego stanu rzeczy jest wstrzymanie lub ogromne opóźnienia w realizacji dużych inwestycji w tzw. „mieszkaniówce”. Wstrzymanych zostało ponad 85% zamierzeń developerskich w skali całego kraju. Podobnie sprawa przedstawia się, jeśli chodzi o spółdzielnie, a nawet TBS-y.

Biorąc pod uwagę powyższe należy liczyć się z bardziej dynamicznym, w porównaniu do innych form budownictwa mieszkaniowego, wzrostem udziału inwestycji prywatnych, czyli budowy domków jednorodzinnych. Rolą gminy będzie opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także



zapewnienie odpowiedniej ilości uzbrojonych działek o różnej wielkości (dostosowane do potrzeb indywidualnych nabywcy).

Mając na względzie obecne i przyszłe inwestycje developerskie, które pokrywają część popytu mieszkaniowego w mieście, rola Gminy może się sprowadzać głównie do działań skierowanych do najmniej zamożnej części społeczności Dzierżoniowa. W praktyce polegać to może na przygotowaniu mieszkań/budynków o charakterze socjalnym oraz zaproponowanie młodym ludziom, a szczególności młodym małżeństwom, niewielkich mieszkań „startowych”, które byłyby w jakimś sensie symbolem dorosłości i niezależności, a jednocześnie zachęciły do pozostania w naszym mieście i związanie z nim swoich prywatnych planów na przyszłość.

Należy również intensywnie wspomagać i stymulować koniunkturę na rynku zamian. Polegać to powinno przede wszystkim na typowaniu najemców zajmujących duże mieszkania w zasobie komunalnym, mających zaległości czynszowe i zachęcaniu ich do zamiany swojego mieszkania na mniejsze, bardziej ekonomiczne, biorąc pod uwagę ich gorszą kondycję finansową.

Poniżej zaprezentowane zostały wnioski płynące ze statystycznego ujęcia mieszkalnictwa w Dzierżoniowie, a także podsumowujące ankietę. We wnioskach tych podjęto próbę oszacowania ilościowego zapotrzebowania na lokale w zależności od ich rodzaju i sposobu ich nabycia:

- Około 15-20% dysponentów lokali mieszkalnych dokona w ciągu najbliższych 5 lat zmiany miejsca zamieszkania. Może to skutkować ruchem mieszkaniowym w obrębie około 2000 gospodarstw domowych, dotyczący prawie 5000 mieszkańców (ok. 15% ogółu ludności Dzierżoniowa wg stanu na rok 2008). Biorąc pod uwagę relatywnie dobrą jakość życia i standard usług mieszkaniowych w Dzierżoniowie, zmiana ta zaplanowana zostanie w dużej części w obrębie gminy Dzierżonów.
- Grupą dominującą jeśli chodzi o dążenie do zamiany swego dotychczasowego miejsca zamieszkania prezentuje grupa najemców lokali komunalnych. Aż 47% planuje w tym zakresie dokonać zmiany, przy czym zdecydowana większość poszukiwać będzie mieszkania na zamianę (49%) lub do wynajęcia (33%) – razem 82%.



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- Ankieta wykazała, że zdecydowana większość respondentów zmianę warunków mieszkaniowych planuje w kierunku „zmiany na lepsze” tj. mieszkanie wynajmowane – na mieszkanie własne, mniejsze - na większe, mieszkanie - na dom jednorodzinny) ze zmianą formy – prawa do dysponowania miejscem zamieszkiwania, z ograniczonej (najem, spółdzielcze prawo własności) do pełnej (własność lokalu bądź domu), z podniesieniem i zwiększeniem powierzchni mieszkalnej. Tendencja taka pokazuje, iż badana społeczność uważa za naturalny i uzasadniony związek jakości usługi mieszkaniowej z formą dysponowania lokalem. Zauważalne jest także dążenie do polepszania standardu życia poprzez zwiększanie powierzchni, dostępność pomieszczeń towarzyszących oraz dającą się zauważyć rosnącą niechęć do budownictwa wielorodzinnego (blokowisk).
- Wyniki ankiety ujawniają, że mieszkańcy Dzierżoniowa wiążą poprawę jakości warunków zamieszkiwania przede wszystkim z zakupem mieszkania (38% z ogólnej liczby respondentów), któremu towarzyszyć będzie możliwość dysponowania garażem (w tej grupie 98% wskazań), w związku z czym można założyć, że do 2016 r. rysuje się popyt na ok. 350 mieszkań „własnościowych”, z czego około 150 lokali co najmniej trzypokojowych. Mieszkania te będą po części nabywane na rynku wtórnym (duża część obecnych posiadaczy takiego mieszkania podejmie decyzję o zakupie działki i rozpoczęciu budowy domu, w związku z czym zapewne część z nich zechce zbyć swoje dotychczasowe mieszkanie), po części na pierwotnym (deweloperzy, spółdzielnia mieszkaniowa, ewentualnie także gmina).
- Jednocześnie wyraźnie zaznacza się zapotrzebowanie na dokonanie zmiany poprzez zamianę (13% ankietowanych wskazuje chęć zamiany mieszkania) na inne „lepsze” o tej samej lub podobnej formie władania: własność/własność, najem/najem. Ilość takich zamian oszacować można na co najmniej 250.
- Struktura respondentów w poszczególnych grupach pokazuje, że potencjalnie najbardziej dynamiczna i elastyczna (teoretycznie zdolna do sprostania zmianom ekonomicznym, jakie wywoła deklarowana przez nich chęć zmiany jakości usługi mieszkaniowej – czyli wzrostowi obciążeń z tytułu wydatków mieszkaniowych) jest grupa spółdzielców (71% z nich nie przekroczyło 40 lat), a także najemcy lokali komunalnych (70%). Jednakże mieszkańcy Spółdzielni mieszkaniowej



prezentują zdecydowanie wyższe oczekiwania: prawie połowa ankietowanych planuje budowę domu, natomiast reszta chętnych do zmian w tym zasobie zadowoli się dużym mieszkaniem w małym budynku (4-6 mieszkań). Natomiast najemcy lokali komunalnych zamierzają korzystać z mieszkań w bloku lub mniejszych budynkach wielorodzinnych, głównie poprzez zamianę i wynajem. Grupy te będą czynnie kształtować popyt na usługi mieszkaniowe miasta. Można oszacować, że wygenerują zapotrzebowanie na ok. 150 zamian, zakupienie 100 nowych mieszkań o wysokim standardzie, oraz wynajem ok. 150 lokali. Zadaniem Gminy Dzierżonów będzie przygotowanie działek budowlanych w ilości około 100 (część z nich przeznaczona na budownictwo w systemie szeregowym).

- Deklaracje dotyczące wydatków na usługi mieszkaniowe pokazują, że w grupie najemców mieszkań z zasobu komunalnego, za prawdopodobne (możliwe do realizacji i konieczne ze względu na niewystarczającą kondycję finansową – 70% ankietowanych pragnie przeznaczyć na wydatki mieszkaniowe wraz z opłatami za media co najwyżej 300 zł) uznać można zamiary w zakresie zamiany. Można założyć zatem, że nastąpi dość dynamiczna rotacja i zwiększony ruch na rynku zamian. Szacuje się, że rocznie nastąpi około 20-25 skutecznych i trwałych zamian zarówno w obrębie tego samego zasobu, jak i pomiędzy nimi
- Ponadto niewielka część ankietowanych w grupie członków spółdzielni mieszkaniowej deklaruje poprawę warunków zamieszkiwania poprzez wynajem lub zamianę na inne mieszkanie spółdzielcze o podobnych parametrach lub w innym zasobie (np. TBS). Ponieważ w grupie tej zauważyć można nieco lepszą sytuację materialną niż w NMK, grupa ta wygeneruje pewne zainteresowanie ofertą TBS, którą można oszacować na ok. 20-30 lokali.
- W grupie mieszkańców Dzierżoniowa zajmujących mieszkania we własnych budynkach mieszkalnych zarysowuje się niewielka (10%) grupa deklarująca chęć zmiany, przy czym zdecydowany jest udział tych, którzy chcą dokonać zmiany jakościowej (budowa lub zamiana domu na inny dom – 90%); warto zauważyć że 20% chce dom zmienić (uzupełnić) o mieszkanie. Pozostawiając na boku wydatki związane z nowym domem/zamianą, deklarowany poziom wydatków, możliwy do ponoszenia w lokalu (apartamencie), w budynku wielo-lokalowym, skłania do prognozowania, że może w Dzierżoniowie powstać popyt na niewielkie



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



(dwupokojowe lokale mieszkalne o wysokim standardzie, dopasowanym do potrzeb osób starszych (60% respondentów ma powyżej 50 lat). Potrzeby te oszacować można na poziomie ok. 10 lokali, najlepiej w centrum – aby uniknąć konieczności korzystania z samochodu).



IX. Możliwości rozwoju mieszkalnictwa w Dzierżoniowie (analiza SWOT).

Tabela 20.
Analiza SWOT.

MOCNE STRONY (+)	SZANSE (+)
✓ stabilna gospodarka miasta ✓ aktywna polityka mieszkaniowa miasta ✓ proinwestycyjna polityka Gminy ✓ sprzedaż gruntów gminnych pod budownictwo jednorodzinne ✓ relatywnie duża ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców ✓ budowanie mieszkań na wynajem w formie TBS ✓ powierzenie wieloletniego zarządzania komunalnym zasobem lokalowym firmie zewnętrznej ✓ duże możliwości finansowe części społeczności miasta	✓ realizacja programów Polityki Mieszkaniowej ✓ przygotowanie i uzbrojenie atrakcyjnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe różnego typu ✓ zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych ✓ partnerstwo różnych grup właścicieli na obszarze gospodarki mieszkaniowej ✓ możliwość pozyskania środków z budżetu państwa przez gminy na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych ✓ wprowadzanie zmian w opracowaniach planistycznych, które dadzą możliwość realizacji nowych zamierzeń gospodarczych
SŁABE STRONY (-)	ZAGROŻENIA (-)
✓ niezrealizowane potrzeby mieszkaniowe najuboższych - mieszkania socjalne, komunalne i tymczasowe ✓ mała aktywność najuboższych mieszkańców w dziedzinie podniesienia standardu swojego mieszkania ✓ nie utożsamianie się części mieszkańców lokali socjalnych z mieszkaniem, czego przejawem są akty wandalizmu i zaniechanie podstawowej konserwacji mieszkania ✓ niewielka skala inwestycji deweloperskich ✓ niskie wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych wskutek stosowania wysokiej bonifikaty ✓ brak monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych ✓ brak wystarczającej ilości uzbrojonych gruntów na cele mieszkalne	✓ ujemne saldo migracji - odpływ osób młodych i wykształconych ✓ zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej ✓ szybki wzrost cen nośników energii oraz za usług na obszarze gospodarki mieszkaniowej ✓ bezrobocie ✓ rosnące ceny gruntów i mieszkań ✓ zahamowanie wzrostu gospodarczego, kryzys



X. Misja Gminy w zakresie mieszkalnictwa.

Misją Gminy Dzierżoniów
w zakresie mieszkalnictwa
jest polepszanie warunków do
rozwoju budownictwa
mieszkaniowego, a także dbanie
o stały wzrost jakości życia swoich
mieszkańców



XI. Strategiczne cele mieszkaniowe.

Podsumowując wnioski płynące z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Dzierżoniowie, mając na uwadze wyniki przeprowadzonej ankiety, a także przeprowadzoną analizę SWOT, zostały sformułowane następujące cele strategiczne:

**1. TWORZENIE LEPSZYCH WARUNKÓW DLA ROZWOJU
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO.**

**2. PODNIESIENIE STANDARDU LOKALI I BUDYNKÓW
W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH GMINY.**

**3. LEPSZE ZASPOKOJENIE ROZEZNANYCH POTRZEB
MIESZKANIOWYCH MIESZKAŃCÓW GMINY
O NAJNIŻSZYCH DOCHODACH.**

**4. ZDYNAMIZOWANIE ROZWOJU BUDOWNICTWA
CZYNszOWEGO ORAZ KOMUNALNEGO.**

**5. STWORZENIE KOMPLEMENTARNEGO ZESTAWU
INSTRUMENTÓW NIEZBĘDNYCH DO REALIZACJI
POLITYKI MIESZKANIOWEJ.**



Ad 1.

TWORZENIE LEPSZYCH WARUNKÓW DO ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO.

Dla realizacji pierwszego z założonych celów zostały opracowane programy szczegółowe, które zapewnią osiągnięcie zamierzonych efektów:

– budowa infrastruktury technicznej

W ramach tego zadania należy uwzględnić w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym uzbrajanie terenów pod nowe budownictwo mieszkaniowe w niezbędne sieci:

- elektryczną,
- gazową,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- ciepłowniczą.

Ponadto niezbędnym zadaniem będzie budowa sieci dróg prowadzących do nowych obszarów aktywności inwestycyjnej, a także wyposażanie terenów inwestycyjnych w urządzenia infrastruktury technicznej. Bardzo ważnym elementem realizacji tego zadania jest konsekwentne bieżące dokonywanie remontów infrastruktury istniejącej.

Zadania te są już w dużym stopniu realizowane. Należy tu wspomnieć o „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Dzierżonów” oraz o przedsięwzięciach realizowanych w ramach Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy.



– tworzenie i aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ramach tego obszaru konieczne do realizacji będą następujące działania:

- uwzględnianie problematyki mieszkaniowej w zmianach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, a przede wszystkim mieszkalnictwo,
- bieżąca aktualizacja planów zagospodarowania przestrzennego,
- zapewnienie w MPZP odpowiedniej rezerwy terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, zarówno jednorodzinne jak i wielorodzinne,
- kontynuowanie zasady nie naliczania tzw. „renty planistycznej” dla terenów mieszkaniowych.

– racjonalna gospodarka gruntami

Realizacja tego programu może być prowadzona wieloma sposobami, jednakże zamierzony efekt końcowy musi być dokładnie sprecyzowany, tak ze względu na wagę przedsięwzięcia, jak i w związku z występującym niedoborem terenów w dyspozycji Gminy Dzierżonów. Przewiduje się następujące warianty działań, będących narzędziami realizacyjnymi tego programu:

- nabywanie przez gminę gruntów projektowanych pod zabudowę mieszkaniową (budownictwo komunalne),
- korzystanie z możliwości przejmowania nieruchomości od podmiotów, zarówno fizycznych jak i prawnych, mających zaległości podatkowe wobec gminy,
- stosowanie możliwości przejąć lub zamian nieruchomości należących do Skarbu Państwa i innych podmiotów,
- umiejętne kształtowanie struktury własnościowej terenów (m.in. poprzez duży udział własności komunalnej) w celu prowadzenia aktywnej polityki gospodarowania gruntami,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- podnoszenie standardu terenów już zabudowanych,
- wspieranie przekształceń własnościowych (scalanie działek rozdrobnionych, wtórny podział urbanistyczny),
- przemyślana sprzedaż terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

– współpraca z podmiotami zajmującymi się budową mieszkań

W ramach tego programu będzie kontynuowana oraz nawiązana współpraca z wszystkimi podmiotami realizującymi inwestycje mieszkaniowe. Na terenie Gminy Miejskiej Dzierżonów są to:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego,
- deweloperzy.

W ramach takiej współpracy zostanie przygotowana i aktualizowana na bieżąco informacja o ofertach związanych z terenami pod budownictwo mieszkaniowe. W ofercie uwzględnione powinny być poniższe cechy charakterystyczne ofert:

- lokalizacja,
- powierzchnia,
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- szczegóły uzbrojenia (istniejącego i planowanego),
- rodzaju własności,
- możliwości wykorzystania do zabudowy.

Realizowanie powyższego celu strategicznego za pomocą wymienionych programów z pewnością uprości i przyspieszy proces inwestycyjny w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Gminy Dzierżonów. Aktywne działania władz gminnych, polegających na tworzeniu infrastruktury techniczno-sanitarnej, a także sprzedaż gruntów uzbrojonych wpłynie na podniesienie atrakcyjności warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe przez inwestorów indywidualnych, a także firmy deweloperskie.



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



Wyważona gospodarka gruntami pozwoli w dużym stopniu kształtować wielkość ruchu budowlanego na terenie gminy, jest więc poprzez to mechanizmem stymulowania rozwoju mieszkalnictwa. Gmina poprzez efektywne kojarzenie potencjalnych użytkowników z najbardziej odpowiednimi dla nich gruntami może pełnić rolę pośrednika pomiędzy prywatnymi właścicielami działek budowlanych a przyszłymi inwestorami w sektorze mieszkaniowym. Gmina będzie dokonywać zakupu terenów, zamian gruntów, a także będzie nabywała grunty w zamian za zobowiązania podatkowe ich właścicieli.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną analizę sytuacji mieszkaniowej w Dzierżoniowie, wydaje się, iż największą rolę dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w mieście odegrają inwestorzy prywatni oraz firmy deweloperskie i budownictwo czynszowe (Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego).

Ważnym elementem będzie promocja przygotowanych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Realizować ten cel można przy pomocy poniższych narzędzi:

- udostępnianie informacji w Urzędzie Miasta i stronach internetowych,
- zamieszczanie ofert w prasie,
- umieszczanie ofert w bazach danych instytucji państwowych, m.in.: Agencji Inwestycji Zagranicznych, Fundacji Promocji Gmin Polskich,
- prezentowanie ofert na wszelkiego typu targach nieruchomości, konferencjach,
- wysyłanie ofert do firm deweloperskich,
- prezentacja ofert w biurach pośrednictwa nieruchomościami.

W celu maksymalnego ułatwienia dostępu do rynku mieszkaniowego oraz do maksymalizacji jego przejrzystości zostanie utworzony na stronie internetowej Urzędu Miasta baza danych o wolnych terenach budowlanych w Gminie. Bieżąca aktualizacja pozwoli na skuteczną promocję.



Ad 2.

PODNIESIENIE STANDARDU LOKALI I BUDYNKÓW MIESZKALNYCH.

Zrealizowanie tego celu strategicznego polegać będzie w dużej mierze na zwiększeniu nakładów na remonty i modernizację w zasobach należących zarówno do gminy, jak i spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, a także właścicieli prywatnych domów mieszkalnych innych właścicieli mieszkań, zatem skuteczne wdrażanie tego programu będzie kluczowe dla realizacji celu strategicznego.

– planowanie remontów i modernizacji

Obecny stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy nie jest dobry. W wyniku wieloletniego niedoinwestowania i zaniechania koniecznych napraw i remontów większość budynków w Dzierżoniowie wymaga szybkiej interwencji i dużych nakładów finansowych. Realizacji wymagają m.in.:

- elewacje budynków,
- wymiana lub naprawa pokryć dachowych,
- docieplenie ścian i stropodachów,
- remont schodów zewnętrznych i wewnętrznych,
- wymiana rynien i obróbek blacharskich,
- remont kominów,
- kontrola techniczna i remont balkonów, balustrad,
- wymiana lub naprawa posadzek i podłóg,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty instalacji,
- izolacja przeciwwilgociowa i termiczna,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżonowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- poprawa estetyki otoczenia budynków,
- stały nadzór i sprawowanie kontroli nad stanem technicznym urządzeń.

Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej spowoduje zahamowanie dekapitalizacji budynków, jednocześnie wpływać będzie na podnoszenie standardu i jakości zamieszkiwania w zasobach.

Znacząca liczba budynków mieszkalnych w Dzierżonowie wymaga pilnego przeprowadzenia remontów bieżących, a także wykonania termomodernizacji i remontu kapitalnego. Zdecydowaną większość stanowią budynki w zasobie należącym do Gminy. Niemniej jednak wiele budynków mieszkalnych w rękach prywatnych wymaga dość znacznych nakładów remontowych. Termomodernizację można finansować w oparciu o system wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Na pomoc finansową państwa mogą liczyć właściciele następujących obiektów:

- budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne prywatne, spółdzielcze, wspólnot mieszkaniowych, zakładowe, miejskie i inne z wyjątkiem budynków jednostek budżetowych,
- budynki zbiorowego zamieszkania o charakterze socjalnym, takie jak dom opieki, dom studencki, internat, hotel robotniczy, dom rencisty,
- budynki służące do wykonywania zadań publicznych przez jednostki samorządu terytorialnego, jak np. szkoły, budynki biurowe gmin,
- lokalne źródła ciepła (osiedlowe kotłownie i ciepłownie) lub węzły ciepłe i lokalne sieci ciepłownicze o mocy do 11,6 MW.

Przy ustalaniu planów remontów oraz termomodernizacji pod uwagę powinny być brane poniższe czynniki, uszeregowane pod względem ich wagi:

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,
- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła,
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.



Przeprowadzane remonty oraz termomodernizacja spowodują szereg oszczędności, przyczynią się między innymi do obniżenia strat ciepła, a co za tym idzie do obniżenia kosztów eksploatacji. Bardzo ważnym aspektem jest poprawienie bezpieczeństwa mieszkańców poprzez szybkie i skuteczne likwidowanie awarii. Ponadto remonty w zasobie zwiększą estetykę, trwałość budynków oraz jego elementów konstrukcyjnych, zwiększenie funkcjonalności i poprawę standardu infrastruktury technicznej. Należy tutaj zaznaczyć, że w pierwszej kolejności remontowane będą te budynki, których lokatorzy nie mają zaległości w regulowaniu opłat czynszowych. Zasada taka powinna motywować dłużników do spłacania zadłużeń i rozliczania się na bieżąco.

Oprócz działań remontowych i termomodernizacyjnych należy prowadzić działania mające za zadanie podniesienie przydatności i atrakcyjności otoczenia nieruchomości, m.in. poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich, a także pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek.

– sprzedaż zasobu lokalowego Gminy

Prywatyzacja to zmiana struktury własności na rzecz własności prywatnej. Dzięki takim działaniom zwiększa się rolę rynku, podkreśla wagę zasad konkurencji, ale także wymusza się podnoszenie jakości i efektywności zarządzania. Efektem prywatyzacji jest zazwyczaj zwiększenie wielkości nakładów na utrzymanie zasobu przez prywatnych właścicieli mieszkań. Dochód ze sprzedaży mieszkań jest jednorazowy.

Prywatyzacja nie wpływa negatywnie na podaż mieszkań w mieście, ale jedynie na zmniejszenie się zasobu będącego w dyspozycji Gminy. Zwiększona



podaż dotyczy nieruchomości już istniejących, które są oferowane do ponownego/kolejnego wynajęcia lub nowo wzniesionych budynków, które wynajmowane są po raz pierwszy.

Najważniejszym zadaniem dla zrealizowania tego celu strategicznego jest wyselekcjonowanie części zasobu mieszkaniowego, który zostanie przeznaczony do prywatyzacji. Oczywiście stają się dążenia Gminy do tzw. „wypełniania wspólnot mieszkaniowych”, czyli zbywania ostatnich mieszkań komunalnych w budynkach, także po zastosowaniu znacznych bonifikat cenowych. W wyniku takich działań budynek trwale zmienia swego właściciela, co skutkuje brakiem konieczności ze strony Gminy do współfinansowania remontów i modernizacji. Z kolei niekorzystnym jest model prowadzenia tzw. „prywatyzacji rozproszonej”, bowiem powstała w wyniku tego wspólnota mieszkaniowa w pewnym stopniu ogranicza dysponowanie nieruchomością, natomiast nie ma realnych możliwości utworzenia wspólnoty mieszkaniowej bez udziału Gminy. Poza sytuacjami wyjątkowymi, sprzedaż lokali mieszkalnych odbywać się będzie na zasadach rynkowych, do cen szacowanych przez biegłych Gmina nie będzie stosować żadnych ulg i bonifikat.

– ekonomizacja polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Gminy

Istotnym kierunkiem działań dla realizacji poprawy standardu zasobów mieszkaniowych, a poprzez to również jakości zamieszkania jest stopniowa, rozłożona w czasie ekonomizacja polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy. Celem i efektem takiego działania jest stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów mieszkaniowych, aby zapewniały one pokrycie kosztów utrzymania i odpowiedni poziom nakładów na remonty. Stosowanie zbyt niskiego poziomu czynszu, który nie pokrywa kosztów utrzymania powoduje negatywne skutki zarządzania, jak np.:

- nieefektywną ekonomicznie alokację mieszkań,
- pogłębienie niedoborów w zasobie mieszkaniowym,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- pogorszenie się standardu zamieszkania,
- powiększanie się luki remontowej w ujęciu ilościowym i kwotowym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami) dopuszcza wzrost stawek czynszu. Wobec powyższego w następnych latach realizowania założeń tego dokumentu koniecznym stanie się stopniowe podnoszenie czynszów do poziomu umożliwiającego w większym zakresie realizowanie remontów nieruchomości. Podwyżki stawek ukształtują czynsz do wysokości zapewniającej prowadzenie prawidłowej i skutecznej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi.

Zakłada się, że maksymalna stawka czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu zostanie zastosowany pod koniec okresu objętego niniejszym opracowaniem, czyli w roku 2016. Działania te powinny zostać powiązane także z ekonomizacją czynszów, tj. z odpowiednim dopasowaniem opłat czynszowych do standardu lokalu. Aby tego dokonać konieczne jest zewidencjonowanie i sparametryzowanie wszystkich lokali wynajmowanych przez Gminę.

Ekonomizacja czynszów zminimalizuje częściowe dotowanie najemców, których stać na opłatę stawek rynkowych czynszu. Podwyżka czynszów ukierunkowana zostanie na lokatorów o średnich i wysokich dochodach, gdyż najuboższe gospodarstwa domowe otrzymają stosowną wyższą pomoc publiczną (dodatki mieszkaniowe), w związku z czym ich obciążenie, wynikające ze wzrostu poziomu czynszu, pozostanie w zasadzie nieodczuwalne.

W celu elastycznego podejścia do najemcy Gmina stosować będzie zasadę segmentacji czynszów. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/140/08 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 lutego 2008 r. stawka bazowa czynszu ustalana rokrocznie przez Burmistrza Dzierżoniowa może ulec podwyżce lub obniżce. Za standardowy lokal komunalny przyjmuje się lokal:

- o zadowalającym stanie technicznym,
- zlokalizowany w budynku oprócz strychu i niskiego parteru,
- z łazienką,
- z w.c.,
- z instalacją wodno-kanalizacyjną, gazową i elektryczną,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- położony poza strefą peryferii,
- bez instalacji c.o. i c.w.

W przypadku braku jakiegokolwiek wyposażenia będą zastosowane zniżki czynszu, natomiast przy istniejącym wyposażeniu ponadstandardowym naliczone zostaną zwwyżki.

W pierwszym okresie podwyżki czynszów można spodziewać się wzrostu obciążenia gminy z tytułu zwiększenie liczby rodzin kwalifikujących się do otrzymania dodatków mieszkaniowych. W krótkim okresie efekt ten może spowodować, że wzrost przychodów z tytułu wyższych czynszów może zbilansować się z wyższym kosztem dla gminy z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych. W przypadku występowania zadłużenia opracowana zostanie procedura umożliwienia dłużnikom odpracowywania zaległości wobec Gminy. Natomiast po wyodrębnieniu grupy dłużników gospodarstw domowych, których zadłużenie nie wynika wprost z ich złej sytuacji materialnej, podjęte zostaną restrykcyjne działania windykacyjne.

Dodatkowo, w umowie o zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy, wprowadzone zostaną takie zmiany, które usprawnią proces windykacji zaległości opłat czynszowych, np. poprzez:

- opracowanie ulotek lub ogłoszeń informujących o konieczności terminowego regulowania zobowiązań czynszowych oraz o bezpośrednim wpływie powstałych w ten sposób zaległości na możliwość przeprowadzania remontów budynków,
- szybkie rozpoznawanie trudnych sytuacji rodzinnych zaistniałych wskutek zdarzeń losowych, a także podjęcie prób rozwiązania problemów dzięki współpracy zarządcy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej,
- wspomniane wcześniej umożliwienie odpracowania zadłużenia w ramach prac interwencyjnych lub robót publicznych,
- większe zaangażowanie zarządcy w procesie windykacji, zawarcie w umowie odpowiednich zapisów regulujących sam proces, a także jego kontrolę.



– **standaryzacja usługi mieszkaniowej**

W imieniu Gminy Miejskiej Dzierżonów jej zasobem mieszkaniowym zarządza Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. Na podstawie obowiązującej umowy zarządzanie zasobem jest stale monitorowane. Na rok 2009 opracowane zostały następujące mierniki i wskaźniki, które służyć będą ocenie pracy zarządcy:

miernik	sposób wyliczenia wskaźnika	przyjęty wskaźnik
Ilość skarg i interwencji na działalność zarządcy wniesionych przez mieszkańców do Burmistrza	Ilość zasadnych skarg na DZBM do ilości wniesionych skarg i interwencji do Burmistrza	15 skarg i interwencji uznanych za zasadne w stosunku do wszystkich skarg i interwencji
Realizacja planu remontów zasobu komunalnego pod względem rzeczowym	Ilość zrealizowanych pozycji planu remontowego w stosunku do ogólnej ilości pozycji planu x 100	95%
Realizacja planu remontów zasobu komunalnego pod względem terminowym	Ilość zrealizowanych pozycji planu remontowego w stosunku do ogólnej ilości pozycji planu x 100	95%
Windykacja opłat czynszowych: - od 3 do 6 miesięcy - od 6 do 12 miesięcy, - powyżej 12 miesięcy	Ilość dłużników zalegających z czynszem:	
	- od 3 do 6 miesięcy w stosunku do liczby wszystkich lokali zasobu komunalnego x 100,	5%
	- od 6 do 12 miesięcy w stosunku do liczby wszystkich lokali zasobu komunalnego x 100,	5%
	- powyżej 12 miesięcy w stosunku do liczby wszystkich lokali zasobu komunalnego x 100	12%



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



Od dwóch lat prowadzone są badania ankietowe satysfakcji klientów DZBM, które będą nadal kontynuowane.

Obok monitoringu ważnym zadaniem będzie stworzenie nowoczesnej, opartej na obiektowej bazie danych komputerowej bazy zasobu. Uzyskana dzięki temu możliwość pełnego filtrowania danych skróci do minimum czas potrzebny do wykonania analiz, czy też wyselekcjonowania fragmentu zasobu.



Ad 3.

**LEPSZE ZASPOKOJENIE ROZEZNANYCH POTRZEB
MIESZKANIOWYCH MIESZKAŃCÓW GMINY O NAJNIŻSZYCH
DOCHODACH.**

Właściwe zdiagnozowanie faktycznego zapotrzebowania na pomoc kierowaną do mieszkańców o najniższych dochodach jest zadaniem trudnym i jednocześnie bardzo ważnym. Do realizacji tejże pomocy wykorzystywane będą poniższe instrumenty.

– zapewnienie niezbędnej ilości lokali socjalnych

Ze względu na potrzeby mieszkaniowe wśród najuboższych mieszkańców Dzierżoniowa istnieje konieczność pozyskiwania przez gminę nowych powierzchni z przeznaczeniem na lokale socjalne. Zaspokajanie potrzeb najuboższych w postaci dostarczania mieszkań socjalnych, będzie integralną częścią polityki społecznej, której głównym celem będzie aktywizacja zawodowa i obywatelska prowadząca do inkluzji społecznej. Istotna w tym wymiarze jest współpraca z Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Powiatowym Urzędem Pracy. Lokale socjalne będą pełnić funkcję tymczasową, a ich lokatorzy powinni traktować zamieszkiwanie w nich jako okres przejściowy.

Na Gminie ciąży ustawowy obowiązek dostarczania lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Gmina narażona zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 23 maja 2006 r. (sygn. Akt SK 51/05) dochodzenie przez właściciela lokalu odszkodowania od gminy, która nie dostarczyła lokali socjalnych dla eksmitowanych będzie możliwe w pełnej wysokości, o ile były lokator nadal zamieszkuje lokal. Może to jednak stanowić dość duże obciążenie dla gmin,



wymuszające poszukiwanie nowych możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych oraz racjonalizacji gospodarowania i poprawy wykorzystania istniejącego zasobu.

Gmina będzie pozyskiwać lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmować działania zmierzające do odzyskania mieszkań zadłużonych. Jednakże pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności nie wystarczy dla całościowej realizacji potrzeb.

W razie braku możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do takiego lokalu gmina rozważy budowę nowych budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i zasiedlać je będzie najlepszymi najemcami (płacącymi regularnie czynsz, dbającymi o stan techniczny budynku i lokalu oraz przestrzegającymi porządek domowy). Zwolnione w ten sposób lokale będą oferowane osobom oczekującym na przydział lokalu socjalnego, po uprzedniej zmianie funkcji lokalu (zależnie od stanu technicznego i stopnia wyposażenia w urządzenia techniczne) z lokalu komunalnego na lokal socjalny. Znaczny odsetek lokali komunalnych, ze względu na niski standard nadaje się na lokale socjalne.

Sposobem na pozyskanie nowych powierzchni mieszkalnych może być w niektórych przypadkach przebudowa lub adaptacja poddaszy/strychów we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy.

– zorganizowanie kilku lokali tymczasowych, interwencyjnych

Posiadanie kilku lokali przeznaczonych dla mieszkańców w przypadku wystąpienia życiowych sytuacji szczególnych jest potrzebą dobrze zdiagnozowaną w Dzierżonowie. Mieszkania takie, zasiedlane na krótki okres czasu (maksymalnie kilka miesięcy) są doskonałą propozycją dla ludzi, których sytuacja życiowa nie pozostawia innego wyboru. Okresowe pozostawanie bez miejsca do zamieszkania (pomijając długotrwałą bezdomność, opartą często na świadomym wyborze) wbrew pozorom zdarza się nie rzadko. Wymienić można tutaj np. powracających po odbyciu wyroków, usamodzielniających się z rodzin patologicznych, rodziny dotknięte wypadkami losowymi, katastrofą budowlaną, pożarem, itp.



Szczególną rolą tego typu lokali będzie możliwość dokonywania prób asymilowania się ze społeczeństwem osób dotkniętych problemami społecznymi, alkoholizmem, chorobami psychicznymi.

Mieszkania, o których mowa, będą pod stałą opieką i nadzorem pracowników opieki społecznej, którzy na bieżąco będą mogli zapobiegać zjawiskom niepożądanym, a przy tym pełnić bardzo ważną rolę wychowawczą.

– **przeciwdziałanie bezdomności**

Bezdomność jest kwestią społeczną o zasięgu i znaczeniu globalnym, mającą swoje specyficzne, regionalne i lokalne uwarunkowania. Zgodnie z ustawą o pomocy społecznej (Dz.U. Nr 64 poz. 593 z 12 kwietnia 2004 r.) osobą bezdomną jest osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, a także niezameldowana na pobyt stały, w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych, a także osoba niezamieszkująca w lokalu mieszkalnym i zameldowana na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania. Bezdomność klientów OPS warunkują różne przyczyny, do których można zaliczyć przede wszystkim :

- uzależnienia,
- brak stałych dochodów,
- eksmisja,
- opuszczenie zakładu karnego przy jednoczesnym braku możliwości powrotu do miejsca zamieszkania.

Dominującymi barierami dla tych osób poza brakiem schronienia jest brak kwalifikacji zawodowych i brak stałego źródła dochodu. Wpływa to destrukcyjnie na osoby bezdomne, powoduje bierność, brak wiary w możliwość zmiany swojej sytuacji. Wyżej opisane bariery wskazują na konieczność objęcia tych osób kompleksowym wsparciem.

Wspieranie osoby bezdomnej w rozwiązywaniu jej problemów życiowych, w szczególności rodzinnych i mieszkaniowych, oraz pomocy w uzyskaniu zatrudnienia, przeciwdziałanie poszerzeniu się i utrwalaniu zjawiska bezdomności



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



oraz dążenie do społeczno–ekonomicznego usamodzielnienia się osób bezdomnych oraz ich pełnoprawnego funkcjonowania w życiu społecznym jest celem podstawowym. W ramach tego programu prowadzone będą działania o charakterze osłonowym, zapobiegające degradacji biologicznej i społecznej, a wynikające z przepisów ustawy o pomocy społecznej, a także działania o charakterze aktywizującym, zmierzające do wyprowadzenia z bezdomności konkretnych osób rokujących perspektywy przezwyciężenia tej sytuacji.

Główne kierunki działań osłonowych będą pierwszym etapem procesu społecznego i ekonomicznego usamodzielnienia. Działania aktywizujące będą adekwatne do rodzaju doświadczonej bezdomności. W ramach tych działań osoby bezdomne przygotowane zostaną do pełnienia właściwych ról społeczno – zawodowych.

Z uczestnikami projektu podpisane zostaną indywidualne programy wychodzenia z bezdomności (kontrakty socjalne). W zależności od diagnozy potrzeb osoby bezdomnej zaproponowane działania osłonowe mogą obejmować m.in.:

- zapewnienie noclegu,
- wyżywienie,
- objęcie ubezpieczeniem zdrowotnym,
- zapewnienie odzieży i środków higieny,
- umożliwienie leczenia i pomocy w leczeniu uzależnień,
- udzielanie pomocy prawnej,
- poszukiwanie stałych miejsc zamieszkania,
- załatwianie spraw rentowych i emerytalnych,
- pomoc w wyrabianiu lub odtwarzaniu dokumentów osobistych,
- pośrednictwo pracy, reintegrację zawodową,
- prowadzenie poradnictwa terapeutycznego, psychologicznego, inne działania.

Realizacja zamierzonych celów i planowanych działań przyniesie poprawę sytuacji socjalno–bytowej osób bezdomnych i osiągnięcie tzw. rezultatów twardych, czyli np.:

- indywidualny program wychodzenia z bezdomności,
- uczestnictwo w terapii psychologicznej,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- oddziaływania terapeutyczne dot. uzależnień,
- ustalenie stopnia niepełnosprawności,
- osiągnięcie statusu osoby bezrobotnej.

Rezultatami „miękkimi” mogą być:

- zmiana postawy życiowej
- przezwyciężenie problemów życiowych
- zwiększona motywacja do zmiany swojej sytuacji
- wzrost samodzielności w podejmowaniu właściwych decyzji.



Ad 4.

ZDYNAMIZOWANIE ROZWOJU BUDOWNICTWA CZYNSZOWEGO ORAZ KOMUNALNEGO.

Powyższy cel będzie realizowany poprzez promowanie budownictwa czynszowego, a także poprzez dokładne rozeznanie potrzeb mieszkaniowych, ewentualną realizację budowy budynków komunalnych.

– stymulowanie podaży nowych mieszkań na wynajem

Budownictwo mieszkaniowe jest istotnym sektorem gospodarki absorbującym lokalne zasoby oraz siłę roboczą. Chęć osiągnięcia odpowiedniego standardu mieszkaniowego jest ważną motywacją pracowników, dlatego też polityka mieszkaniowa umożliwiająca dostępność mieszkań o odpowiednim standardzie jest jednym z istotniejszych filarów polityki zatrudnienia oraz wzrostu gospodarczego. Istnieje też wysoka korelacja pomiędzy rynkiem pracy a rynkiem mieszkań. Brak elastycznej podaży mieszkań w regionach rozwojowych wpływa na wzrost cen mieszkań i w konsekwencji na płace zatrudnionych, stając się często jedną z barier rozwoju.

Z analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że w najbliższych latach pożądane byłoby, aby budownictwo mieszkaniowe w Gminie Miejskiej Dzierżoniów realizowane było przez:

- Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, budowa mieszkań na wynajem,
- Spółdzielnię Mieszkaniową,
- firmy deweloperskie – budowa mieszkań na sprzedaż i wynajem,
- inwestorów indywidualnych – budowa domów jednorodzinnych.



Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe istotne jest, aby na terenie miasta obok inwestorów indywidualnych aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego stały się firmy deweloperskie realizujące budownictwo zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem oraz rozwijanie działalności Dzierżoniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Budowa mieszkań na wynajem jest alternatywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem zwiększa możliwości migracji ludności, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność.

W celu pobudzenia budownictwa mieszkaniowego Miasto Dzierżonów będzie dążyło do przyciągnięcia na lokalny rynek budowlany firm deweloperskich. Budownictwo deweloperskie pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Deweloperzy podejmując decyzję o wejściu w sektor nieruchomości mieszkaniowych biorą pod uwagę poziom cen na rynku oraz koszty związane z procesem inwestycyjnym. Na koszty te wpływają w znacznym stopniu koszty wejścia na rynek, w szczególności ceny i dostępność terenów budowlanych. Dlatego też gmina zaoferuje w przetargu tereny budowlane, w pełni uzbrojone i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Aby zmniejszyć koszty inwestycji gmina może tereny pod budownictwo mieszkaniowe oddać również w użytkowanie wieczyste.

Ze względu na obowiązywanie restrykcyjnych przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów, obecnie nie rozwija się komercyjne budownictwo na wynajem. Obowiązujące zasady eksmisji budzą wątpliwości, mając na uwadze porządek prawny i zasady ustrojowe obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej. Ich treść może spowodować bardzo istotne problemy w zakresie rozwoju budownictwa na wynajem. Zagrożenie takie wynika m.in. z § 4 art. 1046 KK. Nakłada on na komornika obowiązek wstrzymania się z wykonaniem czynności opróżnienia lokalu do czasu, gdy wierzyciel lub gmina udostępni dłużnikowi pomieszczenie tymczasowe lub dłużnik sam znajdzie takie pomieszczenie.

Realizacja społecznego budownictwa czynszowego może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w gminach poprzez:

- stworzenie alternatywy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,



- korelowanie decyzji o lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, związanych z tworzeniem zasobu dostępnych mieszkań na wynajem, z kierunkami rozwoju gminy i regionu, co sprzyjać będzie mobilności przestrzennej ludności,
- zwiększenie mobilności społeczeństwa.

Dodatkowymi zaletami społecznego budownictwa mieszkaniowego są:

- stosunkowo niskie koszty działalności, gdyż towarzystwa nie działają dla zysku oraz uzyskać mogą pomoc gmin np. w formie aportu gruntów,
- budownictwo nowoczesne i energooszczędne,
- mieszkania budowane pod klucz,
- nie przywiązuje najemcy do mieszkania,
- tworzy mieszkania o umiarkowanym poziomie czynszu.

Zakładanie i funkcjonowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego reguluje ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Jednym z aktów wykonawczych do ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków.

– budowa budynków komunalnych

Na podstawie dokładnie oszacowanych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Dzierżoniowa Gmina może przystąpić do realizacji budownictwa mieszkaniowego opierając się na środkach budżetowych lub też posiłkując się kredytem. Budowane mieszkania zasiedlać będą najbardziej „rzetelni” spośród najemców, którzy zapewnią dobry stan substancji mieszkaniowej przez długi okres czasu, a także nie będą generować długów z tytułu braku opłat czynszowych.



**– budowa budynków dla osób objętych programem
usamodzielniania (Stowarzyszenie Osób z Upośledzeniem
Umysłowym)**

Program ten będzie polegał na prowadzeniu rehabilitacji społecznej w utworzonych „mieszkaniach treningowych” osób dotkniętych upośledzeniem umysłowym w ramach Warsztatów Terapii Zajęciowej Polskiego Towarzystwa na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Dzierżonowie.

Celem zadania jest nabycie lub podtrzymanie już posiadanych przez osoby niepełnosprawne intelektualnie umiejętności niezbędnych do maksymalnie samodzielnego, niezależnego funkcjonowania w życiu społecznym, wzmocnienie kompetencji społecznych oraz poprawa jakości życia, usamodzielnienie osób niepełnosprawnych intelektualnie przy jednoczesnym zapewnieniu niezbędnego wsparcia.

Program obejmie grupę 35 osób z niepełnosprawnością intelektualną, w tym z wielorakimi sprzężonymi niepełnosprawnościami, które ukończyły 18 lat i wyraziły chęć udziału w programie. Uczestnicy rekrutować się będą spośród osób korzystających z prowadzonych przez Towarzystwo na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Dzierżonowie, placówki – Warsztaty Terapii Zajęciowej. W szczególności program adresowany jest do osób niepełnosprawnych intelektualnie, które równolegle przygotowują się do podjęcia aktywności zawodowej lub rozpoczęły praktyki zawodowe i staże na otwartym rynku pracy w formie zatrudnienia wspomaganego. Rekrutacja uczestników zadania oparta została na analizie dotychczasowych doświadczeń zdobytych w trakcie realizacji przez wnioskodawcę zadania o podobnej tematyce, które odbywały się na obozach terapeutyczno – usamodzielniających. Ponadto informacje uzyskane od rodziców uczestników, specjalistów pracujących z nimi na co dzień (pedagogów, terapeutów, psychologów, rehabilitantów, asystentów, opiekunów itp.) oraz sygnały od samych osób niepełnosprawnych intelektualnie tworzą obraz grupy docelowej, do której zostaną skierowane konkretne działania



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



Twardym, mierzalnym rezultatem zadania będzie liczba 35 beneficjentów ostatecznych, którzy skorzystają z rehabilitacji społecznej. „Miękkimi”, niemierzalnymi rezultatami rehabilitacji społecznej osób niepełnosprawnych intelektualnie będą:

- rozwinięcie, podtrzymanie i zwiększenie umiejętności samoobsługowych,
- przygotowanie do maksymalnie samodzielnego funkcjonowania w środowisku,
- rozwinięcie i podniesienie kondycji psychofizycznej,
- zapobiegnięcie pogorszeniu się stanu zdrowia psychofizycznego,
- rozwinięcie umiejętności współżycia w grupie,
- rozwinięcie i nabycie umiejętności obsługi sprzętu gospodarstwa domowego,
- rozwinięcie umiejętności korzystania z instytucji użytku publicznego (poczta, bank itp.),
- uczestnictwo w różnych formach życia społecznego na równi z innymi członkami danej zbiorowości,
- rozwinięcie umiejętności przestrzegania ogólnie przyjętych norm współżycia społecznego,
- Zdobyć i podtrzymywanie maksimum niezależności życiowej w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb życiowych.



Ad 5.

**STWORZENIE KOMPLEMENTARNEGO ZESTAWU
INSTRUMENTÓW NIEZBĘDNYCH DO REALIZACJI POLITYKI
MIESZKANIOWEJ.**

W skład tego zestawu wchodzić będą poniższe programy i narzędzia:

**– realizacja przedsięwzięć ujętych w Lokalnym Programie
Rewitalizacji Dzierżoniowa**

Zakończono prace nad Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Dzierżoniowa. Został on przyjęty przez Radę Miejską Dzierżoniowa w dniu 25 maja 2009 r. Uchwałą Nr XLII/256/09, a także zatwierdzony do realizacji stosowną uchwałą Zarządu Województwa Dolnośląskiego. LPR będzie podstawą do udzielenia nam wsparcia z Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013, który przewidywał dla naszego miasta kwotę dofinansowania przedsięwzięć z zakresu rewitalizacji w kwocie 2 404 510 EURO.

– dotowanie remontów obiektów będących w rejestrze zabytków

Na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Dzierżoniowa Nr LVII/391/06 z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie zasad udzielania i rozliczania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków z budżetu Miasta Dzierżoniowa mogą być udzielone dotacje celowe na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku, jeśli zabytek ten łącznie spełnia następujące kryteria:

- usytuowany jest na terenie miasta Dzierżoniowa,
- jest wpisany do rejestru zabytków,



- posiada istotne znaczenie historyczne, artystyczne lub naukowe,
- jest w złym stanie technicznym.

Dotacje mogą być udzielane na nakłady konieczne na roboty budowlane, prace konserwatorskie i restauratorskie przy zabytku określone w art. 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dotacja może być udzielona w wysokości do 50% nakładów koniecznych na wykonanie prac. W przypadku, kiedy zabytek posiada wyjątkową wartość historyczną, artystyczną lub kulturową, względnie wymaga niezwłocznego podjęcia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, dotacja może być udzielona do wysokości 100% nakładów koniecznych na wykonanie tych prac lub robót. Dotacje przyznaje Rada Miejska Dzierżonowa w uchwale budżetowej na wniosek Burmistrza.

– Program Rewitalizacji Miasta

Na podstawie sporządzanego harmonogramu działań realizowane będą konkretne działania i inwestycje z obszaru rewitalizacji miasta. Na bieżąco funkcjonować będą również „samodzielne” programy:

- Program Małych Ulepszeń,
- Program Porządkowania Kwartalów.

Pierwszy z tych programów umożliwia otrzymanie dofinansowania na zmianę sposobu ogrzewania na ekologiczne, a także do zakładania terenów zielonych. Celem funkcjonowania Programu Porządkowania Kwartalów będzie zapewnienie ładu funkcjonalnego i przestrzennego na zapleczach budynków. Wydzielone kwartały zostaną w przemyślny sposób uporządkowane i posprzątane. Działaniami poprzedzającymi będą czynności planistyczne, m.in. uchwalanie Miejsowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego w mieście.

Program Porządkowania Kwartalów ma za zadanie przywrócenie lub nadanie nowej estetyki kwartałom i podwórkom zlokalizowanych głównie w obrębie tzw. Starówki. W dalszym etapie efektywnego funkcjonowania programu celem będzie rozszerzenie programu na inne rejony miasta.

Do szczegółowych zadań w ramach tego programu należą m.in.:



- prowadzenie konsultacji z mieszkańcami, których celem będzie wybranie konkretnych działań, mających na celu uzyskanie najlepszych efektów robót,
- wyburzanie starych, nieestetycznych, będących w złym stanie technicznym budynków gospodarczych, garaży, itp.,
- budowa nowych, funkcjonalnych budynków gospodarczych, miejsc parkingowych, itp.,
- przeprowadzenie nasadzeń, ew. niezbędnej niwelacji terenu,
- promocja działań prowadzonych w ramach rewitalizacji miasta.

– Program Zamiany Mieszkań

Wielopłaszczyznowy Program zamiany mieszkań oraz stworzony dla jego potrzeb bank danych o lokalach mieszkalnych pozwoli, przy dobrowolnej współpracy z podmiotami zewnętrznymi tj. z Dzierżoniowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego, Spółdzielnią Mieszkaniową i wspólnotami mieszkaniowymi, na gromadzenie i analizę informacji o możliwości:

- wynajmu i zamiany mieszkań komunalnych na terenie Miasta Dzierżoniowa,
- uzyskiwania mieszkań w ramach budownictwa społecznego,
- zamiany mieszkania w ramach systemu ze wszystkimi podmiotami biorącymi w nim udział.

Uczestnikami wielopłaszczyznowego Programu Zamiany Mieszkań mogą być:

- najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- najemcy lokali mieszkalnych, wchodzących w skład inny niż gminny zasób mieszkaniowy,
- właściciele lokali mieszkalnych,
- osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub posiadają odrębną własność do lokalu mieszkalnego.

Zadania w ramach Programu zamiany mieszkań:



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżonowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



1. Rozpatrywanie wniosków najemców oraz inicjowanie działań, związanych z zamianą mieszkań, a w szczególności:
 - zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zamieszkującymi w zbyt dużych lokalach w stosunku do potrzeb ich gospodarstwa domowego,
 - zamiany pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy lub innym uczestnikami wielopłaszczyznowej zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy,
 - zamiany pomiędzy zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy a innymi uczestnikami wielopłaszczyznowej zamiany lokali, w celu uniknięcia rozwiązania z zadłużonym najemcą stosunku najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o opróżnienie lokalu,
 - zamiany pomiędzy najemcami lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, którzy nie wyrażają woli skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu, a innymi uczestnikami wielopłaszczyznowej zamiany lokal, którzy zobowiążą się do nabycia zamienionego lokalu.
2. Organizacja Banku Danych, w którym zawarte będą informacje o:
 - możliwościach wynajmu i zamiany mieszkań komunalnych na terenie Miasta Dzierżonowa,
 - warunkach uzyskiwania mieszkań w ramach budownictwa społecznego,
 - warunkach zamiany mieszkania w ramach programu wielopłaszczyznowej zamiany lokali.
3. Nawiązanie ścisłej współpracy z podmiotami zewnętrznymi takimi, jak:
 - Dzierżonowski Zarząd Budynków Mieszkalnych,
 - Dzierżonowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego,
 - Spółdzielnia Mieszkaniowa,
 - Wspólnoty Mieszkaniowe.



4. Składanie z urzędu propozycji zamiany lokalu najemcom lokali komunalnych, którzy:

- posiadają zaległości czynszowe i dla których, propozycja zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny, o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie, będzie jedyną możliwością uniknięcia rozwiązania z nimi dotychczasowej umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu uwolnienia lokalu,
- nie skorzystali z prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu, a przyszły najemca zobowiąże się do nabycia tego lokalu.

**– program remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego
Gminy**

Remonty substancji mieszkaniowej przeprowadzane będą na podstawie rozeznaczonych potrzeb administratorów, także potwierdzonych zgłoszeniami najemców. Prace remontowe prowadzone będą na zasadzie refundacji kosztów lub też będą w całości finansowane z budżetu Gminy.

1. Wykonywanie remontów na zasadzie refundacji kosztów

Wnioski w sprawie wykonania remontów w lokalach mieszkalnych, w których najemcy wyrazili wolę partycypowania w finansowaniu przedsięwzięcia, poddane są ocenie technicznej w celu uznania zasadności przeprowadzenia remontów.

Partycypacja kosztów remontów i jej procentowy udział określa porozumienie zawarte pomiędzy najemcą a wynajmującym. Refundowane będą tylko te remonty, na które zawarto porozumienie. Porozumienia nie będą zawierane z lokatorami posiadającymi zadłużenie.

Do prac budowlanych podlegających refundacji należą:

- wymiana stolarki okiennej wraz z parapetami,
- wymiana stolarki drzwiowej do lokalu mieszkalnego wraz z zamkami,
- wymiana podłogi polegająca na wykonaniu nowej posadzki w całym pomieszczeniu, bez wykładzin podłogowych,
- wymiana instalacji gazowej od licznika do odbiorników,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej, bez przełączników oraz źródeł światła,
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej od pionów do odbiorników
- wymiana tynków wewnętrznych z odgrzybianiem ścian, bez malowania,
- przebudowa, budowa, przestawienie pieców kaflowych,
- budowa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz piecem,
- wymiana pieców stałopalnych oraz typu „Ekonomik”,
- wymiana pieców akumulacyjnych,
- budowa toalet dla lokali, które nie posiadają toalet w budynku.

W przypadku stwierdzenia zawyżonych kosztów remontów, Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych sp. z o.o. może dokonać refundacji na podstawie kosztorysu wykonanego przez DZBM sp. z o.o. Refundacja przeprowadzona będzie w formie bezgotówkowej jako zaliczenie na poczet przyszłych opłat czynszowych (bez opłat za media). Wykonanie remontu (ulepszenia) spoczywa na najemcy lokalu po określeniu przez wynajmującego zasad wykonania remontu, o które lokator występuje przed dokonaniem prac oraz podpisaniu stosownego porozumienia.

Refundacji kosztów remontów nie otrzymuje się w przypadku, gdy:

- osoby otrzymały lokal mieszkalny przeznaczony do remontu we własnym zakresie; okres karencji wynosi 3 lata.
- osoby dokonały dobrowolnej zamiany lokali; okres karencji wynosi 3 lata,
- osoby zajmują lokal socjalny,
- osoby chcą dokonać wymiany elementu technicznego lokalu, którego stan nie wykazuje potrzeby wymiany,
- remont przeprowadzony ma być w lokalu znajdującym się w budynku, którego stan techniczny nie rokuje przynajmniej 3 letniego użytkowania,
- osoby nie uzyskały warunków technicznych wykonania remontu i nie dokonano odbioru elementu technicznego w ciągu 6 miesięcy od daty wystawienia faktury,
- osoby złożyły wniosek o wykupienie lokalu.

Remonty, utrzymywanie oraz ewentualna wymiana elementu technicznego, który został refundowany należeć będą w przyszłości do lokatora, który dokonał wymiany na zasadach refundacji. Refundacja może dotyczyć wyłącznie wymiany elementu, który został zużyty z przyczyn technicznych.



– Program „Piękna Fasada”

Istotą działania tego programu jest zachęcanie właścicieli mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych do ich remontowania oraz upiększania poprzez przyznawanie z budżetu Gminy dorocznych nagród Burmistrza Miasta Dzierżoniowa. Nagrody te, za szczególne osiągnięcia w dziedzinie upowszechniania i ochrony kultury materialnej Miasta Dzierżoniowa o nazwie „Piękna Fasada” mogą być przyznawane właścicielom, współwłaścicielom albo wspólnotom mieszkaniowym, posiadającym budynki nie wpisane do rejestru zabytków, które ze względu na swe położenie, elementy i detale architektoniczne oraz historię stanowią cenny obiekt kultury materialnej miasta, wart podkreślenia, upowszechnienia i ochrony.

Podstawą przyznania nagród będą szczególne osiągnięcia remontowe lub modernizacyjne o istotnym znaczeniu dla ekspozycji budynków, stanowiących element kultury materialnej Miasta Dzierżoniowa. Nagrody będą miały formę pieniężną.

– Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest obligatoryjnym programem (obowiązek wynika z Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz.266 ze zmianami), który sporządzany jest co najmniej raz na 5 lat i obejmuje:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 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,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.



XII. Podsumowanie i wnioski.

1. Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016 są próbą całościowego ujęcia wszystkich aspektów wpływających na rozwój mieszkalnictwa. Jest to dokument określający priorytety w polityce gminy dla zaspokajania aspiracji mieszkaniowych społeczności lokalnej.
2. Zaproponowany wachlarz przedsięwzięć oparty został na przeprowadzonych badaniach ankietowych wśród mieszkańców gminy, na analizie wybranych danych charakteryzujących strukturę przestrzenną, sferę gospodarczą, społeczną, aktywność ekonomiczną oraz warunki i jakość życia mieszkańców.
3. Przedstawione zostały warunki mieszkaniowe w Dzierżoniowie, a także dokonano porównania z trzema innymi gminami o podobnej wielkości.
4. Na podstawie badań empirycznych oszacowano statystyczną wielkość potrzeb mieszkaniowych w okresie objętym prognozą.
5. Dla wyznaczenia strategicznych celów mieszkaniowych przeprowadzona została analiza SWOT oraz określona misja gminy w obszarze mieszkalnictwa.
6. Po dokonaniu diagnozy sytuacji mieszkaniowej sformułowano następujące cele strategiczne w obszarze zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy:
 - tworzenie lepszych warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
 - podniesienie standardu lokali i budynków w zasobach mieszkaniowych gminy,
 - lepsze zaspokojenie rozeznaczonych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy o najniższych dochodach,
 - zdynamizowanie rozwoju budownictwa czynszowego oraz komunalnego,
 - stworzenie komplementarnego zestawu instrumentów niezbędnych do realizacji polityki mieszkaniowej.
7. W celu realizacji wyznaczonych celów głównych wskazane zostały działania zapewniające:
 - tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
 - podnoszenie standardu zamieszkiwania w lokalach gminnych i będących w posiadaniu innych podmiotów,
 - ekonomizację polityki czynszowej,



*Kierunki działania Burmistrza Dzierżoniowa
w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
wspólnoty samorządowej na lata 2009-2016*



- aktywizację grup społecznych w celu samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
 - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o najniższych dochodach lub wymagających wsparcia ze względu na niepełnosprawność czy wykluczenie społeczne,
 - wykonanie przedsięwzięć i zamierzeń określonych w przyjętych programach gminnych.
8. Realizacja celów strategicznych przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawy środowiska zamieszkania. Wykonanie przedstawionych w strategii zadań możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, TBS, deweloperów, właścicieli zasobów mieszkaniowych oraz inwestorów indywidualnych, kredytodawców, a przede wszystkim samych mieszkańców Dzierżoniowa.